

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๖ ฉบับที่ ๔ เดือน กรกฎาคม-สิงหาคม ๒๕๖๓



ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน



ใบสมัครสมาชิกกรมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน

เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวนริศรา มาลัยพงษ์

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา สันติปริชาจิตต์

นางอภิวรรณ สวัสดิ์

นางสาวอัจฉรา อุ๋นใจ

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพยมนตรี

นายวัชร มาลัยมาตร

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์

นายขวัญชัย อรัญเวช

นายประภัสร์ รื่นภาคเพชร

นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

นางอนุช กาญจนาลัย

นางสมหมาย บุญธรรมชนะรุ่ง

นางสาวญาณารินทร์ แข็งแรง

นายรพีพัทธ์ เหล่าประวิติกุล

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนรัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์ นางภคนันท์ ภูคณน้ำ

นางสาวปิยะนุช เพ็ญแก้ว นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล

นางสาวประภาพร พิมพ์ปิง นางสาวพนิดา เต็งทับทิม

นายพนธ์ โต๊ะบุรินทร์

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

ปทบรรณาธิการ

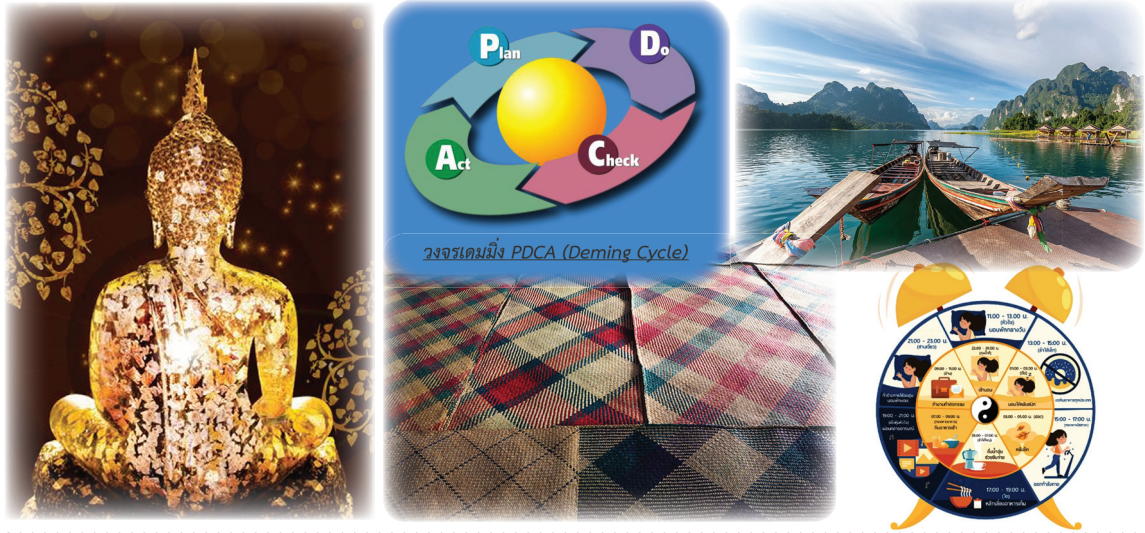
วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๖ ฉบับที่ ๔ ประจำเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม ๒๕๖๓ ฉบับนี้ ตรงกับวันสำคัญ ๒ วัน คือ วันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เป็นวันเฉลิมพระชนมพรรษา ครบ ๖๘ พรรษาของพระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ มหิศรภูมิพลราชวรางกูร กิติสิริสมบูรณอดุลยเดช สยามินทราธิเบศรราชวโรดม บรมนาถบพิตร พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ในหลวงรัชกาลที่ ๑๐ และวันที่ ๑๒ สิงหาคม ๒๕๖๓ เป็นวันเฉลิมพระชนมพรรษา ครบ ๘๘ พรรษา ของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง และทรงพระกรุณาโปรดเกล้าโปรดกระหม่อมพระราชทานคำขวัญวันแม่แห่งชาติ ประจำปี ๒๕๖๓ ความว่า “รักเอ๋ยรักลูก แม่จึงปลูกคุณธรรมให้รักษารดความรักพรณความดีมีเมตตา ลูกเติบโตใหญ่แทนคุณค่าของแผ่นดิน” ซึ่งวันที่ ๑๒ สิงหาคมของทุกปีทางราชการกำหนดให้เป็นวันแม่แห่งชาติ เพื่อให้ลูกๆ ได้แสดงความกตัญญูตเวที รำลึกถึงพระคุณของแม่

วารสารที่ดินฉบับนี้ ในคอลัมน์เรื่องน่ารู้ มีบทความที่น่าสนใจหลายเรื่อง อาทิ เรื่อง แนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานโครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง โดยกรมที่ดินได้นำกระบวนการวางแผนงานคุณภาพด้วยระเบียบวิธี PDCA (Deming Cycle) หรือที่รู้จักกันในอีกชื่อว่า “วงจรเดมมิง” มาใช้ในการบริหารจัดการงานขององค์กร เพื่อสร้างกระบวนการทำงานที่มีประสิทธิภาพ หรือสร้างวัฏจักรในการวางแผนและการแก้ไขปัญหา เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและพัฒนาระบบงานอย่างต่อเนื่อง และเรื่อง ภูมิปัญญาทางปกครอง คำว่า “ภูมิปัญญา” เป็นคำที่กำหนดหรือบังคับในเวลาเมื่อมีกรณีที่จะต้องมีการแจ้งให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดให้รับทราบเพื่อปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายมุ่งประสงค์ให้มีการแจ้งกับบุคคลนั้นไปยังภูมิปัญญา ทั้งนี้เพื่อให้บุคคลได้รับทราบและตามกฎหมายบุคคลหนึ่งสามารถมีภูมิปัญญาได้หลายแห่ง จึงทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติงาน การทำความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องนี้จึงมีความสำคัญกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ที่จะต้องมีการแจ้งให้บุคคลทราบในการทำนิติกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน ส่วนในคอลัมน์หลักกฎหมายจากคดีปกครอง ประกอบไปด้วยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่เกี่ยวกับกรมที่ดิน ไม่ว่าจะเป็น เรื่อง การจดทะเบียนการจำหน่ายการออกเอกสารสิทธิที่ที่สาธารณประโยชน์ เพื่อให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้นำหลักกฎหมายที่เกิดขึ้นจากคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

นอกจากนี้ ยังมีคอลัมน์เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน โดยนิตยสารไวด์แห่งปารีส (Vogue) นิตยสารแฟชั่นและเว็บไซต์ท่องเที่ยวชื่อดังของปารีส ประเทศฝรั่งเศส ได้ประกาศให้อุทยานแห่งชาติเขาสก เป็น ๑ ใน ๔ อุทยานแห่งชาติที่สวยงามที่สุดในโลก และยังมีเคล็ดลับการดูแลสุขภาพตามหลักธรรมชาติที่เรียกว่า “นาฬิกาชีวิต” ซึ่งแพทย์แผนจีนเชื่อว่าธรรมชาติและมนุษย์เป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน หากเข้าใจกฎนาฬิกาชีวิตอย่างเชิงสุขภาพ ก็จะช่วยดูแลสุขภาพและปรับวิถีชีวิตตนเองได้ รวมทั้ง ยังมีสาระดีๆ อีกมากมายรวมไว้ในเล่ม โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงใช้ประโยชน์ต่อไป

นางสาวนริสรา มาลัยพงษ์
ผู้อำนวยการกองแผนงาน
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๖ ฉบับที่ ๔ เดือนกรกฎาคม – สิงหาคม ๒๕๖๓



เรื่องน่ารู้...

- ๔ คำขวัญวันแม่แห่งชาติ ประจำปี ๒๕๖๓
- ๕ “เสือกระจุด” บ้านทอน โครงการส่งเสริมศิลปาชีพ จังหวัดนราธิวาส
- ๘ แนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานโครงการ รังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
- ๑๘ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด
- ๒๑ ภูมิลำเนาในทางปกครอง

ข้อคิด...

- ๓๓ ทุกข์

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๓๔ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

- ๕๔ ใจ

หนังสือเรียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๕๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๖๓๙ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีศาล และเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งยึด หรืออายัดที่ดินแปลงเดียวกัน
- ๕๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓/๓๖๓ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

- ๖๘ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓/๓๖๑ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
- ๓/๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๓/๓๓/๙ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด ที่อยู่ในความปกครองของสำนักงานพระคลังข้างที่
- ๓/๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓/๙๓๖ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แจ้งยกเลิกการจดทะเบียนเป็นบริษัท บริหารสินทรัพย์
- ๓/๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๖๐๙๖ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลานกวี...

- ๘๑ ปิดทองหลังพระ

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

- ๘๒ อุทยานแห่งชาติเขาสก

ความรู้คู่สุขภาพ...

- ๘๕ นาฬิกาชีวิต

ได้รู้มธรรมะ...

- ๘๙ ปลอ่ยวาง

ภาพเล่าเรื่อง...

- ๙๐ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนกรกฎาคม – สิงหาคม ๒๕๖๓



คำขวัญวันแม่แห่งชาติ ประจำปี ๒๕๖๓

“รักเอयरักลูก
แม่จึงปลูกคุณธรรมให้รักษา
รดความรักพรวนความดีมีเมตตา
ลูกเติบโตใหญ่แทนคุณค่าของแผ่นดิน”

สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ
พระบรมราชชนนีพันปีหลวง
ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าโปรดกระหม่อม
พระราชทานคำขวัญวันแม่แห่งชาติ ประจำปี ๒๕๖๓



“เสื่อกระจูด” บ้านทอน โครงการส่งเสริมศิลปาชีพ จังหวัดนราธิวาส

เมื่อครั้งที่สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ขณะทรงพระอิสริยยศสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ ได้เสด็จเยี่ยมประชาชนในพื้นที่จังหวัดนราธิวาส ทรงพบเห็นปัญหาความเป็นอยู่ของประชาชนอย่างมากมาย จึงมีพระราชดำริที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น โดยพระราชทานความช่วยเหลือครอบครัวราษฎรที่มีฐานะยากจน โดยพระราชทานกลุ่มอาชีพต่างๆ ให้กับราษฎร เพื่อเป็นอาชีพเสริมในยามว่างได้มีงานทำ และมีรายได้ที่แน่นอน และเพื่ออนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมไทยและวัตถุโบราณในท้องถิ่นให้คงอยู่สืบไป ซึ่งเป็นที่มาของโครงการส่งเสริมศิลปาชีพ จังหวัดนราธิวาส และในขณะที่พระองค์ได้เสด็จเยี่ยมประชาชนในตำบลโคกเคียน อำเภอเมือง จังหวัดนราธิวาส ได้ทรงทอดพระเนตรเห็นเสื่อกระจูดที่ประชาชนนำมาปูเป็นลาดพระบาท นั้นจึงเป็นที่มาของกลุ่มจักสานเสื่อกระจูดหนึ่งในงานโครงการศิลปาชีพของพระองค์โดยส่งเสริมให้เป็นงานนอกภาคเกษตรสร้างรายได้เพิ่มขึ้นในครัวเรือน “สาตจูด” ศิลปะแห่งวิถีชีวิต

ด้วยสภาพพื้นที่ของบ้านทอน ตำบลโคกเคียน อำเภอเมือง จังหวัดนราธิวาสนั้น ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ติดทะเล จึงทำให้มีพื้นที่ทำนายน้อยมาก เมื่อกว่า ๑๐๐ ปีก่อน ชาวบ้านทอน จึงมักต้องไปหาซื้อข้าวเปลือกจากนอกหมู่บ้านมาเก็บไว้บริโภค ชาวบ้านจึงต้องมีภาชนะขนาดใหญ่เพื่อมาบรรจุเก็บรักษาข้าวเปลือกที่ซื้อมาในปริมาณมากๆ ในแต่ละครั้ง จึงได้คิดนำกระจูด ซึ่งเป็นพืชที่ขึ้นอยู่แหล่งตามธรรมชาติบริเวณน้ำซังตามริมทะเลสาบที่เป็นดินโคลน ซึ่งเรียกว่า “พรุ” อย่างมากมาย จึงนำมาจักสานเป็นกระสอบเพื่อเก็บข้าวเปลือก จึงทำให้มีผู้คนเริ่มสนใจในประโยชน์ใช้สอยของกระจูดและขอซื้อนำไปใช้บ้าง จนเป็นที่นิยมแพร่หลาย และต่อมาได้คิดค้นริเริ่มพัฒนานำกระจูดมาสานเป็นภาชนะเครื่องใช้ในครัวเรือนต่างๆ มากขึ้น นอกจากนั้นยังนำกระจูดมาสานเป็น “สาตจูด” หรือเสื่อกระจูด เพื่อใช้สำหรับปูนั่ง ปูนอน การสานเสื่อจูด ถือว่าเป็นหน้าที่ของผู้หญิงสืบทอดจากบรรพบุรุษมาแต่ครั้งอดีต เพื่อใช้ในชีวิตประจำวัน

มีการสืบทอดกันมารุ่นสู่รุ่น นอกจากสานเป็นเสื่อแล้ว ยังสานเป็นกระสอบสำหรับบรรจุสิ่งของ เช่น ข้าวสาร ข้าวเปลือก น้ำตาล หรือเกลือ ขั้นตอนการทำเสื่อกระจูดนั้น ชาวบ้านจะตัดต้นกระจูดจากป่าพรุ หรือปัจจุบัน ได้มีการนำมาปลูกไว้ในที่ดินของตัวเองด้วย เพื่อเป็นการอนุรักษ์เพิ่มจำนวนต้นกระจูด จากนั้นจะนำต้นกระจูดสด หมักโคลนดินเหนียวคลุกจนได้ที่แล้ว นำกระจูดที่หมักแล้ว ตากแดด ประมาณ ๑-๒ วัน เมื่อแห้งดีแล้ว จะรวมกันเข้าเป็นมัด นำไปเข้าเครื่องรีด จากนั้นก็เก็บไว้ในที่ร่ม ไม่ให้โดนแดด-ลม ก่อนที่จะนำไปย้อมสี ตากแห้งก่อนจะรีดอีกครั้ง ก่อนนำไปใช้สาน โดยแต่เดิมจะสานเป็นลายเรียบง่าย เป็นสิริมงคลชาติ ต่อมาได้มีการย้อมสีสลับและสาน ให้เกิดลวดลายอันเป็นเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมภาคใต้ และในการรับเสด็จ ในครั้งนั้น ชาวบ้านได้นำเสื่อกระจูดที่สานเป็นลวดลายสีสลับงดงามมาจัดวางเป็นลาดพระบาทรับเสด็จพระราชนิรับเสด็จด้วยลาดพระบาทจากเสื่อกระจูด



การทอดพระเนตรเห็นเสื่อกระจูดของพระองค์ในครั้งนั้น ทำให้เกิดความสนพระทัยเป็นอย่างมาก และทรงทราบว่ากระจูดเป็นพืชที่ขึ้นในหนองน้ำ มีอยู่ทั่วไปในภาคใต้ จึงได้โปรดเกล้าโปรดกระหม่อมให้ตั้งกลุ่มจักสานกระจูดขึ้นที่บ้านทอน ตำบลโคกเคียน เพื่อฟื้นฟูและอนุรักษ์งานหัตถกรรมพื้นบ้าน และส่งเสริมให้ชาวบ้านมีรายได้มากขึ้น นอกจากโปรดเกล้าโปรดกระหม่อมให้มีการจัดตั้งกลุ่มจักสานงานกระจูดขึ้น พระองค์ยังรับสั่งให้ค้นหาผู้เชี่ยวชาญ ผู้มีฝีมือทางด้านการจักสานกระจูดมาเป็นครูผู้สอนให้กับชาวบ้านในพื้นที่อีกด้วย โดยให้ใช้ลวดลายแบบโบราณ โปรดให้เก็บรักษาลวดลายต่างๆ เหล่านั้นไว้ ได้แก่ ลายแม่น้ำ ลายลูกแก้ว ลายแหวน ลายลูกศร เป็นต้น ต่อมาได้มีการพัฒนาโดยทรงจัดให้มีการแข่งขันในการสาน การประกวดลวดลาย เพื่อให้มีการพัฒนารูปแบบ และรูปทรงของผลิตภัณฑ์ประเภทต่างๆ เช่น ทำซอง เป็นกล่อง เป็นกระเป๋า เพื่อใส่สิ่งของ เป็นต้น และผู้ที่ได้รับรางวัล ก็จะได้มาเป็นครูถ่ายทอดวิชาที่ศูนย์ฝึกออาชีพ ที่อยู่ในการดูแลของศูนย์ศึกษาการพัฒนาพิกุลทอง โดยชาวบ้านสามารถเข้าไปฝึกฝนการทำเสื่อกระจูด หรือการแปรรูปผลิตภัณฑ์จากกระจูด ที่ศูนย์ฝึกออาชีพ โดยมีครูที่เป็นเกษตรกรในพื้นที่ที่จะช่วยส่งต่อความรู้ให้คนรุ่นใหม่ ต่อๆ ไป เมื่อเรียนไปแล้ว ก็สามารถจัดตั้งกลุ่มในหมู่บ้านเพื่อที่จะสามารถผลิตขายสู่ท้องตลาดได้ ทางศูนย์ยังช่วยดูแลการฝึกออาชีพ และต่อยอดสู่การแปรรูป โดยนำเสื่อมาขึ้นรูปเป็นผลิตภัณฑ์อื่นๆ เพื่อเพิ่มมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นแฟ้ม กระเป๋า กล่อง หมวก กรอบรูปหรือของใช้อื่นๆ โดยทางโครงการศิลปาชีพ และศูนย์พิกุลทอง จะมีการจัดการประกวดผลงานศิลปาชีพ เพื่อเป็นขวัญกำลังใจให้กับประชาชนมุ่งมั่นอนุรักษ์และสืบสาน

