

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๗ ฉบับที่ ๓ เดือน พฤษภาคม-มิถุนายน ๒๕๖๔



ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน



ใบสมัครสมาชิกกรมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน

“หนังสือเล่มนี้เป็นลิขสิทธิ์ของกองแผนงาน
ห้ามมิให้ผู้ใดนำไปเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาต”

คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน

เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวนริศรา มาลัยพงษ์

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา ชื่นใจ

นางสาวปณชรัสมิ เอี้ยวชัยพร นางสาวเจริญลาภ ลินสุวรรณาภรณ์

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพยมนตรี

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์ นายขวัญชัย อรัญเวช

นายประภัสร์ รื่นภาคเพ็ชร นายวิชัย ทองฤทธิ์

นายคุณากร ททรัพย์ผล นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ นางอนุช กาญจนาลัย

ว่าที่ร้อยตรี จิราวุฒิ มหาชานิกะ นางสาวญาณวรินทร์ แข็งแรง

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนารัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์ นางสาวปิยะนุช เพ็ญแก้ว

นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล นางสาวลมสงบ หอมเศรษฐี

นางสาวประภาพร พิมพ์ปิง นางสาวพนิดา เต็งทับทิม

นางสาวสุจิตตรา กรณ์โคกกรวด

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๕๙

email : follow.land2559@gmail.com

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๓ ฉบับที่ ๓ ประจำเดือนพฤษภาคม - มิถุนายน ๒๕๖๔ ฉบับนี้ตรงกับวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี ๓ มิถุนายน ๒๕๖๔ ขอพระองค์ทรงพระเจริญ ด้วยเกล้าด้วยกระหม่อม ข้าพระพุทธเจ้า กองบรรณาธิการวารสารที่ดิน

วารสารที่ดินฉบับนี้ได้้นำเรื่อง “e-LandsPublic ระบบสืบค้นหนังสือสำคัญที่หลวง” เป็นระบบที่อำนวยความสะดวกให้กับประชาชนที่มีที่ดินติดกับเขตที่ดินของรัฐ ทำให้รู้ว่าเขตที่ดินของตนอยู่ที่ใด ซึ่งเป็นการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐ โดยปัจจุบันกรมที่ดินได้เชื่อมโยงระบบ “e-LandsPublic” เข้ากับโมบายแอปพลิเคชัน “SMARTLANDS” ของกรมที่ดิน ช่วยให้การสืบค้นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) ประเภทที่สาธารณประโยชน์ ทำได้อย่างสะดวกง่ายดายมากขึ้น นอกจากนี้ จะพาทุกท่านไปทำความรู้จักกับกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร กรมที่ดิน ที่มีภารกิจหน้าที่หลักในการพัฒนาการบริหารของกรมที่ดินให้เกิดผลสัมฤทธิ์ มีประสิทธิภาพ คุ่มค่า และรู้จักกับ Ease of Doing Business ที่ท่านอธิบดีกรมที่ดินพูดถึงบ่อยๆ ในการประชุมประจำเดือน โดยกรมที่ดินเป็นเจ้าภาพตัวชี้วัดการจดทะเบียนทรัพย์สิน ซึ่งมีเกณฑ์การพิจารณาใน ๔ ด้าน ได้แก่ จำนวนขั้นตอน ระยะเวลา ค่าใช้จ่าย และดัชนีคุณภาพ ทั้งนี้ ก็ยังไม่ลืมบทความเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรร กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายที่ดินไว้เช่นเดิม

ในคอลัมน์ความรู้คู่สุขภาพ ได้แนะนำการกินทุเรียน ราชาน้ำผลไม้ กินอย่างไรให้ปลอดภัยต่อสุขภาพ พร้อมทั้งแนะนำการลดน้ำหนักด้วยวิธี IF (Intermittent Fasting) เป็นการลดน้ำหนักด้วยการกินอาหารเป็นช่วงเวลา (Feeding) และปล่อยให้ร่างกายหยุดรับอาหารเป็นช่วงเวลา (Fasting) หรือเรียกให้เข้าใจง่ายคือ การลดน้ำหนักแบบจำกัดช่วงเวลาการกิน ซึ่งมีอยู่หลายวิธีด้วยกัน รวมถึงสาระดีๆ อีกมากมายรวมไว้ในเล่ม โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

นริศรา มัลลย์พงษ์
ผู้อำนวยการกองแผนงาน
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๗ ฉบับที่ ๓ เดือนพฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๔



๔ สืบสานพระราชปณิธาน มุ่งมั่นเพื่อราษฎร

เรื่องน่ารู้...

- ๖ มาทำความเข้าใจกับกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร กรมที่ดิน ในฉบับของ ผอ. เด็กบ้านฯ
- ๑๖ คำพิพากษาที่เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดินและกฎหมาย อาคารชุด
- ๑๘ e-LandsPublic ระบบสืบค้นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

ข้อคิด...

๑๙ พังให้มาก พุดให้น้อย

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

๒๐ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

๓๙ ความคาดหวัง

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๔๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๙๓๓/๐ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่อง พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔
- ๔๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๑๐๒๙๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่อง การขอใช้ผลการอ่าน แปลตีความภาพถ่ายทางอากาศ
- ๔๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๑๔๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่อง กำชับการปฏิบัติงาน กรณีการอายัดที่ดิน

๔๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๖๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๔ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔

ลานกีฬา...

๕๔ ค่าแห่งเวลา

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๕๙ ไปเมืองกาญจน์ เทียวเอราวัณ

ความรู้คู่สุขภาพ...

- ๖๒ ประสิทธิภาพการลดน้ำหนักด้วยวิธี IF (Intermittent Fasting)
- ๖๖ กินทุเรียนอย่างรู้เท่าทัน นักโภชนาการแนะ ๔ ข้อ ทำแล้วปลอดภัยต่อสุขภาพ

ได้ร่มธรรมะ...

๖๘ อย่าคิดว่าสิ่งที่เราไม่เห็นนั้นจะไม่มี

ภาพเล่าเรื่อง...

๖๙ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนพฤษภาคม – มิถุนายน ๒๕๖๔



สืบสานพระราชปณิธาน มุ่งมั่นเพื่อราษฎร

สมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินี ทรงประกอบพระราชกรณียกิจต่างๆ อันเป็นการแบ่งเบาพระราชภาระของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ตลอดจนการสนองพระราชปณิธานของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ในการทรงสืบสาน รักษา ต่อยอด งานในโครงการพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร และสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ดังพระราชดำรัสในวันสตรีไทย ๑ สิงหาคม ๒๕๖๒ ใจความตอนหนึ่งว่า

“ข้าพเจ้ามีความตั้งใจที่จะสนองพระเดชพระคุณ พระมหากรุณาธิคุณ ในการสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานแห่งสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง เหมือนดังที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงตั้งพระราชปณิธานที่จะสืบสาน รักษา และต่อยอด และแผ่ขยายพระบารมีแห่งสมเด็จพระบรมชนกนาถ และสมเด็จพระบรมราชชนนี”

ในช่วงปีที่ผ่านมา ประเทศไทยยังคงประสบกับภาวะวิกฤตโควิด-19 ระลอกใหม่ สมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินี พระราชทานความช่วยเหลือแก่พลกนิกรในด้านต่างๆ ทุกภูมิภาค หนึ่งในนั้นคือ พระราชกรณียกิจด้านพัฒนาคุณภาพชีวิต เช่น เมื่อครั้งเสด็จพระราชดำเนินทรงเยี่ยมราษฎร หน่วยแพทย์พระราชทาน ตลอดจนสมาชิกโครงการฟาร์มตัวอย่างต้านภัยโควิด-19 จังหวัดสกลนคร



ในระหว่างทรงปฏิบัติพระราชกรณียกิจ สมเด็จพระนางเจ้าฯ พระบรมราชินี มีพระราชกระแสรับสั่งแก่ผู้มาเฝ้าฯ รับเสด็จ ณ ลานหน้าอาคารสำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร ทรงเน้นเรื่อง การสร้างงาน ถวายทอดถวายมีปัญญาท้องถิ่น เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ ใจความตอนหนึ่งว่า

“ถ้าเราเกิดทำได้แล้วไปพัฒนาที่บ้านของเราแล้ว เราสามารถทำเศรษฐกิจพอเพียง มีรายได้ มีอาหารทาน ผลผลิตที่มีถือเป็นตัวอย่างที่ดี เราไม่ต้องลำบาก มีงานทำตลอดไป มีรายได้ตลอดไป อยากให้ช่วยขยายความรู้แก่รุ่นถัดๆ ไปจะได้ จะได้รู้สึกรักบ้าน อยากจะอยู่ในถิ่นฐาน ที่บ้านของตัวเอง สามารถประกอบอาชีพและมีรายได้ นี่ก็คือส่งกำลังใจให้ นะคะ เพราะอยากจะช่วยให้ทุกคนมีรายได้ช่วงที่ต้องตกงาน เพราะโควิดให้มากยิ่งขึ้น”



ให้สมาชิกที่เข้าร่วมโครงการฯ สามารถนำความรู้มาพัฒนาเป็นอาชีพ มีรายได้เลี้ยงตนเองและครอบครัว ตลอดจนถ่ายทอดองค์ความรู้สู่ชุมชน



แหล่งที่มา : กรุงเทพธุรกิจ

เข้าถึงได้จาก : <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/941557>

มาทำความรู้จักกับกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร กรมที่ดิน ในฉบับของ ผอ. เต็กบ้านๆ

โดย นายวิชัย ทองฤทธิ์

ผู้อำนวยการกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร

ตัวกระผมรับราชการในสังกัดกรมที่ดินมาเป็นเวลาสิบห้าปี สลับสับเปลี่ยนลักษณะงานระหว่างฝ่ายทะเบียนกับกลุ่มงานวิชาการที่ดินมาหลายครั้งและโยกย้ายสังกัดอยู่แต่สำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขา ไม่นึกเคยเลยว่ากรมที่ดินมีหน่วยงานในสังกัดส่วนกลางที่ชื่อว่ากลุ่มพัฒนาระบบบริหาร จนวันหนึ่งกรมที่ดินมีคำสั่งแต่งตั้งให้ผมมารับตำแหน่งผู้อำนวยการกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร กรมที่ดิน จึงมีคำถามในใจของตนเอง และเพื่อนพ้องน้องพี่ว่ากลุ่มพัฒนาระบบบริหารเขาทำอะไรกันหรือ ซึ่งเป็นคำถามที่ตัวกระผมเองยังหาคำตอบไม่ได้ จนมาถึงวันที่ต้องมาปฏิบัติหน้าที่จริงถึงทราบว่าตัวเองต้องทำอะไรบ้าง เพื่อไม่ให้ทุกคนจะต้องมาสับสนกับงานของกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร ในวันนี้กระผมจึงขอพาทุกคนมารู้จักกับกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร กรมที่ดิน ในแบบฉบับของข้าราชการกรมที่ดินในภูมิภาคกันนะครับ

กลุ่มพัฒนาระบบบริหาร กรมที่ดิน ตั้งขึ้นโดยเปลี่ยนชื่อมาจากศูนย์ส่งเสริมประสิทธิภาพ กรมที่ดิน ซึ่งได้ดำเนินการเปลี่ยนชื่อและกำหนดภารกิจอำนาจหน้าที่ให้ปรากฏในกฎกระทรวงตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๐ เรื่อง การกำหนดกลุ่มตรวจสอบภายใน กลุ่มพัฒนาระบบบริหาร และกลุ่มงานด้านวิชาการ ไว้ในกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการ ตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๕ กำหนดไว้ในกรมที่ดิน ให้มีกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร เพื่อทำหน้าที่หลักในการพัฒนาการบริหารของกรมให้เกิดผลสัมฤทธิ์ มีประสิทธิภาพ และคุ้มค่า รับผิดชอบงานขึ้นตรงต่ออธิบดีโดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- (๑) เสนอแนะและให้คำปรึกษาแก่อธิบดีเกี่ยวกับยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการภายในกรม
- (๒) ติดตามประเมินผล และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการพัฒนาระบบราชการภายในกรม
- (๓) ประสานและดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาระบบราชการร่วมกับหน่วยงานกลางต่างๆ และหน่วยงานภายในกรม
- (๔) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

เมื่อทราบแล้วว่าหน้าที่รับผิดชอบแบบนี้แล้ว งานที่จะต้องทำมีอะไรบ้าง ก็จะต้องไปศึกษาจากแผนปฏิบัติงาน ซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการดำเนินงานตามภารกิจที่รับผิดชอบ และเป็นเครื่องมือสื่อสารให้บุคลากรในหน่วยงานได้รับรู้และนำไปปฏิบัติตามแผนงานที่จัดทำไว้ก็เหมือนกับแผนปฏิบัติการ (Action Plan) ของสำนักงานที่ดินนะครับ โดยแผนปฏิบัติงานของกลุ่มพัฒนาระบบบริหารจะประกอบด้วย งาน/โครงการ/กิจกรรม ของ ๓ กลุ่มงาน และ ๑ งาน ได้แก่ กลุ่มงานส่งเสริมประสิทธิภาพ กลุ่มงานพัฒนาระบบบริหาร กลุ่มงานแผนงานและประเมินผล และงานบริหารทั่วไป ซึ่งจะแยกงาน/โครงการ/กิจกรรม ของแต่ละกลุ่มงาน ดังนี้

๑. กลุ่มงานส่งเสริมประสิทธิภาพ ประกอบด้วย

๑.๑ เชิญชวนสำนักงานที่ดินสมัครขอรับรองมาตรฐานการให้บริการของศูนย์ราชการสะดวก (Government Easy Contact Center : GECC)

๑.๒ จัดทำโครงการคัดเลือกสำนักงานที่ดินบริหารจัดการที่ดิน ประจำปีงบประมาณ

๑.๓ การปรับปรุงงานบริการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจ (Ease of Doing Business) ด้านการจดทะเบียนทรัพย์สิน

๑.๔ จัดทำโครงการส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ในการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน

๑.๕ ปรับปรุงคู่มือสำหรับประชาชนตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘

๑.๖ โครงการสถาปัตยกรรมองค์กร

๑.๗ จัดทำคำสั่งมอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดิน

๑.๘ การยกร่างกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการภายในกรมที่ดิน

๒. กลุ่มงานพัฒนาระบบบริหาร

๒.๑ จัดทำสรุปผลการปฏิบัติราชการตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ

๒.๒ การเจรจาและจัดทำตัวชี้วัดภารกิจหลักในระดับกระทรวง และกรมประจำปีงบประมาณ

๒.๓ การจัดทำประเด็นการประเมินส่วนราชการตามมาตรการปรับปรุงประสิทธิภาพในการปฏิบัติราชการประจำปีงบประมาณ

๒.๔ จัดทำประเด็นผู้บริหารองค์การ (ดัชนีตัวชี้วัดอธิบดีกรมที่ดิน)

๒.๕ การจัดทำรายงานลักษณะสำคัญขององค์การ ประจำปีงบประมาณ

๒.๖ การดำเนินงานการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ประจำปีงบประมาณ

๒.๗ การติดตามและรายงานผลการดำเนินงานตามมาตรการปรับปรุงประสิทธิภาพในการปฏิบัติราชการ และประเมินผู้บริหารองค์การ ประจำปีงบประมาณ

๒.๘ การดำเนินงานการบริการภาครัฐที่เป็นเลิศ (United Nations Public Awards) ประจำปีงบประมาณ

๓. กลุ่มงานแผนงานและประเมินผล

๓.๑ การสรุปและรายงานผลการปฏิบัติราชการถ่ายทอดตัวชี้วัดและคำเป้าหมายของสำนัก/กอง ประจำปีงบประมาณ (Internal Performance Agreement : IPA)

๓.๒ การคัดเลือกและสรุปผลการดำเนินการตามโครงการประกวดห้องน้ำสะอาดแห่งปีของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ประจำปีงบประมาณ

๓.๓ การจัดทำรายงานการประเมินผลการควบคุมภายในของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ

๓.๔ การพิจารณาการขอใช้เงินสนับสนุนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประจำปีงบประมาณ

๓.๕ จัดทำคำขอต้งงบประมาณ ประจำปีงบประมาณ

๓.๖ การสรุปผลการสำรวจความพึงพอใจของสำนักงานที่ดิน ประจำปีงบประมาณ

๔. งานบริหารทั่วไป/อำนวยการ

๔.๑ การบริหารจัดการงานสารบรรณ งานธุรการ (รับ-ส่ง หนังสือ)

๔.๒ บริหารจัดการวัสดุ ครุภัณฑ์ และบำรุงรักษาครุภัณฑ์สำนักงาน

๔.๓ การบริหารจัดการงานด้านบุคลากร

๔.๔ จัดทำแผนพัฒนารายบุคคล ประจำปีงบประมาณ

๔.๕ จัดทำโครงการพัฒนาบุคลากร โดยการสอนงาน (Coaching) ของกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร

๔.๖ รายงานแผนพัฒนาคุณภาพชีวิต

๔.๗ จัดซื้อ/จ้างวัสดุ ครุภัณฑ์ สำนักงาน

ทุกคนคงจะเห็นแล้วว่าคณะกรรมาธิการพัฒนาระบบบริหาร ก็มีการแบ่งงานภายในเช่นเดียวกับสำนัก/กอง ในส่วนกลาง และสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ในภูมิภาค เพียงแต่จะต่างกันตามอำนาจหน้าที่ที่แตกต่างกัน แต่ความพิเศษของกลุ่มพัฒนาระบบบริหารคือเป็นงานลักษณะเชิงบูรณาการ จะมีการประชุมตามโรงแรมต่างๆ โดยเฉพาะช่วงที่ไม่มีการระบาดของโรคโควิด-19 ใน ๑ สัปดาห์ อาจต้องไปร่วมประชุมร่วมกับหน่วยงานภายนอกมากถึง ๒ วัน

ในวันนั้นนอกจากจะแนะนำให้ทุกคนได้รู้จักกับกลุ่มพัฒนาระบบบริหารแล้ว ผมจะพาทุกคนไปทำความรู้จักกับ Ease of Doing Business ซึ่งเป็นงานเรื่องแรกที่ผมต้องศึกษา เพราะสัปดาห์แรกที่ผมมารับตำแหน่งใหม่ก็ได้รับมอบหมายให้ไปประชุมเกี่ยวกับเรื่องความยาก-ง่าย ในการประกอบธุรกิจ Ease of Doing Business ที่โรงแรมในย่านประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร ซึ่งนอกจากจะต้องศึกษาว่าอะไรคือความยาก-ง่าย ในการประกอบธุรกิจ Ease of Doing Business แล้ว ผมยังต้องศึกษาเส้นทางและวิธีการไปให้ถึงโรงแรมที่จัดประชุมว่าอยู่ตรงจุดไหน ต้องใช้ระยะเวลาในการเดินทางเท่าใด รถติดหรือไม่ อีกด้วย ในการประชุมวันนั้น วิทยากรผู้บรรยายมาจากธนาคารโลก (World Bank) จึงใช้ภาษาอังกฤษเป็นสื่อ แต่ยั้งดีตรงที่ทางโรงแรมมีหูฟังที่แปลเป็นภาษาไทยให้พร้อม ทุกคนลองนึกภาพเหมือนดูหนังฝรั่งที่ผู้ชมจะได้ดูลักษณะท่าทางและการออกเสียง แล้วอ่านภาษาไทยได้ภาพอย่างไร อย่างนั้นเลยครับ และทุกคนไม่ต้องถามนะครับว่าการประชุมในวันนั้น ผมจะรู้เรื่องอะไรที่ประชุมได้ถึง ๑๐% หรือไม่ เพราะผมไม่ได้รู้เรื่องอะไรจากการประชุมเลย ได้แค่รู้จักเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานอื่น กับมารับประทานอาหารโรงแรมหรูที่ไม่เคยทานมาก่อนเท่านั้น แต่การที่ผมได้รู้จักเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานอื่น อย่างเช่น สำนักงาน ก.พ.ร. นั่นคือจุดเริ่มต้นในการทำงานของกลุ่มพัฒนาระบบบริหารจริงๆ เพราะงานของเราคือการบูรณาการ ซึ่งจะต้องรู้จักกับองค์กรอื่นๆ เพื่อการประสานงาน และเพื่อไม่เป็นการเสียเวลาเราไปเรียนรู้เกี่ยวกับเรื่องการปรับปรุงงานบริการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจ (Ease of Doing Business) ด้านการจดทะเบียนทรัพย์สิน ซึ่งทำอันดับที่ ๒๑ (นายนิสิต จันทน์สมวงศ์) พูดถึงบ่อยๆ เวลาที่มีการประชุมประจำเดือนกันเลยนะครับ



คำถามที่ ๑ “ที่มา”

Ease of Doing Business เป็นรายงานผลการศึกษาเพื่อจัดอันดับความยาก-ง่าย ในการเข้าไปประกอบธุรกิจในประเทศต่างๆ ทั่วโลก โดยธนาคารโลกมุ่งเน้นการสำรวจการประกอบธุรกิจของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในเมืองที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ

คำถามที่ ๒ “เกี่ยวข้องกับใคร/ตัดสินใจอย่างไร”

เกณฑ์การพิจารณาจะพิจารณาใน ๔ องค์ประกอบสำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจโดยมีตัวชี้วัดในการสำรวจ ๑๐ ด้าน ตามวงจรธุรกิจตั้งแต่การเริ่มต้นธุรกิจจนถึงการปิดกิจการ ดังนี้

๑	การเริ่มต้นธุรกิจ
๒	การขออนุญาตก่อสร้าง
๓	การขอใช้ไฟฟ้า
๔	การจดทะเบียนทรัพย์สิน*
๕	การได้รับสินเชื่อ
๖	การคุ้มครองผู้ลงทุน
๓/	การชำระหนี้
๘	การค้าระหว่างประเทศ
๙	การบังคับให้เป็นไปตามข้อตกลง
๑๐	การแก้ไขปัญหาการล้มละลาย

