



วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๑ ฉบับที่ ๓ เดือน พฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๕๘

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นายสุรวิทย์ นวลแก้ว

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวพุทธไทย พักเหลือ
นางสาวสุภาพิมพ์ สิงหนันธุ์ นางสาวอัจฉรา สันติปริชาจิตต์
นางนริศรา มาลัยพงษ์ นางเจริญลาภ สิ้นสุวรรณภรณ์

กองบรรณาธิการ : นางปภาวดี ธรรมสนอง

นายประภัตร สืบเหล่านร นายชัชวาลย์ สมจิตต์
นางสุพินดา นาคบัว นายชัยณรงค์ ฐิเญมสิน
นายสุยม ฐิเญมสิน นายตวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์
นายสงวน มณีรัตน์ศักดิ์ นายวิวัฒน์ ลีนะพิสิทธิ์
นายวิภาส โอวาทเจริญจิตต์ นายวัชร มาลัยมาตร
นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ นางสาวอัจฉรา อุ่นใจ

ฝ่ายศิลป์ : นายวีระชัย ลังคุลจินดา

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนาธรัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางภูริณี เพชรชะเอม นางสาวปัทมา เหลืองเพชรงาม
นายกรกช ชีระปัญญา นางบุษยา สุขเหมือน
นางภคนันท์ ภูคกงน้ำ นางสาวพนิดา เต็งทับทิม
นายชูเกียรติ พวงเงิน

คุยกับ บ.ก.

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๑ ฉบับที่ ๓ ประจำเดือน พฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๕๘ ได้นำเหตุการณ์สำคัญที่บันทึกไว้ในประวัติศาสตร์โลกมาเผยแพร่ในวารสารฉบับนี้ เกี่ยวกับการเกิดแผ่นดินไหวในประเทศเนปาล ขนาด ๙.๙ ริกเตอร์ ในเช้าวันเสาร์ที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๘ สร้างความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินอย่างใหญ่หลวง มีผู้เสียชีวิตมากกว่า ๒,๐๐๐ คน บาดเจ็บมากกว่า ๕,๐๐๐ คน นอกจากนี้ยังมีโบราณสถาน โบราณวัตถุเสียหายมากมาย โดยเฉพาะอาคารมรดกโลกของยูเนสโก ที่มีอายุหลายศตวรรษในหุบเขากาฐมาณฑุพินาศลง รวมถึงบางส่วนของจตุรัสกาฐมาณฑุ ดุर्บาร์ จากเหตุการณ์ครั้งนี้สร้างผลกระทบในวงกว้างโดยเฉพาะข้อกังวลในเรื่องแผ่นดินโลกต่างๆ ในชั้นใต้ดินจะเกิดผลกระทบอย่างไรจากเหตุแผ่นดินไหวครั้งนี้ จะเห็นได้ว่าในช่วงเวลาใกล้เคียงกันในปีที่แล้ว เมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ได้เกิดแผ่นดินไหวในประเทศไทย ขนาด ๖.๓ ริกเตอร์ โดยมีจุดศูนย์กลางของรอยเลื่อน (Fault) อยู่ที่อำเภอพาน จังหวัดเชียงราย และแรงสั่นสะเทือนครอบคลุมไปตั้งแต่จังหวัดเชียงราย เชียงใหม่ ลำปาง ลำพูน น่าน พะเยา หนองคาย เลย และกรุงเทพฯ ให้น่าคิดว่าจะเกิดแผ่นดินไหวในประเทศไทยได้อีกหรือไม่ ซึ่งนายบูรินทร์ เวชบัณฑิตกรมอุตุนิยมวิทยาชี้แจงว่า แผ่นดินไหวในประเทศเนปาลไม่ส่งผลกระทบต่อประเทศไทยแน่นอน

นอกจากแผ่นดินไหวในประเทศเนปาลที่นำมาเสนอในวารสารฉบับนี้แล้ว ยังมีเนื้อหาสาระที่คัดสรรมาฝากสมาชิกและพี่น้องชาวดินอีกหลายเรื่อง โดยเฉพาะคอลัมน์ “ถาม-ตอบ ปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน” ได้นำปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับที่ดิน แนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับงานในสำนักงานที่ดิน มานำเสนอ เพื่อให้พี่น้องชาวดินได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติงาน และเพื่อไว้ใช้ศึกษาในการสอบคัดเลือกเพื่อเลื่อนระดับสูงขึ้น ซึ่งหวังเป็นอย่างยิ่งว่า วารสารฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่สมาชิกและผู้ที่เกี่ยวข้อง

พบกับใหม่ฉบับหน้า
บ.ก.

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๑ ฉบับที่ ๓ เดือน พฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๕๘



เรื่องน่ารู้...

- ๓ การกำหนดมาตรการในการตรวจสอบ
ในการโฆษณาขายบ้าน และที่ดินจัดสรร
- ๔ ถาม-ตอบ ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน

ข้อคิด...

- ๑๕ คนคดคนงอ

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๑๖ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษา
ศาลปกครอง

คำคม...

- ๒๙ ไม่ให้อาลัยอดีต ไม่เพ้อฝันถึงอนาคต

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๓๐ การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง
- ๓๑ การรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน
- ๓๓ มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนา
พิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

- ๕๐ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบ
โครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์
- ๕๙ หลักเกณฑ์และวิธีที่คณะกรรมการกำหนด
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๐

ลานกวี...

- ๖๓ มัทนะพาธา หรือตำนานแห่งดอกกุหลาบ
พระนิพนธ์ในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้า
เจ้าอยู่หัว

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

- ๖๔ แผ่นดินไหวในประเทศเนปาล
- ๗/๑ “โซลาร์ รูฟท็อป” พลังงานทางเลือกดาวรุ่ง

เรื่องเล่าชาวดิน...

- ๗/๓ เมื่อเป็นที่ปรึกษาโครงการออกใบที่ดิน
ถาวร สปป.ลาว

ใต้ร่มธรรมะ...

- ๗/๗ “คำสอนหลวงพ่อดูณ”

- ๗/๘ ภาพเล่าเรื่อง...

การกำหนดมาตรการในการตรวจสอบการโฆษณาขายบ้าน และที่ดินจัดสรร

จากการที่ได้มีการร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต ทำให้ประชาชนผู้ซื้อได้รับความเดือดร้อน กรมที่ดิน โดยสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน จึงขอให้ประชาชนที่มีความต้องการจะซื้อบ้านหรือที่ดินจัดสรรได้ตรวจสอบรายละเอียดดังต่อไปนี้ ก่อนจะตัดสินใจทำสัญญาซื้อที่ดินหรือจองที่ดินในโครงการจัดสรร



๑. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งนำมาโฆษณาทำการจัดสรรที่ดินว่า ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินขณะนั้นหรือไม่ พร้อมทั้งตรวจสอบด้วยว่าที่ดินที่ทำการโฆษณาตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน หรือไม่

๒. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินหรือใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จากทางราชการแล้วหรือไม่ โดยกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ให้ตรวจสอบที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาซึ่งตั้งอยู่

๓. การจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ภายในบริเวณที่ดินจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสร สระว่ายน้ำ ได้มีการจัดทำให้เสร็จเรียบร้อย สมบูรณ์ตามที่โฆษณาและถูกต้องตรงตามแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตไว้หรือไม่



๔. กรณีผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะครบถ้วนถูกต้องแล้ว ควรตรวจสอบเงื่อนไขและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินว่าได้จัดทำไว้ตรงตามโฆษณาหรือไม่



กรณีผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะควรตรวจสอบว่า โครงการจัดสรรที่ดินนั้น มีการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และกันพื้นที่เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหรือไม่ อย่างไร

๕. กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งนำมาทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้ขอตรวจสอบในสารบัญชจดทะเบียนฉบับที่ประสงค์จะซื้อจากผู้จัดสรรหรือที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่โครงการจัดสรรตั้งอยู่ว่าได้มีการระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ ตรงกับจำนวนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ หรือไม่

หากตรวจสอบแล้วมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้โดยตรงที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. 02-141-5809 ถึง 10 หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดที่โครงการจัดสรรตั้งอยู่

ข้อมูล : ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน กรมที่ดิน เข้าถึงได้จาก : <http://www.dol.go.th/>

ถาม-ตอบ ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน*

ปัญหาที่ดินเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของผู้บริโภคที่สามารถสัมผัสได้ สอดคล้องกับปัจจัยสี่ในส่วนที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ปัญหาที่ดินจึงมีผลกระทบต่อประชาชนอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และมีประชาชนผู้ใช้บริการงานที่สำนักงานที่ดินจังหวัดต่างๆ ตัดใจในข้อกฎหมายและวิธีปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติไม่ค่อยเหมือนกัน ทำให้ประชาชนทั่วไปขาดความเชื่อถือในการใช้บริการงานของสำนักงานที่ดิน ปัญหาที่ประชาชนไม่เข้าใจในเรื่องต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปัญหาเกี่ยวกับการรังวัดที่ดิน ปัญหาที่สาธารณะ ปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน อาคารชุด ปัญหาเหล่านี้ หน่วยงานในสังกัดกรมที่ดินจึงได้นำปัญหาต่างๆ มาวินิจฉัยและวางแนวทางปฏิบัติไว้ให้เป็นที่ยุติ และมีความชัดเจน เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้นำไปใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับงานในสำนักงานที่ดินต่างๆ เพื่อให้บริการอันเป็นเลิศแก่ประชาชนที่ใช้บริการ และเพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ใช้ในการสอบคัดเลือกเพื่อเลื่อนระดับให้สูงขึ้น ดังนั้น ผู้รวบรวมจึงได้นำประเด็นปัญหาต่างๆ ที่น่าสนใจ และเป็นประเด็นปัญหาที่ประชาชนติดใจ สงสัย มาตั้งเป็นคำถามและตอบในประเด็นดังกล่าว เชิญติดตามได้เลยครับ

เรื่องที่ ๑

● ประเด็นปัญหา

นาย ก จดทะเบียนสมรสกับ นางสาว ข เมื่ออายุได้ ๑๗ ปีบริบูรณ์ และจดทะเบียนหย่าเมื่ออายุ ๑๔ ปี ขณะนี้ นาย ก มีอายุได้ ๑๙ ปี ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินต่อธนาคาร เอ นาย ก. บรรลุนิติภาวะโดยการสมรสแล้วหรือไม่ การจดทะเบียนหย่าจะทำให้ความเป็นผู้เยาว์กลับคืนมาหรือไม่

● คำตอบ

ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายให้ผู้เยาว์ที่บรรลุนิติภาวะ ตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กลับคืนสู่สถานะเป็นผู้เยาว์อีกเมื่อขาดจากการสมรส จึงไม่มีเหตุอันใดที่จะทำให้นาย ก. กลับเป็นผู้เยาว์ได้อีก นาย ก. ยังเป็นผู้บรรลุนิติภาวะอยู่

เรื่องที่ ๒

● ประเด็นปัญหา

กรณีมีผู้ขอยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาอันถึงที่สุดจำนวนหลายรายในคำขอเดียวกัน โดยขอตรวจสอบเป็นรายบุคคลมิใช่รายแปลงที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นอย่างไร

● คำตอบ

พนักงานเจ้าหน้าที่ควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ดังนี้

๑. ค่าคำขอเรียกเก็บตามจำนวนลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบรายละเอียด ๕ บาท อนุโลมปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

๒. ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน เรียกเก็บเป็นรายแปลงที่ดินตามที่ตรวจสอบพบแปลงละ ๑๐ บาท ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๑๐) (ง)

* ขวัญชัย อนันตานนท์ นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มคดีปกครอง ๒ สำนักกฎหมาย

๓. กรณีตรวจพบและผู้ขอมีความประสงค์ขอย้ายเอกสารและขอให้เจ้าหน้าที่รับรองความถูกต้องของเอกสารเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจัดทำสำเนาคิดตามขนาดของกระดาษ หากเป็นการจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของทางราชการ เรื่องการขอสำเนาที่มีค่าธรรมเนียมการขอสำเนาที่มีค่าธรรมเนียมการขอข้อมูลข่าวสารของทางราชการ ลงวันที่ ๓๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาที่มีค่าธรรมเนียมการขอข้อมูลข่าวสารของราชการกรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเอกสาร ฉบับละ ๑๐ บาท

๔. ค่าพยานพนักงานเจ้าหน้าที่จะลงชื่อเป็นพยานและมีสิทธิเรียกเก็บค่าพยานให้แก่พยานคนละ ๑๐ บาท ต่อเมื่อผู้ขอประสงค์ให้เจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอเท่านั้น

เรื่องที่ ๓

● ประเด็นปัญหา

ขอทราบค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดินว่าเป็นเท่าใด

● คำตอบ

ค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดินมี ๒ กรณี ดังนี้

โฉนดที่ดินที่ออกโดยวิธีการเดินสำรวจ

- ที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ ค่าใช้จ่ายแปลงละ ๑๑๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินเสียเพิ่มอีกไร่ละ ๒ บาท (ถ้ามีเศษคิดเป็น ๑ ไร่)

โฉนดที่ดินที่ออกโดยวิธีการเฉพาะราย

- คิดค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบบเหมาจ่ายตามประกาศของจังหวัด (แต่ละจังหวัดไม่เท่ากัน)
- ค่าโฉนดที่ดิน ที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ ค่าใช้จ่ายแปลงละ ๕๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินเสียเพิ่มอีกไร่ละ ๒ บาท (ถ้ามีเศษคิดเป็น ๑ ไร่)
- ค่าหลักเขตแปลงละ ๖๐ บาท (๔ หลัก) หากปักหลักเขตเพิ่มเติมคิดเพิ่มอีกหลักละ ๑๕ บาท
- ค่าประกาศออกโฉนดที่ดินแปลงละ ๑๐ บาท
- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท
- ค่ามอบอำนาจเรื่องละ ๒๐ บาท

เรื่องที่ ๔

● ประเด็นปัญหา

ที่ดินมีหลักฐาน น.ส.๓ ก. เป็นชื่อของมารดา แต่มารดาถึงแก่กรรมแล้ว อยากทราบว่า จะสามารถนำ น.ส.๓ ก. ไปเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

● คำตอบ

ทายาทผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินสามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวในนามผู้ตายได้และเมื่อได้รับโฉนดที่ดินไปแล้วก็นำโฉนดที่ดินไปดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกเป็นชื่อทายาทต่อไป

เรื่องที่ ๕

● ประเด็นปัญหา

ที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. เนื้อที่ ๕ ไร่ แต่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเนื้อที่ ๑๐ ไร่ อยากทราบว่า จะสามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเนื้อที่ ๑๐ ไร่ ได้หรือไม่

● คำตอบ

หากที่ดินดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ออกโฉนดที่ดินให้ได้ เจ้าหน้าที่จะสามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้เป็น ๒ ส่วน ส่วนหนึ่งโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. และอีกส่วนออกโฉนดโดยไม่มีหลักฐานในที่ดิน

เรื่องที่ ๖

● ประเด็นปัญหา

ซื้อที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจากบุคคลอื่นและได้รับครอบครองทำประโยชน์มาโดยตลอด แต่ยังไม่ได้นำมาดำเนินการจดทะเบียนเป็นของตนเองเนื่องจากติดต่อเจ้าของที่ดินเดิมไม่ได้ จะสามารถนำรังวัดเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

● คำตอบ

ในการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้เฉพาะกรณีชื่อผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินกับชื่อผู้มีสิทธิตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกต้องตรงกันเท่านั้น (ยกเว้นกรณีเจ้าของถึงแก่กรรม) ดังนั้น ในกรณีนี้เจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้ แต่หากได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยสงบเปิดเผยและแสดงเจตนาเป็นเจ้าของมาเกิน ๑ ปี สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมายื่นต่อเจ้าหน้าที่เพื่อให้จดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองได้

เรื่องที่ ๗

● ประเด็นปัญหา

ถ้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมากกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ระบุในหลักฐาน เช่น ส.ค. ๑ หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะสามารถออกโฉนดที่ดินได้แค่ไหน เพียงใด

● คำตอบ

ในการออกโฉนดที่ดินต้องมีการรังวัดตรวจสอบในที่ดินว่าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแค่ไหนเพียงใด กรณีที่มีการครอบครองและทำประโยชน์เกินกว่าเนื้อที่ตามหลักฐานที่มีอยู่เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ได้เต็มตามเนื้อที่ที่ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์อยู่จริง ถ้าเป็นการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพท้องถิ่น ที่ดินข้างเคียงถูกต้องตรงกันกับหลักฐานเดิม มีการรับรองแนวเขตถูกต้องครบถ้วน แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการสมยอมแลกเปลี่ยนแนวเขตที่ดินกัน และที่ดินนั้นไม่ต้องห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดิน

เรื่องที่ ๘

● ประเด็นปัญหา

การคัดค้านการออกโฉนดที่ดินจะกระทำได้อย่างไร และมีผลอย่างไร

● คำตอบ

การคัดค้านการออกโฉนดที่ดินสามารถกระทำได้ในวันทำการรังวัดหรือภายหลังการรังวัด แต่ก่อนครบกำหนดประกาศแจกโฉนดที่ดินหากเป็นการคัดค้านภายหลัง เจ้าหน้าที่จะไม่รับคำคัดค้านนั้น เมื่อมีผู้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินเจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากตกลงกันได้ก็จะดำเนินการตามที่ตกลง แต่หากตกลงกันไม่ได้ก็จะส่งการไปตามที่เห็นสมควรและแจ้งคู่กรณีทราบเพื่อให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการทางศาลภายใน ๖๐ วัน หากพ้นกำหนดไม่มีการดำเนินการทางศาลก็จะดำเนินการต่อไปตามที่ส่งการไว้

เรื่องที่ ๙

● ประเด็นปัญหา

ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยมีหลักฐานการเสียภาษี (ภพ. ๕) มาตลอด จะสามารถนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นขอออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

● คำตอบ

ภพ. ๕ เป็นเพียงหลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ใช่หลักฐานที่จะใช้อ้างสิทธิในที่ดินแต่สามารถนำมาใช้ประกอบในการยื่นขอออกโฉนดที่ดินได้ ในกรณีมีการเดินสำรวจ หรืออาจยื่นขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ หากมีหลักฐานอื่นประกอบว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อน ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ทั้งนี้ ที่ดินนั้นต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้

เรื่องที่ ๑๐

● ประเด็นปัญหา

โฉนดที่ดินชำรุดหรือเสียหายจะต้องทำอย่างไรเพื่อให้ได้โฉนดที่ดินใหม่ และมีค่าใช้จ่ายอย่างไร

● คำตอบ

การออกใบแทนโฉนดที่ดินปฏิบัติตามมาตรา ๖๓, ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต้องยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่

กรณีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินชำรุด หากการชำรุดนั้นสาระสำคัญของโฉนดที่ดินยังมีอยู่ครบ เช่น เลขเครื่องหมายที่ดิน ผู้ลงนามในโฉนดที่ดิน สามารถตรวจสอบได้ เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการออกโฉนดใบแทนโฉนดที่ดินได้เลย แต่หากสาระสำคัญของโฉนดที่ดินมีอยู่ไม่ครบจะต้องนำพยานบุคคลไปให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่และก่อนออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ต้องประกาศ ๓๐ วัน

กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย จะต้องนำพยานบุคคลไปให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่และก่อนออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ต้องมีการประกาศ ๓๐ วันและถ้าเป็นการสูญหายที่เกี่ยวข้องกับคดีอาญา เช่น ถูกลักทรัพย์ไป ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมายื่นต่อเจ้าหน้าที่ด้วย

เรื่องที่ ๑๑

● ประเด็นปัญหา

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกมามีกรณีใดบ้างที่จะถูกเพิกถอนและในการเพิกถอนจะต้องใช้ระยะเวลาเท่าใด

● คำตอบ

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปอาจถูกเพิกถอนได้ ๒ กรณี คือ ตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล หรืออธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ระยะเวลาในการเพิกถอนหากเป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้เลย แต่หากไม่ใช่ อธิบดีกรมที่ดินต้องมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อสอบสวนและส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนที่จะมีคำสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งกรณีดังกล่าวมีระยะเวลาตามกฎหมายกำหนดไว้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงใน

เรื่องนั้นๆ ด้วยว่าจะมีการสอบสวนเพิ่มเติมอย่างไรหรือไม่และข้อเท็จจริงที่มีอยู่พอที่จะพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วหรือไม่ โดยปกติหากไม่มีเหตุขัดข้องการพิจารณาเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะใช้ระยะเวลาประมาณ ๖ เดือน

เรื่องที่ ๑๒

● ประเด็นปัญหา

ที่ดินประเภทใดที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

● คำตอบ

ที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) ต้องเป็นที่ดินซึ่งผู้ขอออกได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน และไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายว่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗) คือไม่เป็น

๑. ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
๒. ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน
๓. ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยยบ่า หนังสือรับรองว่าทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือหรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว
๔. ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ มาตรา ๒๐(๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายอื่น
๕. ที่ดินที่รัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรแห่งชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอื่น

เรื่องที่ ๑๓

● ประเด็นปัญหา

ที่ดิน ๒ แปลง แปลงแรกเป็นของนางสาว ก. อยู่ติดทางสาธารณประโยชน์ แปลงที่ ๒ เป็นของนางสาว ข. ไม่ติดทางสาธารณประโยชน์ ต่อมาได้ขอออกหลักฐาน น.ส. ๓ ก. สลับแปลงกัน ไม่ตรงตามที่ครอบครองทำประโยชน์จริง ปัจจุบันออกโฉนดที่ดินแล้วอยากทราบว่า มีวิธีแก้ไขอย่างไรให้ถูกต้อง

● คำตอบ

ตามที่ท่านแจ้งว่าที่ดินแปลงแรกเป็นของนางสาว ก. อยู่ติดทางสาธารณประโยชน์และที่ดินที่ ๒ เป็นของนางสาว ข. ไม่ติดกับทางสาธารณประโยชน์ เมื่อขอออกเป็น น.ส. ๓ ก. แล้วปรากฏว่าสลับแปลงกัน กรณีดังกล่าวสันนิษฐานว่าเจ้าหน้าที่ได้ออก น.ส. ๓ ก. ไม่ถูกต้อง ตรงตามตำแหน่งที่แต่ละคนได้ครอบครองทำประโยชน์จริง จึงเป็นการออก น.ส. ๓ ก. ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อต่อมาได้นำ น.ส. ๓ ก. ทั้งสองแปลงมาออกโฉนดที่ดินจึงเป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน ต้องดำเนินการเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและหากที่ดินดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ก็สามารถออกโฉนดที่ดินใหม่ได้

เรื่องที่ ๑๔

● ประเด็นปัญหา

ที่ดินที่โอนไปเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์จะมีสิทธิขอที่ดินดังกล่าวคืนได้หรือไม่

● คำตอบ

การที่เจ้าของที่ดินในที่ดินแปลงหนึ่งได้แสดงเจตนาโอนหรืออุทิศที่ดินของตนให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ไป ไม่ว่าจะทำเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม โดยผลของกฎหมายย่อมทำให้ที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ ทั้งนี้ อาศัยเทียบเคียงคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๙๐/๒๕๒๔ ซึ่งได้วินิจฉัยไว้ว่า “การอุทิศที่ดินให้เป็นที่สาธารณะ เพียงแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ยกให้แสดงเจตนาให้ปรากฏโดยตรงหรือโดยปริยายว่าได้อุทิศให้เป็นที่สาธารณะ ที่ดินนั้นก็ตกเป็นที่สาธารณะทันที” เว้นแต่การโอนจะกระทำไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยมีหลักฐานชัดเจน

ส่วนผลของการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ก็คือไม่อาจจะโอนให้แก่กันได้แต่อย่างใด ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕ ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา”

เรื่องที่ ๑๕

● ประเด็นปัญหา

ที่ดินที่ถูกถมยื่นเข้าไปในทะเลซึ่งเป็นที่ดินติดกับที่ดินที่มีโฉนดของตนเอง ถ้าเจ้าของอนุญาตครอบครองใช้ประโยชน์โดยไม่ให้ผู้อื่นรุกรานจะกระทำได้อย่างไร