ปัจจุบัน กลุ่มศิลปาชีพบ้านทอน ตำบลโคกเคียน จังหวัดนราธิวาส ยังคงสืบสานภูมิปัญญาพื้นบ้าน การจักสานงานกระจูด ไม่ให้สูญหายไป โดยสมาชิกกลุ่มไม่ได้ทำเพียงสร้างรายได้เพื่อเลี้ยงตัวเองและครอบครัว



เพียงอย่างเดียว แต่ยังมีมุ่งมั่นที่จะอนุรักษ์ สืบสาน และถ่ายทอดให้กับลูกหลาน เยาวชนคนรุ่นใหม่ นักเรียนในโรงเรียน และผู้ที่มีความสนใจ เพื่อให้ ศิลปะและภูมิปัญญานี้คงอยู่ต่อไป โครงการ ศิลปาชีพจักสานเลือกกระจูดเต็บโต มีสมาชิก เพิ่มขึ้นและขยายตัวเกิดกลุ่มขึ้นอีกหลายกลุ่ม ตามหมู่บ้านต่างๆ ในตำบลโคกเคียน รวมทั้งหมด ๖ กลุ่ม จำนวนสมาชิกมากกว่า ๒๐๐ คน และมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เป็นรูปแบบใหม่ที่ทันสมัยขึ้น การจัดตั้งโครงการศิลปาชีพ ทำให้คุณภาพชีวิตของประชาชนเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้นตามลำดับ ชาวบ้านส่วนใหญ่ได้ รายได้จากกระจูดนี้เองที่เป็นรายได้ ส่งให้ ลูกเรียนจนจบ ชาวบ้านไม่ว่าคนรุ่นเก่าหรือ เยาวชนคนรุ่นใหม่ ต่างสำนึกซาบซึ้งในพระมหา กรุณาธิคุณที่สมเด็จพระนางเจ้าฯ ทรงมีความรัก และห่วงใยให้กับประชาชนทุกคน โดยไม่คำนึง ถึงความแตกต่างทางศาสนา ประเพณีและ วัฒนธรรมแต่อย่างใด ดังนั้น นอกจากจะรักษา ภูมิปัญญาท้องถิ่นแล้ว สมาชิกกลุ่มทุกคนยัง

สนองพระราชเสาวนีย์ที่พระองค์ทรงมีให้ไว้ด้วยทรงต้องการให้คนไทยนั้นรัก และภาคภูมิใจในศิลปวัฒนธรรม ของไทยเรา

ผู้ที่สนใจงานหัตถกรรมพื้นบ้านภาคใต้ สามารถสนับสนุนได้ทั้งที่ศูนย์ศิลปาชีพ สวนจิตรลดา, ร้านพิพิธภัณฑสถานในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ, บริษัทไทยคราฟท์ แฟร์เทรด จำกัด, งานกาชาด และงานมหกรรม OTOP ของกรมพัฒนาชุมชน ส่วนในพื้นที่สามารถหาซื้อและเยี่ยมชมการผลิตได้ที่ ศูนย์ศึกษาการพัฒนาพิกุลทอง จังหวัดนราธิวาส, ศูนย์ OTOP จังหวัดนราธิวาส และที่ทำการกลุ่มทั้ง ๖ กลุ่ม ตำบลโคกเคียน อำเภอเมือง จังหวัดนราธิวาส



ข้อมูล : ศูนย์ประสานการปฏิบัติที่ ๕ กองอำนวยการรักษาความมั่นคงภายในราชอาณาจักร

เข้าถึงได้จาก : <https://www.isoc5.net/articles/view/106>

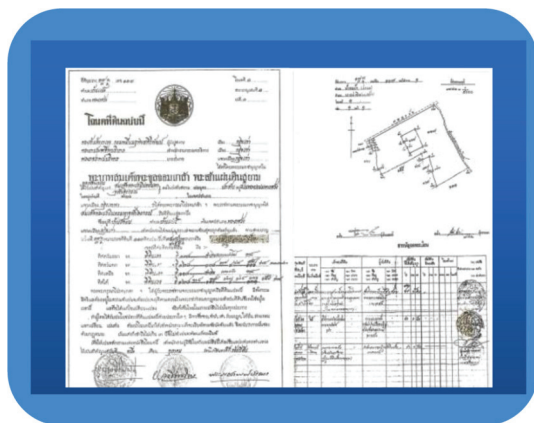
แนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน โครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

โดย นายณรงค์ สืบตระกูล
รองอธิบดีกรมที่ดิน

● ประวัติการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินของประเทศไทย

แต่เดิมที่ดินในราชอาณาจักรเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน ราษฎรมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น หากได้มีการมรดกสิทธิในที่ดินไม่ การออกเอกสารหนังสือสำคัญต่าง ๆ สำหรับที่ดิน เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากร เช่น การออกหนังสือสำคัญที่เรียกว่า “โฉนด” (เป็นคำภาษาเขมร หมายความว่าหนังสือ) ให้แก่ผู้ที่จะก่อสร้างทำนาขึ้นใหม่หรือเลิกร้างนาเก่าในตอนปลายสมัยกรุงศรีอยุธยา ซึ่งหนังสือสำคัญที่เรียกว่าโฉนดนั้น ทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของพระคลังโดยเฉพาะเพื่อเรียกเก็บภาษีอากร ในสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ก่อนมีการออกโฉนดแผนที่ ได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่ต้องเสียอากร ๓ ชนิด คือ ใบจอง โฉนดตราแดง และฎีกาใบเสร็จ หนังสือสำคัญทั้งสามอย่างนี้ เจ้าพนักงานกรมนาและพระคลังสวน เป็นผู้ออกเพื่อประโยชน์ของพระคลังโดยเฉพาะ สำหรับเรียกเก็บภาษีอากรเช่นกัน จนกระทั่งในปี พ.ศ. ๒๔๔๔ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ประกาศพระบรมราชโองการ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ร.ศ. ๑๒๐ ให้พระยาพระราชพิธีบริบาล (ฝั่ง ชูโต) เป็นข้าหลวงเกษตรให้อยู่ในบังคับบัญชาของเทศาภิบาลมณฑลกรุงเก่า ออกไปดำเนินการออกโฉนดที่ดิน โดยกำหนดท้องที่ที่คิดได้แต่แยกบางไทรขึ้นไปตามฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทิศตะวันตก และตามฝั่งแม่น้ำแควอ่างทองทิศตะวันออก ไปจนถึงคลองตะเคียนเป็นที่สุดฝ่ายเหนือ มีหน้าที่ทำการทั้งธุรการและตุลาการเช่นข้าหลวงพิเศษครั้งก่อน โดยได้เริ่มลงมือออกเดินสำรวจเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ร.ศ. ๑๒๐

ครั้นเมื่อถึงเวลาที่จะจัดการออกโฉนดหรือแจกโฉนดให้แก่ราษฎรได้แต่ในขณะนั้นยังไม่มีบทกฎหมายเป็นหลักในการออกโฉนดโดยชัดแจ้ง จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ประกาศพระบรมราชโองการ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ วางระเบียบการเรื่องโฉนดที่ดินไว้โดยแนชัด ประกาศพระบรมราชโองการฉบับนี้ถือเป็นกฎหมายฉบับแรกที่ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่ราษฎร ต่อมาได้มีการออกกฎหมายรองรับการบริหารจัดการที่ดินของประเทศไทยอีกหลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติมรวม ๓ ฉบับ และเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๓ ได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งมีผลบังคับใช้มาจนถึงปัจจุบัน สำหรับโฉนดที่ดินฉบับแรกของประเทศไทย เป็นโฉนดที่ดินจากการเดินสำรวจมีพระนาม “สมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์”

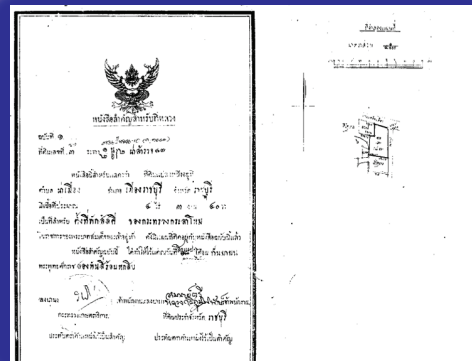
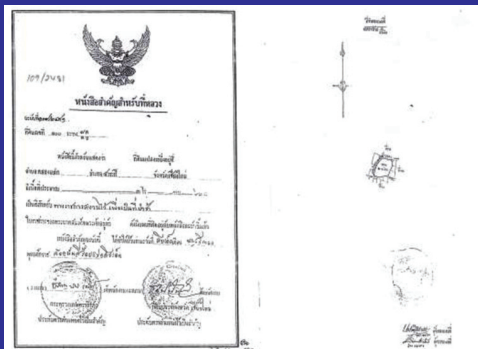


ทรงถือกรรมสิทธิ์ เป็นโฉนดเลขที่ ๑ สารบาญเล่มที่ ๑ หน้าที่ ๑ เลขที่ดิน ๑๑๓/ ระวาง ๑๓/ ต ๓ อ ตำบลบ้านแบ่ง อำเภอดุสิต (จังหวัดพระนครหรืออยุธยา) มีเนื้อที่ ๙๑ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา (เดิมมีเนื้อที่ ๘๙ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา) ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๔๖๔ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ได้ทรงมีพระมหากรุณาธิคุณพระราชทานที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อดำเนินการจัดที่ดินและพัฒนาปัจจัยพื้นฐานให้กับเกษตรกร

การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินของเอกชน เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๔๔๔ แต่การออกหนังสือสำคัญสำหรับของรัฐ เริ่มดำเนินการครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๖๐ การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินของรัฐ หรือที่เรียกชื่อว่า “หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง” (น.ส.ล.) ในระยะเริ่มแรก ไม่มีกฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้แต่อย่างใด เป็นการดำเนินการโดยอาศัยคำสั่ง ระเบียบการที่มีมาแต่เดิมของกระทรวงเกษตรธิการ และหนังสือสั่งการของกรมที่ดิน เช่น ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๑๙๘/๒๔๙๔ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๔๙๕ เรื่อง การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา ซึ่งได้เรียนจังหวัดต่าง ๆ ทราบและถือปฏิบัติแล้วโดยหนังสือ ที่ ๑๒๒๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๔๙๕ หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/๙๔๙๒ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๙ ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดสุพรรณบุรี และได้เรียนมาให้ทราบทั่วกันโดยหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๙๔๕๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๙ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๑๐๘๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๑๑

● น.ส.ล. ฉบับแรก (ที่ราชพัสดุ)

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงฉบับแรก เป็นที่ตั้งที่พัสดุของกระทรวงกลาโหม (ที่ราชพัสดุ) คือ ฉบับที่ ๑ ตำบลนาเมือง อำเภอเมืองราชบุรี จังหวัดราชบุรี ออกให้เมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน พ.ศ. ๒๔๖๐ มีเนื้อที่ ๔ ไร่ ๓ งาน ๔๐ ตารางวา



● น.ส.ล. ที่สาธารณประโยชน์ฉบับแรก

สำหรับหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่เป็นที่สาธารณประโยชน์ฉบับแรก คือ ฉบับที่ ๑๐๙/๒๔๘๑ ตำบลหนองแฝก อำเภอสарะกั จังหวัดเชียงใหม่ มีเนื้อที่ ๓ ไร่ ๐ งาน ๖๐ ตารางวา เป็นที่สำหรับทางราชการสงวนไว้ เพื่อเป็นที่ป่าช้า

หลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ ก็ยังไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง จนกระทั่งในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้มีการบัญญัติเพิ่มเติมมาตรา ๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินขึ้นมาใหม่ โดยประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ กำหนดอำนาจหน้าที่หลักเกณฑ์และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้ โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ได้กำหนดคุณสมบัติหรือลักษณะของที่ดินที่สามารถออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้ ๒ ประเภท ได้แก่ ที่ดินของรัฐประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน และประเภทใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ กำหนดให้หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นเพียงหนังสือสำคัญของทางราชการอย่างหนึ่งที่แสดงเขต ที่ตั้ง และการใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเท่านั้นหาใช้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐไม่ สำหรับที่ดินของรัฐแปลงใดที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เขตของที่ดินดังกล่าวจึงต้องเป็นไปตามหลักฐานของทางราชการ ตามนัยมาตรา ๘ ตริ วรรคสาม

● กรมที่ดินกับการกิจการจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการบุกรุก

หลังจากที่ได้ทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในท้องที่มณฑลกรุงเก่าเสร็จสิ้นแล้ว พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ประกาศพระบรมราชโองการ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ร.ศ. ๑๒๐ ให้สถาปนา “กรมทะเบียนที่ดิน” สังกัดกระทรวงเกษตราธิการขึ้นมา สำหรับกระทำการทะเบียนที่ดินในพระราชอาณาเขต ให้เป็นไปตามประกาศพระราชบัญญัติอันได้โปรดเกล้าฯ ให้ตั้งขึ้นและจะตั้งอีก



ต่อไปในภายหลัง โดยมี นาย ดับบิร เอ.เกรแฮม เป็นเจ้ากรมคนแรก ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๓๕ กรมทะเบียนที่ดิน ก็ได้เปลี่ยนชื่อมาเป็น “กรมที่ดิน” สังกัดกระทรวงมหาดไทย ตามประกาศพระบรมราชโองการผลัดเปลี่ยนเสนาบดีปลัดทูลฉลอง กระทรวงต่าง ๆ และรวมกระทรวง พ.ศ. ๒๔๓๕ หลังจากนั้นถัดมาอีกหนึ่งปีก็เปลี่ยนชื่อมาเป็น “กรมที่ดินและโลหะกิจ” พร้อมทั้งโอนมาสังกัดกระทรวงเศรษฐการ เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๓๖ แต่ก็เป็นช่วงเวลาที่ไม่ยาวนานนักก็ต้องโอนกลับมาสังกัดกระทรวงเกษตราธิการอีกครั้งในอีก ๒ ปีต่อมา ท้ายสุดเมื่อมีพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๔๘๔ ต้องเปลี่ยนชื่อกันอีก โดยใช้ชื่อว่า “กรมที่ดิน” เพียงอย่างเดียวและมาสังกัดกระทรวงมหาดไทย ตั้งแต่วันที่ ๑๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๘๔ จนถึงปัจจุบัน

ปัจจุบันภารกิจของกรมที่ดินได้ถูกกำหนดไว้โดยกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งตามข้อ ๒ กำหนดให้ “กรมที่ดินมีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐ โดยการรังวัดทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดินเพื่อให้บุคคลมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินและได้รับการบริการที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการบริหารจัดการที่ดินของรัฐเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด...” ภารกิจของกรมที่ดินในการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐ รวมถึงภารกิจเกี่ยวกับการจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐโดยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงตามนัยมาตรา ๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการร่วมขับเคลื่อนและสนับสนุนภารกิจของกระทรวงมหาดไทย เพื่อสนองตอบต่อนโยบายของรัฐบาล โดยเฉพาะนโยบายในการจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการบุกรุก ซึ่งเริ่มดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยรัฐบาลในขณะนั้นมีนโยบายที่จะแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความเรียบร้อย จึงได้ประกาศใช้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ ซึ่งตามระเบียบดังกล่าวได้ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ” เรียกโดยย่อว่า “กบร.” ทำหน้าที่แก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ และวางแนวทางการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ ซึ่งหมายความว่ารวมถึง ที่ป่าสงวนแห่งชาติ ที่สงวนหวงห้ามของรัฐทุกประเภท ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท โดยให้เร่งรัดดำเนินการสำรวจและจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐ ที่อยู่ในความดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ของทางราชการให้ถูกต้องชัดเจน รวมทั้งจัดทำทะเบียนหรือหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินของรัฐไว้เป็นหลักฐาน ต่อมาได้มีการยกเลิก