กรมที่ดินเป็นเจ้าภาพตัวชี้วัดการจดทะเบียนทรัพย์สิน เกณฑ์การพิจารณาใน ๔ ด้าน ได้แก่ จำนวนขั้นตอน ระยะเวลา ค่าใช้จ่าย และดัชนีคุณภาพ โดยที่มิจัยของธนาคารโลกจะเก็บข้อมูลตามตัวชี้วัดจากการดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคมของปีที่ผ่านมาไปจนถึงเดือนพฤษภาคมของปีถัดไป ซึ่งผลการจัดอันดับตัวชี้วัดด้านการจดทะเบียนทรัพย์สินของประเทศไทย DB ๒๐๑๙ อยู่อันดับ ๖๖ มีคะแนน ๖๙.๔๓/ จาก ๑๙๐ ประเทศทั่วโลก เมื่อเทียบกับ DB ๒๐๑๘ อยู่อันดับ ๖๘ คะแนน ๖๘.๓/๕ อันดับดีขึ้น ๒ อันดับ คะแนนดีขึ้น ๐.๓/๒ และดัชนีคุณภาพการบริหารจัดการที่ดิน (๐ - ๓๐ คะแนน) ๑๙ คะแนน Doing Business ๒๐๑๙-๒๐๒๐ ด้านการจดทะเบียนทรัพย์สิน ได้รับการจัดอันดับที่ ๖๓ ลดลง ๑ อันดับ จากปีที่ผ่านมา มีคะแนน ๖๙.๕ เพิ่มขึ้นจากที่ผ่านมา ๐.๑ คะแนน ดังนี้

ที่มาของคะแนน	จำนวน	คะแนน
จำนวนขั้นตอน	๕	๖๖.๓/ %
ระยะเวลา (วัน)	๙	๙๖.๒ %
ค่าใช้จ่าย	๓/๒	๕๒.๐ %
ดัชนีการวัดคุณภาพ ๑๙/๓๐ ๑. ความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ดิน ๔/๘ ๒. ความครอบคลุมพื้นที่ ๔/๘ ๓. ความโปร่งใส ๔.๕/๖ ๔. แก้ปัญหาข้อพิพาท ๖.๕/๘		๖๓.๓ %

รายละเอียดและขั้นตอนในการดำเนินการด้านการจดทะเบียนทรัพย์สินจากที่มิจัยของธนาคารโลก มี ๕ ขั้นตอน ๙ วัน ปรากฏ ดังนี้

รายละเอียด ๕ ขั้นตอน ๙ วัน	DB ๒๐๑๙	DB ๒๐๒๐
๑. ค้นหาแปลงที่ดิน	๑ วัน	๑ วัน
๒. ตรวจสอบข้อมูลบุคคลล้มละลาย	๑ วัน	๑ วัน
๓. ขออนุญาตจากกระทรวงพาณิชย์	๑ วัน	๑ วัน
๔. จัดเตรียมข้อตกลงการขาย	๓ วัน	๓ วัน
๕. จดทะเบียนทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน ๕.๑ ตรวจสอบค่าธรรมเนียม ภาษี จากสำนักงานที่ดิน (๑ วัน) ๕.๒ ชื้อ Bank draft (๑ วัน) ๕.๓ จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน (๑ วัน)	๓ วัน	๓ วัน

เมื่อเห็นรายละเอียดและขั้นตอนในการดำเนินการด้านการจดทะเบียนทรัพย์สินจากที่มิจัยของธนาคารโลกตามตารางข้างบนแล้ว ทุกคนคงคิดเหมือนผมแน่นอนใช่ไหมครับ เพราะการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินประเภทขาย ถ้าหากผมปฏิบัติเองไม่เกิน ๑๕๐ นาที (ระยะเวลาตามคู่มือสำหรับประชาชน) ก็เสร็จแล้ว ไม่ต้องรอจนถึง ๑ วัน และไม่ต้องทำจนถึง ๕ ขั้นตอน ๙ วัน แต่ทุกคนทราบหรือไม่ครับว่าที่มิจัยของธนาคารโลกเขาเก็บข้อมูลตั้งแต่การหาซื้อที่ดินไปจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยคนที่เขาไปเก็บข้อมูลก็คือตัวแทนบริษัท ทนายความ รวมถึงผู้ประกอบการด้วยนะครับ แต่ดูเหมือนเขาจะเชื่อตัวแทนของบริษัทกับทนายความมากกว่า และถึงแม้ว่าการปรับปรุงของเราจะมีคะแนนเพิ่มมากขึ้นแต่ไม่ได้หมายถึงลำดับของเราจะดีขึ้นเสมอไป เพราะหากประเทศอื่นพัฒนาและทำคะแนนได้มากกว่าเราลำดับของเราก็ดีกว่าเรานั่นเอง

คำถามที่ ๓ “กรมที่ดินทำอะไรบ้าง”

ด้านการจดทะเบียนทรัพย์สิน การปฏิรูปในปี ๒๐๒๐ (ที่ผ่านมา) กรมที่ดินดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่ธนาคารโลกเสนอแนะแนวทางไว้ในหลายเรื่อง อย่างเช่น

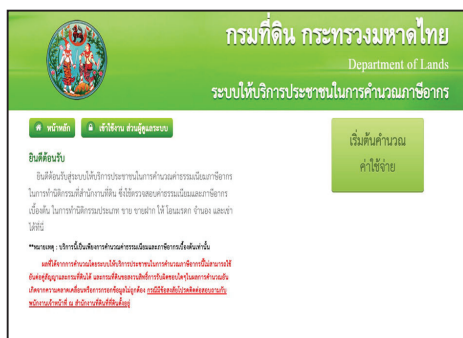
(๑) ยกเลิกการขอสำเนาเอกสารของบริษัทจากกระทรวงพาณิชย์โดยเชื่อมโยงเอกสาร ๔ ประเภท ได้แก่ ข้อมูลรายการหนังสือรับรองนิติบุคคลและรายละเอียดวัตถุประสงค์บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับนิติบุคคล

กรมที่ดิน ๔.๐

กรมที่ดิน ได้เชื่อมโยงฐานข้อมูลบุคคลและนิติบุคคลทางอิเล็กทรอนิกส์กับ กรมการปกครอง และกรมทะเบียนธุรกิจการค้า เพื่อลดค่าใช้จ่ายและอำนวยความสะดวกในการขอรับบริการจากสำนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่ไม่เรียกสำเนาเอกสารอีก

- บุคคลธรรมดา ใช้เพียงบัตรประชาชนกับทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ)
- นิติบุคคล ไม่ต้องใช้สำเนาสื่อรับรองนิติบุคคลและรายละเอียดวัตถุประสงค์บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับนิติบุคคล

(๒) พัฒนาโปรแกรม LandsMaps เพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนทั่วไปให้สามารถตรวจสอบข้อมูลรูปแปลงที่ดิน ตำแหน่ง สภาพพื้นที่ด้วย Street View และซ้อนทับข้อมูล การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Layer) ในพื้นที่ทั่วประเทศไทยโดยการเชื่อมโยงข้อมูลจากกรุงเทพมหานคร และกรมโยธาธิการและผังเมือง



(๓) ระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากรเพื่อการทำนิติกรรมผ่านระบบ lecs.dol.go.th/rcal



(๔) กรมที่ดินได้เปิดใช้งานระบบเผยแพร่ประกาศสำนักงานที่ดินเพื่อรักษาสหสิทธิในที่ดินของประชาชนผ่านอินเทอร์เน็ต (e-LandsAnnouncement) ซึ่งสำนักงานที่ดินทั่วประเทศจะต้องเผยแพร่ประกาศที่ <http://announce.dol.go.th/announce> และประชาชนสามารถค้นหาประกาศของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศได้ที่ <http://announce.dol.go.th>

(๕) กรมที่ดินได้เปิดให้บริการ Line Official Account : @teedin สร้างช่องทางให้ประชาชนเข้าถึงสะดวกยิ่งขึ้น เพียงแค่ @teedin ก็จะสามารถเข้าถึงสำนักงานที่ดินได้ทั้ง ๔๖๑ แห่ง ทั่วประเทศ สามารถสอบถาม ขอคำปรึกษาต่างๆ ก่อนเข้ารับบริการที่สำนักงานที่ดิน เช่น การเตรียมเอกสารหลักฐาน ค่าใช้จ่ายในการรังวัด คำนวณภาษีที่ดิน ค้นหาแปลงที่ดิน การมอบอำนาจ และสามารถติดตามสถานะของงานได้แบบ Real time



๑๒ เรื่องน่ารู้

(๖) ติดตั้งเครื่องรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ (EDC หรือ QR Code) เพื่ออำนวยความสะดวกและสอดคล้องกับการดำเนินชีวิตวิถีใหม่ (new normal) ซึ่งดำเนินการครอบคลุมทุกสำนักงานที่ดินทั่วประเทศแล้ว



(๗) เปิดใช้ระบบการจองคิว และยื่นเอกสารการนัดจดทะเบียนล่วงหน้า ผ่าน Application e-QLands (เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔)



(๘) โครงการ “บอกดิน” เพื่อการสำรวจข้อมูลที่ดินสำหรับนำไปบริหารจัดการให้สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลโดยให้ประชาชนแจ้งข้อมูลและตำแหน่งของที่ดินของตนเองที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำโครงการต่างๆ เช่น เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ โครงการจัดที่ดินทำกินตามนโยบาย คทช. และการจัดทำ Big Data ด้านที่ดินในประเทศไทย เพียงแค่ใช้สมาร์ตโฟน (ดำเนินการตั้งแต่ ๑ ก.พ. ๖๓ ถึง ๔ มี.ค. ๖๔ และ ๕ มี.ค. ๖๔ ถึง ๓๐ มิ.ย. ๖๔)



โครงการ “บอกดิน” สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน

รวมทั้งประเทศ

11,899

รวมพื้นที่ 3,676,291.1 ตารางวา

รวมโฉนดที่ดิน 2,406

10 จังหวัด ตัวอย่าง

จังหวัด	พื้นที่ (ไร่)	โฉนด (ไร่)
กรุงเทพมหานคร	2,406	18
นนทบุรี	1,188	18
ปทุมธานี	804	9
นนทบุรี	537	9
นนทบุรี	454	7
นนทบุรี	442	8
นนทบุรี	387	4
นนทบุรี	380	11
นนทบุรี	321	6
นนทบุรี	288	7

แบ่งตามภาค

ภาค	แปลง
ภาคเหนือ	5281
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	4216
ภาคกลาง	997
ภาคใต้	726
กรุงเทพมหานคร	679

Update วันที่ 31/07/2563 23:59:57

(๙) พัฒนาแอปพลิเคชัน Smart Lands โดยการรวมแอปพลิเคชันต่างๆ รวม ๑๓ รายการไว้ในแอปเดียว เพื่ออำนวยความสะดวกในการรับบริการ และข้อมูลข่าวสารต่างๆ ไว้ด้วยกัน



● ผึกคิด/ชวนวิเคราะห์

ทุกคนลองคิดตามไปพร้อมๆ กับผมดูนะครับ โดยนำเอาจำนวนขั้นตอนและระยะเวลาตามผลการวิจัยจากทีมวิจัยของธนาคารโลก มาวิเคราะห์กับสิ่งที่กรมที่ดินทำไปว่าจะได้คะแนนเพิ่มขึ้นหรือไม่

(๑) การที่กรมที่ดินได้พัฒนาโปรแกรม LandsMaps เพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนทั่วไปให้สามารถตรวจสอบข้อมูลรูปแปลงที่ดิน ตำแหน่ง สภาพพื้นที่ด้วย Street View และข้อมูลอื่นๆ ของที่ดินแปลงที่ค้นหาได้ง่าย ซึ่งในปัจจุบันจะปรากฏข้อมูลราคาประเมินที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์ รายการคำนวณค่าใช้จ่ายในการรังวัด ซึ่งจะสามารถลดขั้นตอนในการจดทะเบียนทรัพย์สินในขั้นตอนที่ ๑ (ค้นหารูปแปลงที่ดิน) ได้ จำนวน ๑ ขั้นตอน ๑ วัน

(๒) การคำนวณค่าใช้จ่ายสุทธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้แก่ ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ผ่านเว็บไซต์ lecs.dol.go.th/rcal ซึ่งจะสามารถลดระยะเวลาในการจดทะเบียนทรัพย์สินในขั้นตอนที่ ๕.๑ ได้ จำนวน ๑ วัน

(๓) การที่กรมที่ดินได้เชื่อมโยงข้อมูลกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ๔ ประเภท ได้แก่ ข้อมูลรายการหนังสือรับรองนิติบุคคล และรายละเอียดวัตถุที่ประสงค์ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับนิติบุคคล ซึ่งให้บริการในสำนักงานที่ดินทั้ง ๕๖๑ แห่ง ทั่วประเทศแล้ว จะสามารถลดขั้นตอนที่ ๓ การขอหนังสือสำคัญจากกระทรวงพาณิชย์ ได้ จำนวน ๑ ขั้นตอน ๑ วัน

(๔) การติดตั้งเครื่องรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ (EDC หรือ QR Code) จะสามารถลดขั้นตอนที่ ๕.๒ ชื้อ Bank draft ได้ ๑ วัน

สาเหตุที่การปฏิรูป Doing Business ๒๐๒๐ ไม่ได้รับการเปลี่ยนแปลงคะแนนน่าจะมีสาเหตุมาจากการจัดเก็บข้อมูลจากทีมวิจัยของธนาคารโลกที่เดินทางมาจัดเก็บข้อมูลเมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ซึ่งการสร้างความรู้ให้กับภาคเอกชนในการอำนวยความสะดวกในการประกอบธุรกิจยังไม่ทั่วถึง ประกอบกับเป็นค่านิยมในการสร้างความมั่นใจที่ผู้ซื้อที่ดินจะต้องเห็นสภาพพื้นที่จริงของแปลงที่ตั้งทรัพย์สินนั้น ก่อนการตัดสินใจทำนิติกรรม อีกทั้งการเชื่อมโยงข้อมูลกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าสามารถดำเนินการได้ครบในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ในเดือนมกราคม ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นช่วงเวลาใกล้เคียงกับเวลาที่ทีมวิจัยของธนาคารโลกที่เดินทางมาจัดเก็บข้อมูล

สิ่งที่กรมที่ดินจะต้องพัฒนาต่อไป

ตามข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญจากธนาคารโลก กรมที่ดินจะต้องทำอะไรบ้าง มีใครพอ
นึกออกบ้างครับ ขอแจ้งไว้ตรงนี้เลยนะครับว่าสิ่งที่กรมที่ดินต้องทำคือ

เรื่องที่ ๑ การโอนทรัพย์สิน

บางประเภทที่ดำเนินการแล้วเสร็จในวันเดียวได้
จากสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ (คาดว่าจะ
ได้ใช้ในปี ๒๕๖๕) เพราะเรื่องนี้กรมที่ดินได้
เตรียมการเพื่อรองรับการให้บริการดังกล่าว
ดังนี้

(๑) พัฒนาการบริการ
ต่างสำนักงานด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์
โดยเปิดให้บริการสำหรับโหนดที่ดิน
น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
พื้นที่บริการทั่วประเทศ ใน ๓ ประเภท
งานบริการ ดังนี้

- การตรวจสอบหลักทรัพย์
- การประเมินราคาทุนทรัพย์
- การขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ

(๒) แก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๓/วรรค ๒ และมาตรา ๓/๑ วรรค ๒ เพื่อรองรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ (Online) แล้ว

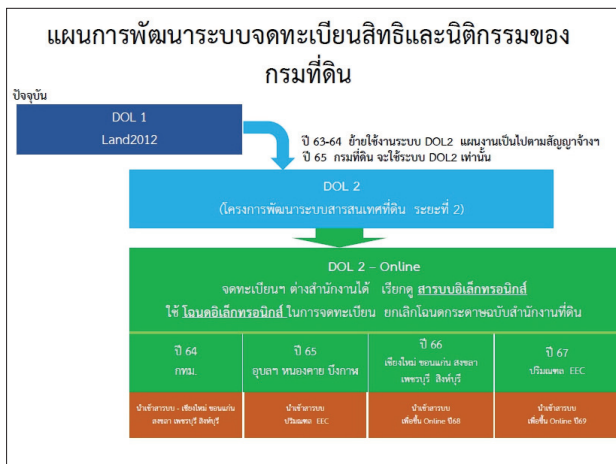
(๓) ขณะนี้อยู่ระหว่างพัฒนาระบบเทคโนโลยี เพื่อการบริการประชาชนตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๒ เพื่อให้มีระบบรองรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะเกิดขึ้น ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการจะแล้วเสร็จในปงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยมีการติดตั้งและพัฒนาระบบเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เป็นระบบเดียวกัน และใช้ฐานข้อมูลเดียวกัน ในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ และพัฒนาโปรแกรมเพื่อให้บริการประชาชน ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ จึงมีกระบวนการที่กรมที่ดินต้องดำเนินการเพิ่มเติม คือ

๑) วางระเบียบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกัน

๒) นำเข้าภาพลักษณ์สารบบของเอกสารสิทธิ
ของแปลงที่ดิน เพื่อตรวจดูประวัติของที่ดิน

เรื่องที่ ๒ การจัดหาระบบแสดงข้อมูลเจ้าของที่ดิน (แสดงเฉพาะชื่อ ไม่รวมที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ โดยต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดิน) หรือหากเป็นนายหน้าสามารถแสดงที่อยู่ และเบอร์โทรศัพท์ได้ผ่านระบบ LandsMaps

ซึ่งเรื่องนี้จะป็นงานยากหนอยครับ เพราะกรณี
การเปิดเผยข้อมูลผู้เป็นเจ้าของกรมสิทธิ ต้องเป็นไปตามนัย
พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ดังนั้น
ผู้ขอรับบริการสามารถขอตรวจสอบข้อมูลได้ แต่ต้องทราบเลขที่
โฉนดที่ดิน หรือเลขที่หนังสือกรมสิทธิห้องชุดนั้นๆ โดยต้องยื่น



คำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ นอกจากนี้ ยังสามารถตรวจสอบข้อมูล ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ผ่านระบบการบริการต่างสำนักงานที่ดิน ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์จาก สำนักงานที่ดินทั้ง ๔๖๑ สำนักงานทั่วประเทศ ซึ่งในงบประมาณในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ กรมที่ดินได้ขอรับการสนับสนุน งบประมาณเพื่อพัฒนาระบบ LandsMaps เนื่องจากระบบเดิม ไม่สามารถรองรับการเปิดเผยข้อมูล เจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโครงการเพิ่มประสิทธิภาพระบบให้บริการค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดินด้วยระบบ ภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต (LandsMaps) โดยจะมีการพัฒนาโปรแกรมเพิ่มเติมให้สามารถแสดงข้อมูล เจ้าของที่ดิน และเบอร์โทรศัพท์ (เฉพาะผู้ที่ต้องการให้เผยแพร่สู่สาธารณชน) และสถานการณ์ที่ดินของแปลงที่ดิน

เรื่องที่ ๓ ศึกษาแนวทางการทำประกันภัยความรับผิดชอบที่เกิดจากความผิดพลาดในการโอนที่ดิน เริ่มจากการเก็บสถิติความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการโอนที่ดิน

เรื่องนี้ยากกว่าเรื่องที่ ๒ เพราะกรณีเกิดความเสียหายจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดให้ผู้เสียหายที่เกิดจากการกระทำของเจ้าหน้าที่ สามารถยื่นคำขอต่อหน่วยงานของรัฐให้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนได้ โดยหน่วยงานของรัฐจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จ ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ หรือจะไปดำเนินการใช้สิทธิทางศาลแพ่ง หรือศาลปกครองก็ได้ ซึ่งกรมที่ดินได้ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับหลักการ สำคัญๆ พร้อมทั้งขั้นตอน การดำเนินการตามพระราชบัญญัติดังกล่าวทางเว็บไซต์ <http://www.dol.go.th/legal/Pages/default.aspx> หัวข้อข่าวประชาสัมพันธ์คณะทำงานฯ ได้จัดทำแผนการขับเคลื่อนการอำนวยความสะดวกในการประกอบธุรกิจ นำสถิติค่าเสียหายที่กรมที่ดินชดเชยให้กับผู้เสียหายในแต่ละปี เป็นข้อมูลในการของบประมาณของรัฐหรือ ค่าธรรมเนียมในการโอน เพื่อจัดทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัย ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งบริษัทประกันภัย เพื่อขอทราบข้อมูลและแนวโน้มการรับทำประกันภัยที่เกิดจากความผิดพลาดในการปฏิบัติหน้าที่ของ พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว แต่ยังไม่มียุติได้รับทำประกันเลยครับ

คงเห็นกันแล้วนะครับว่า ทำไม Ease of doing business ถึงปรากฏอยู่บน Web banner หน้าเว็บไซต์ของกรมที่ดิน เพราะมีความสำคัญอย่างนี้เองครับ และที่สำคัญนะครับการที่ประเทศไทยได้รับการจัดอันดับของ Ease of doing business ที่ดีขึ้นมานั้น เกิดจากการที่ภาครัฐและภาคเอกชนร่วมมือกันมากขึ้น การนำเอาระบบ E-Service มาใช้ในการปฏิบัติงานโดยการให้บริการต่างๆ ผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ ที่สามารถดำเนินการได้แบบ Realtime การเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงานพันธมิตรที่เข้าถึงได้ทุกที่ที่มี อินเทอร์เน็ต จะสะดวก รวดเร็ว สามารถให้บริการประชาชนได้ทันที ซึ่งสิ่งดีๆ เหล่านี้ก็จะเกิดขึ้นไม่ได้เลย ถ้าไม่มีความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน ซึ่งกรมที่ดินใช้หลักคิดว่า Ease of doing business ไม่ใช่แค่ ผู้ประกอบการธุรกิจที่จะได้รับประโยชน์ แต่อันดับความยาก-ง่าย ในการประกอบธุรกิจจะสะท้อนถึง การบริการภาครัฐที่มีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับประชาชนทั่วไปในการติดต่อกับ หน่วยงานราชการของกรมที่ดินด้วยนะครับ ณ โอกาสต่อไปผมจะนำเรื่องดีๆ ที่เป็นสาระความรู้เกี่ยวกับ งานของกลุ่มพัฒนาระบบบริหารมาฝากอีกนะ



คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

โครงการจัดสรรที่ดินที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แต่ได้มีการจัดทำแผนผังโครงการและเอกสารแผนผังโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อประกอบการขาย โดยระบุว่ามีการจัดทำสาธารณูปโภคเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินได้ใช้ประโยชน์ต่างๆ เช่น มีสนามเทนนิส สนามเด็กเล่น จะถือว่าสนามเทนนิสและสนามเด็กเล่น ที่เจ้าของโครงการระบุไว้ในเอกสารแผนผังโฆษณานั้น ตกเป็นภาระจำยอมแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๖๐๘/๒๕๖๐

โครงการจัดสรรที่ดินที่ไม่ได้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นที่ตั้งของที่ดินแปลงพิพาทซึ่งมีสนามเทนนิส และสนามเด็กเล่น ตั้งอยู่นั้น เป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือไม่ ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ดังกล่าว ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ได้บัญญัติว่า ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แม้จะไม่ปรากฏว่าโครงการของผู้จัดสรรที่ดินได้ขออนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแต่ก็ถือได้ว่าเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป โดยมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามนิยามของการจัดสรรที่ดินแล้ว และประกาศของคณะปฏิวัติฯ ดังกล่าว ก็มีเจตนารมณ์ต้องการคุ้มครองบรรดาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ไม่ว่าจะจัดให้มีขึ้นก่อนหรือหลังประกาศคณะปฏิวัติฯ มีผลใช้บังคับ ก็ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและห้ามกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยกเลิกไปหรือเสื่อมความสะดวก ตามข้อ ๓๐ ประกอบข้อ ๓๒ ซึ่งเมื่อมีการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฯ แล้ว ก็ได้มีการนำหลักการดังกล่าวข้างต้นมาบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ อันแสดงให้เห็นว่ากฎหมายมีเจตนารมณ์ต้องการคุ้มครองสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรต่อไป ดังนั้น ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของสนามเทนนิส และสนามเด็กเล่น จึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำไว้ และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยกเลิกไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ และ ข้อ ๓๒
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓

คำพิพากษาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด

เจ้าของโครงการผู้ก่อสร้างอาคารชุด เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว แต่มีห้องชุดที่ยังขายไม่ได้จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือไม่

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๓๕/๒๕๖๒

บริษัท ส. ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนตามมาตรา ๔ และมาตรา ๑๘ นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี ๒๕๓๕ จนถึงวันที่บริษัท ส. โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น หากไม่แปลความดังกล่าว บริษัท ส. สามารถใช้ประโยชน์จากห้องชุดที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่โดยไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลาง ทั้งๆ ที่บริษัทก็ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกับเจ้าของร่วมอื่นๆ จึงไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมอื่นในอาคารชุด ส. การแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ ในปี ๒๕๕๑ เป็นการแก้ไขเพื่อให้เกิดความชัดเจนขึ้น ในส่วนที่เจ้าของโครงการหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไว้ถือว่าเป็นเจ้าของร่วมที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเช่นเดียวกัน มิได้บัญญัติเพิ่มหน้าที่ความรับผิดชอบหรือเพิกจะถือว่าผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมแต่อย่างใด

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ มาตรา ๑๘

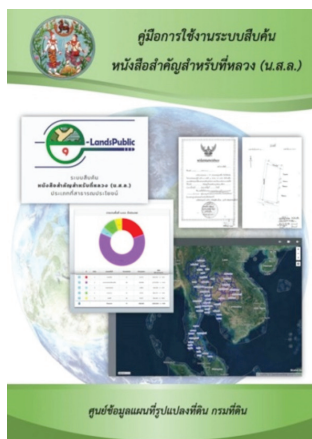


e-LandsPublic ระบบสืบค้นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวง

ประเทศไทยมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๓๒๐.๓ ล้านไร่ แบ่งออกเป็น ๒ ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่ ที่ดินเอกชนและที่ดินของรัฐ ซึ่งที่ดินของรัฐมีหลายประเภท เช่น ป่าถาวร ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติต่างๆ เป็นต้น สำหรับที่ดินของรัฐที่อยู่ใน การบริหารจัดการของกรมที่ดินตามกฎหมายที่ดิน คือ ที่ดินสาธารณประโยชน์ที่พี่น้องประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นเขื่อนดินตามสภาพธรรมชาติ มีการสงวนหวงห้ามตามกฎหมายการใช้ประโยชน์ร่วมกันของราษฎร หรือโดยการอุทิศให้ ซึ่งเป็นที่มาของการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวง (น.ส.ล.)

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวง (น.ส.ล.) ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นเอกสารที่ราชการจัดทำขึ้นเพื่อบอกแนวเขตที่ดินของรัฐให้ชัดเจน ทำให้ประชาชนที่มีที่ดินติดกับเขตที่ดินของรัฐ รู้ว่าเขตที่ดินของตนอยู่ที่ใด เป็นการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐ และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยปัจจุบัน หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวง (น.ส.ล.) มีจำนวนทั้งสิ้น ๑๖๒,๓๕๘ แปลง ครอบคลุมทุกจังหวัดทั่วประเทศ

นายนิสิต จันทน์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน ได้ตระหนักถึงความสำคัญในการใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลขนาดใหญ่ (Big Data) ตอบสนองตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายไทยแลนด์ ๔.๐ ของรัฐบาล ที่สามารถอำนวยความสะดวกให้หน่วยงานภาครัฐและประชาชน สามารถสืบค้น เรียกดูตำแหน่งของรูปแปลงที่ดินของรัฐ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนการปฏิบัติงานในส่วนที่เกี่ยวข้อง เช่น การค้นหาข้อมูลแหล่งน้ำในการทำโครงการแก้มลิง หรือการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงได้พัฒนาระบบ “e-LandsPublic” ขึ้น จากการประยุกต์ใช้เทคโนโลยี Cloud Server ร่วมกับเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศบนเครือข่ายอินเทอร์เน็ต โดยปัจจุบันกรมที่ดินได้เชื่อมโยงระบบ “e-LandsPublic” เข้ากับโมบายแอปพลิเคชัน “SMARTLANDS” ของกรมที่ดิน ยิ่งช่วยให้การสืบค้นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวง (น.ส.ล.) ประเภทที่ดินสาธารณประโยชน์ทำได้ง่ายสะดวกง่ายดาย จากโทรศัพท์มือถือหรือคอมพิวเตอร์ ได้ทุกที่ทุกเวลา



หน่วยงานของรัฐและประชาชนสามารถเข้าไปใช้งานระบบ “e-LandsPublic” ได้ฟรี ที่เว็บไซต์ : <https://bpt.dol.go.th/landspublic> หรือคลิกที่ฟังก์ชัน “ค้นหา น.ส.ล.” บน SMARTLANDS APPLICATION ได้ทันทีตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดคู่มือการใช้งานได้ที่ https://bpt.dol.go.th/landspublic/manual/manual_nslweb.pdf หากมีข้อสงสัยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ศูนย์ข้อมูลแผนที่แปลงที่ดิน กรมที่ดิน โทรศัพท์ ๐-๒๕๐๓-๓๓๖๕ (ในวันและเวลาราชการ) หรือ ทาง LINE Official Account คลิก : <https://line.me/R/ti/p/%40541hgcd0> (ตลอด ๒๔ ชั่วโมง)



แหล่งที่มา : Facebook ศูนย์ข้อมูลแผนที่แปลงที่ดิน ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เข้าถึงได้จาก : <https://www.facebook.com/ศูนย์ข้อมูลแผนที่แปลงที่ดิน-432774586893190/videos/e-landspublic/1000058247469085/>

หูเราก็มีสองหู
ปากก็มีปากเดียว
แสดงว่า...

เราต้องฟังให้มาก
ต้องพูดให้น้อย



- กำนป๋อเฟื่อง โซติโก -



เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง นำที่ดินนอกหลักฐานเดิมมาขอออกเป็นโฉนดที่ดิน

นายรักสิทธิ์ ไวดี นิติกรชำนาญการ

นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้ออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ในตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นเนื้อที่จำนวน ๑๑ ไร่ - งาน ๑๕ ตารางวา และจำนวน ๒ งาน ๗๘ ตารางวา ที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๐๕ ตำบลเกิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ รวมสองแปลง เป็นเนื้อที่ ๑๘ ไร่ ๑ งาน ๔๐.๖ ตารางวา และจำนวน ๑ ไร่ ๑ งาน ๖.๑ ตารางวา และที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๖๙ ตำบลเกิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ รวมสองแปลง เป็นเนื้อที่จำนวน ๑๘ ไร่ ๕๔.๙ ตารางวา และจำนวน ๑ ไร่ ๑ งาน ๔๘.๕ ตารางวา

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น สรุปความได้ว่า ผู้ฟ้องคดีขอออกโฉนดที่ดินโดยนำชี้รังวัดเกินไปกว่าที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ทั้งสามฉบับ ซึ่งผู้ฟ้องคดีมิได้มีสิทธิครอบครองและไม่ได้มีการทำประโยชน์อยู่ก่อนมาขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ประกอบมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดจะเป็นที่ดินอาจออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาถึงสิทธิของผู้ขอออกโฉนดที่ดิน ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการครอบครองการทำประโยชน์และสภาพแห่งที่ดินที่นำมาขอออกโฉนดที่ดินเป็นรายกรณีไป การที่เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ยื่นคำขอรายอื่นที่แม้หากจะพึงได้ว่าเป็นที่ดินที่มีลักษณะเดียวกันกับผู้ฟ้องคดี ก็หาทำให้ที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีไม่มีสิทธินำมาขอออกโฉนดที่ดินกลับกลายเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินได้แต่อย่างใด

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๖๑/๒๕๕๗ หมายเลขแดงที่ อ. ๘๓๕/๒๕๖๑)

ชนะคดีเพราะ	หมายเหตุ
คำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ฟ้องคดีชอบด้วยกฎหมายแล้วเนื่องจากผู้ฟ้องคดีนำที่ดินนอกหลักฐานมาขอออกเป็นโฉนดที่ดิน จึงไม่เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามกฎหมายกำหนด	พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาหลักฐานเดิมก่อนมีการออกโฉนดที่ดินโดยตรวจสอบเกี่ยวกับการทำประโยชน์ในที่ดิน สภาพของที่ดิน จำนวนเนื้อที่ ระยะของที่ดิน จึงทำให้การพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินและไม่ออกโฉนดที่ดินโดยถูกต้องตามระเบียบและข้อกฎหมาย

เรื่อง คดีเพิกถอนเอกสารสิทธิ

นางสาวธันย์จิรา ธนาวัฒน์เกษมสุข นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๒๔๓/๒๕๖๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๐๐๖/๒๕๖๑

ระหว่าง นางครุณี แสงแดง ผู้ฟ้องคดี

นายอำเภอเมืองสุรินทร์ ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ ที่ ๒

องค์การบริหารส่วนตำบลแสงพันธ์ ที่ ๓ อธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๔ ผู้ถูกฟ้องคดี

ผู้ฟ้องคดีครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตั้งอยู่หมู่ที่ ๖ ตำบลแสงพันธ์ (เดิมตำบลแกใหญ่) อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๔ ต่อมานายอำเภอเมืองสุรินทร์ได้ประกาศสงวนหวงห้ามที่ดิน “ป่าหนองโสน” เนื้อที่ ๙๐๐ ไร่ เป็นที่สาธารณประโยชน์ และเมื่อวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๔ ได้มีการรังวัดที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวเพื่อก่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) แต่ไม่สามารถออก น.ส.ล. ได้เนื่องจากมีราษฎรคัดค้านการรังวัด ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๔ แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีไปใช้สิทธิทางศาล ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า ได้รับมอบการครอบครองที่ดินมาจากบิดา เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งเป็นการครอบครองต่อเนื่อง มาจากเจ้าของที่ดินเดิมตั้งแต่อีก่อน ปี พ.ศ. ๒๕๖๔ อันเป็นปีที่มีการประกาศสงวนหวงห้ามที่ดิน “ป่าหนองโสน” เป็นที่สาธารณประโยชน์ ทำให้เสียสิทธิ์ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสี่ดำเนินการรังวัดออก น.ส.ล. แปลง “ป่าหนองโสน” ทับที่ดินของผู้ฟ้องคดี เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแต่ผู้เดียว ห้ามผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสี่และบริวารเข้าเกี่ยวข้อง ห้ามดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงหรือเพิกถอนแปลงพิพาทดังกล่าว

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

● ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยในประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสี่ดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแปลงที่สาธารณประโยชน์ทำเลเลี้ยงสัตว์ “ป่าหนองโสน” ทับที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีครอบครองและทำประโยชน์ เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ นั้น

เห็นว่า คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยก่อนว่าที่ดิน “ป่าหนองโสน” ตามหลักฐานการขึ้นบัญชีสำรวจที่หวงห้ามสำหรับสาธารณประโยชน์ ตำบลแกใหญ่ อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่ ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๔ มีการประกาศสงวนหวงห้ามที่ดิน “ป่าหนองโสน” เป็นที่สาธารณประโยชน์ ทำเลเลี้ยงสัตว์ ซึ่งเป็นการสงวนหวงห้ามที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ในช่วงเวลาก่อนพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๕๓๘ มีผลใช้บังคับ โดยในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่มีบทกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และวิธีการในการสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐไว้แต่อย่างใด การสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐในขณะนั้นอาจกระทำโดยพระบรมราชโองการ ประกาศของสมุหเทศาภิบาล ประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด หรือประกาศของเจ้าพนักงานปกครองท้องที่ และจะสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อการใดก็ได้ ดังนั้น การที่นายอำเภอเมืองสุรินทร์ ตามมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๓ มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ที่เลี้ยงปศุสัตว์ให้แก่ราษฎรใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๒๒

ได้ประกาศสงวนหวงห้ามที่ดิน “ป่าหนองโสน” เป็นที่สาธารณประโยชน์ทำเลเสียสัตว์เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๔ จึงเป็นการประกาศโดยเจ้าพนักงานปกครองท้องที่มีอำนาจอันชอบด้วยกฎหมายแล้ว ที่ดิน “ป่าหนองโสน” ตามหลักฐานการขึ้นบัญชีสำรวจที่หวงห้ามสำหรับประโยชน์ ตำบลแกใหญ่ อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ จึงมีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ภายหลังจะมีการจัดทำเอกสารทะเบียน ที่สาธารณประโยชน์ ทะเบียนที่หวงห้าม หรือบัญชีที่หวงห้ามหรือไม่ อย่างไร เอกสารเหล่านั้นก็เป็นเพียงเอกสารของหน่วยงานของรัฐ สำหรับใช้เป็นหลักฐานของทางราชการในการตรวจสอบ ควบคุมดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่อยู่ในความรับผิดชอบเท่านั้น ไม่มีผลต่อสถานะความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแปลงนั้นแต่อย่างใด

ประเด็นที่ ๒ ที่ดินพิพาทตั้งอยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ทำเลเสียสัตว์ “ป่าหนองโสน” หรือไม่ เห็นว่า ราษฎรในพื้นที่ทราบถึงความมีอยู่ของที่สาธารณประโยชน์ทำเลเสียสัตว์ “ป่าหนองโสน” เคยนำสัตว์เข้าไปเลี้ยงในพื้นที่ เมื่อพิจารณาจากแผนที่ตามเอกสารท้ายคำฟ้องที่ระบุตำแหน่งที่ดินที่คัดค้านการรังวัดเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แปลง “ป่าหนองโสน” ประกอบกับแผนที่ตามผลการวัดสอบเขตที่สาธารณประโยชน์ทำเลเสียสัตว์ “ป่าหนองโสน” จะเห็นได้ว่าที่ดินพิพาทตั้งอยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ทำเลเสียสัตว์ “ป่าหนองโสน”

ประเด็นที่ ๓ ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินพิพาท หรือไม่

เห็นว่า ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ วรรคหนึ่ง วรรคสาม และมาตรา ๔ บัญญัติว่า ภายใต้บังคับมาตรา ๖ บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครองสืบไปและให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย และมาตรา ๑๓๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เห็นว่าเมื่อผู้ฟ้องคดียอมรับว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อเนื่องมาจากบิดา โดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประกอบกับผู้ฟ้องคดีไม่ได้เสนอพยานหลักฐาน ต่อศาลเพื่อพิสูจน์ข้อเท็จจริงตามข้ออ้างว่า บิดาของผู้ฟ้องคดีรวมทั้งผู้ครอบครองที่ดินเดิม ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาก่อนที่มีการประกาศสงวนหวงห้ามที่ดิน “ป่าหนองโสน” เป็นที่สาธารณประโยชน์ทำเลเสียสัตว์ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีจึงมิใช่ผู้มีสิทธิในที่ดินพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมาย ที่จะได้รับการคุ้มครองตามมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ผู้ฟ้องคดีจะครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาเป็นระยะเวลานานเท่าใด ก็ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เมื่อการประกาศสงวนหวงห้าม ที่สาธารณประโยชน์ทำเลเสียสัตว์ “ป่าหนองโสน” ชอบด้วยกฎหมาย อันมีผลทำให้ที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าว มีสถานะเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งผู้ฟ้องคดีมิใช่ผู้มีสิทธิในที่ดินพิพาท การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสี่ดำเนินการรังวัดเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแปลงที่สาธารณประโยชน์ทำเลเสียสัตว์ “ป่าหนองโสน” ซึ่งเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย และไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืน

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ตรวจสอบข้อเท็จจริงจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ๓. นำคำพิพากษาของศาลยุติธรรม และศาลปกครอง กรณีพื้นที่เดียวกันมาประกอบการพิจารณาคดี	๑. ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบและความเห็น จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

เรื่อง ขอให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจากการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ กรณี หน่วยงานของรัฐได้วางเงินชดใช้ค่าเสียหายตามคำพิพากษา

นายพงศธร เกตุกล้า นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ขอให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนกรณีที่กรมที่ดินได้วางเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดจากการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด โดยที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด

กรณีหน่วยงานของรัฐซึ่งต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เสียหายเพื่อการละเมิดของเจ้าหน้าที่ ใช้สิทธิเรียกร้องให้ทายาทของเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ตนต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายนี้ ถ้าสิทธิเรียกร้องของเจ้าหน้าที่อื่นมีต่อเจ้ามรดก มีกำหนดอายุความยาวกว่าหนึ่งปี มิให้เจ้าหน้าที่นั้นฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รู้ หรือควรได้รู้ ถึงความตายของเจ้ามรดก และวรรคสี่ ที่บัญญัติว่า ถึงอย่างไรก็ดี สิทธิเรียกร้องตามที่ว่ามาในวรรคก่อนๆ นั้น มิให้ฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนดสิบปีนับแต่เมื่อเจ้ามรดกตาย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายชัยณรงค์ และนายสงฆ์ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของผู้ฟ้องคดีได้ทำละเมิดต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๓๓๖๒ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จนเป็นเหตุให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครอง ซึ่งศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษา ตามคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๑๗/๒๕๕๔ ให้กรมที่ดินชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน ๓๐๘,๙๓๘.๓๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีของต้นเงินจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ และเมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔ กรมที่ดิน ผู้ฟ้องคดีได้ชำระเงินตามคำพิพากษาดังกล่าวให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) แล้ว จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีในฐานะหน่วยงานของรัฐได้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เสียหายในผลแห่งการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น กรมที่ดินจึงมีสิทธิเรียกร้องให้ นายชัยณรงค์และนายสงฆ์ ในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิด ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่กรมที่ดิน ตามมาตรา ๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ซึ่งต้องใช้สิทธิเรียกร้องภายในอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่กรมที่ดินได้ใช้ค่าสินไหมทดแทนตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายสงฆ์ได้ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๓ จึงเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ผู้จะต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่กรมที่ดินได้ถึงแก่ความตาย ซึ่งเป็นเหตุให้ความรับผิดดังกล่าวเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของเจ้าหน้าที่ทันทีที่เจ้าหน้าที่ผู้นั้นถึงแก่ความตาย หน่วยงานของรัฐจึงไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากทายาทของเจ้าหน้าที่โดยอาศัยอายุความตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้ แต่ต้องใช้สิทธิเรียกร้องจากทายาทของเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐได้รู้หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้าหน้าที่ และภายในสิบปีนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้ถึงแก่ความตาย ตามมาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม และวรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เมื่อนายสงฆ์ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๓ การที่กรมที่ดินได้ใช้สิทธิฟ้องนายประเวศทายาทของนายสงฆ์ต่อศาลเมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ จึงเป็นการฟ้องเมื่อ

พันกำหนดอายุความสิบปีนับแต่วันที่นายสงฆ์ ถึงแก่ความตาย ตามมาตรา ๑๓/๕๔ วรคดีี้ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ศาลปกครองจึงไม่อาจรับคำฟ้องในส่วนชองนายประเวศทายาทชองนายสงฆ์ไว้พิจารณาได้ การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับฟ้องในส่วนชองนายประเวศ นั้น ศาลปกครองเห็นพ้องด้วย จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งชองศาลชั้นต้น (มีความเห็นแย้งชองตุลาการเสียงข้างน้อยว่า ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดชองเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะได้กำหนดอายุความสิทธิไล่เบื้อไว้ จึงไม่อาจนำอายุความตามมาตรา ๑๓/๕๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับได้)