● คำตอบ

ทะเลเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การถมที่ดินลงในทะเลถือว่าเป็นความผิดฐานสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ตามมาตรา ๑๑๗ หรือมาตรา ๑๑๙ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖ บุคคลที่ถมที่ดินลงในทะเลจะต้องดำเนินการเพื่อทำให้ที่ดินดังกล่าวกลับสู่สภาพเดิม หากจะขออนุญาตครอบครองใช้ประโยชน์โดยไม่ให้ผู้อื่นรุกรานนั้นต้องไปขออนุญาตจากกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี

เรื่องที่ ๑๖

● ประเด็นปัญหา

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (นสล.) คืออะไร และมีศักดิ์อย่างไร เมื่อเปรียบเทียบกับ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓

● คำตอบ

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

มาตรา ๔ ตรี

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ อธิบดีอาจจัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อแสดงเขตไว้เป็นหลักฐาน

จากบทบัญญัติดังกล่าวสรุปได้ว่า

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก.) เป็นเอกสารสิทธิในที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้แก่เจ้าของที่ดินที่ได้ขอรับรองการทำประโยชน์ไว้ว่า เจ้าของที่ดินแปลงนั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินของตนแล้ว

ส่วน**หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง**เป็นหนังสือสำคัญแสดงเขตที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือที่ใช้ประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ (ที่ราชพัสดุ)

ความแตกต่าง คือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเอกสารสิทธิในที่ดินที่รัฐออกให้แก่ประชาชน ส่วนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นหนังสือสำหรับแสดงเขต ออกบนที่ดินของรัฐที่เป็นที่สาธารณประโยชน์หรือที่ราชพัสดุเท่านั้น

เรื่องที่ ๑๓

● ประเด็นปัญหา

ระเบียบ กฎหมาย และฎีกา ที่เกี่ยวกับการโอนที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์

● คำตอบ

การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การโอนที่ดินซึ่งมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ จึงต้องจดทะเบียนโอนต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะโอนที่ดินทั้งแปลงก็ให้นำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปยื่นคำขอจดทะเบียนโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ แต่หากประสงค์โอนที่ดินเพียงบางส่วนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ก็ให้ยื่นคำขอรังวัด เพื่อแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ก่อนเมื่อทำการรังวัดแบ่งหักเสร็จแล้วจึงจดทะเบียนโอนให้แก่ทางราชการต่อไป

การจดทะเบียนดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ กรณีที่ดินไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือมีแต่ไม่ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินนั้น ถ้าประสงค์จะแยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะให้ดำเนินการโดยการอุทิศ กล่าวคือ เจ้าของที่ดินจะต้องแสดงความประสงค์ต่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานซึ่งได้รับอุทิศเพื่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นจะได้จัดทำหนังสือแสดงความประสงค์เกี่ยวกับการอุทิศที่ดินให้กับราชการ ทั้งนี้ เมื่อได้ลงนามในหนังสือเพื่ออุทิศที่ดินแล้ว ที่ดินที่อุทิศจะตกเป็นของทางราชการทันทีแม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (หนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท ๐๓/๒๓/ว ๒๒๕๑ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๐)

อย่างไรก็ตาม แม้ที่ดินนั้นจะมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่มีหลักฐานใดๆ ถ้าเจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิครอบครอง ปล่อยให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันติดต่อกันมาเป็นเวลานานโดยไม่ได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิที่ดินนั้นก็อาจตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันได้ (คำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๖๕/๒๕๓๖)

เรื่องที่ ๑๔

● ประเด็นปัญหา

มีที่ดินอยู่ ๒๓ ไร่ ต้องการแบ่งแยกเป็นที่ดินแปลงย่อย ๔๐ แปลง เพื่อให้เช่าจะสามารถหรือไม่ และหากภายหลังมีผู้มาขอซื้อจะสามารถขายได้หรือไม่

● คำตอบ

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป เพื่อจำหน่ายโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน เข้าลักษณะการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่ผู้ขอแบ่งแยกแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน สำหรับกรณีแบ่งที่ดินเพื่อให้เช่า ไม่เข้าลักษณะการจัดสรรที่ดินเนื่องจากไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายแต่ผู้ขอแบ่งแยกต้องแสดงหลักฐานให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่การแบ่งแยก เพื่อทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหากมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปจะต้องยื่นคำขอการจัดสรรที่ดิน

เรื่องที่ ๑๙

● ประเด็นปัญหา

โครงการจัดสรรที่ดินระบุให้มีพื้นที่สำหรับจัดทำโรงเรียนอนุบาล ผู้จัดสรรจำเป็นจะต้องจัดทำเป็นโรงเรียนอนุบาลได้เพียงอย่างเดียวหรือไม่ จะทำประโยชน์อื่นได้หรือไม่ และถ้าที่ดินแปลงโรงเรียนอนุบาลนี้ มีผู้สนใจจะซื้อไปทำโรงเรียนอนุบาล ผู้จัดสรรสามารถโอนขายได้หรือไม่

● คำตอบ

ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ข้อ ๕.๓ (๑) กำหนดว่ากรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะ หรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น ในกรณีผู้จัดสรรที่ดิน มีความประสงค์ขอขายที่ดินแปลงโรงเรียนอนุบาลจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อน และซื้อจะต้องดำเนินการกิจการโรงเรียนอนุบาลต่อไป

เรื่องที่ ๒๐

● ประเด็นปัญหา

การยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภค พร้อมเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อไรและเป็นจำนวนเท่าไร ถ้าไม่ดำเนินการจะมีผลอย่างไร ในกรณีที่ดินจัดสรรตามกฎหมายเก่า จะต้องดำเนินการเช่นเดียวกันหรือไม่

● คำตอบ

๑. จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ (ร้อยละเจ็ดของสาธารณูปโภคที่ดำเนินการเสร็จแล้ว) เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถ้าไม่ส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรก็จะไม่พ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยผู้จัดสรรยังคงต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

๒. จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๓. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ผู้จัดสรรไม่ต้องส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฯ ดังกล่าวมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้

เรื่องที่ ๒๑

● ประเด็นปัญหา

การซื้อบ้านในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามกฎหมายกับการซื้อบ้านในโครงการที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย มีข้อแตกต่างกันอย่างไร

● คำตอบ

การซื้อบ้านในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองในเรื่องต่างๆ เช่น ไม่ถูกเอาเปรียบในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อชำระเงินครบแล้วจะต้องได้สิทธิ์ในที่ดินนั้น จะมีผู้รับผิดชอบในการจัดทำและดูแลสาธารณูปโภค รวมทั้งสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคต่างๆ ไปจัดการดูแลกันเองได้

เรื่องที่ ๒๒

● ประเด็นปัญหา

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหลักเกณฑ์และวิธีการในการดำเนินการอย่างไร

● คำตอบ

มีหลักเกณฑ์และวิธีการในการดำเนินการโดยสรุป ดังนี้

๑. จะต้องครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้แจ้งไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว
๒. ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการรวมตัวกัน ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน โดยในหนังสือแจ้งต้องแนบบัญชีทรัพย์สินที่ผู้จัดสรรที่ดินจะโอนให้แก่นิติบุคคลไปด้วย
๓. ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการแจ้งให้จัดตั้งนิติบุคคลในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า ๓ วัน และปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบในที่เปิดเผย ณ ที่ดินจัดสรร
๔. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อลงมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนไปขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลกับเจ้าหน้าที่ โดยมติทั้งสามเรื่องดังกล่าวต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ
๕. ตัวแทนไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งฯ กับเจ้าหน้าที่และรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน
๖. แจ้งผู้จัดสรรที่ดินให้โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลบ้านจัดสรร

เรื่องที่ ๒๓

● ประเด็นปัญหา

หมู่บ้านที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามกฎหมาย จะสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาจัดการดูแลกันเองได้หรือไม่

● คำตอบ

ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายจัดสรรที่ดินได้ เนื่องจากเป็นหมู่บ้านที่ไม่ได้เข้ามาอยู่ในระบบจัดสรรที่ดินตามเพื่อบริหารจัดการภายในหมู่บ้านได้

เรื่องที่ ๒๔

● ประเด็นปัญหา

หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะสามารถถอดถอนก่อนครบวาระได้หรือไม่

● คำตอบ

แม้จะยังไม่ครบการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมสามารถประชุมเพื่อมีมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ตามมาตรา ๔๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒

เรื่องที่ ๒๕

● ประเด็นปัญหา

ขอทราบว่าการอายัดที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน คืออะไร และที่ดินอยู่ต่างจังหวัดจะมีหนังสือแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ให้อายัดที่ดินได้หรือไม่ ถ้าไม่ได้ต้องดำเนินการอย่างไร

● คำตอบ

การอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึงการขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งผู้ที่จะขออายัดได้ต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอาจจะมีฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และประเด็นที่ขออายัดจะต้องยังไม่มีการยื่นคำฟ้องต่อศาล ถ้าได้มีการยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้วไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

สำหรับวิธีการในการขออายัด ผู้ขออายัดต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัดไปยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เช่น จะขออายัดที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดชัชวาทเพื่อไปฟ้องศาลบังคับให้เจ้าของที่ดินโอนที่ดินให้กับตนตามสัญญาและจะซื้อจะขาย ผู้ขออายัดก็ต้องนำสัญญาจะซื้อจะขายที่เจ้าของที่ดินทำไว้กับผู้ขออายัดไปยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชัชวาท ไม่อาจยื่นคำขออายัด ณ สำนักงานที่ดินอื่นได้ และการที่ผู้ขออายัดจะมีหนังสือแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอให้อายัดหรือระงับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิได้ไปยื่นคำขออายัดให้ถูกต้องตามกฎหมายก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับอายัดได้เช่นเดียวกัน อนึ่ง การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะสิ้นสุดลง เมื่อพ้นกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรับอายัดที่ดิน และจะขออายัดที่ดินในกรณีเดียวกันซ้ำอีกไม่ได้

เรื่องที่ ๒๖

● ประเด็นปัญหา

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่เอาใจใส่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของห้องมีสิทธิที่จะไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้หรือไม่

● คำตอบ

เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะอ้างว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่เอาใจใส่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อจะไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ หากเห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติหน้าที่อย่างใด ต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก

เรื่องที่ ๒๓

● ประเด็นปัญหา

เจ้าของห้องชุดที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในห้องชุด และเจ้าของโครงการที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยยังมีได้จำหน่ายห้องชุดมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่

● คำตอบ

ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดโดยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ว่าจะอาศัยอยู่ในห้องชุดหรือไม่ รวมทั้งเจ้าของโครงการที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดโดยยังมีได้จำหน่ายห้องชุดมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

เรื่องที่ ๒๔

● ประเด็นปัญหา

ผู้เยาว์ สามารถขายที่ดินด้วยตนเอง โดยลำพังได้หรือไม่

● คำตอบ

ไม่ได้ จะต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง ร้องขอต่อศาลให้ศาลอนุญาตให้ขายที่ดินของผู้เยาว์เสียก่อน และผู้ใช้อำนาจปกครอง หรือนำคำสั่งศาลดังกล่าวไปขอจดทะเบียนโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เรื่องที่ ๒๕

● ประเด็นปัญหา

ผู้จัดการมรดก ขายที่ดินได้หรือไม่

● คำตอบ

ได้ แต่ต้องมีทายาทมากกว่า ๑ คน และเป็นการขายเพื่อนำเงินไปแบ่งปันระหว่างทายาท หรือเพื่อชำระหนี้ของเจ้ามรดก และเจ้ามรดกไม่ได้ทำนิติกรรมยกทรัพย์สินเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ใดได้

พบกันใหม่ฉบับหน้า สวัสดีครับ



คนคดคองอ...



“ ต้นไม้เถาวัลย์
ไม่เป็นพิษเป็นภัยกับใคร
คนคดคองอนี้ ร้ายนัก
เป็นพิษเป็นภัย
ทั้งอยู่บ้านและอยู่วัด ”

หลวงปู่ชา สุภทฺโท
วัดหนองป่าพง

เรียนรู้กฎหมายที่เติบโตเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง*

คดีที่จะอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมหรือศาลปกครองหรือไม่ อย่างไรนั้น ต้องขึ้นอยู่กับกระบวนการดำเนินคดีปกครอง ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง โดยพิจารณาประกอบกับคำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลของคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ตามมาตรา ๑๐ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งฉบับที่แล้วผู้รวบรวมได้นำเสนอแนวคำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรม ฉบับนี้จึงขอนำเสนอคดีที่น่าสนใจซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลได้วินิจฉัยว่าอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาคดีของศาลปกครอง มาศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินคดีปกครอง

คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลที่ ๒๑/๒๕๔๓

- **เรื่อง** เขตอำนาจศาลเกี่ยวกับพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ วรรคหนึ่ง (๓)
- **ระหว่าง** ศาลแพ่ง
ศาลปกครองกลาง
- **การส่งเรื่องต่อคณะกรรมการ**
ศาลแพ่งโดยสำนักงานศาลยุติธรรมส่งเรื่องให้คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดตามมาตรา ๑๐ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งเป็นกรณีที่คู่ความฝ่ายที่ถูกฟ้องได้แย้งเขตอำนาจศาลที่รับฟ้องคดีและศาลที่ส่งความเห็นและศาลที่รับความเห็นมีความเห็นแตกต่างกันในเรื่องเขตอำนาจศาลในคดีนั้น
- **ข้อเท็จจริงในคดี**
เมื่อวันที่ ๓/ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ นาย อ เป็นโจทก์ยื่นฟ้องกรมที่ดิน ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น ที่ ๒ จำเลย ต่อศาลแพ่งเป็นคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ๕๒๙/๒๕๔๖ ข้อหาละเมิดเรียกค่าเสียหายความว่าโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินมีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๕๐๖๒ , ๕๐๖๓ และ ๕๐๖๔ รวมเนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๘๒ ตารางวา โดยซื้อมาจากนาย ข นาย ก และนาย ส ต่อมาเมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ จำเลยที่ ๑ ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๔๒๐/๒๕๔๕, ๔๒๑/๒๕๔๕ และ ๔๒๒/๒๕๔๕ ตามลำดับเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ทั้งสามแปลงดังกล่าวอ้างว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ทั้งสามแปลงได้ออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑

* ขั้วชัย อนันต์ทนนท์ นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มคดีปกครอง ๒ สำนักกฎหมาย

เลขที่ ๒๖๙ หมู่ที่ ๙ ตำบลบ้านทุ่ม อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่นซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นที่ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้วและไม่ปรากฏว่าผู้ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ทั้งสามรายเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินเนื่องจากการครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพร้อมทั้งเรียกเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องจากโจทก์คืนทั้งหมดทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายต้องสูญเสียที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ทั้งสามแปลงดังกล่าวโดยโจทก์คำนวณค่าเสียหายจากราคาซื้อขายที่ดินแปลงข้างเคียงตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น ๑๕,๖๘๒,๐๐๐ บาท การกระทำดังกล่าวของจำเลยทั้งสองไม่ได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบหลักฐานต่างๆ และออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) โดยประมาทเลินเล่อคลาดเคลื่อนผิดพลาดเป็นการทำให้โจทก์ผู้สุจริตได้รับความเสียหายเป็นการละเมิดจึงขอให้จำเลยทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันชดใช้ค่าเสียหายเป็นเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี

● ปัญหาที่ต้องพิจารณา

คดีฟ้องว่ากรมที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินทำละเมิดด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) โดยประมาทขอให้ชดใช้ค่าเสียหายอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมหรือศาลปกครอง

● คำวินิจฉัย

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีนี้เอกชนผู้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องกรมที่ดินเป็นจำเลย ที่ ๑ และเจ้าพนักงานที่ดินเป็นจำเลย ที่ ๒ โดยข้อเท็จจริงตามฟ้องสรุปได้ว่าจำเลยทั้งสองเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) และจำเลยทั้งสองออก น.ส.๓ ก. เลขที่ ๕๐๖๒, ๕๐๖๓ และ ๕๐๖๔ รวมสามแปลงให้แก่ผู้มีชื่อโดยประมาทไม่ตรวจสอบให้รอบคอบโจทก์เห็นว่าที่พิพาทเป็นที่ดินที่มี น.ส.๓ ก. จึงซื้อที่ดินจากผู้มีชื่อต่อมาจำเลยทั้งสองมีคำสั่งเพิกถอน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวทั้งสามแปลง เพราะออกโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย คดีจึงมีปัญหาต้องวินิจฉัยประการแรกว่าเป็นคดีเกี่ยวกับการทำละเมิดเรียกค่าเสียหายหรือคดีเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินเมื่อพิจารณาคำฟ้องของโจทก์แล้วโจทก์เพียงแต่กล่าวอ้างว่าได้ซื้อที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวจากผู้มีชื่อโดยเห็นว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดิน ที่มี น.ส.๓ ก. จึงตกลงซื้อ ซึ่ง น.ส.๓ ก. ดังกล่าวนี้ออกโดยจำเลยทั้งสองและโดยประมาทเลินเล่อไม่ตรวจสอบให้รอบคอบเสียก่อนอันเป็นการทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย**ทั้งนี้** ตามคำฟ้องของโจทก์ก็ได้โต้แย้งสิทธิในที่ดินพิพาทด้วย กรณีถือได้ว่าเป็นคดีพิพาทอันเกิดจากการกระทำละเมิดและเรียกค่าเสียหายมิใช่คดีโต้แย้งกันในเรื่องสิทธิในทรัพย์สินแต่อย่างใดกรณีที่โจทก์กล่าวอ้างว่าจำเลยทั้งสองออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ส.๓ ก.) โดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนและจำเลย ที่ ๑ ออกคำสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเป็นการกระทำละเมิดอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายหรือไม่ เห็นว่ากรมที่ดินจำเลย ที่ ๑ เป็นหน่วยงานทางปกครองเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่นจำเลย ที่ ๒ เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐตามมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒ ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) นั้นเจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องย่อมมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนที่ประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจไว้และการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ส.๓ ก.) ดังกล่าว ก็เป็นอำนาจหน้าที่ที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้เช่นกันทั้งคำสั่งเพิกถอนถือเป็นคำสั่งทางปกครองตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ

ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินของจำเลยทั้งสองในคดีนี้ จึงเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายเมื่อเกิดข้อพิพาทขึ้นจึงเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ อันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายจากคำสั่งทางปกครองหรือคำสั่งอื่นตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ อันเป็นคดีอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง

จึงวินิจฉัยชี้ขาดว่าคดีฟ้องว่าหน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐทำละเมิดด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) โดยประมาทขอให้ชดเชยค่าเสียหายระหว่างนาย อ โจทก์ กรมที่ดิน ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น ที่ ๒ จำเลยอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองซึ่งในคดีนี้ได้แก่ศาลปกครองกลาง



คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลที่ ๒๘/๒๕๕๘

● **เรื่อง** เขตอำนาจศาลเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร

● **ระหว่าง** ศาลปกครองกลาง
ศาลจังหวัดสมุทรปราการ

● การส่งเรื่องต่อคณะกรรมการ

ศาลปกครองกลางโดยสำนักงานศาลปกครองส่งเรื่องให้คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๑๐ วรรคสามซึ่งเป็นกรณีศาลที่รับฟ้องคดีเห็นว่าคดีไม่อยู่ในเขตอำนาจและศาลที่ส่งความเห็นและรับความเห็นมีความเห็นแตกต่างกันในเรื่องเขตอำนาจศาลในคดีนั้น

● ข้อเท็จจริงในคดี

เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ นางสาว ก ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องนายอำเภอบางบ่อ ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการสาขาบางพลี ที่ ๒ สารวัตรสถานีตำรวจภูธรตำบลบางพลีน้อย ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลางเป็นคดีหมายเลขดำ ที่ ๑๖๓/๒๕๕๖ สรุปความได้ว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้เช่านาแปลงที่ติดกับลำรางสาธารณะประโยชน์ลำชวดอยู่แหล่งได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ลำรางดังกล่าวถูกนาย ล และนาง ป เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๓๐๒ และเลขที่ ๖๙๑๗ ซึ่งอยู่แปลงตรงข้ามลำรางและแปลงข้างเคียงที่นาที่ผู้ฟ้องคดีทำนาอยู่บุกรุกครอบครองและสร้างรั้วลวดหนามปิดกั้นทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถใช้ประโยชน์จากลำรางพิพาทได้ผู้ฟ้องคดีได้ร้องเรียนขอความเป็นธรรมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาเป็นเวลา ๔ ปีเศษแต่ไม่มีความคืบหน้าจึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ยื่นเรื่องขอรังวัดที่ดินของนาย ล และนาง ป เพื่อกันเขตที่สาธารณะประโยชน์ออกจากที่ดินของบุคคลดังกล่าวโดยเร็วให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เร่งรัดการรังวัดสำรวจที่ดินราษฎรที่บุกรุกที่สาธารณะประโยชน์ลำชวดอยู่แหล่งให้เสร็จภายในปี พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เร่งรัดดำเนินคดีกับผู้บุกรุกที่สาธารณะประโยชน์ให้เสร็จสิ้นภายในปี พ.ศ. ๒๕๕๖

ต่อมาวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ผู้ฟ้องคดีเสนอคำฟ้องเพิ่มเติมโดยยื่นฟ้องการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ที่ ๔ คณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศสำนักงานปลัดนายกรัฐมนตรี ที่ ๕ ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีน้อย ที่ ๖ ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการที่ ๗ ผู้ถูกฟ้องคดีความว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๔ ทำการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายกรุงเทพ – ชลบุรี ข้ามลำรางสาธารณะประโยชน์ลำชวดอยู่แหลโดยไม่ก่อสร้างสะพานหรือท่ลอดเป็นเหตุให้น้ำไหลเข้าหาผู้ฟ้องคดีไม่ได้ อันเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายส่วนผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึงที่ ๗ ละเลยต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาลำรางสาธารณะประโยชน์ดังกล่าวอย่างไรก็ตามศาลปกครองกลางมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องในส่วนของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และที่ ๔ เนื่องจากข้อหาที่ฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ไม่อยู่ในเขตอำนาจของศาลปกครองและคำฟ้องในส่วนของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เป็นคำฟ้องเพิ่มเติมที่ไม่ชอบศาลรับฟ้องไว้โดยผิดหลงอันเป็นการดำเนินกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบหนึ่งผู้ฟ้องคดีได้ขอถอนฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึงที่ ๗ เนื่องจากยื่นฟ้องโดยเข้าใจผิดว่าผู้ถูกฟ้องคดีดังกล่าวมีหน้าที่ในการดูแลรักษาที่สาธารณะประโยชน์ศาลปกครองกลางมีคำสั่งอนุญาตให้ถอนคำฟ้องและจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