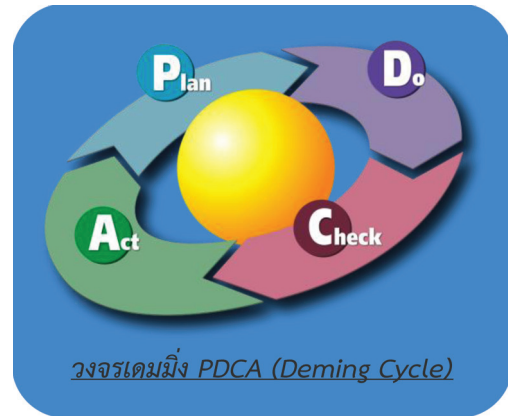
ระเบียบดังกล่าวและให้ใช้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๕ แทน แต่หลักการแก้ไขปัญหามาจากการสำรวจจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐเพื่อป้องกันการบุกรุก รัฐบาลได้นำไปกำหนดเป็นนโยบายในการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐไว้ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๖ และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓

กระทรวงมหาดไทยได้นำนโยบายในการจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกระทรวงมหาดไทยไปสู่การปฏิบัติโดยได้มอบหมายให้กรมที่ดินจัดทำโครงการเร่งรัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่สาธารณประโยชน์ทั่วประเทศให้เสร็จภายในระยะเวลา ๒ ปี (พ.ศ. ๒๕๓๕ – ๒๕๓๖) และเพื่อให้โครงการเร่งรัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงดังกล่าวบรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนด กระทรวงมหาดไทยได้สั่งการให้ผู้ว่าราชการจังหวัดถือเป็นนโยบายที่สำคัญ โดยให้ประชุมชี้แจงหัวหน้าส่วนราชการประจำจังหวัดที่เกี่ยวข้อง นายอำเภอ ปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ และผู้หน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งที่สาธารณประโยชน์และที่รกร้างว่างเปล่า เช่น นายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล เพื่อรับทราบและนำไปปฏิบัติ พร้อมทั้งขอให้กำกับผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องโดยตรง กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และสภาตำบล ได้ถือปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๔๒๘ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๓๕ แต่จนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๖๓) การปฏิบัติงานในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่สาธารณประโยชน์ทั่วประเทศยังไม่แล้วเสร็จ เนื่องจากประสบปัญหาอุปสรรคหลายประการ อาทิเช่น ปัญหาด้านการบริหารจัดการ ปัญหาด้านบุคลากร ปัญหาด้านงบประมาณ ปัญหาการบุกรุกได้แย่งคัดค้านการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ ปัญหาแนวเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ไม่ชัดเจน ปัญหาการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ไว้เป็นเวลานานไม่สามารถหาตำแหน่งที่ดินได้ ปัญหาความคลาดเคลื่อนทั้งระยะและแนวเขตในการสำรวจขึ้นทะเบียน ปัญหาการเกิดขึ้นใหม่ของที่ดินสาธารณประโยชน์ ไม่ว่าจะเกิดจากการใช้ประโยชน์ร่วมกันของราษฎรที่ได้มีการนำขึ้นทะเบียนไว้หรือการอุทิศให้เป็นที่ดินสาธารณะ ส่งผลให้จำนวนที่ดินสาธารณประโยชน์เพิ่มขึ้น เป็นต้น

จากปัญหาที่เกิดขึ้นส่งผลให้กรมที่ดินต้องปรับรูปแบบการดำเนินงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานตามโครงการเร่งรัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ กรมที่ดินจะต้องปรับรูปแบบการดำเนินงานเพื่อรองรับนโยบายของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่สำนักงาน ป.ป.ช. ได้มีหนังสือ ที่ ปช ๐๐๐๓/๐๐๖๔ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๖๐ ถึงปลัดกระทรวงมหาดไทย ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลและเอกสารหลักฐานเพื่อวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดจากการทุจริตเกี่ยวกับการบุกรุกที่ดินของรัฐ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๑.๔/๐๔๓๗/๔ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๐ แจ้งเลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ โดยมีประเด็นที่สำคัญ คือ ให้มีการสนับสนุนงบประมาณในการจัดทำหลักฐานแนวเขตที่ดินของรัฐให้มีความมั่นคงถาวรและชัดเจน พร้อมทั้งเร่งรัดให้ดำเนินการสำรวจและจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐที่อยู่ในความดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ (ที่สาธารณประโยชน์) รวมทั้งออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้เป็นหลักฐาน และในการประชุมขับเคลื่อนและติดตามนโยบายของรัฐบาลและภารกิจสำคัญของกระทรวงมหาดไทย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๑ กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดให้นโยบายเกี่ยวกับการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่สาธารณประโยชน์ เป็นภารกิจสำคัญที่จะต้องมีการขับเคลื่อนและติดตามผลการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยได้มอบหมายให้กรมที่ดินเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการตามนโยบายและข้อเสนอแนะของกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว

● แนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานโครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

การปรับปรุงแบบการดำเนินงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานโครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงครั้งหลังสุดเมื่อปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ กรมที่ดินได้กำหนดให้มีการถ่ายทอดนโยบายของรัฐบาล กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดิน ไปสู่ผู้ปฏิบัติโดยตรง กำหนดให้มีการทบทวนบทเรียน วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานที่ผ่านมา สามารถปรับปรุงแบบการบริหาร จัดการงานด้วยกระบวนการวางแผนอย่างเป็นระบบ มีการปรับปรุงแบบการปฏิบัติงาน กระบวนการตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงาน กระบวนการแก้ไขปัญหา รวมถึงการเตรียมความพร้อมของบุคลากรเพื่อเพิ่ม ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ซึ่งสามารถอธิบายได้ โดยกระบวนการวางแผนงานคุณภาพด้วยระเบียบวิธี PDCA ดังนี้



วงจรเดมมิง PDCA (Deming Cycle) คือ วงจรที่พัฒนามาจากวงจรที่คิดค้นโดยวอลท์เตอร์ ชิวฮาร์ต (Walter Shewhart) ผู้บุกเบิกการใช้สถิติสำหรับวงการอุตสาหกรรมและต่อมาวงจรนี้เริ่มเป็นที่รู้จักกันมากขึ้นเมื่อ เอ็ดวาร์ด เดมมิง (W. Edwards Deming) ปรมาจารย์ด้านการบริหารคุณภาพเผยแพร่ให้เป็น เครื่องมือสำหรับการปรับปรุงกระบวนการทำงานของพนักงานภายในโรงงานให้ดียิ่งขึ้น และช่วยค้นหา ปัญหาอุปสรรคในแต่ละขั้นตอนการผลิตโดยพนักงานเอง จนวงจรนี้เป็นที่รู้จักกันในอีกชื่อว่า “วงจรเดมมิง” ต่อมาพบว่า แนวคิดในการใช้วงจร PDCA นั้น สามารถนำมาใช้ได้กับทุกกิจกรรม จึงทำให้เป็นที่รู้จักกันอย่าง แพร่หลายมากขึ้นทั่วโลก PDCA เป็นอักษรนำของศัพท์ภาษาอังกฤษ ๔ คำ คือ

- P = Plan** คือ การวางแผนจากวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่ได้กำหนดขึ้น
- D = Do** คือ การปฏิบัติตามขั้นตอนในแผนงานที่ได้เขียนไว้อย่างเป็นระบบ และมีความต่อเนื่อง
- C = Check** คือ การตรวจสอบผลการดำเนินงานในแต่ละขั้นตอนของแผนงานว่า มีปัญหาอะไรเกิดขึ้น จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนงาน ในขั้นตอนใดบ้าง
- A = Action** คือ การปรับปรุงแก้ไขส่วนที่มีปัญหา หรือถ้าไม่มีปัญหาใด ๆ ก็ยอมรับ แนวทางปฏิบัติตามแผนงานที่ได้ผลสำเร็จ เพื่อนำไปใช้ในการทำงาน ครั้งต่อไป

๑. การวางแผน (PLAN)

ในขั้นตอนการวางแผนจะต้องมีการถ่ายทอดนโยบายเพื่อนำนโยบายลงไปสู่การปฏิบัติ การถ่ายทอดนโยบายถือเป็นสิ่งสำคัญในการผลักดันให้นโยบายได้รับการรับรู้ เข้าใจ ยอมรับและสร้าง ทัศนคติที่ดีต่อผู้ปฏิบัติตามนโยบาย และผู้ได้รับผลจากนโยบาย อันจะเป็นเครื่องมือสำคัญที่ทำให้ นโยบาย บรรลุผลในการนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติ ผู้มอบหรือผู้ถ่ายทอดและผู้รับนโยบายจะต้องมีความชัดเจนเรื่อง องค์ประกอบของนโยบาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้รับนโยบายจะต้องเข้าใจและสามารถแปลความหมายของ นโยบายได้อย่างถูกต้อง กรมที่ดินในฐานะผู้ถ่ายทอดและผู้รับนโยบายระดับกลางจะทำหน้าที่ ๒ ส่วน คือ ๑) นำนโยบายมาจัดทำเป็นแผนสำหรับปฏิบัติการของกรมที่ดิน และ ๒) กำหนดนโยบายและแผนให้หน่วยงาน

ระดับล่างรับไปปฏิบัติ ส่วนผู้ปฏิบัติระดับล่าง ได้แก่ สำนักจัดการที่ดินของรัฐ และสำนักงานที่ดิน จะทำหน้าที่ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้ง ๒ อย่างต่อไปนี้ คือ ๑) นำนโยบายที่ได้รับจากกรมที่ดินมาจัดทำเป็นแผนปฏิบัติงาน และ/หรือ ๒) รับแผนของกรมที่ดินมาปฏิบัติ ซึ่งอาจจะต้องมีการจัดทำแผนงาน/โครงการสำหรับการปฏิบัติ ของหน่วยงานเพิ่มเติมด้วยก็ได้ การรับนโยบายไปปฏิบัติผู้รับมอบนโยบายจำเป็นต้องมีความเข้าใจถึง ความสัมพันธ์ระหว่างนโยบายและแผน และสามารถแปลความหมายของนโยบายเพื่อเชื่อมโยงไปสู่การ จัดทำ แผนระดับต่าง ๆ ให้ได้ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันและเพื่อประโยชน์ในการขับเคลื่อนนโยบาย กรมที่ดินจึงได้กำหนดให้มีการถ่ายทอดนโยบายของรัฐบาล กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดิน ไปสู่ผู้ปฏิบัติ อย่างต่อเนื่องผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การมอบนโยบายผ่านระบบ Video Conference การสัมมนาประจำปี การประชุมผู้บริหารกรมที่ดินประจำเดือน การจัดประชุมผู้บริหารร่วมกับเจ้าหน้าที่ของสำนักจัดการที่ดินของรัฐ การตรวจราชการและมอบนโยบายในพื้นที่โดยตรงของผู้บริหาร และการมอบนโยบายผ่านการตรวจราชการ ของผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เป็นต้น

สำหรับการวางแผนเพื่อขับเคลื่อนนโยบายของกระทรวงมหาดไทยในการแก้ปัญหาการทุจริต เกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยมิชอบตามข้อเสนอแนะของ ป.ป.ช. ซึ่งกระทรวงมหาดไทยมอบหมาย ให้กรมที่ดินเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว รวมถึงข้อเสนอแนะในการป้องกันและ แก้ไขปัญหาการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ที่ได้แจ้งต่อสำนักงาน ป.ป.ช. ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๑.๔/๐๔๓๗/๔ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๐ โดยมีประเด็นที่สำคัญ คือ ให้มีการสนับสนุน งบประมาณในการจัดทำหลักฐานแนวเขตที่ดินของรัฐให้มีความมั่นคงถาวรและชัดเจน พร้อมทั้งเร่งรัด ให้ดำเนินการสำรวจและจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐที่อยู่ในความดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ (ที่สาธารณประโยชน์) รวมทั้งออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้เป็นหลักฐาน กรมที่ดินได้ถ่ายทอดนโยบายไปสู่การปฏิบัติโดย กำหนดให้มีการดำเนินการด้านต่าง ๆ เพื่อให้นโยบายบรรลุผล เช่น สำรวจข้อมูลจำนวนที่สาธารณประโยชน์ และจำนวนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงทั่วประเทศ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครอบคลุมรอบด้านสำหรับการ ใช้ในการ บริหารจัดการองค์การตามนโยบายของกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว และสำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการ จัดทำแผนงาน/โครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงประจำปี กำหนดให้มีการ วางแผนปฏิบัติราชการประจำปีควบคู่ไปกับการวางแผนพัฒนาบุคลากรด้านการรังวัดที่ดิน โดยมีหลักการ และเหตุผลที่สำคัญ คือ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล บรรลุ เป้าประสงค์ขององค์กร

๒. การปฏิบัติตามแผน (DO)

การปฏิบัติตามแผน (DO) หรือ การปฏิบัติการ (Take Action) เป็นกระบวนการดำเนินงาน ตามแผนงาน โครงการ และกิจกรรมต่าง ๆ ที่กำหนดไว้โดยทั่วไปจะมี ๒ ส่วน คือ ๑) การปฏิบัติตามแผนงานที่เป็น แผนกลยุทธ์ขององค์กร เพื่อดำเนินการจัดทำผลผลิตให้แก่องค์กร และ ๒) การปฏิบัติตามแผนงานที่เป็น พันธกิจสนับสนุน เช่น การจัดการความรู้ในองค์กร (Knowledge Management) การส่งเสริมและพัฒนาการ เรียนรู้ให้แก่บุคลากรขององค์กร เพื่อช่วยเสริมสร้างขีดสมรรถนะการเรียนรู้ให้องค์กรมีความพร้อมที่จะ ปรับปรุงตนเอง การส่งเสริมและพัฒนาให้บุคลากรมีความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และทัศนคติ (Attitude) ที่เหมาะสม จะช่วยสนับสนุนให้การปฏิบัติงานตามแผนเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล

สำหรับขั้นตอนการปฏิบัติตามแผนเพื่อขับเคลื่อนนโยบายของกระทรวงมหาดไทยในการจัดทำ แนวเขตที่ดินของรัฐโดยการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เพื่อป้องกันและแก้ไข ปัญหาการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ และแก้ปัญหาการทุจริตเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยมิชอบ ตามข้อเสนอแนะของ ป.ป.ช. เมื่อได้มีการถ่ายทอดนโยบายและวางแผนแล้วเป็นสิ่งที่ผู้เกี่ยวข้องจะต้องไป

ดำเนินการตามแผนซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๖๒ ได้กำหนดกิจกรรมการดำเนินงานตามแผนที่สำคัญไว้ ๕ กิจกรรม คือ ๑) การสำรวจข้อมูลพื้นฐานที่สาธารณประโยชน์และหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน ๒) การนำข้อมูลไปใช้ในการบริหารจัดการองค์การเพื่อขับเคลื่อนนโยบายของกระทรวงมหาดไทย ๓) การเตรียมความพร้อมของหน่วยงานในพื้นที่เป้าหมายตามแผน ๔) การเตรียมความพร้อมของหน่วยงานและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติตามแผน และ ๕) การปฏิบัติงานตามแผนงาน/โครงการโดยมีรายละเอียดของกิจกรรม และผลการดำเนินงานโดยสรุปปรากฏตารางแสดงผลการดำเนินงานตามแผนในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒

ตารางแสดงผลการดำเนินงานตามแผนในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๖๒

กิจกรรม	ผลการดำเนินงาน
๑. การสำรวจข้อมูลพื้นฐานที่สาธารณประโยชน์และหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง สำนักจัดการที่ดินของรัฐได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินทุกจังหวัดตรวจสอบและประมวลผลตามแบบรายงานผลการสำรวจข้อมูลที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน รวม ๓ รายการ รายงานให้กรมที่ดินทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ และได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินทุกจังหวัดตรวจสอบความมีอยู่จริงของหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบรายงานให้กรมที่ดินทราบ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๗/๑๓๑ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๑	๑.๑ ข้อมูลหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงทั่วประเทศ มีจำนวนทั้งสิ้น ๑๕๗,๓๘๒ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๘,๖๑๘,๙๕๕-๒-๒๖.๓๓ ไร่ แบ่งเป็น ๑.๑.๑ ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน จำนวน ๑๒๓,๔๐๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๕,๘๖๒,๘๕๔-๓-๔๐.๗๙ ไร่ ๑.๑.๒ ประเภทใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ จำนวน ๓๓,๙๗๓ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๒,๗๕๖,๑๐๐-๒-๘๕.๕๔ ไร่ ๑.๒ ข้อมูลที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ยังมิได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ๑.๒.๑ ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน จำนวน ๗,๙๔๓ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๓,๕๑๙,๐๒๗-๓-๗/๑.๘๐ ไร่ ๑.๒.๒ ประเภทใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ จำนวน ๑,๕๘๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๘๗,๙๘๔-๑-๔๓.๔๐ ไร่ (ข้อมูล ณ สิ้นปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑)
๒. การนำข้อมูลไปใช้ในการบริหารจัดการองค์การเพื่อขับเคลื่อนนโยบายของกระทรวงมหาดไทย	๒.๑ รายงานข้อมูลการดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้เลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช. ทราบ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๔/๕๗๖๕ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ๒.๒ นำข้อมูลไปใช้ในการจัดทำแผนปฏิบัติราชการประจำปี “โครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒”
๓. การเตรียมความพร้อมของหน่วยงานในพื้นที่เป้าหมายตามแผน	๓.๑ แจ้งเวียนให้ทุกจังหวัด เพื่อให้ทบวงการเมืองผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายตรวจสอบข้อมูลที่ดินสาธารณประโยชน์ตามบัญชีสำรวจของสำนักงานที่ดิน หากพบว่าที่ดินแปลงใดยังมิได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ขอให้พิจารณายื่นแสดงความประสงค์ รังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงต่อสำนักงานที่ดินพื้นที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นอยู่ในเขต ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๕๐๑๕ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๑ ๓.๒ ให้สำนักงานที่ดินพื้นที่ตรวจสอบข้อมูลตามบัญชีสำรวจที่สาธารณประโยชน์ และพิจารณา ตามนัยข้อ ๕ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๗ หากเห็นว่าสามารถดำเนินการได้ให้จัดทำบันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้แผนทีละแปลง (ร.ว. ๑๐) เพื่อระบุตำแหน่งที่ตั้ง คำพิกัดส่วนย่อยในระวาง ยู่ ที่ เอ็ม หรือระวางภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ของแปลงที่ดินสาธารณประโยชน์