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คำร้องที่ ๑๔๕๘/๒๕๕๙ คำสั่งที่ ๒๑๓/๒๕๖๓)

แฟคตีเพราะ	หมายเหตุ
การฟ้องทายาทชองเจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดให้รับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทน กรณีหน่วยงานรัฐได้วางเงินตามคำพิพากษาแล้ว ต้องฟ้องศาลภายในสิบปีนับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย	อายุความในการฟ้องให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจากทายาทชองผู้กระทำละเมิด กรณีผู้กระทำละเมิดถึงแก่ความตาย ต้องนำอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ ไม่อาจใช้อายุความตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดชองเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

**เรื่อง อายุความการฟ้องหายของเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน
(มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙)**

นางสาวสรพร ป้อมอาสา นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● **ประเด็นคำฟ้อง**

สืบเนื่องมาจาก นายกาญจนยืนฟ้องกรมการปกครองและผู้ฟ้องคดีต่อศาลปกครองระยอง โดยศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๙๖/๒๕๕๖ ให้ผู้ฟ้องคดีชดใช้เงินให้แก่นายกาญจน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินนับถัดจากวันฟ้องคดีเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ โดยผู้ฟ้องคดีได้ชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๗ ต่อมากรมบัญชีกลางได้พิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาความรับผิดทางละเมิดว่า เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเป็นเหตุให้นายกาญจนได้รับความเสียหายต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทน ตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๔ คือ นายปรเมทย์ แต่เมื่อนายปรเมทย์ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ จึงให้ผู้ฟ้องคดีใช้สิทธิเรียกร้องกับกองมรดกหรือทายาทของนายปรเมทย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ฟ้องคดีได้นำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น เมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๘ ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีในฐานะหน่วยงานของรัฐได้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เสียหายในผลแห่งการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ผู้ฟ้องคดีจึงมีสิทธิเรียกให้นายปรเมทย์ ในฐานะเจ้าหน้าที่ที่กระทำละเมิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจะต้องใช้สิทธิเรียกร้องภายในกำหนดอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ฟ้องคดีได้ใช้ค่าสินไหมทดแทนตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว แต่ปรากฏว่า นายปรเมทย์ได้ถึงแก่ความตาย เมื่อวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ซึ่งเป็นเหตุให้ความรับผิดของเจ้าหน้าที่ในอันที่จะต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่หน่วยงานของรัฐเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของเจ้าหน้าที่ทันที หน่วยงานของรัฐจึงไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากทายาทของเจ้าหน้าที่ โดยอาศัยอายุความตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้ แต่จะต้องใช้สิทธิเรียกร้องจากทายาทของเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐในฐานะเจ้าหน้าที่ได้รู้ถึงความตายของเจ้าหน้าที่หรือภายในสิบปีนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้ถึงแก่ความตายตามมาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ใช้สิทธิฟ้องผู้ถูกฟ้องคดี ซึ่งเป็นทายาทของนายปรเมทย์ ต่อศาลเมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๘ จึงเป็นการฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดอายุความสิบปีนับแต่วันที่นายปรเมทย์ได้ถึงแก่ความตาย ตามมาตรา ๑๗๕๔ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับการฟ้องคดีนี้มิได้เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมหรือมีเหตุจำเป็นอื่นที่ศาลจะมีคำสั่งให้รับคำฟ้องไว้พิจารณาได้ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ศาลปกครองชั้นต้นจึงมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณาและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

● **คำสั่งศาลปกครองสูงสุด คำร้องที่ ๓๕๓/๒๕๕๘ คำสั่งที่ ๒๑๖/๒๕๖๓**

ศาลปกครองสูงสุดโดยที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุดเห็นว่า มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า ถ้าหน่วยงานของรัฐหรือ

เจ้าหน้าที่ได้ใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ผู้เสียหาย สิทธิจะเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งชดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ตนให้มีกำหนดอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ได้ใช้คำสั่งใหม่ทดแทนนั้นแก่ผู้เสียหาย นั้น มีเจตนารมณ์ที่จะให้ใช้บังคับกับกรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งต้องรับผิดชอบใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ผู้เสียหายเพื่อการละเมิดของเจ้าหน้าที่ ใช้สิทธิเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดชดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนดังกล่าวให้แก่ตนเท่านั้น กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งต้องรับผิดชอบใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ผู้เสียหายเพื่อการละเมิดของเจ้าหน้าที่ใช้สิทธิเรียกร้องให้ทายาทของเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดชดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนดังกล่าวให้แก่ตนต้องอยู่ในบังคับของ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่บัญญัติว่า ภายใต้บังคับแห่งมาตรา ๑๙๓/๒๓/ แห่งประมวลกฎหมายนี้ ถ้าสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี่อันมีต่อเจ้ามรดกมีกำหนดอายุความยาวกว่าหนึ่งปี มิให้เจ้าหนี่นั้นฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เมื่อเจ้าหนี่ได้รู้ หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดก และวรรคสี่ที่บัญญัติว่า ถึงอย่างไรก็ดี สิทธิเรียกร้องตามที่ว่ามาในวรรคก่อนๆ นั้น มิให้ฟ้องร้องเมื่อพ้นกำหนดสิบปีนับแต่เมื่อเจ้ามรดกตาย เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้รับฟังได้ว่า กรมที่ดินได้ยื่นฟ้องทายาทของเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิด ในการปฏิบัติหน้าที่เมื่อพ้นกำหนด ๑๐ ปี นับแต่เจ้าหน้าที่ถึงแก่ความตาย กรณีจึงเป็น การยื่นฟ้องคดีเมื่อพ้นอายุความที่กฎหมายกำหนด การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องนี้ไว้พิจารณาและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ พร้อมทั้งให้คืนค่าธรรมเนียมศาลทั้งหมดแก่ผู้ฟ้องคดี นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น

แฟ้มคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ดำเนินคดีตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติ ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ	เป็นดุลพินิจของศาล เนื่องจากคดีนี้มี ความเห็นแย้งของตุลาการเสียงข้างน้อย ไม่เห็น พ้องด้วยกับมติของที่ประชุมใหญ่ตุลาการใน ศาลปกครองสูงสุด

เรื่อง คดีเกี่ยวกับการเรียกให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่หน่วยงานของรัฐ

นายยงยุทธ บุญรอด นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีได้ชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดรวมทั้งสิ้นจำนวน ๔๖๔,๐๓๔.๑๓ บาท เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้ว่าราชการจังหวัดพังงาได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดชอบทางละเมิดร่วมกับกรมการปกครองเพื่อหาตัวผู้ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ทางราชการ ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวเห็นว่า มีเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออก น.ส. ๓ ก. ที่ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทน จำนวน ๔ ราย และรายงานผลการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดชอบทางละเมิดมายังผู้ฟ้องคดีและกรมบัญชีกลาง ตามลำดับ ผู้ฟ้องคดีพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นกรณีที่มีการกระทำละเมิดเกิดขึ้นก่อนที่พระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ มีผลใช้บังคับ จึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพิจารณาความผิดในทางละเมิดตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ในส่วนที่บัญญัติให้เจ้าหน้าที่แต่ละคนต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเฉพาะส่วนของตนมาใช้กับกรณีนี้ได้ และต้องนำหลักเรื่องลูกหนี้ร่วมมาใช้บังคับเนื่องจากการกระทำละเมิดก่อนวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับ ดังนั้น นายจำลอง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ และนายจรัส จึงต้องร่วมรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทน จำนวน ๔๖๔,๐๓๔.๑๓ บาท ให้แก่ผู้ฟ้องคดี แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายจำลองได้ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๓๔ มีทายาทซึ่งยังมีชีวิต คือ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ และนายจรัส ได้ถึงแก่ความตาย เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๓๙ มีทายาทซึ่งยังมีชีวิต คือ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑๐ ผู้ฟ้องคดีโดยอธิบดีกรมที่ดินจึงอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ออกคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน จำนวน ๔๖๔,๐๓๔.๑๓ บาท และเรียกให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ในฐานะทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของนายจำลอง นำเงินจำนวน ๔๖๔,๐๓๔.๑๓ บาท มาชำระเป็นค่าสินไหมทดแทน และเรียกให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑๐ ในฐานะทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของนายจรัส นำเงินจำนวน ๔๖๔,๐๓๔.๑๓ บาท มาชำระเป็นค่าสินไหมทดแทนแต่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสิบไม่นำเงินมาชำระแต่อย่างใด ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง ศาลปกครองชั้นต้นเห็นว่าการที่ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องต่อศาลเมื่อวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๙ จึงเป็นการฟ้องคดีเพื่อใช้สิทธิเรียกร้องของเจ้าหน้าที่อันมีต่อเจ้ามรดกเมื่อพ้นกำหนดสิบปีนับแต่เจ้ามรดกตายตามมาตรา ๑๓/๕๔ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ศาลปกครองจึงไม่อาจรับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีในส่วนที่ฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑๐ ไว้พิจารณาพิพากษาได้ ผู้ฟ้องคดีจึงยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด

● คำสั่งศาลปกครองสูงสุด คำร้องที่ ๑๐๓/๒๕๖๐ คำสั่งที่ ๒๓๓/๒๕๖๓

คดีมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑๐ ภายในกำหนดอายุความ หรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดโดยที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า ถ้าหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ได้ใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ผู้เสียหาย สิทธิที่จะเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งชดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ตนให้มีกำหนดอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ได้ใช้คำสั่งใหม่ทดแทนนั้นแก่ผู้เสียหายนั้น มีเจตนารมณ์ที่จะให้ใช้บังคับกับกรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งต้องรับผิดชอบใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ผู้เสียหายเพื่อการละเมิดของเจ้าหน้าที่ ใช้สิทธิเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดชดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนดังกล่าวให้แก่ตนเท่านั้น กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งต้องรับผิดชอบใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ผู้เสียหายเพื่อการละเมิดของเจ้าหน้าที่ใช้สิทธิเรียกให้ทายาทของเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดชดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนดังกล่าวให้แก่ตนต้องอยู่ในบังคับของ มาตรา ๑๗/๕๔ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่บัญญัติว่า ภายใต้บังคับแห่งมาตรา ๑๙๓/๒๗ แห่งประมวลกฎหมายนี้ ถ้าสิทธิเรียกร้องของเจ้าหน่อื่นมีต่อเจ้ามรดกมีกำหนดอายุความยาวกว่าหนึ่งปี มิให้เจ้าหน่อื่นฟ้องเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เมื่อเจ้าหน่ได้รู้หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดก และวรรคสี่ ที่บัญญัติว่า ถึงอย่างไรก็ดี สิทธิเรียกร้องตามที่ว่ามาในวรรคก่อนๆ นั้น มิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนดสิบปีนับแต่เมื่อเจ้ามรดกตาย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีในฐานะหน่วยงานของรัฐได้ชดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่ผู้เสียหายในผลแห่งการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น ผู้ฟ้องคดีจึงมีสิทธิเรียกร้องให้นายจำลอง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ และนายจรัส ในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิด ชดใช้คำสั่งใหม่ทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดี ตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน โดยผู้ฟ้องคดีจะต้องใช้สิทธิเรียกร้องภายในกำหนดอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ฟ้องคดีได้ใช้คำสั่งใหม่ทดแทนให้แก่ผู้เสียหายตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวมีลักษณะเป็นการใช้สิทธิเรียกร้องไล่เบี้ยกับเจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิด ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงว่า นายจำลองได้ถึงความตายเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๓๔ และนายจรัส ได้ถึงความตายเมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๓๙ การที่ผู้ฟ้องคดีใช้สิทธิฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ซึ่งเป็นทายาทของนายจำลอง และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๗ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑๐ ซึ่งเป็นทายาทของนายจรัส ต่อศาลโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเมื่อวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๙ จึงเป็นการฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดอายุความสิบปี นับแต่วันที่นายจำลองและนายจรัสถึงแก่ความตายตามมาตรา ๑๗/๕๔ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีในส่วนที่ฟ้อง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๗ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑๐ ไว้พิจารณานั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. เป็นการออกคำสั่งตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ๒. ศาลปกครองใช้อายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (อายุความ ๑๐ ปี นับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย) ซึ่งเป็นการฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดอายุความสิบปีนับแต่เจ้ามรดกได้ถึงแก่ความตาย ตามมาตรา ๑๗/๕๔ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	เป็นดุลพินิจของศาล เนื่องจากคดีนี้มีความเห็นแย้งของตุลาการเสียงข้างน้อยไม่เห็นพ้องด้วยกับมติของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด

เรื่อง ขอให้เพิกถอนคำสั่งที่ไม่รับจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก

นางพรรคพร มหาชานิกะ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๘๔ ตำบลบ้านกระแซง อำเภอเมืองปทุมธานี (เชียงใหม่) จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๓๖ ตารางวา เป็นกรรมสิทธิ์ของอำแดงเพียนหรือนางเพียนมาตั้งแต่วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๔๕๖ และในวันเดียวกันนางเพียนได้จดทะเบียนขายฝากไว้กับอำแดงเฒ่าหรือนางเฒ่า ต่อมา นางเพียนได้ถึงแก่ความตาย ศาลมีคำสั่งตั้งนางเล็กเป็นผู้จัดการมรดกของนางเพียนตามคำขอ แต่นางเล็กถึงแก่ความตายก่อนที่จะจัดการมรดกเสร็จสิ้น ผู้ฟ้องคดีจึงยื่นคำร้องต่อศาลจังหวัดปทุมธานี ขอเป็นผู้จัดการมรดกของนางเพียน ศาลจังหวัดปทุมธานีมีคำสั่งตั้งผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกของนางเพียน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๖ นายวิรัชได้ยื่นคำร้องต่อศาลจังหวัดปทุมธานี ขอให้คำสั่งว่านายวิรัชเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ ศาลจังหวัดปทุมธานีได้มีคำสั่งให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๘๔ ตกเป็นของนายวิรัชโดยการครอบครองปรปักษ์ และนายวิรัชได้จดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๖ หลังจากนั้น ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่ ๕๔๘๓/๒๕๕๐ ให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ของนายวิรัชเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๖ และให้นายวิรัชส่งมอบโฉนดที่ดินให้แก่ทายาท ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพิกถอนชื่อ นายวิรัชออกจากโฉนดที่ดินพิพาท และขอให้ลงชื่อผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดการมรดกของนางเพียนในโฉนดที่ดินดังกล่าว ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้เพิกถอนรายการจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ของนายวิรัชออกจากสารบัญจดทะเบียนแล้ว พร้อมได้มีหนังสือแจ้งให้นายวิรัชส่งมอบโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดี แต่นายวิรัชไม่ส่งมอบภายในเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดี ส่วนการลงชื่อผู้จัดการมรดก เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้แจ้งให้ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอใหม่ และต่อมาได้แจ้งผู้ฟ้องคดีว่าไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากและจดทะเบียนผู้จัดการมรดกโดยใช้คำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นหลักฐานในการไถ่ถอนขายฝากตามความประสงค์ของผู้ฟ้องคดีได้ โดยผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดการมรดกอาจใช้สิทธิในการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ผู้รับซื้อฝากมาดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินในระยะเวลาใดก็ได้ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการที่เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปฏิเสธไม่ลงชื่อผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดการมรดกของนางเพียนในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๘๔ เป็นการใช้อำนาจโดยไม่ชอบ ทำให้ทายาทของนางเพียนเดือดร้อนหรือเสียหาย ขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ไม่รับจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๘๔ ระหว่าง นางเพียน ผู้ขายฝาก กับ นางเฒ่า ผู้รับซื้อฝาก และไม่รับจดทะเบียนชื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกของนางเพียนโฉนดที่ดินดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และอธิบดีกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ร่วมกันมีคำสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากดังกล่าว

● คำพิพากษาศาล

ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ประเด็นพิพาทที่ว่าที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกของอำแดงเพียนหรือนางเพียน โดยปลอดจากการจดทะเบียนขายฝากกับอำแดงเฒ่า นั้น ศาลอุทธรณ์ภาค ๑ เห็นว่า คู่ความพิพาทกันว่าที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์มรดกหรือไม่ มิได้พิพาทกันในเรื่องการจดทะเบียนขายฝากชอด้วยกฎหมายหรือไม่ และมีได้มีการฟ้องอำแดงเฒ่าเป็นจำเลยในคดี ศาลอุทธรณ์ภาค ๑ จึงไม่รับวินิจฉัยในประเด็นนี้ และ

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๔๘๗/๒๕๕๐ ได้วินิจฉัยว่า แม้รายการในสารบัญชีทะเบียนตามโฉนดที่ดินพิพาทจะเป็นเอกสารมหาชนก็ตาม แต่ก็มิใช่ข้อสันนิษฐานโดยเด็ดขาดที่จะให้ฟังตามนั้น โดยโจทก์สามารถนำพยานเข้าสืบหักล้างได้ว่าความเป็นมาอันแท้จริงว่าที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินมรดกมีความเป็นมาเป็นเช่นใด การที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๑ ฟังข้อเท็จจริงว่านางเพียนหรืออำแดงเพียนได้ไถ่ถอนการขายฝากแล้วโดยยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน และที่ดินพิพาทก็ได้กลับตกเป็นทรัพย์สินมรดกอำแดงเพียนหรือนางเพียนแล้ว จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กรณีจึงเห็นได้ว่า คู่ความในคดีนี้มีข้อพิพาทกันในเรื่องการแย่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๘๔ โดยฝ่ายของนายวิรัช อ้างว่าได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแล้วโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ฝ่ายของผู้ฟ้องคดีโต้แย้งว่า ที่ดินพิพาทตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๘๔ เป็นทรัพย์สินมรดกของนางเพียนที่จะต้องนำมาแบ่งปันกันในบรรดาทายาททั้งหลายของนางเพียน ศาลฎีกาจึงได้พิพากษาเฉพาะที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินมรดกของอำแดงเพียนหรือนางเพียน ซึ่งจะต้องนำไปแบ่งปันให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกเท่านั้น โดยมีได้วินิจฉัยประเด็นการไถ่ถอนการขายฝากแต่อย่างใด คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๘๗/๒๕๕๐ จึงมีอาจใช้เป็นหลักฐานเพื่อให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รับจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินพิพาทและจดทะเบียนให้ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกในที่ดินพิพาทได้ เมื่อผู้ฟ้องคดีไม่มีหนังสือสัญญาขายฝากที่มีการสลักหลังว่ามีการไถ่ถอนการขายฝากแล้ว หรือหนังสือที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนการขายฝากแล้ว ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รธน. โฉนดที่ดิน ๑๒๗ หรือมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ การที่เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินตามโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๐๘๔ ตำบลบ้านกระแซง อำเภอเมืองปทุมธานี (เชียงใหม่) จังหวัดปทุมธานี ระหว่าง อำแดงเพียน ผู้ขายฝาก กับ อำแดงเฒ่า ผู้รับซื้อฝาก และไม่รับจดทะเบียนให้ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกของอำแดงเพียน ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

(คำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่อ. ๒๑๑/๒๕๖๐ คดีหมายเลขแดงที่อ. ๓๔๒/๒๕๖๓)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่ากรณีที่เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๘๔ ระหว่าง อำแดงเพียน ผู้ขายฝาก กับ อำแดงเฒ่า ผู้รับซื้อฝาก และไม่รับจดทะเบียนให้ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกของอำแดงเพียนในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว เนื่องจากหลักฐานคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ผู้ฟ้องคดีนำมาเป็นหลักฐานในการไถ่ถอนขายฝาก มิได้วินิจฉัยประเด็นการไถ่ถอนการขายฝากแต่อย่างใด และผู้ฟ้องคดีไม่มีหนังสือสัญญาขายฝากที่มีการสลักหลังว่า มีการไถ่ถอนการขายฝากแล้วหรือหนังสือที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนการขายฝากแล้ว ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินรธน. โฉนดที่ดิน ๑๒๗ หรือมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑	ถึงแม้ผู้ฟ้องคดีจะนำหลักฐานคำพิพากษาของศาลมาเป็นหลักฐานในการไถ่ถอนขายฝาก แต่การที่เจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินก็ต้องพิจารณาว่า ผู้ฟ้องคดีมีหนังสือสัญญาขายฝากที่มีการสลักหลังว่า มีการไถ่ถอนการขายฝากแล้ว หรือมีหนังสือที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนการขายฝากแล้วหรือไม่

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำยอมที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน

นางสาวจำเนียร อ่อนสระน้อย นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอจดทะเบียนการจำยอมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๖๙๒๓ ตำบลบางนา อำเภอบางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นทางเข้าออกแก่ที่ดินของผู้ฟ้องคดีซึ่งอยู่นอกโครงการ ซึ่งเดิมเป็นที่ดินของผู้ฟ้องคดีก่อนโอนขายที่ดินให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน (ผู้ซื้อ) เพื่อทำโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยขณะที่ตกลงซื้อขาย ผู้ฟ้องคดี (ผู้ขาย) และผู้จัดสรรที่ดิน (ผู้ซื้อ) ได้ตกลงกันว่า ผู้ซื้อต้องกันส่วนที่ดินไว้เพื่อเป็นทางเข้าออกแก่ที่ดินของผู้ขาย และได้มีการกันส่วนที่ดินไว้แล้วนั้นในขณะจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน แต่ไม่ได้จดทะเบียนการจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือแจ้งผู้ฟ้องคดีว่า มติที่ประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ไม่อนุญาตให้จดทะเบียนการจำยอมในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดี เนื่องจากที่ดินดังกล่าวบางส่วนที่ติดกับที่ดินนอกโครงการระบุในแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตว่าใช้เป็นที่กลับรถ