● ปัญหาที่ต้องพิจารณา

คดีนี้อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมหรือศาลปกครอง

● คำวินิจฉัย

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าคดีนี้เป็นคดีที่เอกชนฟ้องนายอำเภอบางบ่อ ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการสาขาบางพลี ที่ ๒ สารวัตรสถานีตำรวจภูธรตำบลบางพลีน้อย ที่ ๓ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ที่ ๔ คณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศสำนักงานปลัดนายกรัฐมนตรี ที่ ๕ ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบางพลีน้อย ที่ ๖ ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการที่ ๗ ผู้ถูกฟ้องคดี แต่ศาลปกครองกลางมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องในส่วนของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และที่ ๔ และผู้ฟ้องคดีขอถอนฟ้องผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๕ ถึงที่ ๗ ดังนั้นคดีมีปัญหาวินิจฉัยเฉพาะในส่วนของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และที่ ๒ ว่าคดีอยู่ในเขตอำนาจของศาลใดผู้ฟ้องคดีเป็นราษฎรหมู่ที่ ๘ ตำบลบางพลีน้อยอำเภอบางบ่อจังหวัดสมุทรปราการ ฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และ ที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐตามมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อเท็จจริงตามคำฟ้องและคำให้การสรุปได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และที่ ๒ ละเลยต่อหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควรในการดูแลรักษาลำรางสาธารณะประโยชน์ ลำชวดอยู่แหลจากการที่ลำรางดังกล่าวถูกนาย ล และนาง ป บุกรุกครอบครองและสร้างรั้วลวดหนามปิดกั้น ลำรางสาธารณะประโยชน์ผู้ฟ้องคดีเคยร้องเรียนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาแล้วเป็นเวลา ๔ ปีเศษแต่ไม่มีความคืบหน้าขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ยื่นเรื่องร้องวัดเพื่อกันเขตที่สาธารณะประโยชน์โดยเร็วให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เร่งรัดการรังวัดสำรวจที่ดินของราษฎรที่บุกรุกที่สาธารณะประโยชน์ลำชวดอยู่แหลให้แล้วเสร็จส่วนผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ให้การว่าได้ตรวจสอบและติดตามแก้ไขปัญหาให้กับผู้ฟ้องคดีมาโดยตลอดแต่เนื่องจากตามระวางหลักฐานแผนที่ ร.ศ. ๑๒๕ ไม่สามารถชี้วัดความกว้างของลำรางดังกล่าวได้จึงต้องทำการพิสูจน์แนวเขตลำรางด้วยวิธีอื่นเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างขั้นตอนดำเนินการตามกฎหมายของพนักงานเจ้าหน้าที่ส่วนผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ให้การว่าได้ปฏิบัติหน้าที่โดยถูกต้องตามระเบียบและกฎหมายแล้วดังนั้นข้อพิพาทตามคำฟ้องและคำให้การคดีนี้เกิดจากการที่มีผู้บุกรุกลำรางสาธารณะผู้ฟ้องคดีจึงร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองให้ดำเนินการยื่นเรื่องขอรังวัดและทำการรังวัด

ลํารางสาธารณประโยชน์ แต่เวลาผ่านมาแล้วกว่า ๔ ปีก็ไม่มีใครความคืบหน้าแต่อย่างใดซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองก็ให้การว่าอยู่ในระหว่างดำเนินการคดีจึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่าผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองละเลยต่อหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควรในการดูแลรักษาลํารางสาธารณประโยชน์หรือไม่โดยไม่มีประเด็นโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินจึงเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ อันอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง

จึงวินิจฉัยชี้ขาดว่าคดีระหว่างนางสาว ก ผู้ฟ้องคดี นายอำเภอบางบ่อ ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการสาขาบางพลี ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง



คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลที่ ๑/๒๕๕๑

● **เรื่อง** เขตอำนาจศาลเกี่ยวกับพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑)

● **ระหว่าง** ศาลปกครองสงขลา
ศาลจังหวัดสงขลา

● การส่งเรื่องต่อคณะกรรมการ

ศาลปกครองสงขลาโดยสำนักงานศาลปกครองส่งเรื่องให้คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๑๐ วรรคสาม ซึ่งเป็นกรณีศาลที่รับฟ้องเห็นว่าคดีไม่อยู่ในเขตอำนาจและศาลที่ส่งความเห็นและศาลที่รับความเห็นมีความเห็นแตกต่างกันในเรื่องเขตอำนาจศาลในคดีนั้น

● ข้อเท็จจริงในคดี

เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๖ ศาลปกครองสงขลารับคำฟ้องคดีหมายเลขดำที่ ๓๔๖/๒๕๔๖ ระหว่าง วัด อ ผู้ฟ้องคดี อธิบดีกรมที่ดินผู้ถูกฟ้องคดีความว่าผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของที่ดิน (ที่ธรณีสงฆ์) ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐๘๕ ตำบลบ่อยาง อำเภอเมืองจังหวัดสงขลา เนื้อที่ประมาณ ๓๓ ไร่ ๑ งาน ๘๑.๒ ตารางวา เดิมไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแต่ขึ้นทะเบียนที่ดินศาสนสมบัติไว้ในลำดับที่ ๑๔๘ ซึ่งตรงกับทะเบียนที่วัดเลขที่ ๑๔๖ และผู้ฟ้องคดีขอยกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลาแต่เทศบาลเมืองสงขลาคัดค้านอ้างว่าเทศบาลเมืองสงขลาไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวตามแบบแจ้งความครอบครองเลขที่ ๑๕๕ เทศบาลเมืองสงขลาจึงยื่นฟ้องผู้ฟ้องคดีต่อศาลจังหวัดสงขลา ระหว่างพิจารณาคู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำแผนที่ที่ดินพิพาทจำนวนเนื้อที่ดิน ๓๓ ไร่ ๓ งาน ๗๒.๗ ตารางวา ศาลจังหวัดสงขลาพิพากษายกฟ้องศาลอุทธรณ์พิพากษายืนศาลฎีกามีคำพิพากษาที่ ๒๔๗๒/๒๕๔๑ พิพากษายืนเช่นกันโดยวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของผู้ฟ้องคดีและก่อนมีคดีพิพาทระหว่างเทศบาลเมืองสงขลากับผู้ฟ้องคดีนั้นผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องคดีแพ่ง นาย ถ กับพวกต่อศาลจังหวัดสงขลากรณีจำเลยนำรังวัดออกโฉนดที่ดินทับที่ธรณีสงฆ์ตามทะเบียนที่วัดเลขที่ ๑๔๖ บางส่วน ศาลฎีกามีคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๐/๒๕๒๙ วินิจฉัยว่า นาย ถ กับพวกนำรังวัดออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๔๖๕

รูกล้ำเข้าไปในที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าวจำนวนเนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ ๑ งาน ๙๕ ตารางวา โดยผลของคำพิพากษาของศาลฎีกาทั้งสองสำนวนที่พิพากษาว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของผู้ฟ้องคดีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลาจึงออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐๘๕ ให้เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๓ ต่อมาราษฎรร้องเรียนต่อผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลาคัดค้านการออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวโดยอ้างว่าอาศัยอยู่ก่อนจังหวัดสงขลา มีคำสั่งที่ ๓๔๓๗/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๓ ตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยคณะกรรมการมีมติว่าที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีขอออกโฉนดเป็นที่ธรณีสงฆ์การรังวัดออกโฉนดถูกต้องตรงตามที่ปรากฏในทะเบียนศาสนสมบัติและศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาว่าเป็นที่ธรณีสงฆ์ของผู้ฟ้องคดีแล้ว การขอออกโฉนดจึงชอบด้วยกฎหมายแต่ราษฎรกลับร้องเรียนไปยังคณะกรรมการประสานงานการแก้ไขปัญหาตามข้อเรียกร้องขององค์กรประชาชนหรือกลุ่มบุคคลสำนักนายกรัฐมนตรีหรือคณะกรรมการแก้ไขปัญหากรณีพิพาทดังกล่าวมีมติให้กรมที่ดินดำเนินการเพิกถอนโฉนดเลขที่ ๕๕๐๘๕ เฉพาะส่วนที่เกินจากทะเบียนที่วัดเลขที่ ๑๔๖ โดยอ้างว่าแผนที่พิพาทที่ได้จัดทำขึ้นในชั้นศาลผูกพันเฉพาะคู่กรณีเท่านั้นอาณาเขตและระยะแนวเขตของที่ดินพิพาทที่ใช้ในการออกโฉนดที่ดินมีอาณาเขตและระยะแนวเขตมากกว่าที่ของผู้ฟ้องคดีที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้เป็นจำนวนมากเชื่อได้ว่ามีการนำที่ดินนอกหลักฐานทะเบียนที่วัดมาออกโฉนดรองนายกรัฐมนตรีผู้รับผิดชอบเห็นชอบและมีคำสั่งให้กรมที่ดินและจังหวัดสงขลาพิจารณาดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินตามมติของอนุกรรมการผู้ถูกฟ้องคดีออกคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๘๑๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีดังกล่าวเป็นเหลือเนื้อที่ ๕ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวา โดยให้กันเนื้อที่ออกจำนวน ๒๔ ไร่ ๒๖.๒ ตารางวา อ้างว่าเนื้อที่ส่วนที่ให้แก่ออกนั้นเป็นการออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากทับที่ดินที่น้ำทะเลท่วมถึงซึ่งเป็นที่ยาตลิ่งอันเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่าผู้ถูกฟ้องคดีออกคำสั่งดังกล่าวโดยไม่มีอำนาจหรือไม่ถูกต้องตามกฎหมายเพราะเป็นการออกคำสั่งโดยแก้ไขคำพิพากษาของศาลยุติธรรมที่ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติให้อำนาจฝ่ายปกครองกระทำเช่นนั้นได้ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์คำสั่งผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ยกอุทธรณ์ จึงฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๘๑๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่องแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

● ปัญหาที่ต้องพิจารณา

คดีนี้อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมหรือศาลปกครอง

● คำวินิจฉัย

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของที่ดิน (ที่ธรณีสงฆ์) ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐๘๕ ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา เนื้อที่ประมาณ ๓๓ ไร่ ๑ งาน ๘๑.๒ ตารางวา เดิมไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแต่ขึ้นทะเบียนที่ดินศาสนสมบัติไว้ในลำดับที่ ๑๔๘ ซึ่งตรงกับทะเบียนที่วัดเลขที่ ๑๔๖ และผู้ฟ้องคดีขอออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา แต่เทศบาลเมืองสงขลาคัดค้านอ้างว่าเทศบาลเมืองสงขลาไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวตามแบบแจ้งการครอบครองเลขที่ ๑๕๕ และยื่นฟ้องผู้ฟ้องคดีต่อศาลจังหวัดสงขลาระหว่างพิจารณาคู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำแผนที่ที่ดินพิพาทจำนวนเนื้อที่ดิน ๓๓ ไร่ ๓ งาน ๗๒.๗ ตารางวาศาลจังหวัดสงขลาพิพากษายกฟ้องศาลอุทธรณ์พิพากษายืนศาลฎีกามีคำพิพากษาที่ ๒๔๓๗/๒๕๔๑ (ที่ถูกคือ ๒๔๓๗/๒๕๔๑) พิพากษายืนเช่นกันโดยวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ของผู้ฟ้องคดีนอกจากนี้ก่อนหน้าคดีดังกล่าว

ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องคดีแพ่งนาย ถ กับพวกต่อศาลจังหวัดสงขลากรณีจำเลยนำรังวัดออกโฉนดที่ดินทับที่ธรณีสงฆ์ตามทะเบียนที่วัดเลขที่ ๑๔๖ บางส่วนศาลฎีกามีคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๐/๒๕๒๙ วินิจฉัยว่า นาย ถ กับพวกนำรังวัดออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๔๖๕ รุกล้ำเข้าไปในที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าวจำนวนเนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ ๑ งาน ๙๕ ตารางวาโดยผลของคำพิพากษาของศาลฎีกาทั้งสองสำนวนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลาจึงออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐๘๕ ให้ผู้ฟ้องคดีต่อมามีราชวรืองเรียนคดีด้านการออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวโดยอ้างว่าอาศัยอยู่ก่อนอนุกรรมการแก้ไขปัญหากรณีพิพาทมีมติให้กรมที่ดินดำเนินการเพิกถอนโฉนดเลขที่ ๕๕๐๘๕ เฉพาะส่วนที่เกิดจากทะเบียนที่วัดเลขที่ ๑๔๖ อ้างว่าแผนที่พิพาทที่ได้จัดทำขึ้นในชั้นศาลผูกพันเฉพาะคู่กรณีอาณาเขตและระยะแนวเขตของที่ดินพิพาทที่ใช้ในการออกโฉนดที่ดินมากกว่าที่ของผู้ฟ้องคดีที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้เป็นจำนวนมากเชื่อได้ว่ามีการนำที่ดินนอกหลักฐานทะเบียนที่วัดมาออกโฉนดรองนายกรัฐมนตรีผู้รับผิดชอบในขณะนั้นเห็นชอบและมีคำสั่งให้กรมที่ดินและจังหวัดสงขลาพิจารณาดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินตามมติของอนุกรรมการผู้ถูกฟ้องคดีออกคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๘๑๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีดังกล่าวเหลือเนื้อที่ ๕ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวาและให้กันเนื้อที่ออกจำนวน ๒๘ ไร่ ๒๖.๒ ตารางวา อ้างว่าเนื้อที่ส่วนที่ให้แก่ออกนั้นเป็นการออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากทับที่ดินที่น้ำทะเลท่วมถึงซึ่งเป็นที่ยายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์คำสั่งผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ยกอุทธรณ์ขอให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีดังกล่าวผู้ถูกฟ้องคดีให้การและเพิ่มเติมคำให้การว่าโฉนดที่ดินพิพาทมีชื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ออกโดยอาศัยหลักฐานทะเบียนที่วัดเลขที่ ๑๔๖ (ทะเบียนศาสนสมบัติเลขที่ ๑๔๘) ประกอบคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ ๒๔๓๗/๒๕๔๑ (ที่ถูกคือ ๒๔๓๖/๒๕๔๑) ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอยู่ติดกับทะเลสาบและคลองด้านทิศเหนือติดคลองทิศตะวันตกติดทะเลสาบซึ่งทะเลสาบและคลองอยู่ติดกันและอยู่ใกล้ทะเลหลวงมากได้รับอิทธิพลจากการขึ้นลงของน้ำทะเลประกอบกับปรากฏข้อความในคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๓๗/๒๕๔๑ (ที่ถูกคือ ๒๔๓๖/๒๕๔๑) ว่าที่พิพาทดังกล่าวมีสภาพเป็นที่ลุ่มน้ำทะเลท่วมถึงจึงต้องฟังว่า ที่ดังกล่าวบางส่วนเป็นที่น้ำทะเลท่วมถึงเป็นที่ที่ยายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันเป็นที่ยึดห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ (๑) ผู้ถูกฟ้องคดีจึงมีคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินดังกล่าวแม้ศาลฎีกาจะมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๓๗/๒๕๔๑ (ที่ถูกคือ ๒๔๓๖/๒๕๔๑) ในคดีระหว่างเทศบาลเมืองสงขลา โจทก์ผู้ฟ้องคดีจำเลยว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ซึ่งตามรูปคดีมีประเด็นข้อพิพาทว่าที่ดินเป็นของโจทก์หรือจำเลยแต่คดีนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เดิมทีบริเวณดังกล่าวเป็นที่น้ำทะเลท่วมถึงถือได้ว่าเป็นที่ยายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแต่ต่อมาจะมีการถมตามสภาพที่เห็นในปัจจุบันที่ดินดังกล่าวจึงต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินกรณีจึงเป็นการพบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมซึ่งมีใช้ประเด็นที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดการที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งแก้ไขโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงมิใช่การกระทำที่เป็นการก้าวล่วงถึงคำพิพากษาของศาลฎีกาแต่อย่างใดเห็นว่าแม้ผู้ถูกฟ้องคดีจะกล่าวอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ลุ่มน้ำทะเลท่วมถึงมีสภาพเป็นที่ที่ยายตลิ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอันเป็นกรณีที่ถูกฟ้องคดียกประเด็นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินขึ้นโต้แย้งก็ตามแต่เนื่องจากคดีนี้มีประเด็นแห่งคดีที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐที่สั่งให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินพิพาทให้เหลือเนื้อที่ ๕ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวาและให้กันเนื้อที่ออกจำนวน ๒๘ ไร่ ๒๖.๒ ตารางวา เป็นคำสั่งที่

ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งพิพาทนั้นคำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้นประเด็นแห่งคดีจึงเป็นกรณีผู้ฟ้องคดีฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งทางปกครองดังกล่าวอันเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ คดีจึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง

จึงวินิจฉัยชี้ขาดว่าคดีระหว่างวัด อ ผู้ฟ้องคดี อธิปไตยที่ที่ดินผู้ถูกฟ้องคดีอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง



คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลที่ ๔๙/๒๕๕๓

- **เรื่อง** เขตอำนาจศาลเกี่ยวกับพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑)
- **ระหว่าง** ศาลจังหวัดนครนายก ศาลปกครองกลาง

● การส่งเรื่องต่อคณะกรรมการ

ศาลจังหวัดนครนายกโดยสำนักงานศาลยุติธรรมส่งเรื่องให้คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลวินิจฉัยชี้ขาดตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๐ วรรคหนึ่ง (๓) ซึ่งเป็นกรณีคู่ความฝ่ายที่ถูกฟ้องได้แย้งเขตอำนาจศาลที่รับฟ้องคดีและศาลที่ส่งความเห็นและศาลที่รับความเห็นมีความเห็นแตกต่างกันในเรื่องเขตอำนาจศาลในคดีนั้น

● ข้อเท็จจริงในคดี

เมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๑ นาย ส ที่ ๑ ในฐานะส่วนตัว, ในฐานะทายาทโดยธรรมของนาง ป มารดากับพวกรวม ๘ คน โจทก์ยื่นฟ้องกรมที่ดินจำเลยต่อศาลจังหวัดนครนายกเป็นคดีหมายเลขดำที่ ๔๙๖/๒๕๕๑ สรุปความได้ว่าโจทก์ทั้งแปดเป็นผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองที่ดินร่วมกันตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๒๓๗ หมู่ที่ ๓ ตำบลหนองแสง อำเภอกาบังจังหวัดนครนายกเนื้อที่ ๙๐ ไร่ ๑ งาน ๖๗ ตารางวา ได้มาโดยการรับมรดกมาจาก นาย อ เมื่อปี ๒๕๓๕ ซึ่งนาย อ ชื่อที่ดินแปลงดังกล่าวมาจากผู้มีชื่อและเข้าจับจองด้วยตนเองบางส่วนนาย อ นาง ป และนาย ส เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมาและขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนี้ไว้ เมื่อนาย อ ถึงแก่ความตายโจทก์ทั้งแปดเข้าครอบครองทำประโยชน์และขอออกโฉนดที่ดินแต่องค์การบริหารส่วนตำบลหนองแสงคัดค้านอ้างว่าที่ดินของโจทก์ทั้งแปดบางส่วนอยู่ในเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ดอนป่าเป้าไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งแปดได้ต่อมาจำเลยมีคำสั่งที่ ๓๓๖๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๐ ให้แก้ไขรูปแผนที่ และเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๒๓๗ ของโจทก์ทั้งแปดจากเนื้อที่เดิมจำนวน ๙๐ ไร่ ๑ งาน ๖๗ ตารางวา เป็น ๓๗ ไร่ ๑ งาน ๖ ตารางวา และจะมีการนำที่ดินส่วนของโจทก์ทั้งแปดจำนวนเนื้อที่ ๕๔ ไร่ ๑๓ ตารางวา ไปรวมเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ดอนป่าเป้าที่ดินสาธารณประโยชน์ดอนป่าเป้าขึ้นทะเบียนเมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ หลังจากนาย อ เข้าครอบครอง

ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วขอให้พิพากษาว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๒๓/๘ หมู่ที่ ๓ ตำบลหนองแสงอำเภอบางพลีจังหวัดนครนายกเนื้อที่ ๓/๐ ไร่ ๑ งาน ๖๘ ตารางวาจำเลยออกให้แก่โจทก์ทั้งแปดโดยชอบและโจทก์ทั้งแปดมีสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงดังกล่าวเต็มเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ที่ดินจำนวน ๕๘ ไร่ ๑๓ ตารางวาซึ่งเป็นที่ดินส่วนที่จำเลยมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงรูปที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๒๓/๘ เป็นของโจทก์ทั้งแปดให้จำเลยเพิกถอนคำสั่งที่ ๓๓๖๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๐ เรื่องการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) และให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งแปด ตามจำนวนเนื้อที่ที่โจทก์ทั้งแปดได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๒๓/๘

● ปัญหาที่ต้องพิจารณา

คดีนี้อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมหรือศาลปกครอง

● คำวินิจฉัย

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าคดีนี้โจทก์ทั้งแปดฟ้องว่าเป็นผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองที่ดินร่วมกันตาม น.ส.๓ เลขที่ ๒๓/๘ ซึ่งได้มาโดยทางมรดกโจทก์ทั้งแปดขอยกโฉนดที่ดินแต่องค์การบริหารส่วนตำบลหนองแสงคัดค้านอ้างว่าที่ดินบางส่วนอยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ดอนป่าเป้าจำเลยมีคำสั่งให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส.๓ ดังกล่าวจากเนื้อที่เดิมจำนวน ๓/๐ ไร่ ๑ งาน ๖๘ ตารางวา เป็น ๓๓ ไร่ ๑ งาน ๖ ตารางวา และจะนำที่ดินจำนวน ๕๘ ไร่ ๑๓ ตารางวา ไปรวมเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ “ดอนป่าเป้า” ขอให้พิพากษาหรือมีคำสั่งว่า น.ส.๓ เลขที่ ๒๓/๘ เนื้อที่ ๓/๐ ไร่ ๑ งาน ๖๘ ตารางวา จำเลยออกให้แก่โจทก์ทั้งแปดโดยชอบและโจทก์ทั้งแปดมีสิทธิครอบครองในที่ดินเต็มเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ที่ดินจำนวน ๕๘ ไร่ ๑๓ ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินส่วนที่จำเลยมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงรูปที่ดินตาม น.ส.๓ เลขที่ ๒๓/๘ เป็นของโจทก์ทั้งแปดให้จำเลยเพิกถอนคำสั่งที่ ๓๓๖๓/๒๕๕๐ เรื่องการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส.๓ และให้จำเลยออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งแปดตามจำนวนเนื้อที่ที่โจทก์ทั้งแปดได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ตาม น.ส.๓ เลขที่ ๒๓/๘ ส่วนจำเลยให้การว่า น.ส.๓ เลขที่ ๒๓/๘ ออกทับที่ดินสาธารณประโยชน์ดอนป่าเป้าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันโจทก์ทั้งแปดไม่เคยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินการออก น.ส.๓ เลขที่ ๒๓/๘ ไม่ชอบด้วยกฎหมายโจทก์ที่ ๑ เคยยื่นฟ้องอธิบดีกรมที่ดินกับพวกเป็นคดีต่อศาลปกครองกลางโดยศาลพิพากษาว่าที่ดินตาม น.ส.๓ เลขที่ ๒๓/๘ บางส่วนเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของที่ดินสาธารณประโยชน์ “ดอนป่าเป้า” การไม่ออกโฉนดให้จึงไม่เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควรคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส.๓ จึงเป็นคำสั่งที่ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายขอให้ยกฟ้องเห็นว่าแม้คดีนี้ศาลจำเป็นต้องพิจารณาสหสิทธิของโจทก์ทั้งแปดในที่ดินพิพาทก็ตามแต่เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่าโจทก์ที่ ๑ เคยยื่นฟ้องอธิบดีกรมที่ดินกับพวกให้ออกโฉนดในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งแปดต่อศาลปกครองกลางเป็นคดีหมายเลขดำที่ ๑๓๕๓/๒๕๕๓ และศาลในคดีดังกล่าวนี้พิพากษาว่าที่พิพาทตาม น.ส.๓ เลขที่ ๒๓/๘ บางส่วนเป็นที่สาธารณประโยชน์การที่อธิบดีกรมที่ดินกับพวกไม่ออกโฉนดให้แก่โจทก์ทั้งแปดจึงไม่เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควรพิพากษายกฟ้องและคดีถึงที่สุดแล้วหลังจากนั้นจำเลยจึงมีคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ของ น.ส.๓ ที่พิพาทโจทก์ทั้งแปดจึงมาฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งและมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินพิพาทเป็นคดีนี้ ดังนั้น

มูลความแห่งคดีจึงเป็นเรื่องเกี่ยวเนื่องกันกับคดีเดิมซึ่งศาลปกครองกลางได้เคยพิจารณาวินิจฉัยไว้แล้ว หากให้ศาลยุติธรรมพิจารณาคดีนี้อีกอาจเกิดกรณีที่ศาลสองศาลมีคำพิพากษาขัดกันซึ่งไม่เป็นผลดีแก่ทุกฝ่ายคดีจึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง

จึงวินิจฉัยชี้ขาดว่าคดีระหว่างนาย ส ที่ ๑ ในฐานะส่วนตัว, ในฐานะทายาทโดยธรรมของนาง ป มารดา กับพวกรวม ๘ คนโจทก์กรรมที่ดินจำเลยอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง



คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ที่ ๕๓/๒๕๕๔

● **เรื่อง** เขตอำนาจศาลเกี่ยวกับพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓)

● **ระหว่าง** ศาลแพ่ง
ศาลปกครองกลาง

● การส่งเรื่องต่อคณะกรรมการ

ศาลแพ่งโดยสำนักงานศาลยุติธรรมส่งเรื่องให้คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๑๐ วรรคหนึ่ง (๓) ซึ่งเป็นกรณีคู่ความฝ่ายที่ถูกฟ้องคดีได้แย้งอำนาจศาลที่รับฟ้องคดีและศาลที่ส่งความเห็นและศาลที่รับความเห็นมีความเห็นแตกต่างกันในเรื่องอำนาจศาลในคดีนั้น

● ข้อเท็จจริงในคดี

เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๒ บริษัท น โจทก์ยื่นฟ้องกรมที่ดินจำเลยต่อศาลแพ่งเป็นคดีหมายเลขดำ ที่ ๖๓/๑๑/๒๕๕๒ สรุปความได้ว่าเมื่อปี ๒๕๒๐ เจ้าพนักงานที่ดินกิ่งอำเภอเกาะยาวจังหวัดพังงาเจ้าหน้าที่ในสังกัดของจำเลยได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๓๙๙/ ตำบลเกาะยาวใหญ่ กิ่งอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงาให้แก่ นาย ห ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๔ นาย ห ได้จดทะเบียนโอนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ นาย บ และเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๒๔ นาย บ ได้จดทะเบียนโอนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ หม่อมหลวง ต หลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๔๔ หม่อมหลวง ต ได้จดทะเบียนโอนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์แต่เนื่องจากในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ฉบับดังกล่าวเจ้าพนักงานที่ดินกิ่งอำเภอเกาะยาวจังหวัดพังงาได้ปฏิบัติหน้าที่โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ไม่ระมัดระวังคำว่า “ห้ามโอนภายในสิบปีตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” ไว้ในสารบัญญัตินิติกรรมของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวทั้งฉบับหลวงและฉบับราษฎร์และเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินกิ่งอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงาผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนปฏิบัติหน้าที่โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อไม่ตรวจสอบให้แน่ชัดเสียก่อนว่าที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนหรือไม่กลับจดทะเบียนโอนที่ดินเรื่อยมาจนเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการครอบครองของหม่อมหลวง ต ทำให้โจทก์เชื่อโดยสุจริตว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดิน ที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนขายให้แก่โจทก์ได้ โจทก์จึงรับซื้อที่ดินและรับโอนเป็นรายสุดท้ายโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนทั้งขณะที่จดทะเบียนรับโอนก็ล่วงเลยระยะเวลา ห้ามโอนแล้ว จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้โจทก์เป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามเดิมแต่จำเลยกลับมีคำสั่งให้เพิกถอนรายการ

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนระหว่าง นาย ห กับนาย บ ระหว่างนาย บ กับหม่อมหลวง ต และระหว่างหม่อมหลวง ต กับโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ไม่สามารถนำที่ดินไปยื่นคำขอออกโฉนดได้และไม่สามารถนำไปขอทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ได้ทำให้สิทธิครอบครองที่ดินของโจทก์ขาดเอกสารสิทธิรองรับโดยสมบูรณ์ขอให้ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงินจำนวน ๓๘,๗๘๔,๓๑๕ บาท และชำระเงิน ปีละ ๒,๓๗๔,๕๔๙ บาทนับจากปีที่ฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

● ปัญหาที่ต้องพิจารณา

คดีนี้อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมหรือศาลปกครอง

● คำวินิจฉัย

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีนี้เอกชนเป็นโจทก์ยื่นฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลยซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐโดยข้อเท็จจริงตามฟ้องสรุปได้ว่าเจ้าพนักงานที่ดินกิ่งอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ในสังกัดของจำเลยออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๓๙๗/ โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อไม่ประทับตราคำว่า “ห้ามโอนภายในสิบปีตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” ไว้ในสารบัญญัตินี้ต่อมาเจ้าหน้าที่ในสังกัดของจำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อไม่ตรวจสอบให้แน่ชัดเสียก่อนว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในบังคับห้ามโอนหรือไม่ทำให้โจทก์ เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นที่ดินที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนขายให้แก่โจทก์ได้ โจทก์จึงรับซื้อที่ดินและรับโอนเป็นรายสุดท้ายโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนต่อมาจำเลยกลับมีคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๓๙๗/ รวม ๓ รายการเป็นเหตุให้โจทก์เสียหายไม่สามารถนำที่ดินไปยื่นคำขอออกโฉนดได้ และไม่สามารถนำไปขอทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ได้เพราะขาดเอกสารสิทธิรองรับโดยสมบูรณ์ขอให้ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ส่วนจำเลยให้การว่าจำเลยมิได้กระทำการละเมิดต่อโจทก์ การที่เจ้าหน้าที่ของจำเลยมิได้จัดแจ้งข้อกำหนดห้ามโอนสิบปีไว้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) มิได้ทำให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ฉบับดังกล่าวเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายที่ดินดังกล่าวยังคงมีข้อตกลงห้ามโอนสิบปีการโอนที่ดินใดๆ ในระยะเวลาที่ห้ามโอนจึงตกเป็นโมฆะ จำเลยจึงมีคำสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนที่จดทะเบียนในระยะเวลาห้ามโอนจำนวน ๓ รายการ และให้จัดแจ้งการห้ามโอนลงในสารบัญญัตินี้โดยจำเลยได้แจ้งให้โจทก์ทราบโดยชอบแล้ว แต่โจทก์ไม่ได้โต้แย้งอย่างไรก็ดีปัจจุบันพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนแล้วโจทก์ซึ่งได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมาโดยเจตนายึดถือเพื่อตนโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองโจทก์จึงไม่ได้รับความเสียหายหรือเสียสิทธิครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใดขอให้ยกฟ้องดังนั้นเมื่อพิจารณาคำฟ้องคำให้การแล้วเหตุแห่งการฟ้องคดีนี้จึงเป็นการฟ้องคดีอันสืบเนื่องมาจากการที่เจ้าหน้าที่ในสังกัดของจำเลยออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๑๓๙๗/ โดยไม่จัดแจ้งข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายลงในสารบัญญัตินี้และรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่ตรวจสอบความถูกต้องเป็นเหตุให้จำเลยมีคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ฉบับดังกล่าวในเวลาต่อมาทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่ตามกฎหมายในการตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ จึงเป็นกรณีที่โจทก์

ได้แย้งว่าจำเลยใช้อำนาจหน้าที่เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหายคดีนี้จึงเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายหรือจากการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ คดีจึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง

จึงวินิจฉัยชี้ขาดว่าคดีระหว่างบริษัทนจำกัดโจทก์กับกรมที่ดินจำเลยอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง



คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ที่ ๔๔/๒๕๕๕

- **เรื่อง** เขตอำนาจศาลเกี่ยวกับพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) และ (๓)
- **ระหว่าง** ศาลแพ่ง ศาลปกครองกลาง

● การส่งเรื่องต่อคณะกรรมการ

ศาลแพ่งโดยสำนักงานศาลยุติธรรมส่งเรื่องให้คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๐ วรรคหนึ่ง (๓) ซึ่งเป็นกรณีคู่ความฝ่ายที่ถูกฟ้องคดีได้แย้งอำนาจศาลที่รับฟ้องคดีและศาลที่ส่งความเห็นและศาลที่รับความเห็นมีความเห็นแตกต่างกันในเรื่องอำนาจศาลในคดีนั้น

● ข้อเท็จจริงในคดี

เมื่อวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๒ นาง พ โจทก์ยื่นฟ้องพลตำรวจเอก ธ ที่ ๑ นาง ช ที่ ๒ นาย ว ที่ ๓ จำเลยต่อศาลแพ่งเป็นคดีหมายเลขดำที่ ๑๐๕/๒๕๕๒ ความว่าโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๙๓/๙ ตำบลทุ่งสองห้อง (สีกัน) อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๑๙๙ ตารางวาเมื่อวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ โจทก์ยื่นคำร้องขอรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาดอนเมืองจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เจ้าของที่ดินซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์ด้านทิศตะวันออกก่อสร้างบ้านลงบนที่ดินของตนโดยเว้นระยะห่างขอบนอกไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงสมคบกับจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นช่างรังวัดที่ดินที่มากำทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของโจทก์โดยให้จำเลยที่ ๓ กล่าวอ้างกับโจทก์ว่าโจทก์ก่อสร้างรั้วด้านทิศตะวันตกไม่ถึงแนวเขตที่ดินและให้โจทก์ขยับเสาหลักเขตรั้วออกไปอีก ๑๐ เซนติเมตร ทั้งๆ ที่โจทก์สร้างรั้วไว้ถูกต้องตามแนวเขตเดิมอยู่แล้วโดยมีเจตนาจะให้ที่ดินของโจทก์ฝั่งทิศตะวันออกเนื้อที่ประมาณ ๐.๔ ตารางวาตกเป็นของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ อันเป็นผลให้การก่อสร้างอาคารในที่ดินของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มีระยะขอบนอกถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ อันเป็นการหลอกลวงความผิดตามกฎหมายต่อมาวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๑ โจทก์ยื่นเรื่องขอสอบเขตที่ดินอีกครั้งโดยมี นาย ป นายช่างรังวัดที่ดินเป็นผู้ดำเนินการรังวัดสอบเขตนายปรังวัดที่ดินได้ ๑๙๙.๕ ตารางวา โดยยืนยันรูปแบบที่ดินของ

โจทก์ตามที่จำเลย ที่ ๓ ได้รังวัดไว้ส่วนเนื้อที่เพิ่มมา ๐.๕ ตารางวานั้นเป็นเนื้อที่ดินพิพาท ๐.๔ ตารางวา บวกกับที่ดินมูมปาด ที่จำเลยที่ ๓ ปักเสาหลักเขตไว้อีก ๐.๑ ตารางวาจากการรังวัดที่ดินของ นาย ป แสดงให้เห็นว่าจำเลยที่ ๓ รังวัดที่ดินของโจทก์รุกล้ำที่ดินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองด้านคือด้าน ซอยแจ้งวัฒนะ ๑๔ เนื้อที่ ๐.๔ ตารางวาและที่ดินมูมปาดมูมซอยเกษตร ๐.๑ ตารางวา โดยมีเจตนาไม่สุจริต ขอให้เพิกถอนการรังวัดสอบเขตที่ดินและรูปแผนที่ของจำเลยที่ ๓ ที่ได้กระทำไว้ในโฉนดที่ดินของโจทก์โดยให้มีผลถึงการเพิกถอนการรังวัดสอบเขตและรูปแผนที่ต้นร่างที่กระทำโดย นาย ป ด้วยและให้ศาลมีคำสั่ง เป็นหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาตอนเมืองดำเนินการรังวัดสอบเขตและให้ปักเสาหลัก เขตที่ดินของโจทก์เสียใหม่ให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริง

● ปัญหาที่ต้องพิจารณา

คดีนี้อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมหรือศาลปกครอง

● คำวินิจฉัย

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องว่าจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นช่างรังวัดที่ดิน ดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินของโจทก์โดยไม่สุจริตกล่าวอ้างว่าโจทก์ก่อสร้างรั้วด้านทิศตะวันตกไม่ถึงแนวเขต ที่ดินและให้โจทก์ขยับเสาหลักเขตรั้วออกไปอีก ๑๐ เซนติเมตร โดยมีเจตนาที่จะตัดที่ดินด้านทิศตะวันออก เนื้อที่ประมาณ ๐.๔ ตารางวา ของโจทก์ให้แก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินติดต่อกับที่ดินของ โจทก์ด้านทิศตะวันออกเพื่อให้อาคารที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ก่อสร้างมีระยะขอบนอกอาคารถึงเขตที่ดิน ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ อันเป็นการหลีกเลี่ยงความผิดตามกฎหมายทำให้ที่ดินของโจทก์ไปรุกรล้ำที่ดินในส่วนที่เป็น สาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรขอให้เพิกถอนการรังวัดสอบเขตที่ดินพิพาทและรูปแผนที่ของจำเลยที่ ๓ และให้ดำเนินการรังวัดสอบเขตและให้ปักเสาหลักเขตที่ดินของโจทก์ให้ถูกต้องกรณีจึงเป็นเรื่องที่โจทก์ มุ่งประสงค์ให้ศาลตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำของจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นการใช้อำนาจตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้ศาลเพิกถอนผลการรังวัดสอบเขตที่ดิน และรูปแผนที่ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีคำสั่งให้ดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินให้ถูกต้องคดี ไม่มีประเด็นที่ศาลจะต้องวินิจฉัยว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใด ดังนั้นข้อพิพาทในคดีนี้จึงเป็น คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและการกระทำละเมิด ของเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและ วิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) และ (๓) อันอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษา ของศาลปกครอง

จึงวินิจฉัยชี้ขาดว่าคดีระหว่างนาง พ โจทก์ ยื่นฟ้องพลตำรวจเอก ธ ที่ ๑ นาง ช ที่ ๒ นาย ว ที่ ๓ จำเลย อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง

เพื่อมิให้เกิดความเสียหายเวลาในการดำเนินคดีปกครอง ดังนั้นเราต้องศึกษากระบวนการ ดำเนินคดีปกครองในศาลปกครอง ต้องศึกษาเรื่องเขตอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลประกอบควบคู่ ไปด้วยเสมอ

พบกันใหม่ฉบับหน้า สวัสดีครับ



ไม่ให้ลืมนอดีต ไม่เพ้อฝันเกินอนาคต



พระพรหมมงคลวิมล วัดระฆังโฆสิตาราม
อย่างเง็กแก้วปู่ปฐวีรสดี หรรษาสอนให้ชุกวิปัสสนา
ไม่ให้ลืมนอดีต ไม่เพ้อฝันเกินอนาคต

สท. พระพรหมจรรย์

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๘๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยในการออกคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองจะต้องแจ้งสิทธิและระยะเวลาในการอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองให้คู่กรณีทราบ ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองพิจารณาคำอุทธรณ์และแจ้งผู้อุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ กรณีที่เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ให้รายงานความเห็นพร้อมเหตุผลไปยังผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์ภายในสามสิบวันดังกล่าว และให้ผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับรายงาน กรณีที่มีเหตุจำเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์สามารถขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปได้ไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนด ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ขั้นตอนการพิจารณาอุทธรณ์ของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์เป็นส่วนสำคัญในการที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่คู่กรณี ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายอย่างละเอียดรอบคอบ แต่ในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินมักเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ (รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย หรือปลัดกระทรวงมหาดไทย) ในระยะเวลากระชั้นชิดใกล้จะครบกำหนดเวลาส่งผลกระทบต่อการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนั้น จึงขอกำชับให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ดังกล่าว โดยมีระยะเวลาสำหรับการพิจารณาอุทธรณ์พอสมควรเพื่อให้สามารถพิจารณาได้อย่างถูกต้องเหมาะสมและเป็นธรรมต่อคู่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗ โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๖๒๓/๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓/ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**อ้างถึง** ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดิน
แห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๓/ กันยายน ๒๕๕๖

ตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. กำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่เร่งรัดดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินโดยเคร่งครัด นั้น

ปรากฏว่า มีปัญหาในทางปฏิบัติของสำนักงานที่ดินบางแห่งในการรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ อยู่อีก ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินมีความถูกต้อง สะดวก และรวดเร็ว เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว ตลอดจนเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลต่อความพึงพอใจของประชาชน และภาพลักษณ์ที่ดีของกรมที่ดิน จึงขอแสดงความเข้าใจและกำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ในกรณีที่ต้องมีการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอทราบว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินจะต้องให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ประเมินราคาทุนทรัพย์ และแจ้งผลมาก่อนเพื่อนำมาคำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ซึ่งอาจจะมีระยะเวลารอคอยประมาณ ๑ ชั่วโมง หรือมากกว่านั้น หากมีปัญหาล่าช้าหรือล่าช้าในการดำเนินการในการประเมินราคาทุนทรัพย์ หากผู้ขอไม่ประสงค์จะรอให้นัดหมายกับผู้ขอ หรือให้ผู้ขอแจ้งที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ หรืออื่นๆ ที่สามารถติดต่อหรือแจ้งให้ผู้ขอทราบได้ เพื่อมาดำเนินการต่อไปเมื่อได้รับแจ้งผลแล้ว

๒. สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน เมื่อได้รับการประสานจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ ตรวจสอบความถูกต้อง และแจ้งผลให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบทางโทรสารให้ครบถ้วนทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ ข้อมูลการยึดหรืออายัด และมีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ อย่างไร ตามแบบบันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดินท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ ภายในเวลา ๓๐ นาทีไม่เกิน ๑ ชั่วโมง นับแต่ได้รับโทรสาร โดยถือเป็นกรณีเร่งด่วนที่ไม่ต้องนำเรื่องดังกล่าวไปต่อคิวงานบริการในสำนักงานที่ดินตามปกติ เพื่อจะได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบและดำเนินการให้ผู้ขอโดยเร็ว กรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถประเมินราคาทุนทรัพย์หรือแจ้งผลการประเมินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบในทันที เพื่อให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอดำเนินการตามระเบียบและแจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป

๓. การพิมพ์ชื่อสำนักงานที่ดิน และวันที่ในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ให้พิมพ์สถานที่ในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงเป็นสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน และให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนลงวันเดือนปีที่จดทะเบียนตามความเป็นจริง

๔. การส่งคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวโดยเคร่งครัด เนื่องจากหากดำเนินการล่าช้า อาจทำให้ผู้ขอได้รับความเสียหาย หรืออาจถูกเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นได้ หากมีการปรับราคาประเมินที่ดิน หรือจดทะเบียนล่าช้าข้ามปี ทำให้ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณภาษีเงินได้เปลี่ยนแปลงไป

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานให้ครบถ้วนก่อนส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอว่า ได้จัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องถูกต้องและครบถ้วนแล้ว รวมทั้งได้จัดส่งเอกสารหลักฐานต่างๆ คืนไปครบถ้วนแล้ว เพื่อจะได้ไม่ต้องมีการส่งหลักฐานดังกล่าวมาแก้ไขให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายอีก

๖. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินทุกแห่ง ยกเว้นสำนักงานที่ดินอำเภอ ปฏิเสธการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินโดยเด็ดขาด เนื่องจากตามมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ โดยมีเจตนารมณ์เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและบรรเทาความเดือดร้อนแก่ประชาชนในด้านเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งห่างไกล และตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวได้วางแนวทางปฏิบัติให้ประชาชนสามารถยื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินได้ทุกแห่ง ยกเว้นสำนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ตามกฎหมาย

๗. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตให้ผู้ขอถือเรื่องไปดำเนินการด้วยตนเอง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ โดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓/๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๑. อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จดทะเบียนตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดบุรีรัมย์ จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอละพ้าย้อย และจังหวัดสตูล

๒. ประเภทการจดทะเบียนโอน คือ ขาย (รวมทั้งขายฝาก) แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท สำหรับการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้จำนอง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑

๓. การจดทะเบียนจำนอง หมายความว่ารวมถึงการโอนสิทธิการรับจำนองแล้ว โดยถ้าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ของจำนวนเงินจำนองที่โอนกัน แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรืออย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด แต่ถ้าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ของจำนวนเงินจำนองที่โอนกัน โดยไม่มีเพดานการเรียกเก็บ

โดยกรมที่ดินได้จัดทำสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรการดังกล่าว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓. และ ๔.

สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ นั้น ในขณะนี้พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ตามมาตรการดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการของกรมสรรพากร ยังไม่มีผลใช้บังคับ ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราปกติไปก่อน เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดอัตราหรือยกเว้นตามมาตรการอื่น เมื่อพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วจะแจ้งให้ทราบต่อไป ส่วนการขอคืนภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑

อนึ่ง กรณีมีผู้จดทะเบียนขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เสียไปในอัตราปกติก่อนที่จะประกาศกระทรวงมหาดไทยตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. จะมีผลใช้บังคับ หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือ ๐.๐๑ แล้ว ก็ขอที่จะดำเนินการเพื่อให้มีการคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บไว้เกินคืนให้แก่ผู้ขอได้ โดยการถอนคืนค่าธรรมเนียมที่ได้มีการนำส่งเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ในทางปฏิบัติต้องส่งเรื่องขอคืนค่าธรรมเนียมนั้นให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของเงินรายได้เพื่อถอนคืนค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้จดทะเบียน โดยดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ เห็นชอบการขยายระยะเวลา
มาตรการสำหรับเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ และให้ขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการ
สนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑
ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบ
กิจการ และเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็น
การสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
จึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดย
ทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี
จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย
และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ เห็นชอบการขยายระยะเวลา
มาตรการสำหรับเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ และให้ขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดตามมาตรการ
สนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบกิจการ
และเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็น
การสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออก
ประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด ร้อยละ
ศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนห้องชุดโดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่
ทายาท หรือการจำนองห้องชุดที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา
เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
จังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	- ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐)
๒. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย	- เรียกเก็บตามปกติ
๓. ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย	- เรียกเก็บตามปกติ (จะได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกา ของกรมสรรพากรมีผลใช้ บังคับแล้ว และถ้าผู้ขอจดทะเบียนได้เสียภาษีเงินได้ไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกา จะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้ขอจดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนที่ กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถาม ได้ที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๖๖๑)
๔. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- เรียกเก็บตามปกติ (จะได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกา ของกรมสรรพากรมีผลใช้บังคับแล้ว และถ้าผู้ขอจดทะเบียนได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกา จะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้ขอจดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนภาษีอากร ที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อ สอบถามได้ที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๖๖๑)
๕. ค่าอากรแสตมป์	- เรียกเก็บตามปกติ (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีตราอากรแสตมป์ท้าย ประมวลรัษฎากร)

หมายเหตุ

๑. โอน หมายถึง ขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, โอนมรดกให้แก่ทายาท และขายฝาก (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๒๒๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้
จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)
๒. เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา
เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔

**สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จำนอง อสังหาริมทรัพย์ และ ห้องชุด
ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้**

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	– ร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงิน จำนอง (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐) (- กรณี จำนอง อสังหาริมทรัพย์ กรณีค่าธรรมเนียม จำนองเกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ให้เรียกเก็บ ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗/ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ฯ ข้อ ๒ (๗) (ฉ) หากเป็นกรณีการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ให้เรียกเก็บ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗/ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ฯ ข้อ ๒ (๗) (ซ) – กรณีห้องชุด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทั้งหมด เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ไม่ได้กำหนดเพดานขั้นสูงสุดการเรียกเก็บไว้)
๒. ค่าอากรแสตมป์	เรียกเก็บตามปกติ หากถือสัญญา จำนอง เป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ

- การจดทะเบียน จำนอง กรณีนี้หมายความว่ารวมถึงการขึ้นเงิน จำนอง, จำนองลำดับที่, รวมถึงการโอนสิทธิการรับ จำนอง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๓๔ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๐) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้หรือโอนชำระหนี้ จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)
- เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาหวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๓/๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**อ้างถึง** หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๓/๓๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๓