กิจกรรม	ผลการดำเนินงาน
๔. การเตรียมความพร้อมของหน่วยงานและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติตามแผน	๔.๑ ได้กำหนดให้สำนักจัดการที่ดินของรัฐ ร่วมกับกองฝึกอบบรมจัดทำโครงการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการ (ภาคสนาม) สำหรับผลิตช่างรังวัดเพื่อให้มีความรู้และทักษะเฉพาะด้านเกี่ยวกับการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ๔.๒ ได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานสำหรับแจกจ่ายเจ้าหน้าที่และสำนักงานที่ดินและรวบรวมข้อมูลปริมาณการยื่นคำขอรายงานให้กรมที่ดินทราบภายในวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๑
๕. การปฏิบัติงานตามแผนงาน/โครงการ โครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ - เป้าหมาย ๑,๐๐๐ แปลง	- ดำเนินการได้ ๑,๐๐๘ แปลง (คิดเป็นร้อยละ ๑๐๐.๘ ของเป้าหมาย)

๓. การตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงาน (CHECK)

เมื่อได้มีการวางแผน ถ่ายทอดหรือแปลงแผนไปสู่การปฏิบัติ และลงมือปฏิบัติตามแผนแล้ว การตรวจสอบ (Check) ติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation) ถือเป็นขั้นตอนที่สำคัญอีกขั้นตอนหนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าในขั้นตอนการปฏิบัติกิจกรรมตามแผนสามารถบรรลุเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้หรือไม่ การดำเนินการตามขั้นตอนนี้จะต้องมีการวางแผนกำหนดขั้นตอน วิธีการ เงื่อนไข และระยะเวลาของการตรวจสอบติดตาม เพื่อเป็นข้อมูลย้อนกลับสำหรับการกำกับ ทบทวน แก้ปัญหาขณะดำเนินกิจกรรมตามแผน และการประเมินผล เพื่อเป็นสารสนเทศสำหรับการปรับปรุงการดำเนินกิจกรรม/โครงการ สรุปผลสำเร็จของกิจกรรม/โครงการ ทบทวนและพัฒนากิจกรรม/โครงการ แผนงาน และระบบงานต่อไป ดังนั้น การติดตามและประเมินผลจึงเป็นกลไกและเครื่องมือสำคัญที่จะช่วยให้ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติสามารถกำกับ ทบทวนและพัฒนากระบวนการ แผนงาน โครงการต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

การดำเนินงานตามโครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ กรมที่ดินได้กำหนดให้มีกระบวนการตรวจสอบติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายและการปฏิบัติงานตามแผนในหลายรูปแบบ เช่น การตรวจสอบควบคุมโดยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และสาขาในพื้นที่รับผิดชอบ การตรวจติดตามควบคุม และประเมินผลการปฏิบัติงานตามแผนโดยเจ้าหน้าที่ของสำนักจัดการที่ดินของรัฐ ประกอบด้วย หัวหน้าฝ่ายรังวัดเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ผู้อำนวยการส่วนคุ้มครองที่ดินของรัฐ ผู้อำนวยการสำนักจัดการที่ดินของรัฐ การตรวจสอบผลการปฏิบัติงานโดยกลุ่มตรวจสอบภายในกรมที่ดิน การตรวจราชการของผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน รองอธิบดี และอธิบดีกรมที่ดิน

๔. การปรับปรุงแก้ไข (ACT)

การปรับปรุงแก้ไข (ACT) เป็นขั้นตอนสุดท้ายของวงจรบริหารงานคุณภาพ PDCA เป็นการนำผลจากการตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงาน (CHECK) มาวิเคราะห์ว่ามีข้อบกพร่องจากการดำเนินงานตามแผนหรือมีปัญหายุ่งยากใดที่จะส่งผลให้การปฏิบัติตามแผนไม่บรรลุผล มีกระบวนการหรือขั้นตอนการปฏิบัติงานใดที่ควรแก้ไขปรับปรุง ถ้าไม่มีปัญหาใดๆ ก็ยอมรับแนวทางการปฏิบัติตามแผนงานที่ได้ผลสำเร็จหรือพัฒนาสิ่งที่ดียอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้นไปอีก และสังเคราะห์รูปแบบการดำเนินการใหม่ที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินการในปีต่อไป ซึ่งจากตรวจสอบติดตามประเมินผล และการวิเคราะห์ข้อมูลผลการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติราชการประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ และที่ผ่านมา พบปัญหาอุปสรรคที่สำคัญ คือ

เจ้าหน้าที่ขาดความรู้ความเข้าใจในระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ขาดทักษะ ความสามารถ และประสบการณ์ ส่งผลให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย การรังวัดไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด และมีงานค้างสะสมจำนวนมาก ระบบตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ไม่มีกระบวนการแก้ไขปัญหางานรังวัดค้างดำเนินการ ดังนั้น ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงได้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติงาน โดยกำหนดให้สำนักงานที่ดินพื้นที่ตรวจและชี้ตำแหน่งที่ดินก่อนดำเนินการกำหนดให้มีการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการ (ภาคสนาม) สำหรับผลิตช่างรังวัดเพื่อให้มีความรู้และทักษะเฉพาะด้านเกี่ยวกับการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และให้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานสำหรับแจกจ่ายเจ้าหน้าที่และสำนักงานที่ดิน กำหนดให้มีกระบวนการตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงาน โดยจัดส่งเจ้าหน้าที่ระดับหัวหน้าฝ่าย หัวหน้างาน และเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานแล้วเสร็จตามเป้าหมายก่อนกำหนด ลงพื้นที่ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานและแก้ปัญหางานในพื้นที่ปฏิบัติงานตามโครงการฯ และกำหนดให้มีกระบวนการเร่งรัดสะสางงานรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่ค้างดำเนินการในปีงบประมาณที่ผ่านมา

สำหรับการตรวจสอบติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานตามโครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ พบปัญหาอุปสรรคที่สำคัญซึ่งถือเป็นโอกาสในการปรับปรุงพัฒนาระบบงานใน ๒ ประเด็น คือ ๑) พื้นที่เป้าหมายตามที่ได้สำรวจและรับคำขอไว้บางแปลงไม่สามารถทำการรังวัดได้ และ ๒) กระบวนการตรวจสอบติดตามผล และควบคุมการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในพื้นที่ยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ส่งผลให้การดำเนินงานในขั้นตอนการส่งงานและแก้ไขงานล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามแผน ดังนั้น ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ กรมที่ดินจึงได้มีการปรับปรุงแก้ไขรูปแบบการดำเนินงานอีกครั้งหนึ่ง โดยเพิ่มขั้นตอนการสำรวจและเตรียมการก่อนการรังวัดไว้ในแผนระยะที่ ๑ และกำหนดให้เจ้าหน้าที่จากส่วนกลางผู้ที่ได้รับมอบหมายให้ตรวจติดตามในพื้นที่ มีหน้าที่ตรวจระเบียบและเอกสารประกอบเรื่องรังวัดก่อนส่งมอบให้สำนักงานที่ดินท้องที่ได้ ผลจากการปรับปรุงรูปแบบการดำเนินงานตามโครงการฯ ส่งผลให้การปฏิบัติงานรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่กำหนดเป้าหมายไว้ ๘๐๐ แปลง สามารถดำเนินการได้ ๘๓๐ แปลง เกินกว่าเป้าหมาย จำนวน ๓๐ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๘.๓/๕

● บทสรุป

แนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานโครงการรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ตามที่ได้นำเสนอ เป็นเพียงตัวอย่างหนึ่งของการนำเครื่องมือทางการบริหาร คือ วงจรบริหารงานคุณภาพ PDCA มาใช้ในการบริหารจัดการงานขององค์กรเพื่อสร้างกระบวนการทำงานที่มีประสิทธิภาพ หรือสร้างวัฏจักรในการวางแผนและการแก้ไขปัญหาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและพัฒนาระบบงานอย่างต่อเนื่อง ข้อมูลตามที่ได้นำเสนอเป็นเพียงส่วนหนึ่งของการวิเคราะห์และแก้ปัญหาลู่สู่การบรรลุผลที่สำคัญเฉพาะที่เป็นปัจจัยภายในของกรมที่ดินเท่านั้น ซึ่งผลจากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่ากรมที่ดินมีจุดแข็งหลายประการ เช่น มีกระบวนการถ่ายทอดนโยบายไปสู่การปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ มีการนำนโยบายมาจัดทำเป็นแผนปฏิบัติราชการของกรมที่ดินอย่างเป็นระบบ มีการกำหนดนโยบายและแผนให้หน่วยงานระดับล่างรับไปปฏิบัติอย่างเหมาะสม มีกระบวนการตรวจสอบติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายที่มีประสิทธิภาพ แต่พบว่ากระบวนการตรวจสอบติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในพื้นที่ และกระบวนการตามแผนในขั้นตอนการตรวจสอบข้อมูลพื้นฐานประโยชน์ในพื้นที่เป้าหมายตามที่ได้สำรวจและรับคำขอไว้ยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ซึ่งถือเป็นโอกาสในการปรับปรุงพัฒนาระบบงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน นำมาซึ่งข้อสั่งการให้มีการปรับปรุงและพัฒนารูปแบบการดำเนินงานตามโครงการฯ ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓



แม้ว่าปัญหาการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ จะไม่ได้เป็นปัญหาที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดินโดยตรง แต่ภารกิจของกรมที่ดินด้านการจัดการที่ดินของรัฐโดยเฉพาะภารกิจในการจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐโดยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นภารกิจที่สามารถสนับสนุนการแก้ไขปัญหาและป้องกันมิให้เกิดปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ รวมถึงปัญหาการทุจริตเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ เป็นภารกิจที่มีความเกี่ยวข้องทั้งด้านความมั่นคง เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของประชาชน จึงมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการร่วมขับเคลื่อนและสนับสนุนภารกิจของกระทรวงมหาดไทย เพื่อสนองตอบต่อนโยบายของรัฐบาลและสนับสนุนการพัฒนาประเทศภายใต้กรอบและแนวทางของยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี เพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ “ประเทศไทย มีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนาตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง”



คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

● กฎหมายจัดสรรที่ดิน

■ สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ดินที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนสาธารณูปโภคตลอดจนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวที่มีอยู่แล้วให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และจะกระทำการอันใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

◆ คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๗/๔๑๑/๒๕๕๗

การที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีมติให้ก่อสร้างอาคารสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในที่ดินอันเป็นสวนสาธารณะ โดยสมาชิกของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเสียงส่วนใหญ่เห็นชอบด้วยก็ตาม แต่ก็มีสมาชิกคัดค้านถึง ๒๕ ราย การก่อสร้างอาคารดังกล่าวนอกจากจะเป็นการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคคนละประเภท ยังเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ในการใช้สาธารณูปโภคตามที่ยุจัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนไว้ อีกทั้งยังเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) ประกอบมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง ที่ระบุให้หน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับมอบหมายที่ดินสวนสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินจะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวที่มีอยู่แล้วให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และยังเป็นการทำให้สภาพสวนสาธารณะเปลี่ยนแปลงไปพื้นที่ของสวนสาธารณะลดลง ถือได้ว่าประโยชน์แห่งภาระจำยอมในการใช้สอยที่ดินดังกล่าวลดไปหรือเสื่อมความสะดวก แม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะอ้างว่าเป็นการกระทำเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่สมาชิกโดยรวม แต่สวนสาธารณะดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดิน การเปลี่ยนแปลงการใช้สาธารณูปโภคจะทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของที่ดินบางแปลงลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป ย่อมมีอาจกระทำได้

● พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการอันใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน



● กฎหมายอาคารชุด

■ เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๔ กรณีเจ้าของห้องชุดไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๔ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มตามอัตราที่กำหนดในข้อบังคับตามมาตรา ๑๔/๑ และผู้จัดการมีหน้าที่ฟ้องบังคับชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้กำหนดอายุความในการใช้สิทธิเรียกร้องสำหรับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ จึงมีปัญหาว่สิทธิเรียกร้องสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีอายุความหรือไม่อย่างไร

◆ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๒๘/๒๕๕๗

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติขึ้นภายหลังประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ แก่ส่วนรวมของเจ้าของร่วมก็ตาม แต่เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้บัญญัติอายุความในการใช้สิทธิเรียกร้องสำหรับเงินดังกล่าวไว้โดยเฉพาะ จึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อตามข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ กำหนดให้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นรายเดือน แต่ไม่ชำระจึงถือเป็นเงินค้างจ่าย ซึ่งมีอายุความ ๕ ปี ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๓ (๔) ได้บัญญัติไว้แล้ว ค่าปรับและเงินเพิ่ม อันเกิดจากการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นหนี้อุปกรณ์ของค่าใช้จ่ายส่วนกลางจึงมีอายุความ ๕ ปี เช่นเดียวกับหนี้ประธาน มิใช่เป็นกรณีที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่นมิได้บัญญัติอายุความไว้ อันจะได้นำอายุความ ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๐ มาใช้บังคับแต่อย่างใด

● ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๙๓/๓๐ อายุความนั้น ถ้าประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นมิได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ให้มีกำหนดสิบปี

มาตรา ๑๙๓/๓๓ สิทธิเรียกร้องดังต่อไปนี้ให้มีกำหนดอายุความห้าปี

(๑) ดอกเบี้ยค้างชำระ

(๒) เงินที่ต้องชำระเพื่อผ่อนหุ้นคืนเป็นงวดๆ

(๓) ค่าเช่าทรัพย์สินค้างชำระ เว้นแต่ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๙๓/๓๔ (๖)

(๔) เงินค้างจ่าย คือ เงินเดือน เงินปี เงินบำนาญ ค่าอุปการะเลี้ยงดูและเงินอื่นๆ ในลักษณะทำนองเดียวกันที่มีการกำหนดจ่ายเป็นระยะเวลา

(๕) สิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๑๙๓/๓๔ (๑) (๒) และ (๕) ที่ไม่อยู่ในบังคับอายุความสองปี



ภูมิสำเนาในทางปกครอง

๑

หลายคนคงคุ้นเคยกับคำว่า “ภูมิสำเนา” และเห็นกันอยู่บ่อยครั้งเมื่อเวลาอ่านประมวลกฎหมาย กฎกระทรวง หรือแม้แต่ระเบียบที่กำหนดให้เราต้องปฏิบัติ คำๆ นี้ เป็นคำที่กำหนดหรือบังคับในเวลาเมื่อมีกรณีที่จะต้องมีการแจ้งให้บุคคลหนึ่ง บุคคลใดให้รับทราบเพื่อปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น ในกรณีที่ต้องมีการรังวัด ออกโฉนดที่ดิน สบเซต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน หรือ การแจ้งในกรณีอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการแจ้งคำสั่งทางปกครอง ไม่ว่าจะเป็นการสั่งไม่รับคำขอ การแจ้งให้ไประวังแนวเขต การแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ เหล่านี้ในบทบัญญัติของกฎหมายมุ่งประสงค์ให้มีการแจ้งกับบุคคลนั้นไปยังภูมิสำเนา ทั้งนี้ก็เพื่อให้บุคคลได้รับทราบ แต่ในเวลาปฏิบัติงานกลับพบถ้อยคำที่บัญญัติแตกต่างกันไป การทำความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องนี้จึงแยกพิจารณาออกเป็น ๓ ส่วน คือ ภูมิสำเนาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการแจ้งให้บุคคลทราบเพื่อการติดต่อราชการ และปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. ภูมิสำเนาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กำหนดลักษณะภูมิสำเนาของบุคคลซึ่งสามารถแบ่งออกไป ๒ กรณี^๒