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้ว เห็นว่า ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ฯลฯ ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินจะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้มีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมสละลงมิได้ และมาตรา ๖๙ กำหนดว่า ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ยังคงมีผลใช้อยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่า เป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ ประกอบข้อ ๑ (๘) ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔ กำหนดว่า การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยการจดทะเบียนการจำยอมให้แก่สังหาริมทรัพย์อื่นต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นคำมั่นซึ่งมีผลผูกพันใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น เมื่อข้อตกลงดังกล่าวมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่อาจยกเป็นข้ออ้างต่อผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองได้ ส่วนประเด็นที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตาม โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๖๙๒๓ เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะมากกว่า ๒๐ ปี จึงได้ภาระจำยอมโดยอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งฯ ศาลเห็นว่าผู้ฟ้องคดีมิใช่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการ จึงไม่สามารถอ้างสิทธิว่าที่ดินแปลงดังกล่าว ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นที่ดินนอกโครงการโดยอายุความได้ และมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใด เพื่อก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามมาตรา ๔ และมาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามที่กฎหมายพระราชบัญญัติจัดสรรกำหนด ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๕๕๔/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๗/๔๙/๒๕๖๑)

ชนะเลิศเพราะ	ข้อควรระวัง
ผู้ฟ้องคดีมิได้เป็นผู้ซื้อที่ดินในโครงการ เจ้าหน้าที่จึงไม่รับคำขอจดทะเบียนการจำนองให้แก่ผู้ฟ้องคดี ตามมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ต้องตกอยู่ในภาระจำนองเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภคเพื่อใช้บริการสาธารณะในโครงการ และห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือกระทำการใดแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินเพื่อบริการสาธารณะ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำนองลดยกหรือเสื่อมความสะดวกได้ตามมาตรา ๖๙ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ	ในการพิจารณาอนุญาตให้จัดสรรที่ดินก่อนอนุญาตคณะกรรมการฯ ควรต้องพิจารณาว่าที่ดินแปลงข้างเคียงกับโครงการมีทางเข้า-ออกหรือไม่ อย่างไร ด้วย เนื่องจากหากเป็นที่ดินนอกโครงการแล้ว เจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ที่ดินในโครงการเป็นภาระจำนองให้แก่บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่ บุคคลนั้นนำคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ถึงที่สุดของศาลมาแสดง



เรื่อง ทุจริตยักยอกเงินของทางราชการไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว

นางสาววรรณิ์ เกตุดี นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นข้าราชการพลเรือนสามัญ ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่กรมที่ดิน กรณีเมื่อครั้งผู้ฟ้องคดีดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สาขาโพธาราม ผู้ฟ้องคดีมีหน้าที่รับผิดชอบในการควบคุมกำกับดูแลและบังคับบัญชาการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ใต้บังคับบัญชาให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบและคำสั่งของทางราชการ แต่ไม่ควบคุมดูแลผู้ใต้บังคับบัญชาให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่มีคำสั่งมอบหมายและระเบียบแบบแผนทางราชการ ปล่อยปละละเลยให้ลูกจ้างชั่วคราวกระทำการทุจริตแก้ไขตัวเลขจำนวนเงินในใบสั่งและเขียนใบเสร็จรับเงินตามยอดเงินในใบสั่งที่แก้ไข แล้วนำเงินไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวเป็นระยะเวลานาน พฤติการณ์ของผู้ฟ้องคดีถือว่ากระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ

● คำพิพากษาศาล

พิพากษาให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (ที่สั่งให้ผู้ฟ้องคดีชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเป็นเงิน ๑๔๑,๕๗๔.๙๐ บาท) และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามหนังสือสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย เฉพาะส่วนของคำสั่งและคำวินิจฉัยที่ให้ผู้ฟ้องคดีรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่กรมที่ดินเกินกว่าจำนวน ๙๐,๗๔๗.๔๕ บาท โดยให้มีผลย้อนหลังไปถึงวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าว โดยวินิจฉัยว่า ผู้ฟ้องคดีไม่ได้เอาใจใส่และปล่อยปละละเลยให้ผู้ใต้บังคับบัญชาทั้งฝ่ายอำนวยการและฝ่ายทะเบียนฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งแบ่งงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ เป็นเหตุให้ลูกจ้างชั่วคราวอาศัยโอกาสในการทำหน้าที่รับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร ออกใบเสร็จรับเงิน และทำงบยอดเงินใบเสร็จรับเงิน กระทำการทุจริตยักยอกเงินของทางราชการไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว พฤติการณ์จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เป็นเหตุให้กรมที่ดินได้รับความเสียหาย อันเป็นการกระทำละเมิดต่อกรมที่ดิน ผู้ฟ้องคดีจึงต้องรับผิดชอบในความเสียหายจากการกระทำละเมิดดังกล่าวให้แก่กรมที่ดิน โดยให้หักส่วนความรับผิดชอบของกรมที่ดินเป็นจำนวนร้อยละ ๕๐ ของค่าเสียหายทั้งหมดด้วย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๗/๒๕๕๓ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๙๔/๒๕๖๐)

แฟคตีเพราะ	ข้อควรระวัง
การพิจารณาหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิด พ.ศ. ๒๕๓๙ ในการออกคำสั่งเรียกให้เจ้าหน้าที่ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ต้องใช้ดุลยพินิจให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์หรือวัตถุประสงค์ของกฎหมายโดยต้องพิจารณาถึงระดับความร้ายแรงแห่งการกระทำและความเป็นธรรมแห่งกรณีเป็นเกณฑ์ด้วย	ผู้บังคับบัญชาจะต้องเอาใจใส่ในการทำงานของผู้ใต้บังคับบัญชาและไม่ปล่อยปละละเลยให้ผู้ใต้บังคับบัญชาฝ่าฝืนคำสั่งจนก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ทางราชการ

เรื่อง ออกคำสั่งลงโทษทางวินัยตามมติของ ป.ป.ช.

นางศิริลักษณ์ ศรีเมฆ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า กรมที่ดินมีคำสั่ง ที่ ๑๘๖๑/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๒ ลงโทษไล่ผู้ฟ้องคดีออกจากราชการ เนื่องจาก ป.ป.ช. มีมติว่า ผู้ฟ้องคดีเมื่อครั้งดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเมืองระยอง กระทำผิดวินัยอย่างร้ายแรงฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบเพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้ประโยชน์ที่มิควรได้ เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการ และฐานปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการ อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรงตามมาตรา ๖๗ วรรคสาม และมาตรา ๖๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๑๔ ที่ใช้บังคับในขณะนั้น โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และคณะกรรมการพิทักษ์ระบบคุณธรรม (ก.พ.ค.) มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นเดียวกัน ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของกรมที่ดิน และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิทักษ์ระบบคุณธรรม (ก.พ.ค.)

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษายกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่า ข้อกล่าวหาที่อยู่ในอำนาจไต่สวนและพิจารณาของ ป.ป.ช. หมายถึง เฉพาะข้อกล่าวหาที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ราชการ หรือกระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ในการยุติธรรมเท่านั้น นอกจากสามกรณีดังกล่าวแล้ว ป.ป.ช. ไม่มีอำนาจในการไต่สวนข้อเท็จจริง ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงมีอำนาจหน้าที่ในการไต่สวนข้อเท็จจริงและชี้มูลความผิดทางวินัยผู้ฟ้องคดีเฉพาะความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ราชการเท่านั้น การที่ ป.ป.ช. มีมติชี้มูลความผิดทางวินัยผู้ฟ้องคดีในความผิดฐานปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการอันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรงจึงเป็นการกระทำที่ไม่มีอำนาจตามกฎหมาย และไม่ผูกพันกรมที่ดิน ซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชาของผู้ฟ้องคดี อย่างไรก็ตาม การที่ ป.ป.ช. วินิจฉัยว่า พฤติการณ์แห่งการกระทำของผู้ฟ้องคดีถือว่ามีมูลความผิดโดยถือเป็นการปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบเพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้ประโยชน์ที่มิควรได้เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการ อันเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ตามมาตรา ๖๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๑๔ ชอบด้วยกฎหมาย การที่ ป.ป.ช. ชี้มูลความผิดฐานอื่นมาด้วยจึงไม่มีผลเปลี่ยนแปลงมติของ ป.ป.ช. ที่ชี้มูลความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ราชการอันเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรงแต่อย่างใดไม่ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๘๖๑/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๒ จึงชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น การที่คณะกรรมการพิทักษ์ระบบคุณธรรม (ก.พ.ค.) มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงชอบด้วยกฎหมาย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ พ. ๑๓๒/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ พ. ๔๑/๒๕๖๐)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลปกครองสูงสุดวางหลักว่า ป.ป.ช. มีอำนาจหน้าที่ในการไต่สวนและชี้มูลความผิดทางวินัย ฐานทุจริตต่อหน้าที่ราชการ ไม่สามารถชี้มูลความผิดฐานอื่น แต่การที่ ป.ป.ช. ชี้มูลความผิดฐานจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่มีผลเปลี่ยนแปลงมติของ ป.ป.ช. ที่ชี้มูลความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ราชการอันเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรง คำสั่งกรมที่ดิน ที่ลงโทษทางวินัยผู้ฟ้องคดีตามมติของ ป.ป.ช. จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย	ปฏิบัติหน้าที่ราชการด้วยความถูกต้องตามระเบียบของกฎหมาย



เรื่อง การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะที่ดินส่วนที่ไม่มีผู้คัดค้าน

นางสาวจิรวรรณ เดชแทน นิติกร

นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๓๓๙ หมู่ที่ ๕ ตำบลตะเคียน อำเภอรโนด จังหวัดสงขลา เนื้อที่ ๕๐ ไร่ ซึ่งมารดาของผู้ฟ้องคดีได้แจ้งการครอบครองไว้ ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้แจ้งการครอบครองที่ดินเพิ่มเติม เป็นใบรับแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๓) เลขที่ ๓๗๒ หมู่ที่ ๕ ตำบลตะเคียน อำเภอรโนด จังหวัดสงขลา เนื้อที่ประมาณ ๓๕ ไร่ เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้รังวัดที่ดินเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแปลงทุ่งนางเรียบ รุกกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้ฟ้องคดีตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๓๙ และตามหลักฐาน ส.ค. ๓ เลขที่ ๓๗๒ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้คัดค้านการรังวัดไว้ในวันดังกล่าวแล้ว แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบว่าการคัดค้านการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในกรณีนี้ผู้คัดค้านไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องไปใช้สิทธิทางศาลภายใน ๖๐ วัน ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การรังวัดที่ดินเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงดังกล่าว เป็นการกระทำโดยทุจริตไม่ถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริง เนื่องจากที่ดินดังกล่าวได้ถูกน้ำทะเลกัดเซาะ ทำให้จำนวนเนื้อที่ดินหายไปจำนวนหนึ่ง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงได้รุกกล้าเข้ามาในที่ดินของผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้ว เห็นว่า การรังวัดที่ดินเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่สาธารณประโยชน์แปลงทุ่งนางเรียบเป็นการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะที่ดินส่วนที่ไม่มีผู้คัดค้าน การรังวัดที่ดินเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงดังกล่าว จึงเป็นการกระทำโดยชอบด้วยกฎหมาย กรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้รังวัดที่ดินเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแปลงทุ่งนางเรียบ รุกกล้าที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีครอบครองและทำประโยชน์อยู่ตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๓๙ และ ส.ค. ๓ เลขที่ ๓๗๒ นั้น ปรากฏว่า ที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๓๙ มารดาของผู้ฟ้องคดีได้แจ้งการครอบครองไว้ ทิศเหนือจดที่รกร้าง ทิศใต้จดทะเลสาบ ทิศตะวันออกจดนาของนาง ป. ทิศตะวันตกจดนาของนาย จ. อีกทั้งตำแหน่งที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๓๙ ตั้งอยู่ทิศตะวันตกของที่สาธารณประโยชน์ทุ่งนางเรียบ โดยมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ทุ่งนางเรียบประมาณ ๒๐๐ เมตรเศษ ดังนั้น ที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๓๓๙ กับบริเวณที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีคัดค้านการรังวัดซึ่งอยู่ติดกับที่สาธารณประโยชน์ทุ่งนางเรียบ จึงเป็นที่ดินคนละตำแหน่งกัน ส่วนการที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า การรังวัดที่ดินดังกล่าวได้เนื้อที่น้อยไปจากเดิมเนื่องจากถูกน้ำทะเลกัดเซาะจึงรังวัดรุกกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้ฟ้องคดีนั้น ปรากฏว่า ที่ดินถูกน้ำทะเลกัดเซาะทางด้านทิศใต้ซึ่งมีอาณาเขตติดกับทะเลสาบ ส่วนที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีคัดค้านอยู่ทางทิศตะวันตกจึงไม่เกี่ยวข้องกัน สำหรับที่ดินตาม ส.ค. ๓ เลขที่ ๓๗๒ นั้น ทิศเหนือจดที่ของนาง ย. ทิศใต้จดที่ของนาง ช. ทิศตะวันออกจดทางน้ำ ทิศตะวันตกจดนาของนาย จ. เขตติดต่อข้างเคียงของที่ดินตาม ส.ค. ๓ เลขที่ ๓๗๒ จึงไม่สอดคล้องกับบริเวณที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีคัดค้านการรังวัดซึ่งตั้งอยู่ติดกับที่สาธารณประโยชน์ทุ่งนางเรียบ ประกอบกับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแปลงทุ่งนางเรียบ เป็นการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะที่ดินส่วนที่ไม่มีผู้คัดค้านเท่านั้น ข้ออ้างของผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจรับฟังได้ พิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืน

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๖๔๕/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๐๒๗/๒๕๖๐)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่พิพาทได้ออกเฉพาะที่ดินส่วนที่ไม่มีผู้คัดค้านเท่านั้น จึงไม่ได้มีการรื้อถอนที่ดิน ซึ่งผู้ฟ้องคดีครอบครองอยู่แต่อย่างใด อีกทั้งมีการปิดประกาศให้ทราบถึงการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ การรังวัดที่ดินเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงดังกล่าว จึงเป็นการกระทำโดยชอบด้วยกฎหมาย	ศึกษาระเบียบ กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด



ความคาดหวัง

คาดหวัง "มาก" ความสุขก็ติดลบน้อย
คาดหวัง "น้อย" ความสุขก็เพิ่มขึ้นมากกว่า



(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๙๓๓/๐

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓/ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔
และสรุปสาระสำคัญ

ด้วยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔ ได้ประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๘ ตอนที่ ๒๖ ก วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๔ โดยมีผลใช้บังคับ
ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป คือตั้งแต่วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๔

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชกำหนดดังกล่าวมีสาระสำคัญในการแก้ไขปรับปรุง
อัตราดอกเบี้ยและกำหนดวิธีการในการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยกรณีที่ไม่ได้ตกลงกันไว้ก่อนและกรณี
ลูกหนี้ผิดนัด พร้อมทั้งกำหนดวิธีการคำนวณดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งกรณีดังกล่าวเป็นหลักกฎหมาย
ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สมควรทราบไว้เป็นความรู้ในการปฏิบัติงาน จึงขอส่งสำเนา
พระราชกำหนดฯ และสรุปสาระสำคัญ มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียด
หรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร”
หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code) ท้ายหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นิสิต จันทร์สมวงศ์
(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒



พระราชกำหนดฯ
และสรุปสาระสำคัญ

สิ่งที่ส่งมาด้วย

(สำเนา)

พระราชกำหนด
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
พ.ศ. ๒๕๖๔

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ
พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๔
เป็นปีที่ ๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชกำหนดนี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้
โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชกำหนดนี้
เพื่อป้องกันมิให้เจ้าหน้าที่เรียกดอกเบี้ยจากลูกหนี้ในอัตราหรือวิธีการที่ก่อให้เกิดภาระแก่ลูกหนี้สูงเกินสมควร
ซึ่งการตราพระราชกำหนดนี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่ง
ราชอาณาจักรไทยแล้ว

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๗๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงทรง
พระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกำหนดขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกำหนดนี้เรียกว่า “พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔”

มาตรา ๒ พระราชกำหนดนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้
ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๗ ถ้าจะต้องเสียดอกเบี้ยแก่กันและกันได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้โดยนิติกรรมหรือ
โดยบทกฎหมายอันขัดแจ้ง ให้ใช้อัตราร้อยละสามต่อปี

อัตราตามวรรคหนึ่งอาจปรับเปลี่ยนให้ลดลงหรือเพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ
ของประเทศได้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยปกติให้กระทรวงการคลังพิจารณาทบทวนทุกสามปี
ให้ใกล้เคียงกับอัตราเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้
ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๒๔ หนี้เงินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยในระหว่างเวลาผิดนัดในอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๓/ บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละสองต่อปี ถ้าเจ้าหนี้อาจจะเรียกดอกเบี้ยได้สูงกว่านั้นโดยอาศัยเหตุอย่างอื่นอันชอบ ด้วยกฎหมาย ก็ให้คงส่งดอกเบี้ยต่อไปตามนั้น

ห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัด

การพิสูจน์ค่าเสียหายอย่างอื่นนอกจากนั้น ให้พิสูจน์ได้”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๒๔/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๒๒๔/๑ ถ้าลูกหนี้มีหน้าที่ผ่อนชำระหนี้เงินเป็นงวด และลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ ในงวดใด เจ้าหนี้อาจเรียกดอกเบี้ยในระหว่างเวลาผิดนัดได้เฉพาะจากต้นเงินของงวดที่ลูกหนี้ผิดนัดนั้น

ข้อตกลงใดขัดกับความในวรรคหนึ่ง ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ”

มาตรา ๖ บทบัญญัติตามมาตรา ๓/ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดนี้ ให้ใช้แก่การคิดดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดเวลาชำระตั้งแต่วันที่พระราชกำหนดนี้ ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงการคิดดอกเบี้ยในระหว่างช่วงเวลา ก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ

มาตรา ๗ บทบัญญัติตามมาตรา ๒๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชกำหนดนี้ ให้ใช้แก่การคิดดอกเบี้ยผิดนัดที่ถึงกำหนดเวลาชำระตั้งแต่วันที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงการคิดดอกเบี้ยผิดนัดในระหว่างช่วงเวลา ก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ

มาตรา ๘ บทบัญญัติตามมาตรา ๒๒๔/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเพิ่มโดยพระราชกำหนดนี้ ให้ใช้แก่การคิดดอกเบี้ยผิดนัดในงวดที่ถึงกำหนดเวลาชำระตั้งแต่วันที่ พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ

มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกำหนดนี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๘ ตอนที่ ๒๖ ก ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๔)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกำหนดฉบับนี้ คือ โดยที่อัตราดอกเบี้ยที่มีได้กำหนดโดยนิติกรรม หรือโดยบทกฎหมายอันขัดแย้งและอัตราดอกเบี้ยผิวนัดที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี ได้ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานานโดยมิได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องกับ สภาพการณ์และสภาพเศรษฐกิจ ทำให้ลูกหนี้ได้รับความเดือดร้อนจากภาระดอกเบี้ยเกินสมควร สมควรปรับปรุง อัตราดอกเบี้ยและกำหนดวิธีการในการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ และสภาพเศรษฐกิจ พร้อมทั้งกำหนดวิธีการคำนวณดอกเบี้ยผิวนัดชำระหนี้ให้เหมาะสม ประกอบกับการระบาดของ โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ได้ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศอย่างกว้างขวาง ทำให้ประชาชน จำนวนมากมีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งไม่สอดคล้อง กับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน จึงเป็นภาระอย่างมากต่อลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้ประกอบวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมรวมทั้งประชาชนทั่วไป และก่อให้เกิดความเสี่ยงสูงที่จะทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ สมควรที่รัฐจะต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อเป็นการช่วยเหลือประชาชนจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยเร่งด่วน จึงเป็นกรณีฉุกเฉินที่มีความจำเป็นรีบด่วนอันมิอาจจะหลีกเลี่ยงได้เพื่อประโยชน์ในอันที่จะรักษา ความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกำหนดนี้

สรุปสาระสำคัญ

พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔

เหตุผลในการตรากฎหมาย

โดยที่อัตราดอกเบี้ยที่มีได้กำหนดโดยนิติกรรมหรือโดยบทกฎหมายอันขัดแย้งและอัตราดอกเบี้ยผิดนัดที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ได้ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานาน โดยมีได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพการณ์และสภาพเศรษฐกิจ ทำให้ลูกหนี้ได้รับความเดือดร้อนจากภาระดอกเบี้ยเกินสมควร สมควรปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยและกำหนดวิธีการในการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวให้สอดคล้องกับสภาพการณ์และสภาพเศรษฐกิจ พร้อมทั้งกำหนดวิธีการคำนวณดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ให้เหมาะสม ประกอบกับการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศอย่างกว้างขวาง ทำให้ประชาชนจำนวนมากมีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน จึงเป็นการอย่างมากต่อลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้ประกอบวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมรวมทั้งประชาชนทั่วไป และก่อให้เกิดความเสี่ยงสูงที่จะทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ สมควรที่รัฐจะต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อเป็นการช่วยเหลือประชาชนจากสถานการณ์ดังกล่าวโดยเร่งด่วน จึงเป็นกรณีฉุกเฉินที่มีความจำเป็นรีบด่วนอันมิอาจจะหลีกเลี่ยงได้เพื่อประโยชน์ในอันที่จะรักษาความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกำหนดนี้

วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ (มาตรา ๒)

มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๘ ตอนที่ ๒๖ ก วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๔ ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๔)

บทยกเลิก

๑. มาตรา ๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (มาตรา ๓)