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๑) พ.ศ. ๒๕๕๘
๒. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘
๓. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับจำนวนเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่น ซึ่งมีใช้เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำไปชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินซึ่งดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณี การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ และ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี กำหนด ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ จำนวน ๒ ฉบับ ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และ แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบในเบื้องต้นว่ายังคงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามปกติไปก่อน ไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ หรือยกเว้นภาษีอากรได้ เนื่องจากพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการยกเว้นภาษีอากร อยู่ระหว่าง ดำเนินการ ยังไม่มีผลใช้บังคับ รวมทั้งแจ้งทางปฏิบัติในการพิจารณาคืนค่าธรรมเนียม และแนะนำให้ขอคืน

ภาษีอากรต่อกรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ และเมื่อพระราชกฤษฎีกาและประกาศอธิบดีกรมสรรพากร มีผลใช้บังคับแล้วจะแจ้งให้ทราบต่อไป นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรว่า ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน ประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๑) พ.ศ.๒๕๕๔ มาตรา ๖ มาตรา ๘ และมาตรา ๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และสถาบันการเงิน ลูกหนี้ของเจ้าหนี้คนอื่นและเจ้าหนี้คนอื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงห้องชุด) อันเนื่องมาจากการดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำ ในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗ โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากรเป็นไปตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๔ จำนวน ๒ ฉบับ จึงส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกา และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ตามสิ่งที่ ส่งมาด้วย ๑, ๒ และ ๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาคืนเงิน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗ ที่ได้รับ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗ ที่กรมที่ดิน ได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ขอจดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้” “โอนชำระ หนี้จำนอง” “ขาย” “จำนอง” หรือ “ขึ้นเงินจากจำนอง” ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียม ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยไว้หลังสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี เพื่อเป็นหลักฐานว่า การจดทะเบียนรายนี้ เป็นกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคาร แห่งประเทศไทย ประกาศกำหนดและมีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ฉบับใดไว้แล้ว หรือไม่ อย่างไร และให้ผู้โอนหรือผู้จำนองลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งบันทึกรายละเอียดลงในบัญชีตาราง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๖ และมติเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๗ ตามที่กรมที่ดิน แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๔ ของหนังสือที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๑)
พ.ศ. ๒๕๕๔

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๔
เป็นปีที่ ๓๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ บางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๓ และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๔๖ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๑) พ.ศ. ๒๕๕๔”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับกับหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

มาตรา ๔ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (๒) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
- (๓) บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
- (๔) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- (๕) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรี

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า เจ้าหนี้ที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

“ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน” ให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

“ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ซึ่งเป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงิน ด้วย และให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการปลดหนี้ของสถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินนั้นได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะการปลดหนี้ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๖ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๗ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการปลดหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการปลดหนี้ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๘ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของเจ้าหนี้อื่นที่ได้ดำเนินการโดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗

มาตรา ๙ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยลูกหนี้ของสถาบันการเงินต้องนำเงินได้นั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับสถาบันการเงิน หรือมีภาระผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับสถาบันการเงิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ

เงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด และให้ใช้บังคับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ เนื่องจากประเทศไทยประสบภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจอันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของภาคเอกชน ทำให้สถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นต้องปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ จึงได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๗) พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนดให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรแก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นเพื่อส่งเสริมให้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ซึ่งมีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕ แต่โดยที่ในขณะนี้การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้อื่นยังดำเนินการไม่เสร็จสิ้น จำเป็นต้องให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรต่อไปอีกระยะหนึ่ง ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมให้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น และเพื่อเป็นการช่วยเหลือและบรรเทาภาระภาษีอากรในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น อันจะช่วยสนับสนุนการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศไทยให้เติบโตอย่างต่อเนื่องภายใต้สภาวะการณ์เศรษฐกิจโลกที่ยังมีความผันผวน สมควรกำหนดให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรแก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น บางกรณี ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน
ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๑) พ.ศ. ๒๕๕๔ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของ สถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กรณีหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด หมายความว่า หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้ที่ ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญ และสูญ ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและ การกันเงินสำรองของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด และให้รวมถึงหนี้ที่ถูกจัดชั้น เป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญที่กันสำรองครบร้อยละร้อย และตัดออกจากบัญชีแล้วแต่ยังไม่ได้บันทึก กลับเข้ามาในบัญชี และได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของ สถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ไม่ว่าบัญชีลูกหนี้จะได้รับการจัดชั้นดังกล่าว ก่อนปี พ.ศ. ๒๕๕๖ หรือภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๒ กรณีตามข้อ ๑ เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เจ้าหนี้อื่น ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ต้องแจ้งหนังสือรับรองตามวรรคหนึ่ง ดังนี้

(๑) แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ส่งมอบหนังสือ รับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมาย เว้นแต่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อน ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวผ่านสรรพากรพื้นที่ใน เขตท้องที่ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่หรือ ในเขตท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔

ประสงค์ พูนธเนศ

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๘๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑) สถาบันการเงิน.....สำนักงานตั้งอยู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าหนี้”

(๒)สำนักงานตั้งอยู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปนี้
เรียกว่า “เจ้าหนี้อื่น”

(๓)เป็นลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
ราย.....สำนักงานตั้งอยู่ที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปนี้
เรียกว่า “ลูกหนี้”

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจอันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น ตามจำนวนเงิน และ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่นได้ จึงต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เลขที่.....ลงวันที่.....

๓. เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น ขอรับรองว่า หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้เป็นหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์ จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญ และสูญ ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด และให้รวมถึงหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้น สงสัยจะสูญที่กันสำรองครบร้อยละร้อยและตัดออกจากบัญชีแล้ว แต่ยังไม่ได้นำที่กลับมาในบัญชี และได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดประเภทสินเชื่อ..... เลขที่บัญชี.....จำนวนเงิน.....บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท

เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ขอรับรองว่า รายการในหนังสือฉบับนี้
เป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ เจ้าหนี้

(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อ เจ้าหนี้อื่น

(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อ ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้

(.....)

ในฐานะ.....

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับจำนวนเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำหน่าย เป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่น ซึ่งมีใช้เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำไปชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินซึ่งดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๑) พ.ศ. ๒๕๕๔ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับจำนวนเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินที่นำมาจำหน่ายเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ จำนวนเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำหน่ายเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และสำหรับการกระทำความผิดฐานอื่นเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ จำนวนเงินเฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือมีการระงับตามสัญญาประกันหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และต้องเป็นจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่ง ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน ต้องแจ้งหนังสือรับรองตามวรรคสอง ดังนี้

(๑) แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวงเล็บแต่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อนในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวผ่านสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่ หรือในเขตท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔

ประสงค์ พูนธเนศ

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๕๔๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑)ผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ราย.....สำนักงาน (ของผู้โอน) ตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

(๒) สถาบันการเงิน.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าหนี้”

(๓) ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้ซื้อ”

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้ เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ อันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามจำนวนเงินและ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ได้ ลูกหนี้และ/หรือผู้ค้ำประกันและเจ้าหนี้จึงได้ตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เลขที่.....ลงวันที่.....

๓. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ จึงได้โอนอสังหาริมทรัพย์ โฉนด น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. อื่นๆ เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ได้นำมาจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ ทั้งนี้ ตามหนังสือสัญญาขาย ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ซึ่งลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้และผู้ซื้อตกลงซื้อขายกันในราคา.....บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นจำนวนเงิน.....บาท

๔. ลูกหนี้มีหนี้คงค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ ณ วันที่ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดจำนวน.....บาท และในขณะที่ทำสัญญาโอนอสังหาริมทรัพย์ตามหนังสือรับรองฉบับนี้ ลูกหนี้มีหนี้คงค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้จำนวน.....บาท

๕. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อตกลงและรับทราบว่า ลูกหนี้ต้องนำเงินจำนวน.....บาท ที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม ๓. มาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๔๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อ ขอรับรองว่า รายการในหนังสือรับรองฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อ เจ้าหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อ ผู้ซื้อ
(.....)

ในฐานะ.....

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัด
ด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย
พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เกี่ยวกับการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันที่ได้มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการรังวัดและทำแผนที่ ด้วยการหาตำแหน่งพิกัดฉากโดยระบบดาวเทียม Global Navigation Satellite System (GNSS) และเป็นการยกระดับมาตรฐานการรังวัดเฉพาะรายให้มีความละเอียดแม่นยำถูกต้องสูง สามารถตอบสนองการให้บริการประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๑๐ (๑) และข้อ ๒๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๕๘”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“ระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (Real Time Kinematics Network, RTK Network)” หมายถึง การรับสัญญาณดาวเทียมแบบจลน์ได้ค่าพิกัดฉากทันที ณ เวลาทำการรังวัด (Real Time Kinematics, RTK) ในบริเวณพื้นที่ระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ซึ่งประกอบด้วย สถานีควบคุม (Control Station) สถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (Reference Station) และระบบสื่อสาร (Communication System)

“สถานีควบคุม (Control Station)” หมายถึง สถานีซึ่งประกอบด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายทำหน้าที่ประมวลผลข้อมูลดาวเทียม จัดเก็บข้อมูล และสำรองข้อมูล (Data Storage) ของระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

“สถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (Reference station)” หมายถึง สถานีรับสัญญาณดาวเทียม ซึ่งเป็นตำแหน่งที่มีค่าพิกัดฉากของหมุดหลักฐานแผนที่ถูกติดตั้งอย่างถาวร เพื่อส่งข้อมูลดาวเทียม ณ ตำแหน่งที่ติดตั้งไปยังสถานีควบคุมตลอดเวลา โดยจะบันทึกข้อมูลทุกๆ ๑ วินาที ทำการรับสัญญาณดาวเทียมโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ตลอด ๒๔ ชั่วโมง

“ระบบสื่อสาร (Communication System)” หมายถึง ระบบที่ใช้ในการติดต่อสื่อสารรับส่งข้อมูลดาวเทียมภายในระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

“การรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (Real Time Kinematics, RTK)” หมายถึง การรับสัญญาณดาวเทียมแบบจลน์ ได้ค่าพิกัดจากทันที ณ เวลาทำการรังวัดจากระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

“สถานีจร (Rover Station)” หมายถึง หมุดหลักฐานแผนที่หรือตำแหน่งที่ต้องการทราบค่าพิกัด โดยการคำนวณอ้างอิงค่าพิกัดจากมาจกสถานีฐาน ในการรับสัญญาณดาวเทียมแบบจลน์

“หมุดดาวเทียม Static” หมายถึง หมุดดาวเทียมที่ได้ค่าพิกัดจากการรับสัญญาณดาวเทียมโดยวิธีการรังวัดแบบสถิต (Static) ซึ่งหมายความรวมถึง หมุดหลักฐานแผนที่ดาวเทียมกรมที่ดินเฉลิมพระเกียรติ และหมุดหลักฐานแผนที่ดาวเทียมชนิดมั่นคงถาวร

“หมุดดาวเทียม RTK Network” หมายถึง หมุดดาวเทียม RTK ที่ได้ค่าพิกัดจากการรับสัญญาณดาวเทียมโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

“หมุดกลาง” หมายถึง หมุดหลักฐานแผนที่ที่มีจุดศูนย์กลางอยู่บนแนวเส้นตรงระหว่างหมุดหลักฐานแผนที่ใดคู่หนึ่ง

“หมุดลอย” หมายถึง หมุดหลักฐานแผนที่ที่ปักไว้ โดยไม่ได้ทำการรังวัดบรรจบหมุด

“หลักเขตบนเส้น (Online)” หมายถึง หลักเขตที่ปักบนแนวเส้นตรงระหว่างหลักเขตที่ดิน

“PDOP (Position Dilution of Precision)” หมายถึง ค่าที่ใช้ในการบ่งชี้ความถูกต้องของตำแหน่งของจุดที่ทำการรับสัญญาณดาวเทียมที่คำนวณได้ ณ เวลาใดๆ

“RMS (Root Mean Square)” หมายถึง ค่ารากที่สองของความแปรปรวนของข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียม

“Fixed” หมายถึง สถานะของการรับสัญญาณดาวเทียม ซึ่งจำนวนลูกคลื่นได้ถูกคำนวณแล้ว และได้ผลลัพธ์เป็นจำนวนลูกคลื่นเต็มลูกคลื่น ขณะทำการรับสัญญาณดาวเทียม ณ เวลาใดๆ

ข้อ ๕ คำอธิบาย และภาคผนวก ซึ่งกำหนดไว้ท้ายระเบียบ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของวิธีปฏิบัติตามระเบียบนี้

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีทำแผนที่ และผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การดำเนินการ

ข้อ ๗ ให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่จัดสร้างระวางแผนที่ และจัดทำประกาศกำหนดพื้นที่เพื่อทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ตามที่อธิบดีกำหนด

หมวด ๒

การรับสัญญาณดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network)

ข้อ ๘ ให้ทำการรังวัดโดยการรับสัญญาณดาวเทียมที่หมุดดาวเทียม RTK Network เพื่อใช้ในการโยงยึดหลักเขตที่ดิน หรือใช้เป็นหมุดออก และหมุดเข้าบรรจบเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน และไม่ให้ทำการรังวัดโดยการรับสัญญาณดาวเทียมที่หลักเขตที่ดิน ยกเว้นกรณีตรวจสอบค่าพิกัดจากของหลักเขตที่ดิน

ข้อ ๙ ก่อนทำการรังวัดให้ตรวจสอบเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมโดยรับสัญญาณที่หมดดาวเทียม Static ซึ่งทราบค่าพิกัดจาก โดยค่าความแตกต่างต้องอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่ง ± ๔ เซนติเมตร

การรับสัญญาณดาวเทียมโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ณ สถานีจร ให้ใช้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมประกอบขากล้อง ตั้งให้ตรงศูนย์กลางหมดดาวเทียม RTK Network และให้ตรวจสอบการรับสัญญาณดาวเทียมซ้ำ ๒ ครั้ง ก่อนการรับสัญญาณดาวเทียมครั้งที่ ๒ ให้ปิดเครื่องแล้วเปิดเครื่องใหม่ เพื่อให้เครื่องรับสัญญาณมีสภาพเริ่มต้นการทำงานใหม่ โดยค่าความแตกต่างของค่าพิกัดจากต้องอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่ง ± ๔ เซนติเมตร และให้ใช้ค่าเฉลี่ย

วิธีปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะรายโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในภาคผนวก ก.

ข้อ ๑๐ การรับสัญญาณดาวเทียมโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์เพื่อสร้างหมดดาวเทียม RTK Network สำหรับใช้เป็นหมุดออก และหมุดเข้าบรรจบ เพื่อการวางเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน หรือเพื่อการรังวัดโยธาหลักเขตที่ดิน ให้สร้างหมุดไม่น้อยกว่า ๒ หมุด โดยแต่ละหมุดมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร และให้ดำเนินการดังนี้

๑๐.๑ กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการได้ตามข้อ ๑๐ ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาต แต่ต้องมีระยะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยให้มีเหตุผลความจำเป็นประกอบเป็นหลักฐานรวมอยู่ในหลักฐานการรังวัด

๑๐.๒ ให้ทำการวัดระยะระหว่างคู่หมุดตามข้อ ๑๐ แล้วนำมาตรวจสอบกับระยะที่ได้จากการคำนวณค่าพิกัดจากการรับสัญญาณดาวเทียมแบบจลน์ โดยค่าความคลาดเคลื่อนต้องไม่เกินเกณฑ์ ๑ : ๓,๐๐๐

๑๐.๓ ในกรณีหมดดาวเทียม RTK Network เดิม ตามข้อ ๑๐ คลาดเคลื่อน สูญหาย หรือถูกทำลาย ให้สร้างใหม่ หรือซ่อมหมุดดาวเทียม RTK Network ทดแทน และให้ตรวจสอบค่าพิกัดจากหมุดดาวเทียม RTK Network ที่เหลืออยู่ โดยให้รายงานไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก) และรวบรวมแจ้งให้กองเทคโนโลยีฯ ทำแผนที่ดำเนินการปรับปรุงฐานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

๑๐.๔ การสร้างหมุดดาวเทียม RTK Network ตามข้อ ๑๐ ให้คำนึงถึงสภาพภูมิประเทศเป็นสำคัญ โดยให้อนุโลมใช้แบบหมุดหลักฐานแผนที่ชนิดหมุดคอนกรีต หมุดทองเหลือง หรือหมุดเหล็กตามแบบของกรมที่ดิน

๑๐.๕ การกำหนดชื่อหมุดดาวเทียม RTK Network ให้ใช้รหัส “V” , “W” และ “X” ตามด้วยรหัสจังหวัด และตามด้วยเลขอารบิกอีก ๕ หลัก แทนชื่อหมุด เช่น จังหวัดชลบุรี “V0800001” เป็นต้น ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดหมุดหลักฐานแผนที่โดยระบบดาวเทียม พ.ศ.๒๕๕๓

หมวด ๓

การรังวัดเพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน

ข้อ ๑๑ ในกรณีจำเป็นต้องวางเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดให้ทำการรังวัดออก และเข้าบรรจบหมุดดาวเทียม RTK Network ตามข้อ ๑๐ ความยาวของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ เพื่อเก็บรายละเอียดมีระยะทางไม่เกิน ๒ กิโลเมตร จำนวนหมุดไม่เกิน ๒๐ หมุด

ข้อ ๑๒ การวางแผนโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด การควบคุมเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด การรังวัดปักหมุดกลาง การรังวัดปักหมุดลอย การรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดิน และการรังวัดปักหลักเขตบนเส้น (Online) ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ.๒๕๔๒ หรือที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติม

กรณีที่มีการรังวัดปักหมุดลอยไม่ควรเกินระยะคู่หมุดดาวเทียม RTK Network ตามข้อ ๑๐ เว้นแต่ในกรณีจำเป็นต้องมีระยะห่างจากหมุดหลักฐานแผนที่ ไม่เกิน ๒๐๐ เมตร และห่างจากหมุดกลาง หรือหมุดลอย ไม่เกิน ๑๐๐ เมตร

ข้อ ๑๓ การดำเนินงานของสำนักงานช่างรังวัดเอกชนในพื้นที่ของสำนักงานที่ดิน ซึ่งทำการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้

ข้อ ๑๔ การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเขตชลประทานหรือทางหลวง หรือการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ให้อนุโลมถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๐๓ หรือที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่ต้องทำการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

หมวด ๔

เกณฑ์ความคลาดเคลื่อน

ข้อ ๑๕ เมื่อทำการรังวัดจากหมุดดาวเทียม (RTK Network) หรือหมุดหลักฐานแผนที่จากเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด หรือเพื่อการโยงยึดหลักเขตที่ดิน ให้วัดระยะตรวจสอบรอบแปลงที่ดินทุกหลักเขต เพื่อนำมาตรวจสอบโดยเทียบค่าความคลาดเคลื่อนของระยะรอบแปลงที่วัดได้กับค่าความคลาดเคลื่อนตามเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนของระยะรอบแปลง แนบท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติม

เกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งของหมุดดาวเทียมจากการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ให้เป็นไปตามภาคผนวก ข.

ข้อ ๑๖ การคำนวณค่าพิกัดฉากของเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อรังวัดโยงยึดเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน ให้ใช้โปรแกรมการคำนวณงานรังวัดที่กรมที่ดินรับรอง และเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๑๗ ในการตรวจสอบค่าพิกัดฉากของหลักเขตที่ดิน ให้พิจารณาดังนี้

๑๗.๑ กรณีที่ตำแหน่งของหลักเขตที่ดินเดิมมีค่าคลาดเคลื่อนทางพิกัดฉากอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งที่กำหนดตามภาคผนวก ข ให้ถือว่าค่าพิกัดฉากของหลักเขตที่ดินถูกต้อง และให้ใช้ค่าพิกัดฉากเดิมดำเนินการต่อไป

๑๗.๒ กรณีที่ตำแหน่งของหลักเขตที่ดินเดิมมีค่าคลาดเคลื่อนทางพิกัดฉากเกินกว่าเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งที่กำหนดตามภาคผนวก ข ให้ตรวจสอบจนได้ข้อยุติว่าข้อเท็จจริงเป็นอย่างไร หากค่าพิกัดฉากเดิมผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้ยกเลิก และใช้ค่าพิกัดฉากที่ได้จากการรังวัดโยงยึดและคำนวณใหม่

หมวด ๕

การแจ้งและการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง

ข้อ ๑๘ การรังวัดสอเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง และไม่ได้ทำการรังวัดตามระเบียบนี้มาก่อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ เพื่อให้ไประวางชี้แนวเขตในวันทำการรังวัด เมื่อทำการรังวัดเสร็จแล้ว หากผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม หรือแตกต่างจากเดิม เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงต้องรับรองเขตครบทุกด้าน

ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบ ให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อ หรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑

ข้อ ๑๙ กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมทำการรังวัดตามระเบียบนี้ไว้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

๑๙.๑ การรังวัดสอเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ ถ้าผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ในวันทำการรังวัดเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องในการปักหลักเขตที่ดินไม่ได้มาระวางชี้แนวเขต โดยจะได้รับหนังสือแจ้งจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้มีหนังสือแจ้งเรื่องการปักหลักเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘ ค) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงนั้นทราบ

๑๙.๒ การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ เมื่อทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินเสร็จแล้ว ในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก) ให้รายงานว่า ใช้รูปแผนที่ และเนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป โดยเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงต้องรับรองเขตครบ ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบ ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๘ วรรคสอง

๑๙.๓ การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมทำการรังวัดตามระเบียบนี้ ให้มีหนังสือแจ้งเฉพาะเจ้าของที่ดินข้างเคียง แปลงที่จะมีการปักหลักเขตแบ่งแยกใหม่ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ.ศ. ๒๕๒๗ หรือที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖

การจัดทำหลักฐานการรังวัด

ข้อ ๒๐ ให้จัดทำรายการรังวัด (เซนสนาม) ติดหลังต้นร่างแผนที่ แบบรายการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network (ร.ว. ๓๑ ง) แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว. ๔๐ ก) และแบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องของระยะทางที่รังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว. ๔๐ ข) แบบรายการรังวัดมุมระยะของเส้นโครงงานหมุดหลักฐาน

แผนที่ (ร.ว. ๓๑ ค) แบบรายการรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด/โยงยึดหลักเขตที่ดิน ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม (ร.ว. ๓๑ ช) แบบคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว. ๒๕ ง) แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ) และต้นร่างแผนที่ ให้เป็นไปตามภาคผนวก ค. ทำระเบียบนี้

หมวด ๗

การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่

ข้อ ๒๑ เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับระวางแผนที่ใหม่มาใช้ในราชการแล้ว ให้หมายเหตุในระวางแผนที่เดิม ด้วยอักษรสีแดงเหนือขอบระวางด้านซ้ายมือไว้ว่า “ห้ามใช้ลงที่หมายรูปแผนที่ของแปลงที่ดิน” ในระวางนับตั้งแต่วันที่สำนักงานที่ดินได้รับระวางใหม่มาใช้ในราชการแล้ว พร้อมทั้งให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดลงชื่อกำกับ และเมื่อได้นำรูปแผนที่ลงระวางแผนที่ใหม่แล้ว ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในรูปแผนที่ระวางแผนที่เดิมว่า “ร.ว.ม. ดูระวางใหม่” หากลงที่หมายครบทุกแปลง จึงหมายเหตุยกเลิกในระวางแผนที่เดิม เว้นแต่การดำเนินการตามข้อ ๑๔ให้นำรูปแผนที่ลงระวางแผนที่เดิม โดยไม่ต้องนำรูปแผนที่ลงที่หมายในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่

ข้อ ๒๒ให้นำรูปแผนที่ที่รังวัดตามระเบียบนี้ ลงที่หมายในระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่แทนระวางแผนที่เดิมด้วยค่าพิกัด โดยอาศัยหลักเกณฑ์ดังนี้

๒๒.๑ กรณีที่เป็นรูปแผนที่รังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน หากต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ มาตรา ๖๙ ทวิ หรือมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี ให้ดำเนินการให้เสร็จก่อน แล้วจึงนำรูปแผนที่นั้นลงระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิม เนื่องจากมีการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ.๒๕๒๕

๒๒.๒ กรณีที่เป็นรูปแผนที่รังวัดออกโฉนดที่ดินให้นำรูปแผนที่นั้นลงระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ด้วยค่าพิกัดฉาก โดยไม่ต้องนำรูปแผนที่นั้นลงที่หมายในระวางแผนที่เดิม

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ภาคผนวก ก.

วิธีปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะรายโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

การปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะรายโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ให้ดำเนินการดังนี้

๑. สร้างชื่อโครงการ (Project) ในเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมใหม่ทุกครั้ง ต่อ ๑ เรืองรังวัด และให้มีชื่อโครงการ (Project) ตามวันที่ได้ทำการรังวัด ตามด้วยเลขอารบิก ๒ หลัก แสดงลำดับเรื่องที่รังวัดในเครื่องรับสัญญาณแต่ละเครื่อง เช่น ทำการรังวัด ในวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ เรื่องที่ ๑ ของวัน ให้สร้างชื่อโครงการ (Project) 57120301 เป็นต้น

๒. รังวัดด้วยระบบโครงข่าย โดยมีเงื่อนไขในการรังวัด ดังนี้

- (๑) ให้ใช้วิธีการรังวัดเป็นแบบสถานีโครงข่าย
- (๒) ให้ใช้ค่า PDOP ขณะทำการรังวัดไม่เกิน ๕.๐
- (๓) ให้ใช้ค่า RMS ไม่เกิน ๓.๐ เซนติเมตร
- (๔) ให้ใช้ผลการรังวัดเป็นแบบ Fixed
- (๕) ให้รังวัดข้อมูลทุก ๑ วินาที และข้อมูลรังวัด ไม่น้อยกว่า ๑๘๐ ข้อมูล

๓. จัดทำรายการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network (ร.ว. ๓๑ ง) และหมุดหลักฐานแผนที่จากเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด โดยไม่ต้องลงที่หมายในระวางแผนที่ แต่ให้นำลงที่หมายในระวางแผนที่ดิจิทัลไว้เป็นการตรวจสอบ

๔. จัดทำรายงานผลการรังวัด ตามแบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดด้วยระบบโครงข่าย (ร.ว. ๘๐ ก)

๕. จัดทำรายงานผลการรังวัด ตามแบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องของระยะทางที่รังวัดด้วยระบบโครงข่าย (ร.ว. ๘๐ ข)

๖. จัดทำหลักฐานการรังวัด เช่น รายการรังวัด (เช่นสนาม) ติดหลังต้นร่างแผนที่ แบบรายการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network (ร.ว. ๓๑ ง) แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว. ๘๐ ก) และแบบการตรวจสอบความถูกต้องของระยะทางที่รังวัดด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว. ๘๐ ข) แบบรายการรังวัดมุม – ระยะของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ (ร.ว. ๓๑ ค) แบบรายการรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ เพื่อเก็บรายละเอียด/โยงยึดหลักเขตที่ดินระบบพิกัดจาก ยู ที เอ็ม (ร.ว. ๓๑ ข) แบบคำนวณพิกัดจาก (ร.ว. ๒๕ ง) แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ) และต้นร่างแผนที่

ภาคผนวก ข.

เกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งจากการรังวัดเฉพาะราย
โดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

ลำดับที่	รายการ	เกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่ง
๑.	การตรวจสอบเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม โดยรับสัญญาณที่หมุดดาวเทียม Static ซึ่งทราบค่าพิกัดฉาก	± ๔ เซนติเมตร
๒.	การตรวจสอบการรับสัญญาณดาวเทียม โดยให้ทำการรับสัญญาณดาวเทียม ซ้ำ ๒ ครั้ง	± ๔ เซนติเมตร
๓.	การตรวจสอบค่าพิกัดฉากเดิม และค่าพิกัดฉากใหม่ ของหลักเขตที่ดิน	$\pm \left[๔ \text{ เซนติเมตร} + \left(\frac{D * ๑๐๐}{๕๐๐๐} \right) \right]$ D = ผลรวมของระยะระหว่าง หมุดหลักฐานแผนที่ กับระยะโยงยึด หน่วยเป็นเมตร

ภาคผนวก ค.

แบบพิมพ์ และตัวอย่างรายการรังวัด

๑. แบบรายการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network (ร.ว.๓๑ ง.)
๒. แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว.๔๐ ก)
๓. แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องของระยะทาง ที่รังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว.๔๐ ข)
๔. แบบรายการรังวัด มุม – ระยะ ของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ (ร.ว.๓๑ ค)
๕. แบบรายการรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด/โยงยึดหลักเขตที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม (ร.ว.๓๑ ซ)
๖. แบบคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว.๒๕ ง)
๗. แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว.๒๕ จ)

*รายละเอียดแบบพิมพ์ได้จากเว็บไซต์กองเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๖๐๓/๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓
มาตรา ๕๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. ตัวอย่าง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับ
กรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด
พ.ศ.
๒. ตัวอย่าง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.

ด้วยในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ของคณะ
กรรมาธิการวิสามัญ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้มีการตั้งข้อสังเกตประการหนึ่ง ว่ามีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
ล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดต้องจ่ายค่าปรับ ตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บในอัตราสูง รวมทั้งกรณีผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรรค้างชำระค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากคณะกรรมการจัดสรร
ที่ดินจังหวัดบางจังหวัด ยังไม่มีประกาศกำหนดอัตราค่าปรับ และกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งพระราช
บัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ดังนั้น เพื่อให้ดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามที่
กฎหมายกำหนด จึงขอให้ทุกจังหวัดตรวจสอบว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ประกาศกำหนด
หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้แล้วหรือไม่ หากยังมีได้ดำเนินการ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนำเรื่องเสนอ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวตามแบบตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้ เมื่อได้
ดำเนินการแล้ว ให้รายงานผลให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

(สำเนา)

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...
ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด
พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.... ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับ กรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ...

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ...

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี

ประกาศ ณ วันที่

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....

(สำเนา)

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...

ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.... จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.... ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.... สาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.... สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๓ แล้ว ให้ส่งการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ลงในบัญชีายัด (บ.ท.ด. ๒๓) โดยระบุไว้ว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามหนังสือนิติบุคคล.....ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อม วัน เดือน ปี

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๓) ถัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับ เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด....สาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยื่นบัญชีายัด

ข้อ ๕ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด....สาขายกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเจ้าของที่ดินอาจนำหลักฐานการชำระเงินที่ครบถ้วนมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด....สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ได้

ข้อ ๖ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด....สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๕ แล้ว ให้ส่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วให้ขีดฆ่ารายการในบัญชีายัดด้วยหมึกสีแดงและบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุไว้ว่า “ยกเลิกคำสั่ง ระงับการจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรม ตามหนังสือนิติบุคคล.... ลงวันที่.....หรือตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

กรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาขอยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด....สาขา ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลเรื่องยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยกเลิกด้วย

ประกาศ ณ วันที่

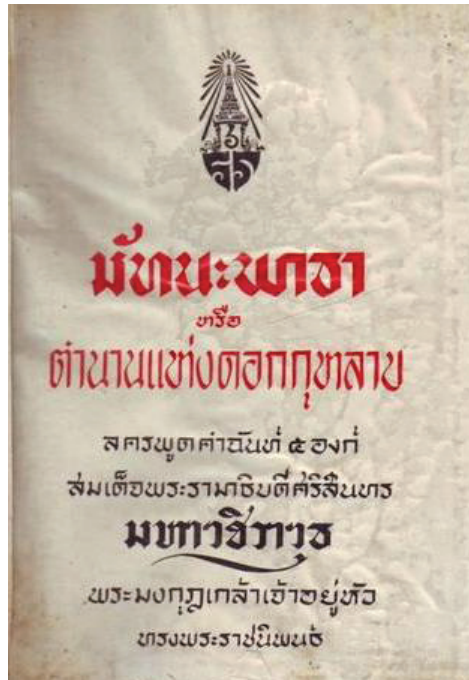
ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....

มัทนะพาธา หรือ ตำนานแห่งดอกกุหลาบ



ความรักเหมือนโรคา
 บันดาลตาให้มีมน
 ไม่เย็นและไม่ยล
 อุปะสัคคะใดใด
 ความรักเหมือนโคดัก
 กำลังคึกฟุ้งไว้
 ก็ไลดจากคอกไป
 ป๋ยอมอยู่ ณ ที่ขัง

พระราชินีพอนในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว

มัทนะพาธาเป็นบทละครพูดคำฉันท์มี ๕ องค์ พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระราช
 นิพนธ์เมื่อ พ.ศ. ๒๔๖๖ โดยทรงคิดโครงเรื่องขึ้นเองให้คู่ประหนึ่งเป็นวรรณคดีสั้นสักกต

คำว่า ‘มัทนะพาธา’ แปลว่าความเจ็บปวดหรือความเดือดร้อนแห่งความรัก บทละครพูดคำฉันท์
 เรื่องนี้ได้ชื่อว่าเป็นตำนานแห่งดอกกุหลาบ

ลักษณะการแต่ง

เป็นบทละครพูดคำฉันท์ ประกอบด้วยคำประพันธ์ประเภทกาพย์ มีทั้งกาพย์ยานี ๑๑ กาพย์ฉบัง
 ๑๖ และกาพย์สุรางคนางค์ ๒๔ และมีคำประพันธ์ประเภทฉันทนา ๒๑ ชนิด

แผ่นดินไหวในประเทศเนปาล

เหตุการณ์แผ่นดินไหวขนาด ๗.๙ ที่ประเทศ “เนปาล” สร้างความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินอย่างใหญ่หลวง เหตุดังกล่าวเกิดขึ้นเมื่อเวลา ๑๑.๕๖ น. ในเช้าวันเสาร์ที่ ๒๕ เมษายน โดยมีจุดเหนือศูนย์เกิดแผ่นดินไหวที่ประมาณ ๒๙ กิโลเมตร ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมืองลัมjung ประเทศเนปาล และมีศูนย์เกิดแผ่นดินไหวที่ระดับความลึกประมาณ ๑๕ กิโลเมตร

ทั้งนี้ได้มีการบันทึกเป็นประวัติศาสตร์หน้าใหม่ไว้ว่า เหตุการณ์ครั้งนี้เป็นแผ่นดินไหวครั้งรุนแรงที่สุดของประเทศเนปาล นับตั้งแต่เหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศเนปาล-รัฐพิหาร เมื่อ พ.ศ. ๒๔๓๗/๗ ที่พรากชีวิตผู้คนไปหลายหมื่นชีวิต

แผ่นดินไหวครั้งนี้ มีผู้เสียชีวิตอย่างน้อย ๒,๐๐๐ คน ได้รับบาดเจ็บกว่า ๕,๐๐๐ คน นอกจากนี้ ยังมีโบราณสถาน โบราณวัตถุเสียหายมากมาย โดยเฉพาะอาคารมรดกโลกของยูเนสโกที่มีอายุหลายศตวรรษในหุบเขากาฐมาณฑุพินาศลง รวมถึงในบางส่วนของจัตุรัสกาฐมาณฑุ ดูร์บาร์

จากเหตุวิปโยคดังกล่าวส่งผลให้นานาชาติยื่นมือเข้าช่วยเหลือเป็นจำนวนมาก และไทยก็ถือเป็นหนึ่งในอีกหลายประเทศที่ได้ส่งเจ้าหน้าที่ และความช่วยเหลือด้านต่างๆ เข้าไปถึงเนปาลแล้วเช่นกัน



(ข้อมูลภาพจาก <http://www.arunsawat.com/board/index.php?topic=๑๓๓๖๖.msg๑๐๒๔๔๕;topicseen>)

ภาพของหอคอยธรรหาร หรือหอพิมเสน หอสูง ๙ ชั้น ความสูงกว่า ๖๑ เมตร ในกรุงกาฐมาณฑุ ที่ถูกสร้างในปี ๒๓๗๕ ในสภาพสมบูรณ์ และภาพหอคอยธรรหารในสภาพที่พังเหลือแต่ฐานจากเหตุแผ่นดินไหวขนาด ๗.๙ ที่เกิดขึ้น

ก่อนหน้านี้ เหตุแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ที่สุดในเนปาลในปี ๒๔๓๗/๗ เคยสร้างความเสียหายให้กับหอคอยธรรหาร ก่อนจะได้รับการบูรณะใหม่อีกครั้ง โดยหอคอยธรรหารนั้นถือเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญในกรุงกาฐมาณฑุ เพราะหากนักท่องเที่ยวได้บันไดเวียน ๒๑๓ ขั้นขึ้นไปยังระเบียงชั้นบนของหอแล้ว จะสามารถเห็นภาพมุมสูงของกรุงกาฐมาณฑุทั้งเมืองแบบ ๓๖๐ องศา ซึ่งทางการเนปาลเปิดให้นักท่องเที่ยวเข้าชมแบบเก็บค่าเข้าตั้งแต่ปี ๒๕๔๔ รายงานระบุว่า เหตุแผ่นดินไหวเมื่อวันเสาร์ที่ผ่านมาและอาฟเตอร์ช็อคที่เกิดขึ้นส่งผลมีผู้ที่ติดอยู่ใต้หอคอยธรรหาร ที่พังถล่มลงมาเกือบ ๒๐๐ คน ซึ่งสำนักข่าวรอยเตอร์สรายงานจากแหล่งข่าวว่าอาจมีผู้เสียชีวิตแล้วกว่า ๕๐ คน



(ข้อมูลภาพจาก <http://www.arunsawat.com/board/index.php?topic=๑๓๓๖๖.msg๑๐๒๔๔๕;topicseen>)

ปาดัน ที่เดอร์บาร์ สแควร์ เป็นเมืองโบราณที่ตั้งอยู่เหนือแม่น้ำบาดมาตี อยู่ห่างจากกรุงการุมาณที ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ๕ กิโลเมตร สร้างในสมัยพระเจ้าอโศกมหาราช ช่วงศตวรรษที่ ๓ ปาดันได้ชื่อว่าเป็นเมืองคู่แฝดของกรุงการุมาณทีได้รับการขนานนามว่าเมืองแห่งความงาม (City of Beauty) เป็นเมืองที่รู้จักกัน ในนามของเมืองแห่งศิลปะอีกด้วย โดยเฉพาะชื่อเสียงทางศูนย์กลางงานหัตถศิลป์ของชาวทิเบตอพยพ มีชื่อเสียงในเรื่องพระพุทธรูป นับเป็นนครโบราณที่ยังมีชีวิต ภายในเมืองเต็มไปด้วยวัดทางศาสนาฮินดูและสิ่งปลูกสร้างในพุทธศาสนา สืบเนื่องมาจากความหลากหลายของวัฒนธรรมในยุคกลาง ทำให้ทั้งศาสนาฮินดูและศาสนาพุทธเฟื่องฟูในแถบนี้ เมืองปาดันนี้นับเป็นผลงานสถาปัตยกรรมและการวางผังเมืองชั้นเอกแบบเนวารี มีถนนโบราณ ตัดตามแนวเหนือใต้และตะวันออก ตะวันตกแบ่งเมืองออกเป็น ๔ ส่วน โดยมีจัตุรัสปาดัน ดุร์บาร์และพระราชวัง ปาดันเป็นศูนย์กลาง



● วิเคราะห์แผ่นดินไหว ‘เนปาล’ มหันตภัยร้ายเกิดใน “ไทย” ได้หรือไม่?

เหตุการณ์ครั้งนี้ ยังสร้างผลกระทบในวงกว้าง โดยเฉพาะข้อกังวลในเรื่องแผ่นเปลือกโลกต่างๆ ในชั้นใต้ดินจะเกิดผลกระทบอย่างไรจากเหตุแผ่นดินไหวครั้งนี้

“ประเทศไทยจะเกิดแผ่นดินไหวแบบนี้ได้หรือไม่” และหากเกิดขึ้นจริงจะเป็นอย่างไร

ก่อนหน้านี้ “รศ.สุทธิดี ศรลัมพ์” ผู้เชี่ยวชาญแผ่นดินไหวมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ได้แสดงความคิดเห็นในเรื่องดังกล่าวว่าแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในประเทศเนปาล อาจจะมียุคศูนย์กลางห่างจากประเทศไทย แต่เกรงว่าแผ่นเปลือกโลกของเนปาลอาจส่งผลกระทบกับพื้นที่ภาคเหนือของประเทศไทย เพราะประเทศไทยมีความสัมพันธ์ในระดับหนึ่งกับการเคลื่อนที่ของรอยต่อของแผ่นเปลือกโลกบริเวณนี้เช่นเดียวกัน บริเวณหิมาลัยการเคลื่อนตัวทางด้านขวามีสิทธิ์ที่จะมาสัมพันธ์ และต่อเนื่องกับบริเวณทางเหนือของไทย แต่ ณ ขณะนี้คาดว่าจะยังไม่มีผลกระทบกับไทย

เกี่ยวกับข้อกังวลแผ่นดินไหวจะเกิดขึ้นในไทยได้หรือไม่ “ดร.ไพโรจน์ จัตรอนันตเวช” ศูนย์ภัยพิบัติสถาบันนิศา ได้โพสต์ข้อความอธิบายถึงลักษณะภูมิศาสตร์ของไทย และเนปาลในเฟซบุ๊ก วิทยาศาสตร์ทันโลก และภัยพิบัติในไทยว่า ลักษณะทางภูมิศาสตร์ของไทยเรานั้นต่างจากเขามากมายนัก ซึ่งเนปาลนั้นดันไปตั้งประเทศอยู่ตีนเขาหิมาลัยแบบเน้นๆ ซึ่งแถวนั้นเป็นภูเขาสูงที่สุดในโลก เป็นแถบยาว (รูป ๓) เพราะอะไร เพราะมีแผ่นเปลือกโลก ๒ แผ่นชนกัน โดยแผ่นทวีปอินเดีย มุดเข้าอย่างจังใต้แผ่นยูเรเชีย ประมาณ ๒-๓ นิ้วต่อปี (รูป ๑-๓) แผ่นหินที่ติดหนีบก้นจากการมุด จึงผ่นความเครียดออกมาเป็นระยะๆ เป็นแผ่นดินไหวตามจุดต่างๆ เหมือนอย่างที่เกาะสุมาตราของอินโดเกิดแผ่นดินไหวระดับ ๖.๕-๘.๐ เป็นว่าเล่น เพราะกระบวนการคล้ายกัน (แต่ระดับที่จะทำให้เกิดสึนามิขนาดใหญ่มาไทยและสเกลระยะขนาดใหญ่นั้น ราวๆ ทุกๆ ๕๐๐-๕๐๐ ปี ประวัติศาสตร์ไทยจึงไม่ทันได้บันทึกเหตุการณ์ก่อนหน้านี้)

ครั้งก่อนหน้านี้ที่ไหวขนาดใหญ่ที่เนปาล คือ ๘๑ ปีก่อน ขนาด ๘.๐ ที่คนตายไป ๓ หมื่นกว่าคน นอกจากนี้ยังมี ปี คศ. ๑๔๐๘, ๑๖๘๑ และ ๑๘๑๐ ที่ไหวแรงแต่ข้อมูลบันทึกไว้น้อย ตรงกันข้าม ประเทศไทย ภาคกลางลงมานั้น อยู่ในที่ลุ่มแบบรอบแม่น้ำ แบบเคลด้าขนาดเล็ก ผืนดินทับถมด้วยตะกอนแม่น้ำส่วนเรื่องที่กลัวกันว่า แผ่นดินไหวที่ จ.กาญจนบุรี แล้วแรงสะเทือนจะทำให้ตึกที่ กทม. สั่นไหว ล้มลงมาหรือไม่นั้นก็ตองใช้นักวิจัยและวิศวกรไทยวิจัยกันต่อไปอย่างละเอียด แต่อย่างที่ผมเคยเขียนไปครั้งหนึ่งนานมาแล้วมันไม่มาจะเกิดรุนแรงแบบที่เม็กซิโก ซิคืออย่างที่หลายคนหวาดกลัวกันนะ ดินเหนียว กทม. ต่างกับดินที่เมืองนั้นอยู่นัก (ซึ่งมีต้นตอมาจากชี้ถ้ำภูเขาไฟที่มอด และอมน้ำ ขาดการระบายน้ำจากพื้นที่ที่เป็นแอ่งทะเลสาบ) และระยะจากแผ่นดินไหวก็ยิ่งไกลกว่าใน กทม. แต่อย่างที่ว่า วิจัยกันต่อไป

ไทยเราจะมีภัยแผ่นดินไหวก็แถว จ.เชียงราย จ.กาญจนบุรี ใกล้พม่ามัน น่าจะจับตามอง แต่โดยรวมก็ยิ่งเล็กกว่าพวกที่เนปาลนัก และครั้งสุดท้ายที่ผ่านมาใน จ.เชียงราย ก็เป็นเหตุการณ์ในระดับที่รุนแรงมากสุดในภูมิภาค ภาคกลาง รวมทั้ง กทม. เรา ภาคอีสาน ภาคใต้ ตะวันออก เราไม่ได้อยู่ใกล้บริเวณแผ่นเปลือกโลกขนาดใหญ่มาชนกัน จะมีก็รอย fault รอยแตกที่เล็กกว่า จึงไม่จำเป็นจะต้องกลัว หวาดระแวง

ทุกคนควรใช้ชีวิตเช่นดังเดิม และแถว จ.เชียงราย จ.เชียงใหม่ ก็เตรียมพร้อมเสมอ แต่ไม่ใช่หวาดกลัวตลอดเวลา ขอให้ใช้ชีวิตอย่างสงบ

สอดคล้องกับ “บุรินทร์ เวชบรรเทิง” รองอธิบดีกรมอุตุนิยมวิทยา ยืนยันว่า แผ่นดินไหวใหญ่ที่ประเทศเนปาลจะไม่ส่งผลกระทบกับประเทศไทยอย่างแน่นอน เพราะเนปาลและไทยมีระยะทางที่ห่างไกลกันมาก แต่ในเนปาลมีโอกาสเกิดอาฟเตอร์ช็อกขนาด ๖.๕-๗ ภายใน ๒-๓ เดือนนี้ ส่วนประเทศไทยคงไม่มีอะไรที่น่าห่วง

● ประมวลภาพความเสียหาย

๑. จัตุรัสตุร์บาร์ ในกรุงกาฐมาณฑุ อันประกอบด้วยวัดและปราสาทเก่าแก่ ที่แสดงให้เห็นถึงความรุ่งเรืองด้านศาสนาและวัฒนธรรมของชาวเนปาล องค์การยูเนสโกได้จดทะเบียนให้เป็นมรดกโลกเมื่อปี ๒๕๒๒

“ก่อนเกิดแผ่นดินไหว”



“หลังเกิดแผ่นดินไหว”



ข้อมูลภาพจาก : thinkprogress

๒. สถูปโพธินาถ หรือ สถูปพุทธนาถ ในกรุงกาฐมาณฑุ เป็นสถูปเจดีย์ที่ใหญ่ที่สุดในเนปาล มีดวงตาเห็นธรรมของพระพุทธเจ้าประดับอยู่ทั้ง ๔ ทิศ ได้รับการขึ้นทะเบียนให้เป็นมรดกโลกจากองค์การยูเนสโกในปี ๒๕๒๒ เช่นกัน

“ก่อนเกิดแผ่นดินไหว”



“หลังเกิดแผ่นดินไหว”



ข้อมูลภาพจาก : ทวิตเตอร์@JigmeUgen

๓. หอระฆาการ หรือหอพิมเสน ในกรุงกาฐมาณฑุ เป็นหอสูง ๙ ชั้น สร้างไว้เมื่อช่วงศตวรรษที่ ๑๙ ตั้งอยู่ในบริเวณจัตุรัสตุร์บาร์ อันเป็นเขตเมืองเก่าแก่ของกาฐมาณฑุ หอระฆาการพังถล่มเสียหายจนหมด จากเหตุแผ่นดินไหว