กรณีที่ ๑ ภูมิสำเนาของบุคคลธรรมดา ตั้งแต่มาตรา ๓๓ - มาตรา ๔๐

กรณีที่ ๒ ภูมิสำเนาที่กฎหมายกำหนดให้ ตั้งแต่มาตรา ๔๓ - มาตรา ๔๓

ในบทความนี้จะกล่าวถึงเฉพาะภูมิสำเนาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องเข้าไปเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

๑.๑ ภูมิสำเนาของบุคคลธรรมดา

มาตรา ๓๓ บัญญัติว่า ภูมิสำเนาของบุคคลธรรมดา ได้แก่ถิ่นอันบุคคลนั้นมีสถานที่อยู่เป็นแหล่งสำคัญ

ภูมิสำเนาของบุคคลธรรมดาตามความเข้าใจของบุคคลทั่วไปก็คือ การมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านซึ่งก็ถือเป็นภูมิสำเนาอย่างหนึ่งแต่ก็ไม่เสมอไป ต้องพิจารณาจากบทบัญญัติในมาตรา ๓๓ ว่าด้วยภูมิสำเนาของบุคคลธรรมดาซึ่งจะประกอบไปด้วยเงื่อนไขที่สำคัญ ๒ ประการ คือ (๑) ต้องเป็นที่อยู่ (๒) และที่อยู่นั้นต้องเป็นแหล่งอันสำคัญด้วย^๓ มีใช้ที่พำอาศัยชั่วคราว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๙๑๒/๒๕๓๙

แม้ผู้ตายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่จังหวัดพิจิตรและผู้ตายถึงแก่ความตายที่จังหวัดพิจิตร แต่ผู้ตายก็ได้ชื้อกินเป็นสามีภริยากับผู้ร้องถึง ๒๐ ปีที่จังหวัดสมุทรปราการจนมีบุตรด้วยกันถึง ๔ คน รวมทั้งผู้ตายได้ซื้อที่ดินไว้ที่จังหวัดสมุทรปราการ แสดงว่าผู้ตายมีบ้านที่จังหวัดสมุทรปราการเป็นสถานที่อยู่ อันเป็นแหล่งสำคัญอีกแห่งหนึ่งด้วย บ้านที่จังหวัดสมุทรปราการจึงเป็นภูมิสำเนาของผู้ตายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๓๓ ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีสิทธิเสนอคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกต่อศาลจังหวัดสมุทรปราการได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๔ จัตวา

^๒ วัชร มาลัยมาตร ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือสำคัญ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน
๒ รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ คำบรรยายหลักกฎหมายเอกชน LA 102(LW 102) หน้า ๑๐๖

^๓ รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ อ้างแล้วใน (๒) หน้า ๑๐๖

ภูมิลำเนาตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้แสดงให้เห็นถึงการมีชื่อที่อยู่ในทะเบียนบ้านก็ถือเป็นภูมิลำเนาของบุคคล นอกจากนี้ยังถือเอาถิ่นที่อยู่ถาวรที่จังหวัดสมุทรปราการเป็นภูมิลำเนาอีกแห่งหนึ่งด้วย ดังนั้น หากเป็นที่พักอาศัยชั่วคราว เช่น มีภูมิลำเนาที่อยู่ที่จังหวัดเชียงใหม่ เพราะเกิดที่นั่น บิดามารดาก็อยู่ที่นั่น แต่ต้องเข้ามาศึกษาและพักที่หอของมหาวิทยาลัย หอพักในมหาวิทยาลัยก็ไม่ถือเป็นภูมิลำเนาอีกแห่งหนึ่ง เพราะเป็นการเข้ามาในระยะเวลานั้นๆ และได้มีเจตนาที่อยู่ถาวร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓/๓๔/๒๕๔๙

ผู้ร้องเบิกความเป็นพยานในสำนวนร้องขัดทรัพย์สำนวนแรกว่า มีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๘ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหรำ สำนวนที่สองว่า มีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหรำ และจากแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎรว่าผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหรำ จึงฟังได้ว่าผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่ที่บ้านเลขที่ดังกล่าวทั้งสองแห่ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ร้องทราบ ณ บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหรำ ถือว่าได้แจ้งประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ร้องทราบแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๔๕/๒๕๔๔

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลยที่ ๓ แต่ละครั้งนั้นจำเลยที่ ๓ เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผู้ดำเนินการขายทอดตลาดต้องแจ้งประกาศการขายให้จำเลยที่ ๓ ทราบ เพื่อจำเลยที่ ๓ จะได้มีโอกาสมาดูแลการขายรักษาผลประโยชน์ของตน ปรากฏว่ามีการประกาศขายทรัพย์สินของจำเลยที่ ๓ รวม ๙ ครั้ง ทุกครั้งส่งประกาศให้จำเลยที่ ๓ ที่บ้านเลขที่ ๑๓/๒ ตำบลปากเพรียว อำเภอเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นที่อยู่ตามสำเนาทะเบียนบ้านของจำเลยที่ ๓ หลังจากที่บ้านเลขที่ ๑๓/๒ ดังกล่าวถูกขายทอดตลาดไปแล้ว จำเลยที่ ๓ ย้ายที่อยู่ แม้จำเลยที่ ๓ มีหน้าที่ต้องแจ้งการย้ายที่อยู่และที่อยู่ใหม่ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๖๓ (๓) หากฝ่าฝืนมีโทษทางอาญาก็ตาม ก็ไม่ได้หมายความว่าความไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวจะทำให้จำเลยที่ ๓ ยังคงมีภูมิลำเนาตามเดิมตลอดไป ภูมิลำเนาของจำเลยที่ ๓ ต้องเป็นไปตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยภูมิลำเนา เมื่อการส่งประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินกระทำเมื่อจำเลยที่ ๓ ย้ายถิ่นที่อยู่ไปแล้วและจำเลยที่ ๓ ไม่ได้เป็นคนรับประกาศ และไม่ปรากฏว่าหลังจากการย้ายทะเบียนบ้านแล้วจำเลยที่ ๓ ยึดถือบ้านเลขที่ ๑๓/๒ ดังกล่าวเป็นภูมิลำเนาเฉพาะการในเรื่องใด ดังนั้นขณะที่ปิดประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อให้จำเลยที่ ๓ ทราบ ณ บ้านเลขที่ ๑๓/๒ นั้น จำเลยที่ ๓ ไม่มีภูมิลำเนา ณ บ้านดังกล่าวแล้ว จึงเป็นการปิดประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน ณ สถานที่ซึ่งมิใช่ภูมิลำเนาของจำเลยที่ ๓ ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๙ ประกอบกับพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๕๓ (เดิม)

มาตรา ๓๔ บัญญัติว่า ถ้าบุคคลธรรมดาที่มีถิ่นที่อยู่หลายแห่งซึ่งอยู่สลับเปลี่ยนกันไป หรือ มีหลักแหล่ง ที่ทำการงานเป็นปกติหลายแห่ง ให้ถือเอาแห่งใดแห่งหนึ่งเป็นภูมิลำเนาของบุคคลนั้น

เป็นการกำหนดภูมิลำเนาสำหรับผู้ที่มิที่อยู่หรือที่ทำงานหลายแห่ง และสลับสับเปลี่ยนที่อยู่หรือที่ทำงานเสมอๆ โดยทุกแห่งล้วนแต่สำคัญและไม่อาจถือได้ว่าที่ใดสำคัญกว่ากันก็ให้ถือเอาที่ใดที่หนึ่งเป็นภูมิลำเนาของบุคคลนั้น เช่น ประกอบอาชีพหลายแห่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๕๓/๒๕๑๔

จำเลยมีภูมิลำเนาเดิมอยู่จังหวัดศรีสะเกษ จำเลยย้ายไปรับราชการจังหวัดร้อยเอ็ด แต่ยังออกเช็คที่ศรีสะเกษ ถือว่าจำเลยมีภูมิลำเนาที่ศรีสะเกษด้วย โจทก์ฟ้องจำเลยให้รับผิดชอบเช็คที่ศาลศรีสะเกษได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๔๑/๒๕๑๕

จำเลยรับราชการประจำอยู่ในกรุงเทพมหานครซึ่งถือได้ว่ามีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพ แต่เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังมีถิ่นที่อยู่ซึ่งจังหวัดราชบุรี ซึ่งเป็นภูมิลำเนาเดิมด้วยจึงถือได้ว่าถิ่นที่อยู่ของจำเลยมี ๒ แห่ง และจะถือเอาถิ่นที่อยู่แห่งใดแห่งหนึ่งเป็นภูมิลำเนาของจำเลยก็ได้ โจทก์ยื่นฟ้องคดีส่วนแบ่งที่ศาลจังหวัดราชบุรี ซึ่งเป็นภูมิลำเนาแห่งหนึ่งของจำเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓/๓๔/๒๕๔๙

ผู้ร้องเบิกความเป็นพยานในสำนวนร้องขอตัดทรัพย์สินส่วนแรกว่า มีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๔ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า สำนวนที่สองว่า มีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า และจากแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎรว่าผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า จึงฟังได้ว่าผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่ทั้งบ้านเลขที่ดังกล่าวทั้งสองแห่ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ร้องทราบ ณ บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า ถือว่าได้แจ้งประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ร้องทราบแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๓๓/๒๕๐๖

แม้จำเลยจะอ้างว่าได้ย้ายภูมิลำเนาไปอยู่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ก่อนโจทก์ฟ้อง ๔ วันก็ดี หากมีหลักฐานแสดงอยู่ว่าจำเลยยังคงมีบ้านและถิ่นที่อยู่ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่เดิมด้วย ย่อมถือได้ว่าจำเลยมีถิ่นที่อยู่สองแห่ง คือ ทั้งที่เชียงใหม่และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งโจทก์ย่อมถือเอาแห่งใดแห่งหนึ่งว่าเป็นภูมิลำเนาของจำเลย และยื่นฟ้องจำเลยต่อศาลแขวงเชียงใหม่ได้

ส่วนการที่บุคคลใดไม่มีภูมิลำเนาตามความหมายในมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ กล่าวคือไม่มีสถานที่อยู่แห่งใดอันเป็นแหล่งสำคัญ ในมาตรา ๓๓ ให้ถือเอา “ถิ่นที่อยู่” อันเป็นที่พำนักนั้นเป็น “ภูมิลำเนา” เช่นบุคคลที่รับจ้างเป็นกรรมกรก่อสร้างซึ่งต้องเคลื่อนย้ายไปตามสถานที่ก่อสร้าง เช่นนี้ต้องยึดถิ่นที่อยู่เป็นภูมิลำเนา^๔

ศาลฎีกาที่ ๓๐๕๓/๒๕๓๓

การที่จำเลยแจ้งย้ายออกจากบ้านเดิม ที่จังหวัดบุรีรัมย์แล้วไม่แจ้งย้ายเข้าบ้านตามที่ตั้งใจไว้ในกรุงเทพมหานครจึงไม่อาจทราบได้ว่าจำเลยไปอยู่ที่ใด ทั้งยังได้ความว่า จำเลยแจ้งย้ายออกเฉพาะตัวจำเลยคนเดียว มิได้แจ้งย้ายครอบครัวไปด้วย แสดงว่าไม่มีเจตนาย้ายถิ่นที่อยู่ และตั้งใจจะเปลี่ยนภูมิลำเนา ต้องถือว่าจำเลยมีภูมิลำเนาครั้งสุดท้ายอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดบุรีรัมย์โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยต่อศาลจังหวัดบุรีรัมย์ได้

สำหรับบุคคลอีกประเภทหนึ่งที่ไม่ใช่สถานที่ที่เธอเป็นภูมิลำเนา หรือจะถือเอาเป็นถิ่นที่อยู่ได้ กล่าวคือไม่มีถิ่นที่อยู่แห่งใดเป็นหลักแหล่ง เร่รอนไปเรื่อยๆ เช่น บุคคลที่รับจ้างเคลื่อนย้ายไปตามสถานที่ก่อสร้าง จะอยู่นานหรือไม่ก็ขึ้นอยู่กับการทำงานในมาตรา ๔๐ หากพบตัวผู้นั้นในถิ่นไหนก็ให้ถือว่าถิ่นที่อยู่ตามการทำงานนั้นเป็นภูมิลำเนา

๑.๒ ภูมิลำเนาที่กฎหมายกำหนดให้

มาตรา ๔๓ ภูมิลำเนาของสามีและภริยา ได้แก่ถิ่นที่อยู่ซึ่งสามีและภริยาอยู่กันด้วยกัน ฉะนั้นสามีภริยา เว้นแต่สามีหรือภริยาได้แสดงเจตนาให้ปรากฏว่ามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน

เป็นการกำหนดภูมิลำเนาของสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมาย ยกเว้นจะได้มีการแสดงเจตนาไว้ว่ามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน^๕

^๔ รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ อ้างแล้วใน (๒) หน้า ๑๐๖

^๕ รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ อ้างแล้วใน (๒) หน้า ๑๐๗

มาตรา ๔๔ ภูมิลำเนาของผู้เยาว์ ได้แก่ภูมิลำเนาของผู้แทนโดยชอบธรรมซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครอง

ในกรณีที่ผู้เยาว์อยู่ใต้อำนาจปกครองของบิดามารดา ถ้าบิดาและมารดามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน ภูมิลำเนาของผู้เยาว์ได้แก่ภูมิลำเนาของบิดาหรือมารดาซึ่งตนอยู่ด้วย^๖

ผู้เยาว์ซึ่งมีบิดามารดาเป็นผู้แทนโดยชอบธรรมให้ถือเอาภูมิลำเนาของบิดามารดาเป็นภูมิลำเนาของผู้เยาว์ เว้นแต่ในกรณีที่บิดาและมารดามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน ให้ใช้ภูมิลำเนาของผู้เยาว์อาศัยอยู่ด้วย

มาตรา ๔๕ ภูมิลำเนาของคนไร้ความสามารถ ได้แก่ภูมิลำเนาของผู้อุปการ

มาตรา ๔๖ ภูมิลำเนาของข้าราชการ ได้แก่ถิ่นอันเป็นที่ทำการตามตำแหน่งหน้าที่หากมิใช่เป็นตำแหน่งหน้าที่ชั่วคราวชั่วคราวระยะเวลาหรือเป็นเพียงแต่งตั้งไปเฉพาะการครั้งเดียวคราวเดียว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๘๑/๒๕๑๕

ขณะเกิดเหตุจำเลยเป็นทหารเรือประจำการจึงเป็นบุคคลที่อยู่ในอำนาจศาลทหาร แม้จำเลยจะได้กระทำความผิดอาญาต่อพลเรือนก็ต้องฟ้องจำเลยที่ศาลทหารตามที่บังคับไว้ในพระราชบัญญัติธรรมนูญศาลทหาร พ.ศ. ๒๔๙๘

คดีแพ่งที่ต้องเสนอคำฟ้องต่อศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลนั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยมีถิ่นที่อยู่ ๒ แห่ง คือ ที่จังหวัดตราดบุรีซึ่งเป็นภูมิลำเนาเดิมแห่งหนึ่งกับที่นครหลวงกรุงเทพมหานครอันเป็นถิ่นที่ทำการงานเป็นปกติอีกแห่งหนึ่ง โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ศาลจังหวัดตราดบุรี จึงเป็นการชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๔ (๒) แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๕๓/๒๕๑๘

จำเลยมีภูมิลำเนาเดิมอยู่จังหวัดศรีสะเกษ จำเลยย้ายไปรับราชการจังหวัดร้อยเอ็ด แต่ยังออกเช็คที่ศรีสะเกษ ถือว่าจำเลยมีภูมิลำเนาที่ศรีสะเกษด้วย โจทก์ฟ้องจำเลยให้รับผิดชอบเช็คที่ศาลศรีสะเกษได้

จำเลยลงลายมือชื่อในเช็คให้ภริยาก่อขอความไปกู้เงินโจทก์ จำเลยต้องรับผิดชอบเช็ค

มาตรา ๔๗ ภูมิลำเนาของผู้ที่ถูกจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลหรือตามคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมาย ได้แก่เรือนจำหรือทัณฑสถานที่ถูกจำคุกอยู่ จนกว่าจะได้รับการปล่อยตัว

๒. การปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการแจ้งให้บุคคลทราบเพื่อการติดต่อราชการ

เมื่อพิจารณาได้แล้วว่า ที่แห่งใดเป็นภูมิลำเนาของบุคคลธรรมดาแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องติดต่อหรือจะต้องแจ้งให้บุคคลซึ่งจะต้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับส่วนราชการได้ทราบในประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีดังนี้

๒.๑ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

“มาตรา ๖๙ บัญญัติว่า การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ

การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ไปถึง

^๖ รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พิณจันทร์ อ้างแล้วใน (๒) หน้า ๑๐๘

ในการดำเนินการเรื่องใดที่มีการให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นแล้ว”