๒. มาตรา ๒๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (มาตรา ๔)

สาระสำคัญของพระราชกำหนด

๑. แก้ไขเพิ่มเติมอัตราดอกเบี้ยที่มีได้กำหนดโดยนิติกรรมหรือโดยบทกฎหมายอันขัดแย้ง โดยปรับจากอัตราเดิมร้อยละ ๗.๕ ต่อปี เป็นอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี ทั้งนี้ อาจปรับเปลี่ยนให้ลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และกำหนดให้กระทรวงการคลังทบทวนความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยทุก ๓ ปี เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ (มาตรา ๓ แก้ไขมาตรา ๗)

ป.พ.พ.	ดอกเบี้ย	เดิม	ปรับใหม่	หมายเหตุ
มาตรา ๗	กรณีที่ไม่ได้ตกลงดอกเบี้ยกันไว้ก่อน	ร้อยละ ๗.๕ ต่อปี (อัตราคงที่)	ร้อยละ ๓ ต่อปี (อัตราลอยตัว)	- กำหนดให้กระทรวงการคลังทบทวนทุก ๓ ปี

๒. แก้ไขเพิ่มเติมอัตราดอกเบี้ยผิดนัด โดยปรับจากอัตราเดิมร้อยละ ๗.๕ ต่อปี เป็นอัตรา ร้อยละ ๕ ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยตามมาตรา ๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บวกด้วยอัตราเพิ่ม ร้อยละ ๒ ต่อปี) ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยตามมาตรา ๗ มีการปรับเปลี่ยนให้ลดลงหรือเพิ่มขึ้น อัตรา ดอกเบี้ยผิดนัดตามมาตราดังกล่าวก็จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงโดยสอดคล้องกัน (มาตรา ๔ แก้ไขมาตรา ๒๒๔)

ป.พ.พ.	ดอกเบี้ย	เดิม	ปรับใหม่	หมายเหตุ
มาตรา ๒๒๔	กรณีลูกหนี้ผิดนัด	ร้อยละ ๗.๕ ต่อปี (อัตราคงที่)	ร้อยละ ๕ ต่อปี (อัตราลอยตัว)	- ดอกเบี้ย ๓% ตาม ม. ๗ + เพิ่ม ๒% = ๕% ต่อปี - ห้ามคิดดอกเบี้ยซ้อน ดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัด

๓. กำหนดฐานการคำนวณดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ในหนี้ที่เจ้าหนี้กำหนดให้ลูกหนี้ผ่อนชำระ เป็นงวด โดยกำหนดให้เมื่อลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ในงวดใด ให้เจ้าหนี้คิดดอกเบี้ยผิดนัดได้เฉพาะจากต้นเงิน ของงวดที่ลูกหนี้ผิดนัดแล้วเท่านั้น (มาตรา ๕ เพิ่มมาตรา ๒๒๔/๑)

ป.พ.พ.	ดอกเบี้ย	เดิม	ปรับใหม่	หมายเหตุ
มาตรา ๒๒๔/๑	วิธีคิดดอกเบี้ยผิดนัด เวลาผ่อนส่งเป็นงวด	คิดจากเงินต้น ที่ค้างทั้งหมด	คิดจากเงินต้น เฉพาะงวดที่ผิดนัด	- จะตกลงแตกต่าง จากนี้ไม่ได้ - ข้อตกลงที่แตกต่าง เป็นอันใช้ไม่ได้ (โมฆะ)

๔. กำหนดบทเฉพาะกาลให้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชกำหนดนี้ ใช้แก่การคิดดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดเวลาชำระตั้งแต่วันที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ (ตั้งแต่วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๔ เป็นต้นไป) แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงการคิดดอกเบี้ยในระหว่างช่วงเวลาด ก่อนที่พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับ แต่จะมีผลให้ข้อตกลงที่กำหนดให้เจ้าหนี้คำนวณดอกเบี้ยจากต้นเงินที่ค้าง ชำระทั้งหมดตกเป็นโมฆะทันทีที่พระราชกำหนดนี้มีผลใช้บังคับ (มาตรา ๖ - ๘)

ผู้รักษาการตามกฎหมาย (มาตรา ๙)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักกฎหมาย
พฤษภาคม ๒๕๖๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๑๐๒๙๗/

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การขอใช้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**อ้างถึง** ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๓๖๑๗ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๖๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๘๐๘๘ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๖๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติสำหรับการขอใช้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ โดยแยกเป็นกรณีที่มีกฎหมายและระเบียบกำหนดไว้ชัดเจนให้ใช้ผลการอ่าน แปลฯ และกรณีที่ใช้ประกอบการพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายหรือเหตุผลอื่น และวิธีการส่งเรื่องขอใช้ผลการอ่าน แปลฯ ตามผลการประชุมผ่านระบบเครือข่าย (Web Conference) เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๔ เกี่ยวกับโครงการเร่งรัดแก้ไขปัญหาคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค. ๑ ดำเนินการ (คำขอที่ยื่นภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) และโครงการ “บอกดิน ๒” นั้น

กรมที่ดินได้ตรวจสอบเรื่องราวเกี่ยวกับการขอใช้ข้อมูลผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศของจังหวัดที่ผ่านมาแล้วปรากฏว่า มีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดช่วงเวลาของภาพถ่ายทางอากาศ และการส่งเอกสารให้กรมที่ดินใช้ในการพิจารณา เช่น การให้อ่าน แปลฯ จากข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ ๕ ชั้นปี, ไม่มีการจัดส่งข้อมูลเกี่ยวกับผลการตรวจสอบเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, ไม่มีการเสนอมติคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ เป็นต้น ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความชัดเจน สอดคล้องกับกฎหมายและระเบียบ ขอแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับภาพถ่ายทางอากาศที่จะใช้สำหรับการอ่าน แปลฯ ตลอดจนวิธีปฏิบัติเพิ่มเติมให้จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

๑. การอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ จะดำเนินการจากข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศที่มีการบินถ่ายภาพเป็นครั้งแรกเท่านั้น ตามนัยมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. การขอใช้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ กรณีที่มีกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติกำหนดไว้ชัดเจนแล้ว ให้จังหวัดโดยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ลงนามในหนังสือถึงกรมที่ดินพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับเรื่องราวการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้ดำเนินการไว้ครบถ้วนแล้วให้กรมที่ดินใช้ในการพิจารณา ประกอบด้วยการดำเนินการตาม

๒.๑ มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๓ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๔๓/ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

๓. การขอใช้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ กรณีนอกเหนือจากข้อ ๒. ต้องเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ได้รับมอบหมายพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการตรวจสอบหรือมติคณะกรรมการก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดิน ประกอบด้วย

๓.๑ การยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

๓.๒ การยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓/๐๘๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

๓.๓ การยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.๔ การยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีอื่น เช่น การยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากที่งอก เป็นต้น

ทั้งนี้ สำหรับการส่งเรื่องขอใช้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศตามข้อ ๓. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีหนังสือแจ้งกรมที่ดินพร้อมเอกสารที่มีรายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ได้รับมอบหมายแล้วด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทรสมวงศ์**

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๙๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๑๔๘

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงาน กรณีการอายัดที่ดิน**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**อ้างถึง** หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๙๕๓๐ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ เพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นสาระสำคัญว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัด หรือกรณีที่ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมาย แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ลงบัญชีอายัด ปิดปะคำสั่งห้ามโอน และกรณีถ้ามีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบการอายัดจากบัญชีอายัดก่อนจดทะเบียน โดยตรวจสอบบัญชีอายัดก่อนทั้งสองบัญชี และสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกข้อมูลการอายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ และตรวจสอบบัญชีอายัดจากระบบคอมพิวเตอร์ด้วย โดยกรณีพบว่าที่ดินที่ยังมีการอายัดอยู่ ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เว้นแต่ศาลสั่งหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เสียหายแก่ผู้ขออายัดความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า ปัจจุบันพบว่าเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ลงบัญชีอายัด ละเลยไม่ได้ลงบัญชีอายัด และปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามคำสั่งดังกล่าว และเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและจดทะเบียนมิได้ตรวจบัญชีอายัดก่อนจดทะเบียน ส่งผลให้เป็นการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดความเสียหายต่อภาพลักษณ์ของกรมที่ดินอันส่งผลให้ประชาชนไม่เชื่อมั่นในระบบทะเบียนที่ดินของทางราชการ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอให้จังหวัดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน โดยเคร่งครัด หากมีการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนอันสืบเนื่องมาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว กรมที่ดินจะดำเนินการทางวินัยตามควรแก่กรณี และหากเป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ถือปฏิบัติ อันมีมูลเหตุมาจากการทุจริต จะดำเนินการทางอาญาอีกทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งกำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๓ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๖๕๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๔

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔

ด้วยกรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการบริการประชาชน ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกรมที่ดิน ซึ่งตามมาตรา ๕๗ วรรคสอง และมาตรา ๓๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่จัดเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินสามารถจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บไว้โดยระบบสารสนเทศและการสื่อสารได้ ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ และบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย กรมที่ดินจึงได้พัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงและตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓/๕๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔



(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์
สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

พ.ศ. ๒๕๖๔

โดยที่กรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการบริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกรมที่ดิน ซึ่งตามมาตรา ๕๗ วรรคสอง และมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่จัดเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินสามารถจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บไว้โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ และบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย ประกอบกับปัจจุบันมีความเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมืองการปกครอง การบริหารจัดการแนวใหม่ ความเจริญก้าวหน้า และการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กรมที่ดิน จึงได้พัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงและตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน จึงเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการใช้ระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่และให้การบริการประชาชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบกับมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ และข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. ๒๕๖๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน” หมายความว่า โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์และให้หมายความรวมถึงหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย

“ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ข้อความที่ได้สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษา หรือประมวลผลด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง เช่น คำขอ (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.๑๓) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) คำขอ (ท.ด.๙) เป็นต้น

“ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า อักษร (ลายมือชื่อ) ที่สร้างขึ้นให้อยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งนำมาใช้ประกอบกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระบุตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น และเพื่อแสดงว่าบุคคลดังกล่าวยอมรับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

“สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ (รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) เชื่อมโยงกับลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ของเจ้าพนักงานที่ดินที่ลงลายมือชื่อในสารบัญจดทะเบียนโดยเจตนารับรองข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ว่าเป็นของเจ้าของลายมือชื่อที่สามารถระบุและยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อ และสามารถตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่มีการลงลายมือชื่อได้ และเป็นการเชื่อมโยงอย่างถาวร ไม่สามารถลบหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ จนกว่าจะมีคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งต่อไป

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้นาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (เอกสารกระดาศ) ให้ตรงกัน

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์” หมายความว่า สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์อื่นได้ด้วย

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ” หมายความว่า สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ และสำนักงานที่ดินนั้นมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้

“สิ่งพิมพ์ออก” หมายความว่า สิ่งพิมพ์ออกข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับ

ข้อ ๕ ระเบียบฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ข้อ ๖ ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

ส่วนที่ ๑

หลักเกณฑ์

ข้อ ๗ สำนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินตามระเบียบนี้ให้มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่ใช้โปรแกรมการสนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศกรมที่ดิน ระยะที่ ๒

(๒) เป็นสำนักงานที่ดินที่ทำการจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ครบถ้วนแล้ว

(๓) มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างน้อย ๓ เครื่อง เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนสามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารได้

(๔) ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้เป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด

ข้อ ๘ สำนักงานที่ดินใดที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ เสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบภาพลักษณ์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๗ (๔) ฉบับสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ทั้งด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียน เมื่อปรากฏว่าถูกต้อง ครบถ้วน ตรงกัน ให้หมายเหตุด้านหน้าและในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน (กระดาษ) ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวา แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สารบัญจดทะเบียนนี้ไม่ใช่ เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้เปลี่ยนไปจัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินที่วางไว้ ตามประกาศกรมที่ดิน ฉบับที่...../.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) การดำเนินการตาม (๑) ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว ภายในกำหนด ๖ เดือน นับแต่วันที่อธิบดีประกาศกำหนด

(๓) เมื่อมีการจดทะเบียนครั้งต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่ได้จัดเก็บในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินเท่านั้น

ส่วนที่ ๒

การรับคำขอ การสอบสวน การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ไข
และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ให้แสดงความประสงค์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบ

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนผู้ขอ คู่สัญญา เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน เช่น ข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ ข้อมูลภาพลักษณ์สารบบ เป็นต้น แล้วจัดทำคำขอตามความประสงค์ของผู้ขอ

การสอบสวน ประเภทการจดทะเบียน การเขียนคำขอ การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง และการแก้ไขข้อผิดพลาดด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตรวจสอบหลักฐานแล้ว อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการให้ได้ ไม่มีการอายัด ไม่มีการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ สัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี ในระบบสารสนเทศที่ดินของกรมที่ดิน

กรณีที่มิได้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถรับดำเนินการให้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการ และแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่นๆ ออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว เมื่อผู้มีอำนาจจดทะเบียนได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนพร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งแล้วให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบก่อนจัดเก็บสารบบ

ข้อ ๑๓ การแก้ไขข้อผิดพลาดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้บันทึกสาระสำคัญของในสารบัญชจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน

(๒) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (เอกสารกระดาษ) ให้บันทึกสาระสำคัญของในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกับรายการจดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ฉบับสำนักงานที่ดิน

การแก้ไขข้อผิดพลาดตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ผู้มีอำนาจจดทะเบียนลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ในสารบัญชจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์สำหรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงลายมือชื่อในสารบัญชจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (กระดาษ) พร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งก่อนแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและหนังสือสัญญา (ถ้ามี) ให้ผู้ขอ

ให้ผู้มีอำนาจจดทะเบียนบันทึกอนุมัติการจดทะเบียนให้เป็นปัจจุบันในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินทันที

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สแกนเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องเข้าระบบ และให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ และจัดเก็บในสารบบที่ดินต่อไป

หมวด ๒

หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์

ส่วนที่ ๑

หลักเกณฑ์

ข้อ ๑๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในของสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ตามระเบียบนี้ให้มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) เป็นสำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์ตามข้อ ๘ แล้ว

(๒) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารครบถ้วนแล้ว

(๓) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนตามที่กรมที่ดินกำหนด

(๔) เป็นสำนักงานที่ดินที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลภาพลักษณ์ให้เข้าถึงกันได้ สามารถสืบค้น ตรวจสอบข้อมูลในการจดทะเบียนครั้งก่อนที่ผ่านมา ตลอดจนตรวจสอบการอายัดที่ดินได้แม้จะอยู่ต่างสำนักงานที่ดิน

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต้องมีราคาประเมินที่ดินประกาศใช้เป็นแบบรายแปลง ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดในเขตจังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ตั้งอยู่

(๖) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามหมวดนี้ ประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศ หรือต้องมีการรังวัด

ข้อ ๑๖ สำนักงานที่ดินใดที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๕ แล้ว ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

ส่วนที่ ๒

การรับคำขอ การสอบสวน และการจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ไขเบี่ยง และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๑๗ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และเป็นประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ให้แสดงความประสงค์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบ

ข้อ ๑๘ ให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบเอกสารหลักฐานของผู้ขอในเบื้องต้นก่อนและขอใช้สิทธิตรวจสอบภาพลักษณ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสารบบแปลงดังกล่าวในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ถ้าข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินกับหลักฐานที่ผู้ขอนำมาขึ้นถูกต้องตรงกัน และไม่พบรายการอายัดหรือการห้ามโอนให้บันทึกการรับเรื่องในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินและจ่ายบัตรคิวให้ผู้ขอ

กรณีพบข้อมูลไม่ถูกต้องตรงกันให้ติดต่อประสานงานสำนักงานที่ดินท้องที่ทางโทรศัพท์ โทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่นที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้

ข้อ ๑๙ เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ได้รับทราบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ที่รับคำขอทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายดำเนินการตรวจสอบข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสารบบในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร หากพบว่าข้อมูล

ในฐานะข้อมูลทะเบียนที่ดินถูกต้องเป็นปัจจุบัน และไม่มีการอายัด ห้ามโอน หรือมีงานค้างระหว่างดำเนินการ เช่น อยู่ระหว่างการออกใบแทนการประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการรังวัด เป็นต้น ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าว ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบันทึกการอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

กรณีพบข้อมูลในฐานะข้อมูลทะเบียนที่ดินไม่ถูกต้อง ไม่เป็นปัจจุบัน ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อมูลในฐานะข้อมูลทะเบียนที่ดินให้ถูกต้องเป็นปัจจุบันทันที โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้กำกับดูแลการดำเนินการดังกล่าว และเมื่อดำเนินการตรวจสอบการอายัด ห้ามโอน งานค้างระหว่างดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบันทึกการอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

กรณีสำนักงานที่ดินท้องที่พบเหตุขัดข้องไม่สามารถอนุมัติให้จดทะเบียนได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่รับคำขอทราบในทันทีที่ทราบเหตุนั้นทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เพื่อให้สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป

การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ท้องที่ ตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว อย่างช้าไม่เกิน ๑๔๐ นาที นับแต่รับทราบการยื่นคำขอในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ข้อ ๒๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอโดยใช้เครื่องมือหรืออุปกรณ์ตามที่กรมที่ดินกำหนด โดยเปรียบเทียบกับฐานข้อมูลในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินดังนี้

(๑) ตรวจสอบข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรอื่นที่กรมที่ดินกำหนด กรณีตรวจสอบข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ กรณีนิติบุคคลให้เรียกใช้ข้อมูลจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการ

(๒) ตรวจสอบลายนิ้วมือ โดยใช้เทคโนโลยีการอ่านลายนิ้วมือ (ถ้ามี)

(๓) ตรวจสอบพิสูจน์และยืนยันตัวตนของผู้ขอโดยใช้เทคโนโลยีอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยตรวจสอบภาพลักษณ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและภาพลักษณ์สารบบเพื่อตรวจสอบลายมือชื่อ การได้มา ภาระผูกพัน การอายัด การห้ามโอน และงานค้างระหว่างดำเนินการของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวในฐานะข้อมูลทะเบียนที่ดิน และดำเนินการสอบสวนผู้ขอ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของผู้ขอทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วจัดทำคำขอตามความประสงค์ของผู้ขอ

ข้อ ๒๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน และพิสูจน์ยืนยันตัวตนผู้ขอแล้ว อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการให้ได้ ไม่มีการอายัด ไม่มีการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณี

กรณีที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถรับดำเนินการให้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจปฏิเสธรับดำเนินการและแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

กรณีมีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการตามระเบียบนี้ได้ ไม่ว่าจะเป็นการกระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารขัดข้อง หรือมีเหตุสุดวิสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ผู้ขอไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินใกล้เคียงที่อธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ที่ผู้ขอไปดำเนินการได้โดยสะดวก

ข้อ ๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่นๆ ออกจากกระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว เมื่อผู้มีอำนาจจดทะเบียนได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนพร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งแล้ว ให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบและให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ และจัดส่งเอกสาร (ต้นฉบับ) ฉบับสำนักงานที่ดิน ให้สำนักงานที่ดินท้องที่เก็บรักษาต่อไป ทั้งนี้ ให้ส่งอย่างช้าไม่เกินสามวันทำการนับแต่วันจดทะเบียน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบเอกสารที่มีการสแกนเข้าระบบแล้วกับเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ที่ได้รับอีกครั้ง เมื่อถูกต้องครบถ้วนให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ต่อจากรายการหมายเหตุแรกว่า “ได้ตรวจสอบการสแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินถูกต้องครบถ้วนแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดเก็บในสารบบที่ดินต่อไป

ข้อ ๒๔ การรับคำขอ การสอบสวน การจัดทำหนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง การแก้ไขทะเบียนและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ตามหมวดนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องตามที่กรมที่ดินกำหนดไว้ เช่นเดียวกับการดำเนินการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

หมวด ๓

หลักเกณฑ์การกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ข้อ ๒๕ สำนักงานที่ดินที่อธิบดีประกาศกำหนดให้เป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ ตามข้อ ๑๖ แล้ว และสำนักงานที่ดินนั้นมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่ใช้สำหรับลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียนครบทุกคน รวมทั้งให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินได้ เช่น คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) หนังสือสัญญาขาย (ท.ด. ๑๓) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) คำขอ (ท.ด. ๙) เป็นต้น ให้ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่นๆ ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

และการสื่อสารของกรมที่ดิน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือเอกสารอื่นๆ พร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่งแจกให้ผู้ขอ พร้อมโฉนดที่ดิน (ฉบับเจ้าของที่ดิน) ที่จดทะเบียนในสารบบจดทะเบียน (กระดาษ) และให้ถือว่าเป็นสิ่งพิมพ์ออกตามประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง การรับรองสิ่งพิมพ์ออก พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้อ ๒๖ กรณีผู้ขอ คู่สัญญา ไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ได้ ให้พิมพ์ลายนิ้วหัวแม่มือซ้าย หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอ คู่สัญญา พิกัดหรือลายเส้น ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนด้วยอุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนด เช่น Finger Scan แทนการลงลายมือชื่อแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายหรือขวาของผู้ใด

กรณีมีเหตุขัดข้องไม่สามารถลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Digital Signature) ด้วยเครื่องมือหรืออุปกรณ์ที่กรมที่ดินกำหนดได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวออกจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร และให้ผู้ขอ คู่สัญญา พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน และผู้มีอำนาจจดทะเบียน ลงลายมือชื่อในเอกสาร (กระดาษ) ดังกล่าว และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงลายมือชื่อจดทะเบียนแล้ว ให้สแกนเอกสารดังกล่าวเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๒๓ โดยอนุโลม