ข้อมูลภาพจาก : ทวิตเตอร์@Gcswapnil

๔. สถูปสวะยัมภูนาถ หรือวัดลิง เป็นเจดีย์โบราณที่เชื่อว่ามีอายุกว่า ๒,๐๐๐ ปี ตั้งอยู่บนยอดเขาห่างจากกรุงกาฐมาณฑุออกไป ๓ กิโลเมตร ที่ฐานเจดีย์มีรูปดวงตาเห็นธรรมของพระพุทธเจ้าฝังอยู่ทั้ง ๔ ทิศ

“ก่อนเกิดแผ่นดินไหว”



ข้อมูลภาพจาก : asianitinerary

“หลังเกิดแผ่นดินไหว”



ข้อมูลภาพจาก : rte

๕. เมืองปาดัน เป็นเมืองโบราณอยู่ห่างจากกรุงกาฐมาณฑุ ออกไปทางตะวันออกเฉียงใต้ ๕ กิโลเมตร ได้ชื่อว่าเป็นเมืองคู่แฝดแห่งกาฐมาณฑุ และถูกขนานนามว่าเป็นเมืองแห่งศิลปะ ภายในเมืองมีศาสนสถานของฮินดูและสิ่งปลูกสร้างทางพุทธศาสนา เป็นหลักฐานยืนยันถึงความหลากหลายทางวัฒนธรรมฮินดูและพุทธ ที่ผสมผสานกลมกลืนกันได้อย่างดี มีจัตุรัสปาดันและพระราชวังปาดันตั้งอยู่ศูนย์กลางของเมือง ซึ่งล้วนได้รับความเสียหายจากเหตุแผ่นดินไหว

“ก่อนเกิดแผ่นดินไหว”



“หลังเกิดแผ่นดินไหว”



ข้อมูลภาพจาก : ทวิตเตอร์@roshankarki๕

๖. เมืองปัทมาปุรี เป็นเมืองโบราณที่ขึ้นชื่อว่าเป็นอัญมณีแห่งเนปาล อยู่ห่างจากกรุงกาฐมาณฑุ ออกไปทางตะวันออกราว ๑๓ กิโลเมตร เป็น ๑ ใน ๓ เมืองหลวงแห่งหุบเขากาฐมาณฑุ นอกเหนือจากเมืองกาฐมาณฑุและปาดัน มีประชากรอยู่อาศัยประมาณ ๓๐๐,๐๐๐ คน ภายในเมืองมีวิหารและศาสนสถานฮินดูเก่าแก่ เป็นเมืองโบราณที่ได้รับการอนุรักษ์ไว้เป็นอย่างดี ได้รับการจดทะเบียนเป็นแหล่งมรดกโลกของยูเนสโก

ความเสียหายที่เกิดขึ้นในเมืองปัทมาปุระยังไม่สามารถประเมินได้ทั้งหมด แต่จากภาพที่ปรากฏแสดงให้เห็นว่า สิ่งปลูกสร้างพังถล่มลงมา มีแต่ซากปรักหักพังเต็มไปหมด

“ก่อนเกิดแผ่นดินไหว”



“หลังเกิดแผ่นดินไหว”



ข้อมูลภาพจาก : ทวิตเตอร์@joshiparth๑๑๑

๓/. Mount Everest ยอดเขาเอเวอเรสต์ (Mount Everest) เป็นยอดเขาปราบเซียนที่นักปีนเขาจากทั่วทุกมุมโลกหลงใหล เป็นสถานที่ที่นักท่องเที่ยวนิยมแวะมาวัดใจกันมากที่สุด แห่งหนึ่งของโลก ที่นี้อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลมากถึง ๘,๘๔๘ เมตร เป็นจุดแบ่งพรมแดนระหว่างประเทศเนปาลและทิเบต



ทีมกู้ภัยเข้าช่วยเหลือนักปีนเขาที่เอเวอเรสต์

คนทั่วไปจดจำชื่อเอเวอเรสต์ได้ในฐานะยอดเขาที่สูงที่สุดในโลก แต่สำหรับชาวเชอร์ปา (Sherpa) และนักปีนเขา (climber) บางคนแล้ว ยอดเขาเอเวอเรสต์ไม่ได้เป็นเพียงแค่จุดที่สูงที่สุดบนพื้นโลกเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดหมายสูงสุดในชีวิตพวกเขาด้วย การไปให้ถึงยอดเขาเอเวอเรสต์เป็นเรื่องที่ยากลำบาก แต่ถ้าใครพิชิตยอดเขาแห่งนี้ได้ ว่ากันว่ามันคือการได้ก้าวข้ามขีดจำกัดของมนุษยชาติได้ในที่สุด



ข้อมูลจาก : วิเคราะห์แผ่นดินไหว “เนปาล” มหันภัยร้ายเกิดใน “ไทย” ได้หรือ เข้าถึงได้จาก

<http://www.komchadluek.net/detail/๒๐๑๕๐๔๒๓/๒๐๑๕๓๓/๓.html>

เนปาลก่อนและหลังการเกิดแผ่นดินไหว ๒๕ เมษายน ๒๐๑๕ เข้าถึงได้จาก

<http://www.arunsawat.com/board/index.php?topic=๑๓๓๖๖.msg๑๐๒๔๔๕;topicseen>

ข้อมูลภาพ : ประมวลภาพเมืองโบราณ-มรดกโลกแห่งเนปาล พินาศยับจากแผ่นดินไหวใหญ่ เข้าถึงได้จาก

<http://travel.kapook.com/view๑๑๓/๙๖.html>

“โซลาร์ รูฟท็อป” พลังงานทางเลือกดาวรุ่ง



(ข้อมูลภาพ กระทรวงพลังงาน เข้าถึงได้จาก <http://webkc.dede.go.th/testmax/node/๑๘๕>)

● โครงการโซลาร์รูฟท็อปคืออะไร

โครงการโซลาร์รูฟท็อป หลายคนคงเคยได้ยินมาบ้าง แต่ยังไม่ทราบว่า โครงการนี้มันคืออะไร มีข้อดีข้อเสียอย่างไร คำว่าโซลาร์ รูฟท็อป แปลตรงๆ ก็คือการเอาแผงโซลาร์เซลล์นำไปติดตั้งบนหลังคา แคนั้นเอง

โครงการโซลาร์ รูฟท็อป คือโครงการที่กระทรวงพลังงานดำเนินการโดยการไฟฟ้าทำหน้าที่ รับซื้อไฟฟ้าจากประชาชนทั่วไป ที่ติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาบ้าน โครงการโซลาร์ รูฟท็อป เป็นโครงการ รับซื้อไฟฟ้าจากภาคประชาชนโครงการแรก ที่รัฐบาลสนับสนุนให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในการใช้พลังงาน ทดแทน และมุ่งเน้นให้ประชาชนเข้าถึงโครงการอย่างเสมอภาค ที่ผ่านมากระทรวงพลังงานมีโครงการ ลักษณะนี้อยู่เหมือนกัน แต่เป็นโครงการขนาดใหญ่ (โซลาร์ฟาร์ม) ใช้พื้นที่หลายสิบล้านไร่จนถึงหลายร้อยไร่ ใช้เงินลงทุนหลักพันล้าน มีแต่เฉพาะบริษัทใหญ่ๆ ที่เข้าถึงโครงการนี้ได้ ฉะนั้นจึงถือว่า โครงการโซลาร์ รูฟท็อป เป็นโครงการเพื่อประชาชนอย่างแท้จริง เพราะจำกัดให้แต่ละคนขอได้ไม่เกิน ๑๐KW เท่านั้น

สำหรับบ้านที่อยู่อาศัย และอาคารธุรกิจ หรือโรงงานไปแล้ว ด้วยปริมาณการรับซื้อไฟฟ้า รวม ๒๐๐ เมกะวัตต์ แบ่งเป็น บ้านอยู่อาศัย ที่มีขนาดติดตั้ง ๐-๑๐ กิโลวัตต์ จำนวน ๑๐๐ เมกะวัตต์ และ อาคารธุรกิจขนาดเล็ก - กลาง - ใหญ่ ที่ติดตั้ง ๑๐ - ๑,๐๐๐ กิโลวัตต์ จำนวน ๑๐๐ เมกะวัตต์ โดยอัตรา รับซื้อไฟฟ้าเป็นไปตามต้นทุนจริง หรือ Feed in tariff ๒๕ ปี ราคา ๖.๑๖-๖.๙๖ บาทต่อหน่วยสำหรับบ้าน ที่อยู่อาศัยอยู่ที่ ๖.๙๖ บาทต่อหน่วย กำลังการผลิตไฟไม่เกิน ๑๐ กิโลวัตต์ ธุรกิจขนาดเล็กผลิตไฟไม่เกิน ๒๕ กิโลวัตต์ อยู่ที่ ๖.๕๕ บาทต่อหน่วย และธุรกิจขนาดกลาง และใหญ่อยู่ที่ ๖.๑๖ บาทต่อหน่วย โดยมี ระยะเวลาอุดหนุนค่าไฟทั้งสิ้น ๒๕ ปี และอัตราดังกล่าวจะประกาศใช้ระหว่างปี ๒๕๕๖-๒๕๕๗ ซึ่งหาก

๗๒ เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน

ต้นทุนต่างๆ ลดลงอัตราดังกล่าวจะต้องปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทุกปี ซึ่งแผนส่งเสริมครั้งนี้ จะกระทบต่อค่าไฟฟ้าเพียง ๐.๕๐ สตางค์ ต่อหน่วยเท่านั้น มีกำหนดจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์

นอกจากนี้ ยังมีมาตรการภาษีเพื่อจูงใจให้มีการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป อยู่ระหว่างการพิจารณา ของกระทรวงการคลัง อาจเป็นการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการสนับสนุนทำได้ หลายรูปแบบมากกว่ามาตรการภาษี เช่น สิทธิประโยชน์ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) ก็จะเป็นปัจจัยสำคัญทำให้ภาคครัวเรือน และธุรกิจตัดสินใจเพิ่มขึ้นสำหรับการลงทุนติดตั้งโซลาร์ รูฟท็อป

โดยเฉพาะในภาวะที่ก๊าซธรรมชาติ เชื้อเพลิงหลักในการผลิตไฟฟ้า มีแนวโน้มจะหมดจาก อ่าวไทย ในระยะ ๑๐ ปีข้างหน้า พลังงานทดแทนอย่างแสงอาทิตย์ จึงเป็นอีกทางเลือกที่สามารถแบ่งเบา ภาระค่าใช้จ่ายในระยะยาว ไม่ว่าจะเป็นครัวเรือนหรือภาคธุรกิจ

● ข้อดีของโครงการนี้

มีรายได้ที่แน่นอน การบำรุงรักษาต่ำ ระยะเวลาคืนทุนเร็ว มั่นคงเนื่องจากมีสัญญาับ การไฟฟ้า ๒๕ ปี จะเห็นว่าราคารับซื้อสูงกว่าราคาที่เราขายให้ประชาชน หากถามว่าทำไม ตอบว่า เป็นการสนับสนุนของรัฐสนับสนุนแล้ว

● ข้อเสียของโครงการนี้

ลงทุนสูง ขั้นตอนการสมัครเข้าโครงการจนถึงวันจำหน่ายไฟได้ยุ่งยาก

พลังงานเป็นสิ่งจำเป็นในการดำเนินชีวิตของเรา การใช้พลังงานของมนุษย์ก็มีแนวโน้ม เพิ่มขึ้นตลอดเวลาการประหยัดพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่ามีความจำเป็นอย่างยิ่งและเป็นวิธีที่ จะทำให้พลังงานของเราใช้ได้ดียิ่งขึ้น

พลังงานแสงอาทิตย์ก็เป็นพลังงานทดแทนที่สะอาดและไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมไม่มี ต้นทุนเราสามารถนำมาใช้ได้โดยไม่จำกัด ว่ากันว่าหากเรานำพลังงานแสงอาทิตย์มาใช้ได้เพียง ๐.๐๑% ที่ส่องมายังโลกมันจะมากกว่าที่มนุษย์ใช้กันอยู่ ดวงอาทิตย์ยังมีอิทธิพลให้เกิดพลังงานหมุนเวียนทุกชนิด จริงๆ แล้วพลังงานทุกอย่างในโลกนี้ล้วนมาจากดวงอาทิตย์ทั้งสิ้นหรือจะกล่าวว่าดวงอาทิตย์คือชีวิตก็คง ไม่เกินไปนัก เพราะทุกชีวิตในโลกจำเป็นต้องพึ่งพาแสงอาทิตย์ ความร้อนจากดวงอาทิตย์สามารถเคลื่อนย้าย น้ำปริมาณมหาศาล ขนาดทำให้น้ำท่วมที่ต่างๆ ได้

ที่มา : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน เข้าถึงได้จาก

<http://webkc.dede.go.th/testmax/node/๑๔๕>

โครงการโซลาร์รูฟท็อปคืออะไร เข้าถึงได้จาก [http://www.energytome.com/index.php/๒๐๑๕-](http://www.energytome.com/index.php/๒๐๑๕-๐๓-๒๕-๐๔-๒๒-๕๖)

[๐๓-๒๕-๐๔-๒๒-๕๖](http://www.energytome.com/index.php/๒๐๑๕-๐๓-๒๕-๐๔-๒๒-๕๖)

ข้อมูลภาพ : กรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน เข้าถึงได้จาก

<http://webkc.dede.go.th/testmax/node/๑๔๕>

เมื่อเป็นที่ปรึกษาโครงการออกใบตาดิน ณ. สปป.ลาว*

แม้ว่า เรื่องที่จะเล่าจะเป็นประสบการณ์อันนานนมมาแล้วตอนไปเป็นที่ปรึกษาโครงการออกใบตาดินเป็นระบบที่ กระทรวงการเงิน สปป.ลาว และเคยเล่าในเชิงวิชาการมาบ้างแล้ว แต่เวลาเจอกันใครๆ ก็มักจะถามถึงและให้เล่าให้ฟังถึงชีวิตความเป็นอยู่บ้าง วิชาการไม่อยากจะรู้แล้ว อยากรู้เรื่องอื่นๆ บ้าง จึงรีบมาเล่าเสียเลย ก่อนที่ความทรงจำจะลืมนไปตามกาลเวลา

ก่อนอื่นต้องเล่าถึงการเตรียมใจก่อนการไปเป็นที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญนั้น ก่อนไปเหล่าฝรั่งมั่งคั่งที่ทำงานเป็นที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญ ทุกคนต่างจะแนะนำว่าต้องทำใจนะอย่าเครียด ชื่อก็บอกแล้วว่า “ที่ปรึกษา” ดังนั้นหน้าที่ของเราคือให้คำปรึกษา แค่นั้นนะ ส่วนให้แล้วเขาจะทำหรือไม่เป็นเรื่องของเขาไม่ใช่เรื่องของเรานะ อย่าเอาเป็นเอาตายที่จะต้องเห็นผลให้เป็นตามที่เรานำเสนอ ผู้อ่านท่านใดที่ต่อไปต้องไปทำหน้าที่ ที่ปรึกษาฟังทำใจไว้แต่ต้นๆ

แต่ทำใจอันนี้แหละที่ยาก เพราะกว่าเราจะคิดได้ว่า ควรให้คำปรึกษาหรือนำเสนอปรับปรุงอย่างไร ความคิดไม่ได้ผุดขึ้นมาเองนะ จะต้องออกท่องที่ไปตามเมืองต่างๆ ผ่านร้อน ผ่านหนาว ผ่านฝุ่น ผ่านโคลนและผ่านอะไรต่อมิอะไรอีกเยอะแยะเพื่อหาข้อมูล หาจุดอ่อน จุดแข็ง ทำ SWOT ก็แล้ว ทำรายงานก็แล้วมีที่ทฤษฎี ขุดมาใช้หมด มากล้นกรอง จึงจะได้คำปรึกษามาได้สักเรื่อง แล้วจะให้ทำใจว่า แนะนำแล้วหายเจ็บเก็บเข้าโต๊ะเข้ากล่องนั้นยากมาก อ้าวก็เหนื่อยเปล่าๆ ลีดะ จะให้ได้แต่คิดไปเดี๋ยวนะ หนึ่ง ไม่เกิดผลสัมฤทธิ์ใดๆ จะคุ้มค่าความเวลาใหม่นี้สุดสหัสจากบ้านจากเมืองไป แต่พอทำไปได้สักพักก็จะทำใจได้ทีละนิด ละหน่อย ว่าที่แนะนำไปสัก ๕ เรื่อง บังเกิดผลสักเรื่องถือว่าใช้ได้แล้ว เอาเหอะ แนะนำต่อไปจนบางที่ต้องเอาเรื่องเดิมมาเตือนซ้ำ จนเป็นที่รู้กันทั่วไปทั้งฝรั่งทั้งลาว ว่าที่ปรึกษาเอมอร กัดไม่ปล่อย

เอ โหงถึงวนมาแวะเวียนวิชาการอีกจนได้ ถือว่าเป็นของแถมเรียกน้ำย่อยแล้วกันคะ งานหลักกำลังปรุง

เข้าเรื่องที่จะเล่าเสียที ตอนที่ไปทำงานนั้น หน่วยงานที่ปรึกษาที่ชวนไปทำงานด้วย จะจัดเตรียมเรื่องที่พิกให้ในนครเวียงจันทน์ให้เป็นอพาร์ทเมนต์อย่างดีแบบฟูลลี่ อีคิวเฟอริเออร์น้ำไฟพร้อม อยู่ใกล้ที่ทำงานจึงไม่ต้องอนาถร้อนใจเรื่องที่อยู่ เรื่องการเดินทางก็ไม่ต้องอนาถร้อนใจอีกแหละเพราะมีรถที่ทำงานมารับส่งทุกเช้า ไม่ถึงห้านาทีถึงที่ทำงานแล้วเรียกว่าสบายกว่าทำงานที่กรุงเทพฯ เยอะเลย ที่จะลำบากก็เรื่องกิน เพราะอาหารการกินแพงมาก หากเป็นอาหารจานเดียวพื้นๆ แพงกว่าทานที่กรุงเทพฯ เท่าตัว แถมอุดมด้วยผงชูรสแบบเป็นกอบเป็นกำ ที่ลาวทานผงชูรสที่เรียกว่า “แบ้งนัว” กันแบบจัดหนักทุกอย่างโดยเฉพาะก๋วยเตี๋ยวหรือที่เรียกว่า “เฟอ” ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเนื้อมากกว่าหมู ไปใหม่ๆ ไม่ได้ทำกับข้าวยังปรับตัวและยุ่งเรื่องงานอยู่ เลยซื้ออาหารทานทุกมื้อ เกือบแยะ จนวันหนึ่งไปเจอแม่ค้าขายส้มตำครกเดียวใส่ผงชูรสขนาดเต็มพูนช้อนกลางจึงถึงบางอ้อ ต้องรีบชวนขวยหาทางทำอาหารเอง อาหารนอกบ้านหากจะทานอาหารไทย ก๋วยเตี๋ยวจะแพง แต่หากเป็นอาหารฝรั่งเศส กับอาหารอินเดีย เทียบกับราคาอาหารไทยจานเดียวถูกกว่ามาก เลยต้องกลายเป็นผู้มีรสนิยมวิไลทานเหลาบ่อยๆ หากใครชอบผลหมากรากไม้ก็เป็นผลไม้มาจากไทยทั้งนั้น ผลไม้พื้นเมืองของลาวก็มีมะม่วงแก้ว มะม่วงพื้นเมือง ที่นิยมขายกันมากเป็นหน้าๆ ก็มีลูกหมากน้ำนม สีม่วงๆ เวลาสุกจะม่วงเข้มเกือบดำและจะไม่ค่อยมียาง ทางเหนือบ้านเราเรียกลูกแอปเปิล ผลไม้จากจีนมีแต่ลูกแอปเปิล จากเวียดนามไม่ค่อยมี ผลไม้จากไทยเป็นหลัก

*เอมอร ประสิทธิ์สุข อดีตที่ปรึกษาโครงการออกใบตาดิน สปป.ลาว

การซื้อของจ่ายได้ทุกสกุล เงินไทยใช้ได้สบายมากเว้นแต่เหรียญไม่รับ หากอยู่ในเวียงจันทน์ตามร้านอาหารเมนูและบิลจะบอกทั้งดอลลาร์ บาทและกิบ แต่ใช้เงินกิบจะถูกลงสุด ดังนั้นหากจะอยู่นานหรือต้องไปซื้อตามตลาดชาวบ้านหรือออกไปต่างเมืองใช้เงินกิบจะดีกว่า แลกแถวๆ ตลาดเช้าแหล่งช้อปปิ้งสะดวกมาก

กลับมาเรื่องอาหารการกินต่อ ที่พักจะมีเครื่องครัวเพียบ เตาไฟฟ้าแบบฝังหลายหัวเตา ตู้เย็นหม้อหุงต้มทุกอย่างมีครบถ้วน เว้นคนทำน่ะสิระดับอนุบาล เริ่มต้นต้องไปหาของสดก่อน ช่วงที่ไปอยู่ห้างใหญ่ๆ ในลาวยังไม่เกิด นายทุนลึงค์โปร่งกำลังคิดจะลงทุนสร้างจึงมีร้านขายของแบบซูเปอร์อยู่ไม่กี่ร้าน แต่ราคาสูงกลับมาเมืองไทยที่ก็หอบกลับไปเป็นผลพลอยได้เฉลี่ยเป็นค่ารถ ท้ายที่สุดเรียนรู้แหล่งที่ไปตลาดที่ชาวลาวย้ายย้ายซื้อของดีกว่า ตลาดที่เดินทุกเสาร์เพื่อหาซื้อของสด ชื่อตลาดชวดิน อยู่ใกล้ๆ กับตลาดเช้าแหล่งสำคัญของนักช้อปปิ้งทั้งหลาย มีของกินของใช้สารพัด พริก กะปิ น้ำตาล น้ำมัน เครื่องปรุงต่างๆ ส่วนใหญ่มาจากเมืองไทยเป็นหลักของคุ้นเคยทั้งนั้น มีบ้างที่เป็นของจีนและเวียดนาม ของลาวคือผักสลัดจะถูก เรียกว่าไปอยู่แล้วสุขภาพดี ทานผักประจำ ประเภทดีและถูก อาหารที่ต้องทำทานเองนี้ครบสามมือ เป็นเด็กอนุบาลที่ต้องหอบกล่องข้าวกลางวันไปทานที่ทำงานด้วย แต่อาหารจำพวกน้ำผลไม้ นม โยเกิร์ต ของทะเลแช่แข็ง ของเวียดนามจะถูกกว่าของไทยมาก เลยต้องอุดหนุนร้านเวียดนามเป็นลูกค้าประจำน้ำผลไม้โดยเฉพาะน้ำลูกพีช

ส่วนของจีนจะมีตลาดจีนโดยเฉพาะเป็นของจีนทั้งตลาดส่วนใหญ่อาหารจะเป็นพวกขนมของขบเคี้ยวมากกว่า ที่มากจริงจะเป็นเสื้อผ้าของใช้ กระเป๋าเครื่องไฟฟ้า เครื่องเสียง แผ่นก๊อปปี้หนัง เพลงต่างๆ บางครั้งเดินดูราคาของกินด้วยความชอกช้ำนานเข้า บางเสาร์อาทิตย์ก็นั่งรถเมล์ บขส.ข้ามฝั่งโขงกลับมาหาของอร่อยพร้อมเสบียงที่หนองคายกลับไปเสียที่ รถโดยสารวิ่งไปกลับวันละหลายเที่ยวสวัสดิการไทยเที่ยว รถลาวเที่ยว มักจะพยายามไปให้ตรงกับเที่ยวของรถเมล์ไทยเพราะสภาพรถดีกว่ารถลาวเยอะ รถโดยสารที่ไปหนองคายนี้ค่าโดยสารก็ไม่แพงแถมใกล้ที่พักเดินไปได้ แต่ที่ไม่ไปบ่อยเพราะเรื่องข้ามด่านมักมีเหตุให้ใจไม่สงบตอนผ่านด่านฝั่งลาว วันหยุดผ่านด่านต้องเสียค่าผ่านด่านเพิ่มด้วยนะปกติเสีย ๒๐ บาท แต่หลังจากสี่โมงเย็นวันศุกร์ถึงเช้าวันจันทร์ ต้องเสียเพิ่มค่าผ่านแดนเป็น ๔๐ บาทเป็นค่าล่วงเวลาที่ใจไม่สงบนี่ก็เรื่องความขี้มาก ต้องลุ้นว่าจะตรวจไหมนี่ เพราะใช้ผ่านด่านด้วยหนังสือเดินทาง (passport) ทางด่านลาวจะตรวจแบบซ้ำๆ แบบเนิบๆ ขนาดเข้าช่องหนังสือเดินทางทูตและราชการแล้ว ก็เลยข้ามเมื่อจำเป็นเหอะ