บทบัญญัติในมาตราเป็นการวางหลักในการปฏิบัติราชการว่า ในการแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทราบแล้ว ความในวรรคสองและวรรคสาม กำหนดว่า ถ้าเป็นการแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งยังบุคคลนั้นได้ ๓ แห่ง

แห่งที่หนึ่ง ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น

แห่งที่สอง ส่งไป “ภูมิลำเนา” ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้

แห่งที่สาม หากในเรื่องใดบุคคลนั้นให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่ การแจ้งไปยังที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กฎหมายก็ถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาเช่นกัน

ตัวอย่าง^๗

- แม้ว่าคณะกรรมการประกวดราคาของกรมทางหลวงมิได้ส่งหนังสือแจ้งผลการคัดเลือกเบื้องต้นและกำหนดวัน เวลา และสถานที่เสนอราคาไปยังสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขาอันเป็นภูมิลำเนาของห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. ตามมาตรา ๖๘ และมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้ส่งหนังสือแจ้งผลการคัดเลือก ไปยังสถานที่ที่ใช้ในการติดต่อกับห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. มาโดยตลอด และห้างหุ้นส่วน ช. ก็มาร่วมประกวดราคาทุกครั้งโดยมิได้ทักท้วงแต่อย่างใด สถานที่ดังกล่าวจึงเป็นที่ตั้งที่ทำการของห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. ที่ใช้ติดต่อกับกรมทางหลวง ดังนั้น จึงถือว่าเป็นการแจ้งไปยังที่ตั้งที่ทำการของห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. (เรื่องเสรีจติ ๑๓๖/๒๕๕๓)

- การแจ้งผลการร้องทุกข์ตามที่อยู่ซึ่งได้ให้ไว้ในหนังสือร้องทุกข์ ถือว่ามีการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้ฟ้องคดีแล้วตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๑๔๙/๒๕๕๖ และ ร.๓๐๓/๒๕๕๖)

- การแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยมีผู้ลงลายมือชื่อในใบตอบรับ ไว้แทนผู้อุทธรณ์ เช่น มารดาของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๒๔๔/๒๕๕๖), พี่สาวของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๒๒๔/๒๕๕๑), คนในบ้านของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๑๐๓/๒๕๕๓), แม่บ้านที่ทำงานในบ้านของผู้อุทธรณ์ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๖๙๓/๒๕๕๓) หรือภรรยาของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๑๙๐/๒๕๕๔) ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งนับตั้งแต่วันที่ผู้ลงลายมือชื่อรับไว้แทนตามมาตรา ๖๙ วรรคสอง และถือว่าวันดังกล่าวเป็นวันที่ผู้อุทธรณ์รู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี

- คำสั่งไม่รับคำกล่าวหาคดีมรยาททนายความเป็นคำสั่งทางปกครอง และเนื่องจากแจ้งคำสั่งทางปกครองอาจทำได้ด้วยวาจาตามมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๙ วรรคหนึ่ง ดังนั้น จึงถือว่าการได้รับทราบคำสั่งดังกล่าวทางโทรศัพท์เป็นการได้รับแจ้งคำสั่งแล้ว (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๒๕๙/๒๕๕๖)

- แม้ที่อยู่ของผู้ฟ้องคดีระบุไว้ในหนังสืออุทธรณ์เป็นที่อยู่ของผู้อื่น แต่ก็ต้องถือว่าผู้ฟ้องคดีสมัครใจให้ติดต่อตามที่อยู่ผู้อื่นที่ระบุไว้ เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมส่งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ไปยังที่อยู่นั้นตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม โดยมีผู้รับหนังสือไว้แทนเมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๓ จึงถือว่าผู้ฟ้องคดีรู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นมา (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๔๓/๒๕๕๔)

^๗ หลักการและแนววินิจฉัยเกี่ยวกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา หน้า ๑๔๒-๑๔๔

- ที่อยู่ที่คณะกรรมการข้าราชการตำรวจ ได้ส่งหนังสือให้ผู้ฟ้องคดีเป็นที่อยู่ที่ผู้ฟ้องคดีให้ไว้โดยระบุที่หวักระดาของหนังสืออุทธรณ์ เมื่อมีผู้รับหนังสือแล้ว แม้ว่าผู้ฟ้องคดีจะอ้างว่าลายมือชื่อในใบตอบรับไปรษณีย์ไม่ใช่ลายมือชื่อของผู้ฟ้องคดี ก็ถือว่าผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือแจ้งผลอุทธรณ์ตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม แล้ว (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๖๔/๒๕๕๓)

- คำสั่งเรียกให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนส่งโดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้ฟ้องคดี แต่ระบุไปรษณีย์ได้นำส่งไปยังบ้านเลขที่อื่น โดย ม. เป็นผู้ลงนามรับไว้แทน ถือไม่ได้ว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๖๙ วรรคสอง ประกอบกับมาตรา ๓๑ และเมื่อผู้ฟ้องคดีอ้างว่าได้รับคำสั่งดังกล่าวจากนางสาว จ. คนรับใช้ในบ้านของผู้ฟ้องคดีที่ได้รับฝากมาจาก ม. อีกทอดหนึ่ง เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๒ จึงต้องถือว่าผู้ฟ้องคดีทราบคำสั่งดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๒ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๒๕๓/๒๕๕๓)

- การแจ้งที่จะถือว่าผู้รับหนังสือแจ้งโดยชอบแล้วจะต้องปรากฏว่า ผู้นั้นต้องเป็นผู้รับหนังสือดังกล่าวด้วยตนเองหรือหากผู้อื่นรับไว้แทนก็ต้องเป็นผู้ที่บรรลุนิติภาวะแล้วและต้องอาศัยอยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น ดังนั้น จะถือว่าผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือแจ้งของอธิบดีกรมที่ดินโดยชอบจากการที่เพื่อนบ้านชื่อ ร. เป็นผู้รับไว้แทนตั้งแต่วันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๕ แล้วหาได้ไม่ เพราะผู้รับแทนไม่ใช่เป็นบุคคลตามที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เป็นผู้รับแทนได้โดยชอบ แต่เมื่อข้อเท็จจริงตามคำฟ้องคดีได้ให้ถ้อยคำต่อศาลปกครองชั้นต้นในการไต่สวนคดี และตามคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นว่าผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณาจากนาง ร. เพื่อนบ้าน ในวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ จึงต้องฟังว่าผู้ฟ้องคดีได้รับหรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีในวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๓๕๙/๒๕๕๖)

- รองเลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินแจ้งคำสั่งให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้ผู้ฟ้องคดีทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ตามสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ฟ้องคดี โดยปรากฏในใบตอบรับไปรษณีย์ว่ามีบุคคลอื่นลงลายมือชื่อรับหนังสือไว้แทน การที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าไม่ได้พักอาศัยตามที่อยู่ดังกล่าว โดยที่อยู่ดังกล่าวปัจจุบันมีนาง ท. ซึ่งมีนามสกุลเดียวกับนามสกุลเดิมของผู้ฟ้องคดีพักอาศัยแทน และนาง ท. เป็นผู้นำหนังสือมาให้ที่บ้านพักในปัจจุบันของผู้ฟ้องคดีนั้น ถือเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีมีถิ่นที่อยู่หลายแห่งตามมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่กำหนดให้ถือเอาแห่งใดแห่งหนึ่งเป็นภูมิลำเนา กรณีจึงถือได้ว่าที่อยู่ตามสำเนาทะเบียนบ้านเป็นภูมิลำเนาแห่งหนึ่งของผู้ฟ้องคดีด้วย การแจ้งคำสั่งไปยังที่อยู่ตามสำเนาทะเบียนบ้านจึงเป็นการแจ้งคำสั่งทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๙ แล้ว (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๓๐๗/๒๕๕๗)

๒.๒ วิธีการส่งหนังสือแจ้งไปยังที่อยู่ตามภูมิลำเนา หรือที่อยู่ที่ให้ไว้กับเจ้าหน้าที่

แบ่งการพิจารณาวิธีการส่งออกได้ ๒ กรณี คือ

๒.๒.๑ บุคคลนำไปส่ง

“มาตรา ๓๐ บัญญัติว่า การแจ้งเป็นหนังสือโดยบุคคลนำไปส่ง ถ้าผู้รับไม่ยอมรับหรือถ้าขณะนำไปส่งไม่พบผู้รับ และหากได้ส่งให้กับบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้นหรือในกรณีที่ผู้นั้นไม่ยอมรับ หากได้วางหนังสือนั้นหรือปิดหนังสือนั้นไว้ในที่ซึ่งเห็นได้ง่าย ณ สถานที่นั้นต่อหน้าเจ้าพนักงานตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ไปเป็นพยานก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งแล้ว

กรณีบุคคลนำไปส่งไปกฎหมายไม่ได้กำหนดว่าบุคคลนำไปส่งคือบุคคลประเภทใด แต่ในการปฏิบัติงานบุคคลที่นำไปส่งก็คงพินิจงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง และเมื่อจะต้องนำไปส่งก็ต้องนำไป ณ สถานที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นภูมิลำเนาของบุคคลนั้น

การส่งหนังสือแจ้ง

กรณี ไม่พบตัวผู้รับแต่มีบุคคลอยู่ในสถานที่นั้น จะส่งให้กับบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้นก็ได้

กรณี พบตัวผู้รับแต่ผู้รับไม่ยอมรับ จะใช้วิธีการวางหนังสือ หรือปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เห็นได้ง่ายโดยมีเจ้าพนักงานตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๕๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดเป็นพยานก็ได้

กรณี ขณะนำไปส่งไม่พบตัวผู้รับและบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น จะใช้วิธีการปิดหนังสือแจ้งก็ได้

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๑๔/๒๕๕๓ สำนักงานเขตพระนครได้มีคำสั่งลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ให้ผู้ฟ้องคดีใช้คำสั่งใหม่ทดแทนแก่กรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดี) กรณีผู้ฟ้องคดีเมื่อครั้งดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้ ไม่ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกรณีที่ต้องรับผิดชอบร่วมกับนาย ณ. โดยได้แจ้งสิทธิและระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งและสิทธิกับระยะเวลาการฟ้องคดีต่อศาลปกครองไว้ด้วย โดยเจ้าหน้าที่ได้ปิดคำสั่งดังกล่าวตามที่อยู่ปรากฏตามรายการทะเบียนราษฎรของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑ ต่อหน้าเจ้าหน้าที่ปกครองฝ่ายเทศกิจ จึงถือว่าวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑ เป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าวตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๒.๒.๒ การส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

“มาตรา ๗๑ บัญญัติว่า การแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีภายในประเทศ หรือเมื่อครบกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีส่งไปยังต่างประเทศ เว้นแต่จะมีการพิสูจน์ได้ว่าไม่มีการได้รับหรือได้รับก่อนหรือหลังจากวันนั้น”

การแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ได้รับแจ้งวันใดหรือในทางกฎหมายจะใช้คำว่า “ไปถึง” เมื่อใด ให้ถือว่าวันนั้นเป็นวันที่ได้รับแจ้ง เช่น

– ส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนา หรือที่นาย ก. ได้ให้ไว้ปรากฏว่า นาย ก. อยู่ในบ้านพอติได้ลงนามรับใบตอบรับของไปรษณีย์เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ อย่างนี้ต้องถือว่าวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ นาย ก. ได้รับแจ้งแล้วจะไม่นำบทบัญญัติว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนด ๗ วัน นับแต่วันที่ส่งสำหรับการส่งภายในประเทศมาใช้บังคับมิได้

– การแจ้งคำสั่งทางปกครองโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับไปยังคู่กรณีที่เป็นนิติบุคคล ให้ถือว่าคู่กรณีได้รับแจ้งคำสั่งนับแต่วันที่พนักงานของนิติบุคคลนั้นลงนามรับหนังสือแจ้งคำสั่ง (เรื่องเสรีจที่ ๘๔๔/๒๕๕๗)^๘

– เมื่อกองทัพอากาศได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งกองทัพอากาศให้นาวาอากาศโท ธ. โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ และปรากฏหลักฐานตามใบตอบรับว่า มีผู้ลงชื่อรับหนังสือแทนนาวาอากาศโท ธ. เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ ดังนั้น แม่นาวาอากาศโท ธ. จะอ้างว่าได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ แต่ตามบทบัญญัติมาตรา ๗๑ ที่กำหนดว่าการแจ้งคำสั่งโดยวิธีทางไปรษณีย์ตอบรับให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่ง จึงต้องถือว่า นาวาอากาศโท ธ. ได้รับทราบคำสั่งตั้งแต่วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นวันที่มีผู้ลงชื่อรับหนังสือแจ้งคำสั่งไว้แทนแล้ว กรณีจึงต้องยื่นอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันดังกล่าวตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และ

^๘ อ้างแล้วใน (๗) หน้า ๑๔๔

โดยที่มาตรา ๖๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดมิให้นับวันแรกแห่งระยะเวลาเริ่มเข้าด้วยวันสุดท้ายของการใช้สิทธิอุทธรณ์กรณีนี้จึงได้แก่วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ดังนั้น การที่นางวาอากาศโท ธ.มายื่นหนังสืออุทธรณ์ที่กองทัพอากาศ ในวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ จึงเป็นการยื่นอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ตามกฎหมาย (เรื่องเสร็จที่ ๒๑๓/๒๕๕๐)^๙

– ตามพระราชบัญญัติการเข้าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแจ้งคำสั่งทางปกครองไว้จึงต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อคณะกรรมการเข้าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล ได้แจ้งคำวินิจฉัยและสิทธิอุทธรณ์คำสั่งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนธรรมดาซึ่งตามมาตรา ๗/๑ มิได้บัญญัติเกี่ยวกับการแจ้งคำสั่งทางปกครองตามวิธีดังกล่าว แต่เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้รับแจ้งคำสั่งจึงต้องนำมาตรา ๗/๑ มาบังคับใช้โดยอนุโลมในฐานะบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง (เรื่องเสร็จที่ ๔๗๘/๒๕๕๔)^{๑๐}

เว้นเสียแต่ว่ามีการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว แต่ไม่อาจทราบได้ว่าได้รับวันที่เท่าไร อย่างนี้จึงจะนำบทบัญญัติการส่งสำหรับภายในประเทศหรือต่างประเทศมาบังคับใช้ เช่น

– หนังสือแจ้งผลการวินิจฉัยที่ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ แต่ใบตอบรับหาย จึงไม่ทราบว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือวันใด จึงต้องถือว่าผู้ฟ้องคดีได้รับแจ้งผลเมื่อครบกำหนด ๗ วัน นับแต่วันส่งตามมาตรา ๗/๑ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๑๑๐/๒๕๔๕)^{๑๑}

– หากผู้อุทธรณ์ประสงค์จะให้คณะกรรมการข้าราชการตำรวจแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้ทราบ ณ สถานที่ใด ก็ชอบที่จะแจ้งที่อยู่นั้นและหากมีการเปลี่ยนแปลงหรือย้ายที่อยู่ในภายหลังก็ต้องแจ้งให้ทราบด้วย เมื่อปรากฏว่าผู้อุทธรณ์มิได้แจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ให้ทราบ การที่คณะกรรมการฯ แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ไปยังที่อยู่เดิมของผู้อุทธรณ์ โดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับเมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๔๕ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนด ๗ วัน นับแต่วันส่ง ซึ่งก็คือวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๔๕ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๓๗๔/๒๕๔๖)^{๑๒}

– การส่งหนังสือของทางราชการโดยปกติจะใช้วิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับกรณีนี้ ไม่ปรากฏในสำนวนคดีว่าได้รับแจ้งหนังสือเมื่อใด แต่เมื่อได้ใช้วิธีส่งไปรษณีย์ตามมาตรา ๗/๑ ให้ถือว่าครบ ๗ วัน นับแต่วันส่ง (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๔๒๓/๒๕๔๖)^{๑๓}

– การครบกำหนด ๗ วัน สำหรับการแจ้งโดยไปรษณีย์ตอบรับให้นับตั้งแต่วันส่งแต่ในกรณีที่ไปรษณีย์ไม่ได้ส่งตามที่อยู่ที่ระบุไว้ จึงไม่ถือว่าได้รับแจ้งตามมาตรา ๗/๑ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๕๒๔/๒๕๔๘)^{๑๔}

๒.๓ การมีผลของหนังสือแจ้ง

ก่อนที่จะทำให้หนังสือแจ้งมีผลได้นั้น ลำดับแรกจะต้องแจ้งไปยังภูมิลำเนาที่ถูกต้องตามหลักของกฎหมายก่อน และการแจ้งนั้นเป็นไปตามหลักการของการแจ้ง เช่น การแจ้งเป็นหนังสืออาจแจ้งโดยวิธีการบุคคลนำไปส่ง หรือแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับก็ได้ หนังสือแจ้งที่ส่งไปนี้จะมีผลในภาษากฎหมายใช้คำว่า “ไปถึง”

^๙ อ้างแล้วใน (๓) หน้า ๑๔๕

^{๑๐} อ้างแล้วใน (๓) หน้า ๑๔๕

^{๑๑} อ้างแล้วใน (๓) หน้า ๑๔๕

^{๑๒} อ้างแล้วใน (๓) หน้า ๑๔๕

^{๑๓} อ้างแล้วใน (๓) หน้า ๑๔๕

^{๑๔} อ้างแล้วใน (๓) หน้า ๑๔๕

อาการหรือกิริยาที่กฎหมายถือว่าหนังสือแจ้งไปถึงนั้นซึ่งอาจเป็นบุคคลผู้นั้นรับเอง หรือมีผู้ลงลายมือชื่อในใบตอบรับไว้แทนเช่น มารดาของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๒๔๔/๒๕๔๖), พี่สาวของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๒๒๔/๒๕๕๑), คนในบ้านของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๑๐๓/๒๕๕๓), แม่บ้านที่ทำงานในบ้านของผู้อุทธรณ์ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๙๓/๒๕๕๓) หรือภรรยาของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๑๙๐/๒๕๕๔) ถือว่าผู้อุทธรณ์ ได้รับแจ้งนับตั้งแต่วันที่มิผู้ลงลายมือชื่อรับไว้แทนตามมาตรา ๖๙ วรรคสอง และถือว่าวันดังกล่าวเป็นวันที่ผู้อุทธรณ์รู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี

๓. ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประมวลกฎหมายที่ดินว่าด้วยเรื่องการแจ้ง การติดต่อ มีบทบัญญัติ และระเบียบที่เกี่ยวข้องดังนี้

๓.๑ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ กำหนดการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (๑) กำหนดว่า “ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

๓.๒ กฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอน หรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฯ พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๙ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

๓.๓ ร่างกฎกระทรวงการขอตั้งทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ การยกเลิกทรัพย์สินสิทธิและการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ข้อ ๑๑ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อตรวจสอบหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิฉบับที่ออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิหรือหลักฐานอื่นที่มีอยู่ และให้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม พร้อมทั้งให้แจ้งผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีอำนาจหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๔ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๑. กำหนดว่า “ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตตามมาตรา ๓๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดโดยส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดิน เช่น สารบบ บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งการเปลี่ยนหรือการย้ายที่อยู่ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๕ ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๙. การรับรองแนวเขตของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๘ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้น ได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด...