ข้อ ๒๗ ก่อนที่อธิบดีจะประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ตามระเบียบนี้ ต้องปรากฏว่ากรมที่ดินได้ดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๔๙ และประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง แนวนโยบายและแนวปฏิบัติในการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๓ และหรือประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียม ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ข้อ ๒๘ ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บเช่นเดียวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่

การรับเงิน การเก็บรักษาเงิน การนำเงินส่งคลัง และการเบิกจ่ายเงินจากคลัง ตามระเบียบนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติที่กรมที่ดินกำหนด

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔

(ลงชื่อ) นิสิต จันทรสมวงศ์

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

“ค่าแห่งเวลา”

ชีวิตคน ผ่านไป ดังสายน้ำ
ทุกคืนค่า ไม่มี ที่คืนหวน
ใช้เวลา น้อมนำ ทำสิ่งควร
เลิกเรรวน หลงผิด จิตมัวเมา
วันเวลา สิ่งนี้ มีคุณค่า
มัวชักช้า ก้าวไป ไม่ทันเขา
รีบสรรสร้าง ความดี เริ่มที่เรา
อย่าใจเบา เพราะเวลา ค่าอนันต์

ดร. พัชรชิสา สุขเสน
(Page บทกลอนสะท้อนชีวิต)

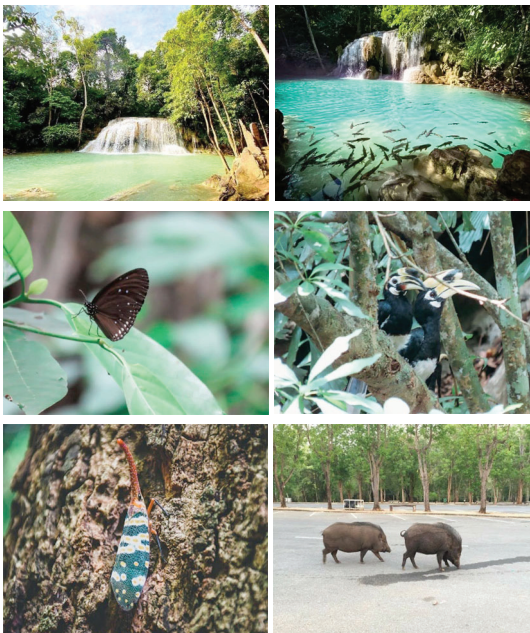
ไปเมืองกาญจน์ เทียวเอราวัณ

“น้ำตก” “ถ้ำ” “ศึกษาธรรมชาติ”
“กาญจนบุรี”

อุทยานแห่งชาติเอราวัณ (Erawan National Park)

ด้วยสถานการณ์โควิด-19 อุทยานประกาศปิดชั่วคราว โดยกำหนดเปิดให้บริการอีกครั้งแบบเที่ยวไป-กลับ (งดพักแรม) ในวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๔ สามารถลงเล่นน้ำได้เพียงชั้น ๑-๓ สำหรับชั้น ๔-๕ เปิดให้เดินเที่ยวชมเท่านั้น และชั้น ๖-๗ ปิดปรับปรุงเส้นทาง รวมถึงยังคงปิดบริการห้องพักและลานกางเต็นท์ บทความนี้ เราจะพาทุกท่านไปเที่ยวทิวทัศน์และปล่อยให้ธรรมชาติได้ฟื้นตัว และที่นี่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่ผู้เขียนประทับใจ จึงอยากรนำมาเล่าและเรียบเรียงเรื่องราวมาเล่าสู่กันฟังค่ะ

บริเวณน้ำตกเอราวัณ ในวันที่ไม่มีผู้มาเยือน มีเพียงเจ้าของบ้านเท่านั้น



INTRO

ขอต้อนรับทุกท่านสู่
“อุทยานแห่งชาติเอราวัณ”

สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ : น้ำตกเอราวัณ ถ้ำพระธาตุ ถ้ำวังบาดาล และที่สำคัญที่นี้ติดกับแม่น้ำแควใหญ่ด้วยค่ะ ในที่นี้จะพาไปที่น้ำตกเอราวัณและถ้ำพระธาตุค่ะ

กิจกรรมที่ไม่ควรพลาด : เที่ยว น้ำตก เที่ยว ถ้ำ ชมพรรณไม้ ดูนก ดูผีเสื้อ ผ่านเส้นทางศึกษาธรรมชาติ ซึ่งมีให้เลือก ๓ เส้นทาง และเดี๋ยวนี้มีบริการร้านอาหารให้นักท่องเที่ยวได้จิบกาแฟแบบคาเฟ่ ด้วยนะค่ะ

ที่พักในอุทยาน : มีทั้งบ้านพัก ลานกางเต็นท์ มีค่ายเยาวชนด้วยนะค่ะ

การเดินทาง : รถยนต์ รถไฟ และรถโดยสารประจำทาง

ค่าเข้า : คนไทย ผู้ใหญ่ ๑๐๐ บาท เด็ก ๕๐ บาท
คนต่างชาติ ผู้ใหญ่ ๓๐๐ บาท เด็ก ๒๐๐ บาท

ที่ตั้ง : อำเภอศรีสวัสดิ์ จังหวัดกาญจนบุรี



๑. **น้ำตกเอราวัณ** น้ำตกขนาดใหญ่ ที่สวยงามมาก น้ำสีเขียวอมฟ้า (แต่ถ้าไปในช่วงน้ำหลาก สีโวลตินเลยนะคะ แต่เจ้าหน้าที่ไม่อนุญาตให้ลงเล่นคะ เพราะน้ำจะแรงมาก) น้ำตกนี้อยู่ใกล้กับแม่น้ำแควใหญ่ มีทั้งหมด ๗ ชั้น แต่ละชั้นจะมีจุดเด่นของทิวทัศน์ที่ทำให้เราเพลิดเพลินและถูกสะกดให้อินกับธรรมชาติได้อย่างง่ายดาย ที่สำคัญระหว่างทางเดินไปแต่ละชั้น เราจะพบเจ้าของบ้านออกมาโชว์ความสวยงามตลอดทาง เริ่มตั้งแต่จุดทางเข้าบริการนักท่องเที่ยว และลานจอดรถ... “ไม่ะไม่ะ ฉันเห็นหมูป่า” นอกจากนี่ยังมี ผีเสื้อหลากสีที่ทุกตัวเหมือนกับบอออกมาเดินบนแครทวอลล์คให้เราได้ถ่ายรูปสวยๆ แบบไม่มีเคอะเขิน แผลงปอ นก กิ้งก่า ถ้าโอกาสดีก็จะได้เห็นฝูงลิงด้วยนะคะ ใช้คะ “ลิง” อยู่บนน้ำตกประมาณ ชั้น ๔ - ชั้น ๕ และเพราะน้ำตกใสมาก เราจะได้เห็นฝูงปลาหลากชนิดอย่างเช่น ปลาพลวง ได้อย่างชัดเจน ผู้เขียนเคยเล่นน้ำจนถึงเวลาปิดน้ำตกประมาณ ๑๖.๓๐ น. เมื่อเจ้าหน้าที่ปานกหวัดเรียกคนลงมาจากน้ำตกแต่ละชั้นเท่านั้นแหละคะ เกิดอะไรขึ้นรู้ไหม ลื่นเสียงนกหวัด ระหว่างที่เรากำลังเดินลงจากน้ำตก “ตัวเงินตัวทอง” คะ เป็นเวลาของเขาที่จะออกมาจับปลา กินอ้อยย ออกมา ลงน้ำกันเต็มเลยคะ ธรรมชาติสุดๆ ในช่วงที่ผู้เขียนยังมีกำลังวังชาอยู่เมื่อ ๕-๑๐ ปีก่อน ผู้เขียนเคยขึ้นน้ำตกเอราวัณไปถึงชั้น ๗ “ภูผาเอราวัณ” ที่จะมีน้ำไหลมาจากหน้าผาสูง ที่เป็นรูปร่างหัวช้างเอราวัณ ที่มี ๓ หัว ได้ไปถึง ๒ ครั้งนะคะ แต่ไม่เคยขึ้นไปในช่วงที่มีโอกาสได้เห็นหัวช้างแตกเลยคะ (อันนี้เป็นคำที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ป่าพูดให้ฟังคะ ซึ่งจะเป็นช่วงที่ไม่เกิดขึ้นบ่อยนัก จะเกิดเมื่อน้ำหลากและมีน้ำพุ่งลงจากหน้าผามาก)

ชื่อน้ำตกทั้ง ๗ ชั้น ชั้นที่ ๑ ไหลคืนรัง ชั้นที่ ๒ วังมัจฉา (ชั้นนี้จะเห็นเด็กๆ ลงเล่นน้ำกันเยอะ เพราะเป็นเหมือนแอ่งน้ำกว้างเป็นสระว้ายน้ำเลยคะ ชั้นที่ ๓ ผาน้ำตก ชั้นที่ ๔ ออกผีเสื้อ ชั้นที่ ๕ เปือไม่ลง ชั้นที่ ๖ ดงพญา และชั้นสุดท้ายชั้นที่ ๗ ภูผาเอราวัณ (ถ้าเราใช้เวลาขึ้นลงโดยเดินจากชั้น ๑ ไปถึงชั้น ๗ โดยไม่แวะเล่นน้ำที่ชั้นต่างๆ ก็จะใช้เวลาประมาณ ๓ ชั่วโมงได้คะ)



๒. เส้นทางศึกษาธรรมชาติ มีด้วยกัน ๓ เส้นทาง ได้แก่

- เส้นทางป่าดิบแล้งมองไผ่ ระยะทาง ๑,๐๑๐ เมตร เริ่มที่สะพานค่ายพัก ไปบรรจบเส้นทางเดินในน้ำตกชั้นที่ ๓
 - เส้นทางป่าไผ่ ระยะทาง ๑,๐๐๐ เมตร เส้นทางเดินจะค่อนข้างลาดชัน แต่มีลักษณะเป็นลาดยางและคอนกรีต
 - เส้นทางเขาหินล้านปี ระยะทาง ๑,๙๔๐ เมตร เริ่มจากลานจอดรถ ไปบรรจบกับเส้นทางในน้ำตกชั้นที่ ๔ ได้ และหากเป็นฤดูน้ำหลาก จะสามารถมองเห็นน้ำตกเอราวัณชั้นที่ ๗ (หัวช้างเอราวัณ) ได้ชัดเจน
- อุทยานแห่งชาติเอราวัณ มีพืชพรรณ และสัตว์ป่า เป็นจำนวนมาก ยกตัวอย่างสัตว์ป่า อาทิ แมลงงวงช้าง ช้างป่า หมีควาย เสี่ยงผา กวางป่า อีเก้ง แมวดาว อีเห็น ไก่ฟ้าหลังเทา ไก่ป่า และอีกมากมายเลยคะ

๓. ถ้ำพระธาตุ เป็นถ้ำที่กว้างและใหญ่ ลึกประมาณ ๒๐๐ เมตร และภายในถ้ำก็แบ่งเป็น ๗ ห้อง มีหินงอกหินย้อยรูปทรงต่างๆ และชาวบ้านเชื่อว่า มีพระธาตุลักษณะเป็นหินสีขาวคล้ายหอยสังข์อยู่ในถ้ำ



นอกจากนี้ที่น้ำตกเอราวัณ ยังมีบริการห้องพัก (จองผ่านเว็บไซต์ของกรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่า และพันธุ์พืช) จุดกางเต็นริมแม่น้ำแควใหญ่ ซึ่งเจ้าหน้าที่แจ้งว่าบริเวณนี้ไม่ควรเล่นน้ำนะคะ เพราะบางครั้ง เชื้อปนปล่อยน้ำมาแรง มีค่ายลูกเสือ ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว ที่สำคัญจับกาแฟถ่ายรูปชมธรรมชาติได้ที่ร้านกาแฟ Erawan coffee and restaurant ผู้เขียนอยากแนะนำร้านอาหารบริเวณลานจอดรถของน้ำตกเอราวัณ ซึ่งเรียงรายเป็น ๑๐ ร้าน รับรองได้ว่าอาหารอร่อยไม่แพ้ที่ไหน และที่สำคัญร้านเหล่านี้เดิมมีรายได้จากนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวน้ำตกเอราวัณ ซึ่งปกตินักท่องเที่ยวจะเต็มจนแน่น แต่เพราะโควิด-19 ทุกอย่างเปลี่ยนไปเหมือนกับหลายๆ ที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว สัญญาณจะว่าถ้าสถานการณ์ดีขึ้น ไปเที่ยวเมืองไทยกันนะคะ ไปช่วยกันให้ทุกคนก้าวต่อไปได้คะ



ประสบการณ์การลดน้ำหนักด้วยวิธี IF (Intermittent Fasting)



สำหรับคนทั่วไปที่ส่องกระจกเห็นตัวเอง อ้วนกลมมาตั้งแต่เด็ก คงไม่มีใครคิดว่าตัวเองอ้วนมากกว่าคนปกติทั่วไปแต่อย่างใด เพราะคงชินกับรูปร่างของตัวเองแล้ว ดิฉันเองก็เป็นคนหนึ่งที่ไม่เคยรู้สึกว่าคุณอ้วนอะไรเลยยยยยย (เสียงสูง!!! ก็มา) ดิฉันเป็นคนชอบกินแป้งมาก ติดแป้งพอๆ กับคนที่ติดบุหรี่หรือเหล้าเลยก็ได้ ชอบกินทุกอย่างที่ทำมาจากแป้ง ไม่ว่าจะเป็นข้าว ขนมปัง เส้นก๋วยเตี๋ยว ถึงขนาดเวลาสั่งก๋วยเตี๋ยว ถ้าเป็นคนอื่นอาจจะสั่งพิเศษเครื่อง

พิเศษลูกชิ้น พิเศษหมูอะไรแบบนี้ แต่สำหรับดิฉัน พิเศษเส้นจ้ะ!! คิดดูเถอะว่า ดิฉันเสพติดแป้งขนาดไหน การลดความอ้วนจึงเป็นอะไรที่ไม่เคยอยู่ในหัวสมองของดิฉันเท่าใดนัก เพราะหลายคนบอกว่า การจะลดความอ้วนได้ก็ต้องลดแป้ง ลดคาร์โบไฮเดรต ผ่านเลยจ้ะ... สำหรับฉันไปป้ายหน้าก่อนเลย...

อ่านมาถึงตรงนี้ หลายคนคงแปลกใจว่า ดิฉันจะมาเล่าทำไม??? เล่าเพื่อ??? ใจเย็นจ้ะ ขออารัมภบทแป็บ... เมื่อดิฉันเป็นคนติดแป้ง เสพติดแป้งที่เป็นของกินทุกประเภท การลดความอ้วนสำหรับดิฉันจึงเป็นเรื่องไกลตัวมาก ดิฉันได้แต่บอกตัวเอง (อืม!!!... ที่ถูกน่าจะเรียกว่าหลอกตัวเองมากกว่า) ก็กลมๆ น่ารักไปอีกแบบ บ๊อมๆ กลมๆ เป็นอัตลักษณ์เฉพาะตัวดี ไม่มีใครเหมือน จนมาวันหนึ่ง จุดเปลี่ยนก็มาถึง คือดิฉันได้ย้ายไปรับราชการต่างจังหวัด เมื่อไปอยู่ต่างจังหวัดสิ่งที่ข้าราชการทุกคนต้องพบเจอ นั่นก็คือ การถูกจัดเวรให้ไปร่วมพิธีการ/กิจกรรม ในวันสำคัญต่างๆ ของประเทศด้วยการสวมใส่เครื่องแบบปกติขาวหรือเครื่องแบบข้าราชการคอปัสสีจากที่ไม่เคยต้องใส่เครื่องแบบปกติขาว ตอนนั้นก็บอยเลยจ้ะ ข้าราชการทุกคนที่รับราชการอยู่ในส่วนภูมิภาค ย่อมจะทราบดีว่า ประเทศไทยของเรานั้น ในแต่ละเดือนมีวันสำคัญอะไรบ้าง เพราะพวกเราต้องสลับสับเปลี่ยนจัดเวรกันเข้าร่วมพิธีอยู่เนืองๆ เช่น วันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ของทุกปี เป็นวันสมเด็จพระนารายณ์มหาราช วันที่ ๑๘ มีนาคมของทุกปี เป็นวันท้องถิ่นไทย วันที่ ๑๔ พฤศจิกายนของทุกปี เป็นวันพระบิดาแห่งฝนหลวง เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีวันสำคัญอื่นๆ อีก เรียกว่า เก่งประวัติศาสตร์กันถ้วนหน้าเลยทีเดียวนะ ข้อดีอย่างหนึ่งของการที่ต้องสวมใส่เครื่องแบบข้าราชการบอยๆ คือ ทำให้คนใส่รู้จักสรีระรูปร่างของตนเองมากขึ้น รู้ว่าตอนนี้ตัวเองมีห้วงยางหนาขนาดใดแล้ว ต้นแขนเริ่มตึงแล้วนะ สะโพกเริ่มผายแบบคุณแม่หลังคลอดหรือไม่ ชัดเจนแบบไม่ต้องพึ่งเครื่องชั่งน้ำหนักหรือสายวัดแต่อย่างใด



ดิฉันเองเพิ่งได้ตระหนักว่าตนเองอ้วนก็เมื่อวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๖๒ นี่เอง เพราะดิฉันต้องแต่งเครื่องแบบปกติขาวไปร่วมพิธีวางพานพุ่มถวายเครื่องราชสักการะ เนื่องในวันคล้ายวันพระราชสมภพของพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ตอนใส่เครื่องแบบก็ไม่ได้คิดอะไรมาก เพราะตัดเครื่องแบบข้าราชการชุดปกติขาวไว้เพื่ออ้วนอยู่แล้ว แต่ที่ต้องสะดุ้ง!!! สะเทือนใจอย่างรุนแรง ตรงที่เห็นรูปถ่ายของตัวเองที่บังเพื่อน ๆ พี่ ๆ ที่ไปด้วยกันมิดไม่เหลือเลย (ไม่เหลือนี้คือ...คนอื่นไม่เหลือให้เห็นในรูปเลย) OMG!!! ดิฉันมาถึงจุดนี้ได้ยังไง...จุดที่ดิฉันซึ่งสูงเพียงแค่ ๑๕๐ เซนติเมตร ผู้หญิงตัวเล็กๆ กลมๆ แต่บังผู้ชายมิดหมดจ้า;;; น้องคนที่ถ่ายรูปให้ดิฉัน เขาก็อุตส่าห์สรรหาคำพูดดีๆ เพื่อให้กำลังใจดิฉัน แบบว่า “มันเป็นมูมกล้องแหละพี่ อย่าคิดมากเลย” “ผมยืนอยู่ตรงนั้น มูมมันเห็นพี่ชัดก็ธรรมดาแหละครับ ที่จะไม่เห็นคนอื่น” บลาๆๆๆ บอกตรงคำปลอบใจเหล่านั้น น้ำเสียงที่ปลอบประโลมต่างๆ ไม่ได้เลย...ไม่ได้เลยจริงๆ เพราะมันไม่ได้ช่วยทำให้ความรู้สึกที่ดิฉันหลอกตัวเองมาตลอดเวลาเกือบ ๑๐ ปีที่แหลกสลายไปแล้ว กลับฟื้นคืนมาได้ ดิฉันจึงต้องเริ่มหาวิธีการลดน้ำหนักที่เหมาะสมกับตัวเองให้ได้ แต่วิธีไหนที่จะดีที่สุด สำหรับผู้หญิงที่อ้วนกลมมาตั้งแต่เด็กอย่างดิฉัน อายุก็ไม่น้อย ผ่านหลักสาม หลักสี่มาแล้ว ไม่รู้ระบบเผาผลาญยังทำงานอยู่หรือไม่ อีกอย่างดิฉันมีเงื่อนไขสำหรับการลดความอ้วนในครั้งนี้เยอะมาก เช่น ดิฉันไม่ออกกำลังกายนะเพราะดิฉันขี้เกียจดิฉันไม่ sit up นะเพราะเวลาทำเสร็จจะเจ็บหน้าท้องเลยไม่อยากทำ ดิฉันไม่อดแป้งนะ เพราะดิฉันจะหิว ดิฉันจะโหย ดิฉันไม่ต้องการกินเนื้อสัตว์หรือโปรตีนเยอะนะ เพราะมันเปลืองเลือกกินไม่ได้ แพง!!! (อิม...หลายคนคงแอบคิด ถ้าข้อแม้เยอะขนาดนี้ ก็อ้วนกลมต่อไปละกัน)

แต่ในที่สุด ก็ไม่มีอะไรยากเกินความพยายามในการค้นหา ดิฉันได้เจอคลิปวิดีโอแนะนำหนังสือเล่มหนึ่ง หนังสือนั้นชื่อว่า “แก๊ซาลงแน่แค่ปล่อยให้ท้องหิว” ของคุณโยชิโนะริ นะงุโมะ ซึ่งเป็นนายแพทย์



นพ.โยชิโนะริ นะงุโมะ
วัย 62 ปี?