ชีวิตการทำงานหากไม่ได้ออกท่องเที่ยวหรือไปต่างจังหวัดจะเริ่มทำงาน ๘.๐๐ น. ถึง ๑๖.๐๐ น. ตามเวลาทำการ และที่นี้ไม่นิยมมาทำงานเช้าอาจจะเพราะรถไม่ค่อยติดมาตามเวลาได้ ไม่ต้องรีบมาแต่โกโก้ให้รถติดมาทำงานพร้อมน้มนกการเขยื้อยเปิดที่ทำงานแบบบ้านเราและไม่อยู่ทำงานเย็นเช่นกันสี่โมงบีบเก็บของหายกันหมดแล้ว ใครมีงานค้างบางทีคงต้องเอากลับไปทำที่บ้านจะอยู่ที่ทำงานเย็นค่าๆ แบบของเราไม่ได้

ดังนั้นพอเลิกงานจะมีเวลาได้โอกาสออกกำลังกาย ซึ่งตอนที่อยู่กรุงเทพฯหาโอกาสยากมากอยู่ที่นี่เวียงจันทน์ได้เดินออกกำลังทุกวัน เพราะที่พักใกล้แม่น้ำโขง ได้เดินไปเลาะริมแม่น้ำโขงส่งเสียงข้ามแคมโขงมาเมืองไทยได้ทุกวัน ชอบคุณสัญญาณมือถือที่ส่งสัญญาณข้ามแม่น้ำมาได้ เห็นเสาอากาศที่อำเภอศรีเชียงใหม่อยู่จะระ แดมนคลื่นก็ชัดเจนได้คุยกันชัดเหมือนอยู่ต่อหน้าทำให้หายคิดถึงเมืองไทยได้มาก

การได้ออกกำลังกายโดยการเดินเลียบแม่น้ำได้คุยกับผู้คนมากมายหลายเชื้อชาติ คนต่างชาติที่เวียงจันทน์เรียกได้ว่าเยอะมาก เดินไปเจออะไรเจอเจอ เจอเพื่อนใหม่ทุกวัน มีหลายเชื้อชาติมาก ได้เจอคนอิสราเอลเล่าเรื่องชีวิตตอนเป็นทหารให้ฟัง รู้สึกดีใจที่เกิดเป็นผู้หญิงในเมืองไทยไม่ไปเกิดเป็นผู้หญิงที่อิสราเอล เจอคนอเมริกันที่

กำลังหาทางพิมพ์หนังสือแจกเด็กลาวได้ช่วยอ่านเรื่องเมื่อพิมพ์เสร็จแจกห้องสมุดโรงเรียนได้แล้วก็ยังส่งมาให้ดูที่เมืองไทยเพื่อบอกว่าที่ช่วยกันคิดเมื่อวันนั้นสำเร็จแล้วนะ เพราะเด็กๆของลาวมีหนังสืออ่านน้อยมาก แถมหนังสือลาวแพงมากๆด้วย

การเดินทางหลังเลิกงานทำให้ชีวิตยามเย็นปลอดโปร่งจากภาระทั้งหลายสบายๆ แถมหุ่นดีขึ้นมาก ริมแม่น้ำโขงจะมีพ่อค้าแม่ค้าชาวลาวมาตั้งร้านอาหารเรียงรายตลอดริมตลิ่ง หน้าแล้งหากน้ำลดมากๆ ร้านก็ลงไปตั้งอยู่ในแม่น้ำเลย แบบตั้งโต๊ะในชายหาดทราย เก้าอี้ก็ไปอีกแบบทานอาหารแกล้มบรรยากาศเสียงของมีทั้งคนมานั่งชมพระอาทิตย์ตก มาวิ่งออกกำลังกาย วิ่งวนมาเล่นสเก็ตบอร์ด สาวๆ มาเดินแอโรบิค คนสูงวัยอย่างเราก็มาเดินรับลมชมคนอื่นชื่นใจ เหนื่อยนักก็ซึมน้ำผลไม้ปั่นยอदनิยม มากมายหลายร้าน เดินทุกวันก็เจอร้านประจำได้น้ำผลไม้ปั่นเป็นอาหารเย็น สุขภาพดี

ตลาดอาหารตอนเย็นก็จะมีอาหารสำเร็จประเภทแกงๆ ผัดๆ มาขายมากมาย เหมือนบ้านเราที่ไม่เหมือนก็จะโปะเปี๊ยะสด และข้าวเปี๊ยกที่รับวัฒนธรรมมาจากเวียดนาม มีทุกตลาดหลายเจ้า โปะเปี๊ยะสด และข้าวเปี๊ยกนี้จะนิยมมากมีทั้งตลาดเช้า ตลาดเย็น หากบ้านใครมีงานบุญหรือที่ทำงานมีงานเลี้ยง โปะเปี๊ยะสดนี้แหละเป็นจานหลักทีเดียวมีทุกงานประเภทสามอันอ๋ม อาหารอีกอย่างที่วางขายตลอดเวลา คือข้าวจีหรือขนมปังฝรั่งเศสสะคะ ไม่ใช่ข้าวจีที่เป็นข้าวเหนียวปั้นเป็นก้อนแล้วจีเป็นอาหารอีกอย่างที่อร่อยและถูก จิมนมเป็นขนมหวานได้ทีเดียว เวลาไปต่างเมืองต้องจัดเป็นเสบียงติดรถเพราะไม่ว่าจะได้กินเมื่อต่อไปไหนเมื่อไหร่ และได้อะไร ข้าวจีที่เขาขายมีแบบที่ใส่ต่างๆ แบบที่เรียกว่า บั๊นมีของเวียดนาม ก็อร่อยเป็นมือเย็นได้สบาย

พูดถึงการกินของชาวลาวเวลาไปตามร้านอาหารชอบใจวิธีการเสิร์ฟปลาของชาวลาวมาก เรียกได้ว่ามีจิตบริการเป็นเลิศ คือหากเราสั่งปลาแล้วเขาจะมากอดดูว่าเราทานด้านหน้าเสร็จแล้วหรือยัง หากด้านหน้าแห้งไปมากแล้วเขาจะมายกเอาไปกลับเลาะก้างแล้วยกมาให้ใหม่ เราไม่ต้องเสียเวลากับก้างให้รำคาญใจ

มาคุยเรื่องการเดินทางบ้าง อยู่ลาวต้องระวังตอนข้ามถนน ดูรถผิดด้านจะถูกรถชนเอาหลายครั้ง ก็หันทางขวาก่อนมาทั้งชีวิตจนเป็นอัตโนมัติไปเสียแล้ว ต้องมีสติเวลาข้ามถนนมาก การโดยสารโดยใช้สามล้อเครื่องที่เรียกว่า “สกายแลป” นั้นไปไหนมาไหนสะดวกที่สุดค่าโดยสารก็ไม่แพงหากเทียบกับราคาน้ำมันที่นำเข้าจากบ้านเราแต่ต้องทนฟังเสียงเครื่องและเสียงเบรคที่โหยหวนเสียเหลือเกิน แต่สะดวกเหลือหลายประมาณนั่งสามล้อบ้านเราสมัยก่อน เหมาก็ไปส่งเป็นเที่ยวก็ได้ หรือขึ้นตามเส้นทางผ่านก็ได้

มาคุยเรื่องการขับรถไปต่างเมืองดีกว่าที่แปลกคือค่าผ่านทางสะพาน หากเจอสะพานแทบทุกสะพานต้องจ่ายค่าข้ามสะพานให้กับท้องถิ่นไม่ว่าจะเป็นสะพานไม้ สะพานปูนเหมือนกันหมด และนอกจากนั้นเป็นธรรมเนียมความเชื่อว่ามีสิ่งศักดิ์สิทธิ์ปกปักรักษาแม่น้ำลำคลองนั้นอยู่จึงต้องหาขนม ส่วนใหญ่เป็นลูกอมโยนลงแม่น้ำ หรือคลอง ห้วยที่เราข้ามด้วยทุกครั้งเพื่อความปลอดภัยในการเดินทางเรียกได้ว่าต้องจ่ายทั้ง ๒ ทาง สะพานนี้แม้เป็นสะพานไม้หรือไม่เหล็กๆ เดินข้ามในหมู่บ้านก็ต้องจ่าย ส่วนใหญ่ คนข้ามจะประมาณ ๑๐๐๐ กีบ รถจักรยานข้าม ๒๐๐๐ กีบ รถเครื่องข้าม ๕๐๐๐ กีบ (๕๐๐๐ กีบ ประมาณ ๒๐ บาท) ตอนไปวังเวียงเอมอร์ข้าม ๐ กีบ เพราะกลัวเสียตั้ง ๑๐๐๐ กีบ ไม่ยอมกระจายรายได้สู่ท้องถิ่น ยอมเดินลุยแม่น้ำไป ก็น้ำแค่หัวเข่าเองและไหลเอื่อยเหมือนน้ำประปาหน้าแล้ง

เวลาเดินทางไปต่างเมืองจะต้องเตรียมตัวให้ดี เครื่องใช้ต้องพร้อมเพราะหาซื้อยาก และข้อสำคัญต้องรู้ธรรมเนียมด้วย เพราะมักต้องไปพบผู้บริหารในหลายระดับทั้งท้องถิ่น เมือง และแขวง ไปครั้งแรกไม่รู้เรื่องแม้ว่าจะเตรียมอ่านหนังสือ และเอกสารการเตรียมตัวว่าอยู่ในลาวต้องทำตัวอย่างไร ห้ามอะไรบ้าง เขาจะแจกให้อ่านก่อนไป และระหว่างอยู่ก็จะมีข้อห้ามต่างๆ เวียนออกมาห้ามอยู่เนืองๆ แต่

ในนั้น ไม่มีบอกเลยว่า หากไปพบผู้ใหญ่ระดับท้องถิ่นที่บ้าน ต้องมี “ของต้อนรับ” ไปด้วย ข้าราชการลาวที่ไปด้วยระดับผู้อำนวยการกอง ก็ถามว่าเราเอาอะไร ไปต้อนรับ เราถึงละสิ รู้ไหมคะว่าอะไร ก็ของฝากไงคะ คือเป็นธรรมเนียมว่าหากเราไปเยี่ยมเยียนเขาที่บ้านต้องมีของไปให้แม้เราไม่รู้จักเขาเลยแต่ไปหาเขาต้องมีของติดมือไปห้ามไปมือเปล่า เราไม่รู้ว่าเหมือนเราแวะไปหากำนันผู้ใหญ่บ้านเพื่อไปรู้จักกันก็ไปตัวเปล่า ต้องรีบเข้าตลาดไปซื้อผลไม้มาจัดกระเช้าไป อีกเรื่องคือเรื่องการแต่งตัว สาวลาวไม่ว่าจะสาวจะแก้มักจะนุ่งซิ่นในทุกโอกาส เมื่อไปครั้งแรกใหม่ๆ จะนุ่งกระโปรงใหม่ไปทำงานและพบผู้ใหญ่ ลักพักรู้สึกว่าตัวเองไม่กลมกลืนเลย จึงหันมานุ่งซิ่นดูดีขึ้นมากหน่อยคล้ายแม่หญิงลาวขึ้นมาก ต่อไปตอนไปพบเจ้าแขวงหรือเจ้าเมืองจะนุ่งซิ่นชุดลาวตลอด

อีกเรื่องที่จะอยากจะเล่าต่อจากที่เปเรยๆ ไว้แล้วคือเรื่องหนังสือ ตอนนั้นร้านหนังสือที่ลาวมีน้อยถึงน้อยมาก ตอนนั้นร้านใหญ่ๆ ก็ไม่มี มีแผงหนังสือใหญ่สุดอยู่ในตลาดเช้า เดินทุกเสาร์จนจำได้ว่าเล่มไหนวางอยู่ตรงไหน และราคาก็แพง ยกเว้นหนังสือตำราเรียนภาษาอังกฤษของสำนักพิมพ์ดีๆ เช่น Oxford หรือ Cambridge เวียดนามจะเอาไปสำเนาเย็บทำเป็นเล่มเล็กๆ แล้วส่งมาขายในลาวราคาถูกกว่าต้นฉบับที่ขายในบ้านเราเกือบสี่ห้าเท่า เลยได้อุดหนุนมาเสียหลายเล่ม อยู่ที่ลาวจึงหาหนังสืออ่านยาก งานอดิเรกจึงเปลี่ยนจากการอ่านหนังสือยามว่างไปเป็นการเดิน เสาร์อาทิตย์ว่างอยู่แล้วก็ออกไปเดินเล่นไปตามหมู่บ้านต่างๆ ริมแม่น้ำโขง หรือ ที่เรียกว่า แคมโขง ซึ่งมักได้เจออะไรที่น่าสนใจอยู่บ่อยๆ

การได้เดินในพื้นที่ต่างเมืองเป็นประสบการณ์ที่น่าสนใจได้รู้เห็นพูดคุยกับผู้คน ได้สร้างมิตรภาพด้วยการถามทาง ได้เห็นรอยยิ้ม เสียงหัวเราะ สนุกกว่าการนั่งรถมาก หากขึ้นจักรยานเป็นยิ่งดี ไปได้ไกลหยุดได้ตามใจ เวลาไปท่องเที่ยวที่เมืองต่างๆ บางครั้งไปพักในหมู่บ้านซึ่งต้องมีคนลาวไปด้วยและต้องบอกผู้ใหญ่บ้านให้รับรู้ก่อนว่าเราจะไปพักในหมู่บ้าน อยู่ๆ จะไปพักในหมู่บ้านตามใจชอบไม่ได้แม้ไปทำงานก็ตาม เวลาไปพักตอนเย็นจะชอบไปเดินในวัดได้พบปะผู้คน ได้รับความอ้อมเอมในมิตรภาพที่ในบ้านเราเหือดหายไปเกือบหมดแล้ว เล่ามาแต่ข้อดี ข้อเสียก็มี ข้อเสียของการทานข้าวเย็นกับชาวลาว คือ การดื่มที่หนักและนาน เราต้องรอแล้วรอเล่ากว่างานเลี้ยงจะเลิกลา และคอแข็งกันมากทั้งชายหญิง

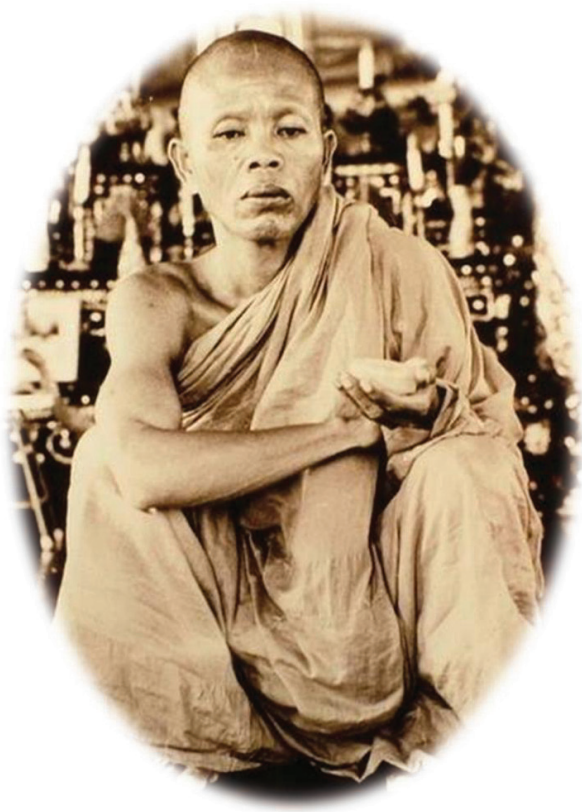
ท้ายสุดเรื่องการกลับบ้าน ก็ไปอยู่นานก็ต้องกลับบ้านเราบ้าง ก็จะกลับเดือนละครั้ง แต่ละครั้ก็พยายามหาทางที่สะดวกที่สุดเพราะจะเข้าทำงานสายไม่ได้ ๘ โมงวันจันทร์ต้องถึงที่ทำงานจะอ้างไม่ได้แล้วด่านกว่าจะเปิดให้ผ่านได้ ดังนั้นเย็นวันอาทิตย์ต้องกลับถึงที่พักก่อนด่านปิด หลังจากทดลองใช้หลายทาง ตั้งแต่เย็นวันศุกร์หลังสี่โมงเย็นนั่งรถจากเวียงจันทน์ไปต่อรถที่หนองคาย หรือไม่กี่ต่อรถตู้ไปนั่งเครื่องบินที่อุดรธานี หรือนั่งรถไฟที่หนองคาย หรือนั่งรถบัสนักท่องเที่ยวไปถนนข้าวสาร ซึ่งลองครั้งเดียวไม่ไปด้วยแล้วเส้นทางเดียวที่ไม่ทำคือนั่งเครื่องบินที่สนามบินวัดไต่กลับ เพราะเกรงว่าเงินเดือนจะร่อยหรอลงมาก และทุกครั้งที่กลับมาฝั่งไทยจะหอบของกินเหมือนคนอดหยาก ตอนไปได้เป็นอาทิตย์

เมื่อย้อนคิดถึงการอยู่ที่ลาวจะบอกตัวเองได้ว่า อยู่ที่ลาว อยู่แล้วใจเย็น คนลาวมีน้ำใจ อยู่แล้วมีความสุขหลาย ๆ

เรื่องที่เล่าสู่กันฟังนี้เล่ามาหลายเรื่องจ้ะ ก็เป็นประสบการณ์ชีวิตความเป็นอยู่ในการทำงานในอีกด้านหนึ่ง ที่คนกรมที่ดินของเราคนหนึ่งมีโอกาสไปแบ่งปันความรู้ประสบการณ์การทำงานให้แก่บ้านพี่เมืองน้องของเรา



คำสอนหลวงปู่คุณ



พระไม่ได้อยู่กับคนชั่ว...แต่อยู่กับคนดี
ให้ดีกว่าพระมากก็ เราจะทำชั่วไม่ได้

อย่าทำตัวผิดศีลธรรม

ผิดจารีตประเพณี

โดยเฉพาะการทำผิดกฎหมายบ้านเมือง

ให้ตั้งอยู่ในความไม่ประมาท

พระเทพวิฑฺฒาคม (คุณ ปรีสุทฺธฺโธ)

อธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานเปิด โครงการสัมมนาเพิ่มพูนความรู้



นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานเปิดโครงการสัมมนาเพิ่มพูนความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบ ณ อาคารสวนเจ้าเชตุ หน่วยบัญชาการกำลังสำรอง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร และห้องประชุมระบบวีดิทัศน์ทางไกล (Video Conference) ของทุกจังหวัด วันเสาร์ที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ผู้บริหารระดับสูงกรมที่ดิน ตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น (หลังใหม่)



นายสมคิด ศรี ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพกรมที่ดิน และดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน และคณะผู้บริหารระดับสูงของกรมที่ดิน ตรวจสอบติดตามโครงการ/ให้คำแนะนำ ตามโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น (หลังใหม่) ปีงบประมาณ ๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

พิธีทำบุญครบรอบ ๒๖ ปี อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน



นายณรงค์ศักดิ์ โอสถธนากร ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานพิธีทำบุญครบรอบ ๒๖ ปี อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
วันจันทร์ที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘

พิธีทำบุญครบรอบ ๒๖ ปี อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน



พิธีทำบุญครบรอบ ๒๖ ปี อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
ณ ห้องประชุมชั้น ๖ อาคาร ๖ ชั้น วันจันทร์ที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๘

กรมที่ดิน ชมรมแม่บ้านกรมที่ดิน และสหกรณ์ออมทรัพย์แจ้งวัฒนะจัดกิจกรรมบริจาค



นายธรรมศักดิ์ ชนะ รองอธิบดีกรมที่ดิน และชมรมแม่บ้านกรมที่ดิน ร่วมกับเครือข่ายสหกรณ์ออมทรัพย์
แจ้งวัฒนะ จัดกิจกรรมบริจาคโลหิตให้กับสภากาชาดไทยเทิดพระเกียรติเพื่อถวายเป็นพระราชกุศล
แด่สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารีเมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘
ณ บริเวณลานเอนกประสงค์ชั้น ๒ หน้ากองคลัง กรมที่ดิน

พิธีมอบใบหน้าที่ดินตามโครงการ “มอบใบหน้าที่ดินทั่วถิ่นไทย น้อมใจ สมนานันท์ เทิดไท้องค์ราชัน”



นายวานิตย์ อินทรักษ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน ร่วมพิธีมอบใบหน้าที่ดินตามโครงการ
“มอบใบหน้าที่ดินทั่วถิ่นไทย น้อมใจ สมนานันท์ เทิดไท้องค์ราชัน”
โดยกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย จำนวน ๑๕๐ แปลง ณ ศาลาประชาคม
ที่ว่าการอำเภอวังวิเศษ จังหวัดตรัง

ประชุมคณะกรรมการพิจารณาการจัดทำต้นทุนต่อหน่วยผลผลิต



ดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการจัดทำต้นทุนต่อหน่วยผลผลิต ครั้งที่ ๑/๒๕๕๘
เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ณ ห้องประชุม ๑ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานพิธีมอบโฉนดที่ดิน



นายถวัลย์ ทิมาสาร รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานพิธีมอบโฉนดที่ดิน ๖๐ พรรษา ๖๐ ร้อยแปลง
ณ ห้องประชุมโรงเรียนนาแกสามัคคี จ.นครพนม เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ขอเชิญสมัครเป็นสมาชิกวารสารที่ดิน

เรียน สมาชิกวารสารที่ดิน และบุคคลที่สนใจ

กองบรรณาธิการวารสารที่ดิน ขอเชิญชวนท่านสมัครเป็นสมาชิกวารสารที่ดิน ราย 2 เดือน ปีละ 6 ฉบับ ประจำปี พ.ศ. 2558 (ปีที่ 61) ในอัตราค่าบำรุงปีละ 350 บาท (รวมค่าจัดส่งทางไปรษณีย์แล้ว) โดยมีวิธีการชำระเงิน ดังนี้

1. โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารออมสิน สาขาศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ
แจ้งวัฒนะ (อาคาร B) ชื่อบัญชี “ค่าบำรุงวารสารที่ดิน”
เลขที่บัญชี 053830037072
2. ธนาคารที่ส่งจ่ายในนาม ผู้อำนวยการกองแผนงาน
ปณ.ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ กรุงเทพฯ 10215

หมายเหตุ กรุณาส่งใบสมัครและสำเนาหลักฐานการชำระเงิน พร้อมเขียนชื่อที่อยู่
ของผู้ส่งจงให้ครบถ้วนชัดเจน และส่งกลับมายังที่...

กลุ่มติดตามและประเมินผล กองแผนงาน ชั้น 6 กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่

กรุงเทพฯ 10210 หรือ FAX เอกสารมาที่หมายเลข 0 – 2143 – 9160

โทรศัพท์หมายเลข 0 – 2141 – 5661

ติดต่อคุณพนิดา email : panida_aod@hotmail.com



☐ สมาชิกใหม่

ใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....

☐ ต่ออายุสมาชิก

ลงวันที่.....

ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน

ชื่อ - นามสกุล.....มีความประสงค์ขอสมัคร
เป็นสมาชิกวารสารที่ดิน ปีที่ 61 (พ.ศ. 2558) โปรดจัดส่งวารสารที่ดิน ณ ที่อยู่เลขที่.....
ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
โทร.

หมายเหตุ กรุณาย้ายที่อยู่โปรดแจ้งให้ทราบด้วย โทร. 0 – 2141 – 5661