จากกฎกระทรวงและระเบียบมีการกำหนดที่อยู่ที่จะต้องจัดส่งไปยังผู้ต้องติดต่อแบ่งออกได้ดังนี้

๓.๖ สถานที่ที่ใช้ในการแจ้งหรือติดต่อ

(๑) ภูมิลำเนา
(๒) ที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดิน เช่น สารบบ บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน

(๓) ที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

(๔) ที่อยู่ที่ปรากฏตามหลักฐานทางทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร กรณีภูมิลำเนาย่อมมีความหมายเป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดินตาม (๒) ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในทางกฎหมายตาม (๓) หรือ ที่อยู่ที่ปรากฏตามหลักฐานทางทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรตาม (๔) เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเกี่ยวกับการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไว้เป็นการเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙^{๑๕}

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๔/๒๕๔๐ จำเลยที่ ๒ ทำสัญญาค้าประกันไว้กับโจทก์ โดยระบุว่าบรรดาหนังสือบอกกล่าวทั้งหลายหากโจทก์ส่งทางไปรษณีย์ไปยังที่อยู่ซึ่งได้ให้ไว้ ให้ถือว่าได้ส่งไปถึงผู้ค้าประกันโดยชอบแล้ว ถือว่าจำเลยที่ ๒ จะใช้ภูมิลำเนาที่แจ้งไว้เป็นภูมิลำเนาเฉพาะการ

๓.๗ วิธีการส่ง

ในที่นี้กำหนดการส่งเพียงอย่างเดียวคือ การส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

๓.๘ ประเด็นปัญหา

ปัญหาที่พบบ่อยจะเกิดขึ้นจากการส่งไปตามที่อยู่แล้วจดหมายตีกลับมีหมายเหตุ มีข้อความตามที่เจ้าหน้าที่ของไปรษณีย์ผู้นำส่งจะหมายเหตุในหนังสือที่นำส่งแตกต่างกันออกไป เช่น

- บ้านปิด
- คิน ไม่มีผู้รับตามที่เจ้าหน้าที่
- ผู้รับไม่อยู่ไม่มีใครรับแทน
- ผู้รับไม่ยอมรับ ขอคืน
- ผู้รับไม่ยอมรับ คิน
- คิน ไม่มารับตามที่กำหนด

^{๑๕} คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๘๙/๒๕๔๖

คำที่แสดงอาการเหล่านี้เป็นปัญหาในทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า อาการเหล่านี้ในทางกฎหมายจะถือว่า “ไปถึง” หรือ “ยังไม่ถึง” เพราะผลในทางกฎหมายแตกต่างกัน การพิจารณาประเด็นปัญหาข้อสำคัญประการแรก การส่งหนังสือนั้นจะต้องส่งตามที่อยู่ตามกฎหมายประสงค์ให้ถูกต้องเสียก่อน ก็คือภูมิลำเนา หรืออาจเป็นที่ปรากฏในสารบบ ที่ผู้นั้นประสงค์จะเป็นที่อยู่ในการส่งเสียก่อน เมื่อการส่งตามที่อยู่ตามกฎหมายประสงค์แล้ว จึงมาพิจารณาอาการตามที่ไปรษณีย์ตีกลับโดยมีแนวคำวินิจฉัย และคำพิพากษาศาลฎีกาอธิบายวางหลัก เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๑๕/๒๕๐๔

กรณีผู้ให้เช่าส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ แล้วถูกส่งกลับคืนมาโดยสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ไม่มีใครรับแทน” ดังนี้ ถือว่ามีคนรับแต่ไม่มีใครรับแทน และการจัดการส่งคำบอกกล่าวเช่นนี้ถือว่าได้ปฏิบัติตามสมควรที่จะกระทำได้แล้ว ผู้หลีกเลี่ยงไม่ยอมรับคำบอกกล่าวต้องถือว่าได้รับทราบคำบอกกล่าวแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๒

โจทก์ส่งหนังสือบอกกล่าวเลิกการเช่าโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับถึงจำเลย ๓ แห่ง คือ ที่บ้านจำเลย ที่บ้านเช่า และที่โรงรับจำนำ แต่ถูกส่งกลับมาโดยฉบับหนึ่งสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ไม่มีใครรับแทน ส่งไม่ได้ คิน” อีกฉบับหนึ่งสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ คนในบ้านไม่รับแทนส่งไม่ได้ คิน” และอีกฉบับหนึ่งสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ ไม่มีการรับแทน ส่ง ๓ ครั้งแล้ว ส่งไม่ได้ คิน” ข้อความที่สลักหลังแสดงว่ามีผู้รับแต่ไม่ยอมรับแทนการส่งไม่ได้เป็นเพราะจำเลยหลีกเลี่ยงไม่ยอมรับ จึงถือได้ว่าการบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์ถึงจำเลยแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๓ - ๑๔๕/๒๕๓๗

การรับจ้างซักรีดเสื้อผ้าหรือรับจ้างตัดผม นั้นได้ชื่อว่าเป็นการประกอบธุรกิจการค้าชนิดหนึ่ง เมื่อเช่าห้องเช่าประกอบธุรกิจการค้าแล้วแม้จะมีการอยู่อาศัยด้วย ก็ไม่ถือว่าเป็นเคหะตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าฯ

โจทก์อ้างพยานเอกสารจากจำเลย จำเลยรับหมายแล้วไม่ส่งและไม่แจ้งเหตุขัดข้อง ดังนี้ ศาลต้องฟังว่า จำเลยยอมรับตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๒๓, ๑๒๔ แล้ว

การบอกกล่าวเลิกการเช่า ที่ส่งไปทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ผู้ส่งหมายเหตุว่าส่งแล้ว ผู้รับไม่ยอมรับ คิน ดังนี้ ต้องถือว่าผู้เช่าได้ทราบคำบอกกล่าวนั้นแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาทั้ง ๓ นี้ เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ไปส่งยังภูมิลำเนาที่มีทั้งกรณี ไม่พบตัวผู้รับ แต่มีบุคคลอื่นอยู่แต่ไม่มีใครรับ และกรณีที่พบตัวผู้รับแต่ผู้รับกลับไม่ยอมรับ ในสายตาของกฎหมายถือว่า “ไปถึง” หรือได้รับแจ้งแล้ว ระยะเวลาย่อมเริ่มนับ

อีกกรณีเจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ไปส่งยังภูมิลำเนาแล้วแต่ไม่มีบุคคลอยู่ในบ้านหลังนั้น เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จึงได้ทำใบแจ้ง (หลักฐานที่เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จัดทำเมื่อไปส่งแล้วไม่พบบุคคลจะจัดทำหลักฐานใส่ไว้ที่ตู้รับจดหมายหน้าบ้านว่ามีพัสดุให้ผู้รับไปรับพัสดุที่ทำการไปรษณีย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด) ให้ไปรับครบกำหนดไม่ไปรับจึงคืนหนังสือกรณีนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางแนวไว้ว่า ได้รับแจ้งหรือส่งไปถึงแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๒๕๐/๒๕๓๖

โจทก์มิได้บอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยทางหนังสือพิมพ์แต่เพียงอย่างเดียว แต่โจทก์ได้บอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับก่อนแล้ว การบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับนั้น โดยส่งไปยังจำเลยที่บ้านเลขที่ ๑๐/๘๒ แขวงบางแคเหนือ ซึ่งเป็นภูมิลำเนาของจำเลยตามที่ปรากฏในหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสัญญากู้เงินที่จำเลยให้ไว้แก่โจทก์

การที่จำเลยย้ายทะเบียนบ้านไปอยู่ที่บ้านเลขที่ ๑๒๖/๕๙ แขวงบางขุนเทียน เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๐ นั้น จำเลยมิได้แจ้งให้โจทก์ทราบแต่อย่างใด ทั้งเป็นการย้ายไปภายหลังที่โจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว บ้านเลขที่ ๑๐/๘๒ จึงเป็นภูมิลำเนาของจำเลยในขณะโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองเมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ **แต่พนักงานไปรษณีย์ส่งให้ไม่ได้จึงทำให้จำเลยไม่ได้รับ** และ ครบกำหนดแล้วจำเลยไม่ไปรับ อันเป็นการส่งตามทางการถือว่าจำเลยได้รับคำบอกกล่าวบังคับจำนองแล้ว การที่โจทก์มอบอำนาจให้ ร. ทนายความบอกกล่าวบังคับจำนองมิได้ทำเป็นหนังสือ เมื่อ ร. ได้บอกกล่าวบังคับจำนองไปในนามของโจทก์ และโจทก์ยอมรับเอาการบังคับจำนองดังกล่าวแล้วยอมถือว่าโจทก์ได้ให้สัตยาบันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๘๒๓ วรรคหนึ่ง และถือว่าโจทก์ได้บอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓/๙๙๔/๒๕๕๓

ก่อนฟ้องคดีล้มละลายโจทก์ได้มีหนังสือทวงถามให้จำเลยชำระหนี้ตามหนังสือลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๘ เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ได้นำหนังสือดังกล่าวไปส่งให้จำเลยที่บ้านเลขที่ ๕/๖๑๙ อันเป็นภูมิลำเนาของจำเลย แต่ไม่พบจำเลยและไม่มีผู้รับไว้ เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จึงมีหนังสือให้จำเลยไปรับหนังสือดังกล่าว แต่จำเลยไม่ไปรับหนังสือภายในกำหนด เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จึงส่งหนังสือคืนแก่โจทก์ หลังจากนั้นในวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ โจทก์มีหนังสือทวงถามให้จำเลยชำระหนี้อีกครั้งหนึ่งโดยส่งให้แก่จำเลยตามภูมิลำเนาดังกล่าว ปรากฏว่า มี อ. ซึ่งระบุว่าเป็นย่าของจำเลยเป็นผู้รับไว้แทน ดังนั้นจากพฤติการณ์ดังกล่าวจะเห็นได้ว่าโจทก์ได้มีหนังสือทวงถามให้จำเลยชำระหนี้โดยส่งไปยังภูมิลำเนาของจำเลยตามแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎรอันเป็นการส่งอย่างเป็นทางการแล้ว แต่เหตุที่เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ไม่สามารถส่งหนังสือทวงถามให้แก่จำเลยได้ในครั้งแรกเกิดจากการที่จำเลยหลีกเลี่ยงไม่ไปรับหนังสือดังกล่าวภายในกำหนด จึงถือว่าจำเลยได้รับหนังสือทวงถามให้ชำระหนี้ครั้งแรกด้วยแล้ว เมื่อในการส่งหนังสือทวงถามให้ชำระหนี้ครั้งที่ ๒ มีผู้รับไว้แทน จึงพึงถือว่าจำเลยได้รับหนังสือทวงถามจากโจทก์ให้ชำระหนี้แล้วไม่น้อยกว่า ๒ ครั้ง ซึ่งมีระยะเวลาห่างกันไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน แต่จำเลยไม่ชำระหนี้ จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๘ (๙) ว่าจำเลยมีหนี้สินล้นพ้นตัว

๔. บทสรุป

อาจกล่าวได้ว่าการแจ้งในทางปกครองมีองค์ประกอบที่เจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาอยู่ ๒ ประการ

ประการที่ ๑ การแจ้งนั้นได้แจ้งไปยังภูมิลำเนาของบุคคลนั้นแล้วหรือไม่ เช่น การแจ้งต้องไปยังภูมิลำเนาในความหมายของกฎหมาย หรือที่อยู่ตามที่กฎหมายหรือระเบียบของกรมที่ดินกำหนดไว้ หรือที่อยู่ของผู้ที่ประสงค์ให้แจ้งไปยังที่อยู่ของตนกำหนดขึ้น การแจ้งก็ต้องส่งไปตามที่อยู่ของบุคคลนั้นระบุไว้

ประการที่ ๒ เมื่อหนังสือแจ้งส่งไปตามที่อยู่ถูกต้องตามกฎหมายแล้วจึงจะมาพิจารณาว่าหนังสือแจ้งนั้น ในสายตาของกฎหมายถือว่า “ไปถึง” แล้วหรือไม่ โดยนำแนววินิจฉัยจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครอง คำพิพากษาศาลฎีกา และความเห็นของคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองที่กล่าวมาแล้วปรับเข้ากับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในแต่ละกรณี

ภูมิลำเนาในทางปกครองในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินจึงมีความสำคัญ หากมีข้อผิดพลาดอาจส่งผลถึงคำสั่งทางปกครองที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย บทความในเรื่องนี้หวังว่าจะเป็นประโยชน์ต่อชาวดินทั้งหลายที่จะได้นำไปประกอบการปฏิบัติงานต่อไป

“ ทุกข์ ”

น้ำไม่ไหล

ขังไว้ย่อม “เน่า” ฉันทิ

จิตที่รู้เรื่องอะไรแล้ว

ไม่ยอมปล่อย

ย่อม “ทุกข์” ฉันทิ

พระโพธิญาณเถร (ชา สุภทโท)
วัดหนองป่าพง จ.อุบลราชธานี

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง จดทะเบียนภาระจำยอม

นายรักสิทธิ์ ไวดี นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีรับซื้อฝากที่ดินในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๓๓๕ จากนาย ส. ซึ่งได้รับมรดกมาจากมารดาของ นาย ส. ผู้ฟ้องคดีสำคัญผิดว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๖๑ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๓๓๕ จากสารบัญญัติจดทะเบียนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๖๑ ที่ตรวจสอบดูจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงทำการรับซื้อฝากที่ดินดังกล่าว ทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถเข้าออกที่ดินแปลงดังกล่าวสู่ทางสาธารณะได้อย่างสะดวกผู้ฟ้องคดีจึงต้องซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ส. เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกที่ดินสู่ถนนสาธารณะ ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายจึงฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้ค่าใช้จ่ายในการซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการสืบหาและเดินทางไปพบเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๖๑ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปติดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการจ้างทนายความเพื่อส่งหนังสือ

● คำพิพากษาศาล

ในขณะที่ผู้ฟ้องคดีรับซื้อฝากที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๓๓๕ จากนาย ส. ผู้ฟ้องคดีได้ทราบว่าเป็นที่ดินตามโฉนดที่ดิน ๔๕๖๑ ตกอยู่ในบังคับตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๓๓๕ จากสารบัญญัติจดทะเบียนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๖๑ ที่ขอตรวจสอบจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่แก้ไขรายการจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๖๑ ฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตรงกับฉบับเจ้าของที่ดิน เป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ทำให้ผู้ฟ้องคดีสำคัญผิดว่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๖๑ ตกอยู่ในภาระจำยอม ผู้ฟ้องคดีจึงรับซื้อฝากที่ดินเลขที่ ๕๓๓๓๕ จากนาย ส. การกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจึงเป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๒๕๐,๐๐๐ บาท