ท่านหนึ่งของประเทศญี่ปุ่น เป็นผู้แต่งหนังสือเล่มนี้สอนให้เห็นถึงโทษของการรับประทานอาหารเยอะจนเกินไป อิมจนเกินไป โดยเทียบเคียงกับมนุษย์ยุคหินที่จะออกล่าสัตว์ หาอาหารรับประทานก็ต่อเมื่อท้องหิว ท้องร้อง ซึ่งเป็นปฏิกิริยาอย่างหนึ่งของร่างกายที่บอกให้รู้ว่าร่างกายต้องการอาหารแล้วด้วยการนำความรู้สึกหิวหรือความต้องการอาหารมาเป็นเครื่องวัด ไม่ใช่การกำหนดขึ้นเองอย่างมนุษย์เราทุกวันนี้ ว่าต้องรับประทานอาหารให้ครบ ๓ มื้อ ได้แก่ มื้อเช้า มื้อกลางวัน และมื้อเย็น อีกทั้ง ต้องมีมื้อย่อย หรืออาหารว่างอีก ๒ มื้อ ในวันนั้น ดิฉันจึงได้รู้จักกับ IF หรือ Intermittent Fasting

IF หรือ Intermittent Fasting คือวิธีการลดน้ำหนักที่คิดค้นโดยทีมแพทย์ เป็นการลดน้ำหนักด้วยการกินอาหารเป็นช่วงเวลา (Feeding) และปล่อยให้ร่างกายหยุดรับอาหารเป็นช่วงเวลา (Fasting) หรือเรียกให้เข้าใจง่าย คือ การลดน้ำหนักแบบจำกัดช่วงเวลาการกิน ซึ่งมีอยู่ด้วยกัน ๖ วิธี¹

¹ <http://www.allwellhealthcare.com>

๑. วิธีลดน้ำหนัก IF แบบ Lean gains คือ การลดน้ำหนักแบบ Lean gains คือการกินอาหารในช่วงเวลา ๘ ชั่วโมง และอดอาหารในช่วงเวลา ๑๖ ชั่วโมง หรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่าสูตร ๘/๑๖ เหมาะสำหรับผู้เริ่มต้น



๒. วิธีลดน้ำหนัก IF แบบ Fast ๕ คือ การลดน้ำหนักแบบ Fast ๕ เป็นการอดอาหารที่ค่อนข้างหักดิบเพราะจะกินอาหารเพียง ๕ ชั่วโมงและอดอาหาร ๑๙ ชั่วโมงอย่างต่อเนื่อง

๓. วิธีลดน้ำหนัก IF แบบ Eat stop Eat คือ จะต้องอดอาหาร ๒๔ ชั่วโมง ๑-๒ ครั้งต่อสัปดาห์ ส่วนวันที่ไม่อดก็สามารถกินได้ตามปกติ แต่ก็ต้องกินอย่างเหมาะสมและเพียงพอต่อความต้องการของร่างกายแต่วิธีนี้ไม่แนะนำสำหรับคนที่เริ่มลดน้ำหนัก เพราะจะทำให้รู้สึกอยากอาหารมากขึ้นในวันต่อไปและส่งผลต่ออารมณ์ ด้วย



๔. วิธีลดน้ำหนัก IF แบบ ๕:๒ คือ การกินอาหารตามปกติ ๕ วัน และกินอาหารแบบ Fasting ๒ วัน ซึ่งจะเลือกทำติดกัน ๒ วันหรือห่างกันก็ได้ วิธีนี้จะไม่ใช้การอดอาหารทั้งวัน แต่จะเป็นการลดปริมาณอาหารให้น้อยลงแทน เช่น ผู้ชายสามารถกินได้ ๖๐๐ แคลอรี ส่วนผู้หญิงกินได้ ๕๐๐ แคลอรี หรือประมาณ ๑/๔ ของแคลอรีที่ได้รับต่อวัน

๕. วิธีลดน้ำหนัก IF แบบ The Warrior Diet คือ การอดอาหารในช่วงกลางวัน ตื่นได้แค่กาแฟแล้ว และมารับประทานอาหารหนักในมื้อค่ำเพียงมื้อเดียวเท่านั้น



๖. วิธีลดน้ำหนัก IF แบบ ADF (Alternate Day Fasting) คือ การลดน้ำหนักแบบ ADF เป็นการอดอาหารแบบวันเว้นวัน ซึ่งจัดว่าเป็นวิธีค่อนข้างหักโหมเพราะต้องอดอาหาร ๑ วัน กินอาหาร ๑ วัน แล้ววกกลับมาอดอีก ๑ วัน แต่ทั้งนี้ก็เหมือนกับ IF สูตร ๕:๒ เพราะในวันที่ Fast เราสามารถกินอาหารแคลอรีต่ำได้ แต่ต้องกินให้น้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้

หลายคนอาจจะไม่รู้ว่าจะต้องเริ่มต้นอย่างไร หากต้องการจะทำ IF ควรเลือกวิธีใดดี ๑ ใน ๖ วิธี เอาแบบไหนดีละ บางวิธีดูหักดิบ Hardcore เกินไป ไม่เหมาะสมกับชนชั้นไขมันที่สะสมมาหลายปีแน่เลย เนื้อหาที่ดิฉันนำมาใส่ไว้ข้างต้น เป็นเพียงหลักการเท่านั้นจริงๆ แล้ว การทำ IF ไม่ได้ยุ่งยาก วุ่นวายอะไรเลย มีหลักการง่ายๆ แค่นิดเดียว และหากทำไปเรื่อยๆ สิ่งที่คุณจะได้รับนอกจากน้ำหนักตัวที่ลดลงแล้ว คือ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมมารับประทานอาหาร เพราะเราจะรับประทานอาหารเพียงเท่าที่สอดคล้องกับความต้องการของร่างกายเท่านั้น และสิ่งสำคัญที่สุดเมื่อห้วงยางรอบตัวหายไป พุงเริ่มลดลงสิ่งที่ตามมาอย่างแน่นอน คือสุขภาพที่ดียิ่งขึ้น

ตอนนี้หลายๆ ท่านคงจะสงสัยว่า แล้วดิฉันเด็กหญิงอ้วนกลมมาตั้งแต่เด็ก ปัจจุบันก็เป็นนางสาวอ้วนกลมต่อมาจนอายุย่างเข้าหลักสี่ ดิฉันเลือกทำ IF หรือ Intermittent Fasting แบบใด วิธีไหนนะที่ทำให้ภายในระยะเวลา ๒ เดือน น้ำหนักดิฉันลดลงได้ ๘-๑๐ กิโลกรัม แบบที่หน้าตาไม่โทรม และดิฉันก็ไม่หิวไม่โหย แต่อย่างใด ไว้ครั้งหน้าดิฉันจะมาเล่าให้ทุกท่านฟัง อดใจรอกันก่อนจ้า แล้วเราจะมีสุขภาพที่ดีไปด้วยกัน ...To Be Continue!!!!



กินทุเรียนอย่างรู้เท่าทัน นักโภชนาการแนะ ๔ ข้อ ทำแล้วปลอดภัยต่อสุขภาพ



ทุเรียน ราชาแห่งผลไม้ ที่มีหลากหลายพันธุ์ ทั้งหมดของ พวงมณี กระดุม ก้านยาว ชะนี เป็นต้น ถ้าใครชอบกินทุเรียนก็จะชอบจนหลงใหล เพราะกลิ่นหอมเข้ายวน และเมื่อได้ลิ้มลองจะรัก เพราะได้พบกับ เนื้อทุเรียนฉิวกรอบเบาๆ กัดกินแล้วพร้อมละลายในปาก อร่อยจนหยุดไม่ได้

นั่นคือความสุขขณะที่กำลังกินทุเรียน จนหลายคนไม่อาจหยุดได้ หยิบเม็ดแล้วเม็ดเล่า เผลอนิดเดียวจัดไปหลายพวงจนอึดอัด ขนาดที่ว่าลมหายใจออกมามีกลิ่นทุเรียนกันเลยทีเดียว สุขแบบนี้ เรียกได้ว่าไม่พอดี และมักมีคำเตือนออกมาเสมอในช่วงหน้าทุเรียนแบบนี้ โดยผู้เชี่ยวชาญด้านโภชนาการ ต่างย้ำว่าการกินทุเรียนในปริมาณมาก แม้จะไม่ได้เสียชีวิตโดยทันที แต่อาจทำให้ชีวิตเราสั้นลงได้ง่ายๆ เพราะโรคที่เกิดจากความหวาน และไขมันจะตามมาเจอเราได้

ดร. สง่า ดามาพงษ์ นักโภชนาการอิสระ ให้คำแนะนำคนรักทุเรียนว่า ถ้าชอบกินทุเรียน ต้องกินอย่างฉลาด ก็จะได้ประโยชน์มากกว่าโทษ ต้องตั้งสติ ตระหนัก ต้องมีความรู้ ว่า กินทุเรียนปริมาณมาก จะทำลายสุขภาพ เป็นอันตราย จึงอยากจะบอกว่า อย่าให้ชีวิตล่องลอยไปกับกลิ่นทุเรียน และมีคำแนะนำ ในการกินทุเรียนให้ปลอดภัยต่อสุขภาพ ๔ ข้อ ดังนี้

๑. กินทุเรียนปริมาณพอดี ความพอดีที่ว่า คือ ไม่ควรเกิน ๑ พู หรือ ๒ เม็ด ต่อครั้งในแต่ละวัน โดยสัปดาห์หนึ่งไม่ควรกินเกิน ๓ วัน หากอยากกินมากกว่านี้ ก็ทำได้ แต่ควรเลือกทุเรียนที่ไม่สุกงอม และกินไป เพราะยิ่งสุก ยิ่งละ ยิ่งหวานจัด ควรเลือกแบบกึ่งห่าม เพราะแป้ง น้ำตาลจะน้อยกว่าทุเรียนที่สุกมาก

๒. การกินทุเรียนส่วนใหญ่ควรกินในช่วงเวลาอาหารว่าง จากนั้นต้องเตือนตัวเองว่า เมื่อถึงเวลาอาหารมื้อหลัก ควรลดปริมาณแป้ง น้ำตาล เพราะตอนกินทุเรียนเป็นอาหารว่าง ได้พลังงานมาสะสมแล้ว หากยังกินข้าวหรือแป้งในมื้อหลักเท่าเดิม จะเท่ากับว่ามีพลังงานส่วนเกิน หากใครเลือกเวลากินทุเรียนช่วง หลังอาหาร ก็ต้องกินข้าวหรือแป้งน้อยลงก่อนเช่นกัน

๓. คนที่มีโรคประจำตัว เช่น เบาหวาน โรคหัวใจ และโรคหลอดเลือด กินได้แต่ต้องมีปริมาณ น้อยกว่าคนทั่วไป

๔. ต้องออกกำลังกายอย่างน้อยก็เดินครึ่งชั่วโมง เพื่อเผาผลาญน้ำตาลออกให้ได้

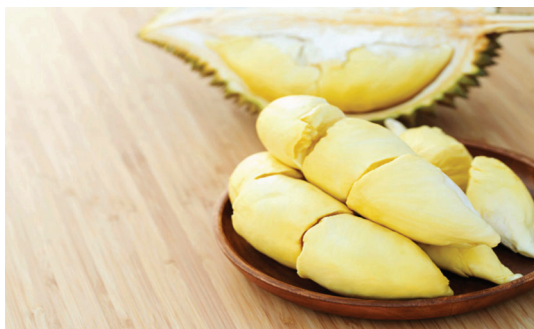
๕. กินผลไม้ที่มีน้ำเยอะๆ และหวานน้อย อย่างที่มีคำแนะนำกันเรื่องการกินมังคุดตามหลัง กินทุเรียน จึงเหมาะสมที่สุด เพราะมังคุดมีฤทธิ์เย็น ส่วนทุเรียนมีฤทธิ์ร้อน จึงกินคู่กันได้ และต้องวางแผน ไม่กินผลไม้ที่มีความหวานสูงพร้อมกัน โดยเฉพาะในฤดูกาลผลไม้มีทั้งมะม่วงสุก เงาะ ลิ้นจี่

๖. อย่ากินน้ำอัดลมและกาแฟตาม เพราะมีฤทธิ์กระตุ้นประสาท และมีความหวาน



๗. ห้ามกินกับเหล้า แอลกอฮอล์เด็ดขาด เพราะในทุเรียนมีสารกำมะถันหรือซัลเฟอร์ ทำให้เมาหนักขึ้น อาจทำให้เกิดความผิดปกติต่อระบบหายใจ สิ่งที่จะเสียชีวิต

๘. สำหรับความเชื่อเรื่องการนำน้ำใส่ในทุเรียนแล้วดื่ม นั้น เป็นกุศโลบาย ให้ดื่มน้ำตามเยอะๆ ซึ่งความจริงดื่มน้ำจากแก้วตามปกติก็เพียงพอ ส่วนความเชื่อที่ไม่ถูกต้อง คือ หลังกินทุเรียนให้กินน้ำ ละลายเกลือเล็กน้อย เพราะจะเป็นผลเสียต่อร่างกายมากกว่าจากการได้รับโซเดียม หรือความเค็ม เพิ่มเติม จากก่อนหน้านี้อาจได้ความหวานมาอย่างเต็มที่แล้ว



ดร.สง่า เปรียบเทียบให้เห็นภาพอีกว่า การกิน ทุเรียน ๑ เม็ด เท่ากับปริมาณอาหารมื่อปกติอย่างไรบ้าง โดยมาพิจารณาจากพันธุ์ทุเรียนที่ได้รับความนิยม หาซื้อง่าย คือ พันธุ์หมอนทอง หากกิน ๒ เม็ด จะให้พลังงานประมาณ ๓๑๒ กิโลแคลอรี เปรียบเทียบได้ เท่ากับกินกล้วยเดี่ยวลูกชิ้นเนื้อ ๑ ชาม หากกิน ๒ พู หรือ ๔-๖ เม็ด จะให้พลังงานถึง ๕๒๐-๘๐๐ กิโลแคลอรี เท่ากับข้าวมันไก่ ๒ ชาม หรือเส้นใหญ่ผัดซีอิ๊ว ๑ จาน

สำหรับพันธุ์ทุเรียนต่างกัน ก็ให้พลังงานต่างกัน ตามที่กรมอนามัยเปิดเผยข้อมูลก่อนหน้านี้ โดยเปรียบเทียบ ทุเรียนน้ำหนัก ๑๐๐ กรัม หรือ ๑ ชีด ว่า ทุเรียนก้านยาวให้พลังงานสูงสุด คือ ๑๘๐ กิโลแคลอรี ทุเรียน หมอนทองให้พลังงาน ๑๕๖ กิโลแคลอรี ทุเรียนชะนีให้พลังงาน ๑๓๙ กิโลแคลอรี และทุเรียนกระดุมให้ พลังงาน ๑๒๙ กิโลแคลอรี

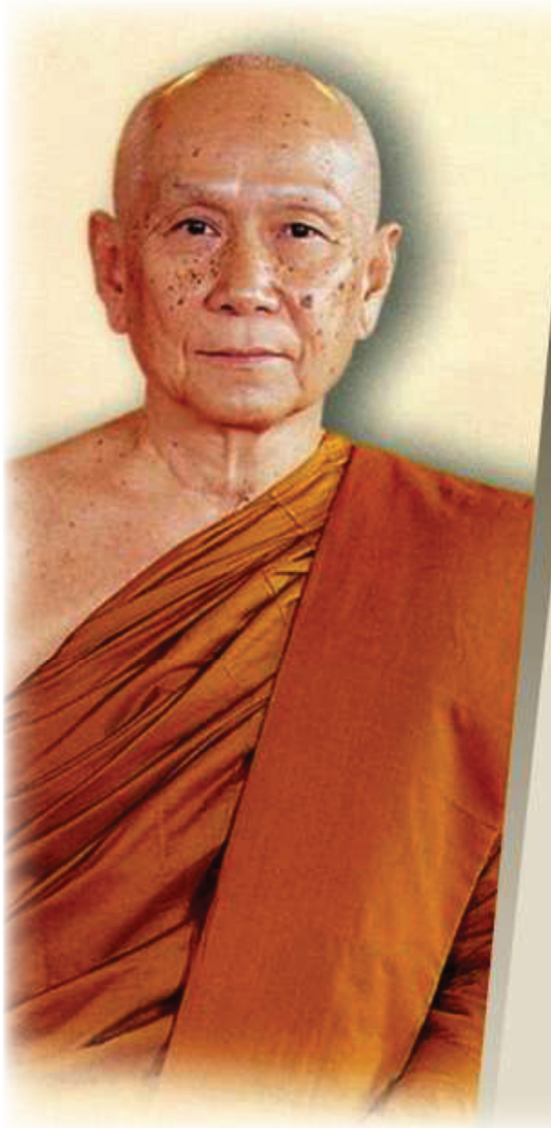
หลักการการกินอาหารนั้น ถือว่าอาหารทุกชนิดมีประโยชน์ แต่ต้องกินหลากหลาย ไม่ซ้ำซาก จำเจ ไม่เช่นนั้นจะเป็นโทษมากกว่าเป็นประโยชน์ ที่สำคัญต้องกินพอดี ก็จะดีต่อร่างกาย ทุเรียนก็เช่นกัน กินอย่างมีสติแล้วได้พลังงาน ได้สารอาหาร ซึ่งมีทั้งไฟเบอร์ กำมะถัน วิตามิน เบตาแคโรทีน วิตามินเอ

กินแล้วหากไม่ออกกำลังกาย ของอร่อยที่กินไปแล้วไม่ถูกเผาผลาญ ร่างกายก็จะเปลี่ยนแปลง และน้ำตาลเป็นไขมันสะสมในร่างกาย เป็นผลเสียต่อสุขภาพในที่สุด



แหล่งที่มา : ไทยรัฐออนไลน์

เข้าถึงได้จาก : https://www.thairath.co.th/lifestyle/health-and-beauty/2098777?utm_source=PANORAMA_TOPIC



ถ้าคิดได้ ให้ช่วยคิด
ถ้าคิดไม่ได้ ให้ช่วยทำ
ถ้าทำไม่ได้ ให้ความร่วมมือ
ถ้าร่วมมือไม่ได้ ให้กำลังใจ
แม้ให้กำลังใจไม่ได้ ให้สงบนิ่ง
อย่าคิดว่าสิ่งที่เราไม่เห็นนั้นจะไม่มี

- สมเด็จพระสังฆราชองค์ที่ 20 -

อธิบดีกรมที่ดิน พร้อมคณะผู้บริหารระดับสูง กรมที่ดิน ร่วมบันทึกเทปโทรทัศน์ถวายพระพร
เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี



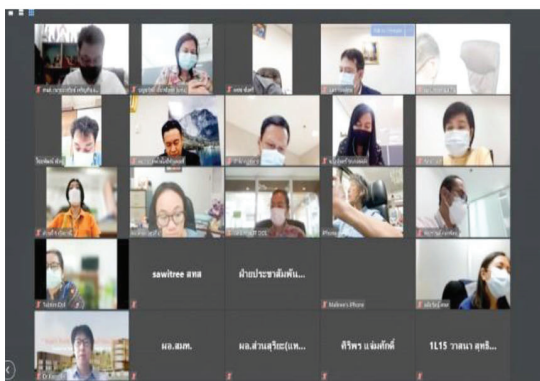
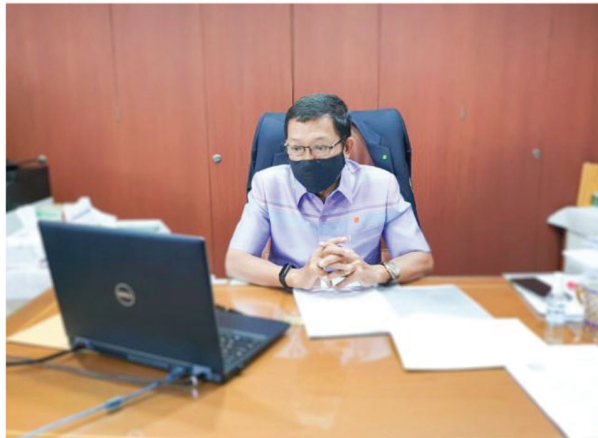
นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน พร้อมคณะผู้บริหารระดับสูง กรมที่ดิน ร่วมบันทึกเทปโทรทัศน์ถวายพระพร
เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี
เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๔ ณ ห้องบันทึกเทปสถานีวิทยุโทรทัศน์แห่งประเทศไทย (NBT)

อธิบดีกรมที่ดิน ให้การต้อนรับเจ้าหน้าที่จาก UNDP, IOD และ CAC เข้าพบหารือเกี่ยวกับงานวิจัยและวิชาการ และรับฟังผลการสำรวจและข้อเสนอแนะของรายงาน “รู้ทันความเสี่ยงการคอร์รัปชันของประเทศไทยเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน”



นายนิสิต จันทรสมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน ให้การต้อนรับเจ้าหน้าที่จาก UNDP, IOD และ CAC เข้าพบหารือเกี่ยวกับงานวิจัยและวิชาการ และรับฟังผลการสำรวจและข้อเสนอแนะของรายงาน “รู้ทันความเสี่ยงการคอร์รัปชันของประเทศไทยเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน” เมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ
กำกับ ควบคุม และแก้ไขปัญหาการดำเนินงานโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน
(ระยะที่ ๒) ของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๖๔



นายวราพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการ
กำกับ ควบคุม และแก้ไขปัญหาการดำเนินงานโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) ของกรมที่ดิน
ครั้งที่ ๖/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๔ ณ ห้องปฏิบัติการ ผ่าน Application Zoom

รองอธิบดีกรมที่ดิน รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน



นายณรงค์ สืบตระกูล รองอธิบดีกรมที่ดิน รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน โดยมีคณะผู้บริหารร่วมประชุม
เมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน ให้การต้อนรับ นายวิชณุ ทับเที่ยง อธิบดีกรมอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่ พร้อมคณะฯ ในการประชุมหารือประเด็นปัญหาการยื่นคำขอประทานบัตร



นายเปลิยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน ให้การต้อนรับ นายวิชณุ ทับเที่ยง อธิบดีกรมอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่ พร้อมคณะฯ ในการประชุมหารือประเด็นปัญหาการยื่นคำขอประทานบัตร และกล่าวถึงแนวทางการทำงานร่วมกัน เมื่อวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุมสำนักงานเลขาธิการกรม ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ครั้งที่ ๖/๒๕๖๔



นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ครั้งที่ ๖/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมการจัดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิ



นายเสวี จิระเศวี รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมการจัดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิ
เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุมสำนักงานเลขานุการกรม ชั้น ๖ กรมที่ดิน