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๖๑/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๓๖/๒๕๖๒)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนตัวเลขโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ผิดพลาด มีการแก้ไขเพียงสารบัญญัติจดทะเบียนแต่โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานไม่มีการแก้ไข อันเป็นการเขียนตัวเลขโฉนดที่ดินสามยทรัพย์ผิดพลาด	ในการสอบสวนและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำเป็นต้องใช้ความระมัดระวังและรอบคอบทั้งเรื่องของเนื้อหา ตัวเลข จำนวนเนื้อที่ เพื่อมิให้เกิดความผิดพลาดคลาดเคลื่อนอันจะนำไปสู่ความเสียหาย

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ กระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด ให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร

นางสาวสราพร บัณณสาธิต นิติกรชำนาญการ
นางสาววิมลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีครอบครองที่ดินโดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในท้องที่ตำบลหนองมะค่า อำเภอบึงสามพัน จังหวัดพิจิตร ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้นำหลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และได้มีหนังสือสอบถามความคืบหน้าในการออกโฉนดที่ดินมาตลอด ได้รับแจ้งจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ว่ายังมีกรณีสงสัยว่าที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าสงวนข้างทางสายชัยวิบูลย์ จึงจำเป็นต้องรอผลการดำเนินการแก้ไขแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ พร้อมกับถ่ายทอดและรับรองแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าว ลงในระวางแผนที่ของกรมป่าไม้ให้เรียบร้อยก่อน แล้วจึงพิจารณาออกโฉนดที่ดินได้ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘๙๔ (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ไม่ได้ระบุพื้นที่ตำบลหนองมะค่า อำเภอบึงสามพัน จังหวัดพิจิตร อยู่ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ แต่แผนที่แนบท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘๙๔ (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ปรากฏว่ามีแนวเขตบางส่วนครอบคลุมพื้นที่จังหวัดพิจิตร ซึ่งเรื่องนี้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ตามหนังสือที่ นร ๐๐๐๑/๔๐๒ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๓๔ มีความเห็นว่า เขตพื้นที่ปรากฏในแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวง ที่กฎกระทรวงมิได้ระบุถึง ไม่มีสภาพเป็นป่าสงวนแห่งชาติและไม่ถือว่าท้องที่ที่ไม่ได้ระบุไว้ในกฎกระทรวงเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้นขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี และให้ผู้ถูกฟ้องคดีออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๘๒๘/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๗๖๑/๒๕๖๒)

คดีมีประเด็นต้องวินิจฉัย ว่าการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรหรือไม่ ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ครอบครองที่ดินโดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในท้องที่ตำบลหนองมะค่า อำเภอบึงสามพัน จังหวัดพิจิตร ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓ ตรี โดยได้นำหลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีได้ตรวจสอบเบื้องต้นพบว่า บริเวณตำแหน่งที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินยังไม่มีระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดที่ดินไว้ใช้ในราชการจึงได้แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบ พร้อมทั้งแจ้งไปยังผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เพื่อขอให้จัดสร้างระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดที่ดินในการรังวัดให้ผู้ฟ้องคดี ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จัดส่งเจ้าหน้าที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเข้าดำเนินการในพื้นที่จังหวัดพิจิตรตามนโยบายเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ศูนย์ดำเนินการออกโฉนดที่ดินแจ้งให้ทราบว่า บริเวณที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินในท้องที่ ตำบลหนองมะค่า

อำเภอโคกเจริญ จังหวัดลพบุรี กรมป่าไม้ยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าสองข้างทางสายชัยวิบูลย์ลงในระวางแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐ ประกอบกับแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าสองข้างทางสายชัยวิบูลย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘๙๔ (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ซึ่งเดิมกำหนดแนวเขตการปกครองระหว่างจังหวัดเพชรบูรณ์และจังหวัดลพบุรี ปัจจุบันมีแนวเขตไม่ตรงกับแนวเขตการปกครองท้องที่ ซึ่งอยู่ระหว่างกรมป่าไม้กำลังดำเนินการแก้ไข ฉะนั้น การยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหนังสือแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นกรณีขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนตรวจสอบและแสวงหาข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอจนเป็นที่ยุติก่อนว่าผู้ยื่นคำขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวแล้วหรือไม่ และที่ดินนั้นมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือไม่ อันเป็นข้อเท็จจริงที่เป็นสาระสำคัญในการพิจารณาคำขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วจึงใช้ดุลพินิจพิจารณามีคำสั่งตามที่เห็นสมควร ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด โดยที่คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นการใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของผู้ฟ้องคดีอันเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การพิจารณาทางปกครองเพื่อจัดให้มีคำสั่งดังกล่าว จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๒๔ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีนำหลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓ ทรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อันเป็นกรณีที่ผู้ยื่นคำขอมิได้มีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓/เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตรวจสอบแล้วพบว่าบริเวณที่ดินพิพาทยังไม่มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับการออกโฉนดที่ดินไว้ใช้ในราชการ ผู้ถูกฟ้องคดี ๑ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งชี้แจงให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ว่า ยังไม่สามารถดำเนินการนัดรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินได้ พร้อมทั้งแจ้งไปยังผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ขอให้จัดสร้างระวางแผนที่เพื่อใช้ในราชการสำหรับการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี ประกอบกับปรากฏข้อเท็จจริงตามหนังสือกรมป่าไม้ สำนักจัดการและควบคุมป่าไม้ ที่ ทส ๑๖๑๒.๓/๒๙๔ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๔ ว่าแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าสองข้างทางสายชัยวิบูลย์ ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘๙๔ (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ซึ่งเดิมกำหนดแนวเขตการปกครองระหว่างจังหวัดเพชรบูรณ์และจังหวัดลพบุรี ปัจจุบันมีแนวเขตไม่ตรงกับแนวเขตการปกครองท้องที่ซึ่งอยู่ระหว่างกรมป่าไม้กำลังดำเนินการแก้ไขแผนที่แนบท้ายกฎหมายกระทรวงดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริง อีกทั้ง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้สั่งการให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รวบรวมผลการพิจารณาแนวเขตตามแผนที่แนบท้ายกฎหมายกระทรวงดังกล่าวจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อน ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ตรวจสอบและแสวงหาข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในการพิจารณาคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีแล้ว และเมื่อข้อเท็จจริง ยังรับฟังไม่เป็นที่ยุติว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าสองข้างทางสายชัยวิบูลย์ตามแผนที่แนบท้ายกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘๙๔ (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ หรือไม่ อันส่งผลต่อสถานะที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่ขอออกโฉนดที่ดินว่ามีลักษณะเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามข้อ ๑๔ (๔) ของกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓/กรณีจึงเห็นได้ว่า เหตุที่ผู้ถูกฟ้องคดียังไม่สามารถพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดีได้เนื่องจากต้องรอผลการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขพื้นที่ตำบลหนองมะค่า อำเภอโคกเจริญ จังหวัดลพบุรี ออกจากแผนที่ท้ายกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๘๙๔ (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ และต้องรอผลการดำเนินการแก้ไขแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติให้ถูกต้องตรงกับพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวง ซึ่งจะต้องกระทำโดยการออกเป็นกฎกระทรวงเช่นเดียวกันและมีการรับรองแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติลงในระวางแผนที่ให้เรียบร้อยก่อน จึงมิได้เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามกฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร

สำหรับกรณีที่ผู้ฟ้องคดีมีคำขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ พิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ศาลปกครองจึงไม่มีอำนาจกำหนดค่าบังคับเช่นนั้นได้

ดังนั้น ศาลปกครองสูงสุดพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกฟ้อง

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด	๑. ก่อนดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ตรวจสอบให้ชัดเจนก่อนว่าที่ดินที่ขอกโฉนดที่ดินมีลักษณะเป็นที่ดินต้องห้าม มิให้ออกโฉนดที่ดินหรือไม่ ๒. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบโดยเคร่งครัด

เรื่อง ออกเอกสารสิทธิทับที่สาธารณประโยชน์

นายพงศธร เกตุกล้า นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๗ ตำบลท่าบัว อำเภอโพทะเล จังหวัดพิจิตร ในส่วนที่ออกทับทางสาธารณประโยชน์

● คำพิพากษาศาล

เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๑ ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๒๑๓ ตำบลท่าบัว อำเภอโพทะเล จังหวัดพิจิตร จำนวนเนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๘๐ ตารางวา จากผู้มีชื่อโดยทิศเหนือจดทางสาธารณประโยชน์ ทิศใต้จดที่นายมดและนายใบ ทิศตะวันออกจดที่นายแกะและนายใบ ทิศตะวันตกจดทางหลวง ต่อมาพื้นที่ดังกล่าวรัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้นเพื่อให้มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวและนำการสำรวจรังวัดที่ดินเมื่อวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๕๑ โดยเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศใต้มาระวังชี้แนวเขตส่วนเจ้าของที่ดินทิศด้านทิศตะวันออกไม่มาระวังแนวเขต ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๗ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๘๗ ตารางวา ให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ โดยมีเนื้อที่เพิ่มจาก น.ส. ๓ เดิมประมาณ ๗ ตารางวา ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๔๐๙๔ ตำบลท่าบัว อำเภอโพทะเล จังหวัดพิจิตรของผู้ฟ้องคดีเป็นแปลงแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๒๓๙๔ ที่เดิมเป็นที่ดิน น.ส. ๓ ก เลขที่ ๓๒๔ ออกให้นายแกะจากการเดินสำรวจ แต่เมื่อตรวจสอบระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้วปรากฏว่าจด น.ส. ๓ และทางสาธารณประโยชน์ ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินให้นายแกะ เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๔๙ ปรากฏข้างเคียงทิศเหนือจดทางสาธารณประโยชน์ ทิศใต้จด น.ส. ๓ เลขที่ ๓๒๔ ซึ่งปัจจุบันเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๘ ของนายใบ ทิศตะวันออกจด น.ส. ๓ และทิศตะวันตกจด น.ส. ๓ ซึ่งปัจจุบันเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๗ ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และทางสาธารณประโยชน์ ต่อมานายแกะถึงแก่ความตายได้มีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๒๓๙๔ ออกเป็น ๕ แปลง ในวันรังวัดเจ้าของที่ดินข้างเคียงและผู้ปกครองท้องที่มารังแนวเขตครบทุกด้าน ผู้ฟ้องคดีได้รับมรดกเป็นโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๔๐๙๔ โดยทิศใต้จดโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๘ ของนายใบ ทิศตะวันตกจดโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๗ ของ ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ และทางสาธารณประโยชน์ เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๔ ผู้ฟ้องคดีเป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และนายประเสริฐ เป็นจำเลย ต่อศาลจังหวัดพิจิตร คดีหมายเลขดำที่ ๗/๔๕/๒๕๕๔ ขอให้ศาลจังหวัดพิจิตรมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จัดทำแผนที่พิพาท โดยผู้ฟ้องคดีผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ปกครองท้องที่มารังแนวเขต ผลการรังวัดที่ดินผู้ฟ้องคดีพบหลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบ และตรงตามตำแหน่งเดิม แผนที่ดินและเนื้อที่เท่าเดิม ทั้งนี้ ในการรังวัดดังกล่าวมีที่ดินพิพาทประมาณ ๒ ตารางวาต่อมาผู้ฟ้องคดีและผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันว่าตกลงตามแผนที่พิพาทโดยผู้ฟ้องคดีจะไม่ยุ่งเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นผู้นำชี้ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ยอมรับว่าที่ดินพิพาทจำนวน ๒ ตารางวา เป็นที่ของผู้ฟ้องคดี กรณี จึงเห็นได้ว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๗ ให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเดิมเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๒๑๓ โดยมีรูปที่ดินโดยประมาณรูปแผนที่ดินและที่ดินข้างเคียงเหมือนกันทุกด้าน ส่วนในวันรังวัดออกโฉนดที่ดินให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ว่านายแกะ เจ้าของที่ดินด้านทิศตะวันออกจะไม่มาร่วมะวัง

ชี้แนวเขต แต่เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านอื่นๆ รวมทั้งผู้ปกครองท้องที่มาร่วมระวางชี้แนวเขตครบถ้วน อีกทั้งการร่วมระวางชี้แนวเขต นายใบเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศใต้และทิศตะวันออก เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านอื่นๆ รวมทั้งผู้ปกครองท้องที่ไม่ได้โต้แย้งคัดค้านการนำชี้แนวที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รวมทั้ง มิได้โต้แย้งคัดค้านว่าที่ดินบริเวณพิพาททางด้านทิศใต้และทิศตะวันออกของที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เป็นทางสาธารณประโยชน์แต่อย่างใด อีกทั้ง เมื่อพิจารณาแผนที่พิพาท ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จัดทำตามคำสั่งศาลจังหวัดพิจิตร ปรากฏว่าการรังวัดที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๔๐๙๔ ของผู้ฟ้องคดีได้เนื้อที่และรูปแบบที่เช่นเดิม เพียงแต่จำนวนที่พิพาททางด้านที่ติดกับที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จำนวน ๒ ตารางวา ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รับว่าเป็นที่ดินของผู้ฟ้องคดีแล้วตามสัญญาประนีประนอมยอมความส่วนที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จากการรังวัดแม้ปรากฏว่าได้เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๒ งาน ๘๗ ตารางวา เพิ่มขึ้นจากที่ดินตามโฉนดที่ดินเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๒ งาน ๘๗ ตารางวาก็ตาม แต่จำนวนเนื้อที่ดังกล่าวเป็นจำนวนเนื้อที่ตามแผนที่พิพาท ฉบับลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ เท่านั้น โดยยังไม่ได้มีการแก้ไขเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๗ แต่อย่างใด ส่วนกรณีทางสาธารณประโยชน์ ตามแผนที่พิพาทปรากฏทางสาธารณประโยชน์เฉพาะด้านทิศเหนือของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และทิศตะวันตกของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ คือทางหลวงชนบท เท่านั้น ส่วนบริเวณที่อ้างว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ตามรูปแบบที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นำส่งศาลจังหวัดพิจิตรระบุว่า เป็นเพียงทางเข้าบ้านของผู้ฟ้องคดีและนายใบเท่านั้น โดยทางดังกล่าวตั้งอยู่ริมแนวเขตโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๗ ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยทางดังกล่าวยังต่อเนื่องเข้าไปในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๘ ของนายใบซึ่งเป็นที่ดินที่แปลงถัดจากที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ด้านทิศใต้และทิศตะวันออกโดยทางดังกล่าวเป็นทางที่อยู่ในที่ดินของนายใบไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบที่ตามโฉนดที่ดินด้านทิศเหนือของโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๕๑๐๘ ของนายใบระบุว่าทิศเหนือจดที่ของผู้ฟ้องคดีและผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ได้ระบุว่ามิทางสาธารณประโยชน์แต่อย่างใด ซึ่งผู้ฟ้องคดีเองได้ยอมรับตามแผนที่พิพาทที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จัดทำตามคำสั่งศาลจังหวัดพิจิตรในคดีหมายเลขแดงที่ ๙๙๔/๒๕๕๕ และตกลงจะไม่ยุ่งเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นผู้นำชี้ จึงฟังได้ว่าส่วนของทางเข้าของผู้ฟ้องคดีที่พิพาทตั้งแต่สุดเขตที่ดินของนายบรรณต์และนางสมควร เริ่มตั้งแต่บริเวณหลักไม้แก่นหรือต้นมะขามจนถึงบ้านผู้ฟ้องคดีเป็นทางเข้าบ้านของผู้ฟ้องคดีอยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๕๑๐๘ ของนายใบและกรณียังฟังไม่ได้ทางเข้าบ้านของผู้ฟ้องคดีส่วนพิพาทมีหรือเป็นทางสาธารณประโยชน์เมื่อแต่อย่างใดเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าบริเวณที่พิพาทไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ก็ย่อมฟังได้ว่าการนำชี้แนวเขตที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพื่อขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รังวัดออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑๐๗ ไม่ได้มีการชี้แนวเขตรุกล้ำทางสาธารณประโยชน์ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ย่อมฟังไม่ได้ว่าเป็นโฉนดที่ดินทับทางสาธารณประโยชน์เช่นกัน การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้องศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๒๗/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๖๔/๒๕๖๒)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ผลการรังวัดที่ดินและที่ดินข้างเคียงเหมือนกันทุกด้าน และในวันรังวัดแม้ว่าเจ้าของที่ดินด้านทิศตะวันออกจะไม่มาร่วมระวางชี้แนวเขต แต่เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านอื่นๆ รวมทั้งผู้ปกครองท้องที่มาร่วมระวางชี้แนวเขตครบถ้วน รวมทั้งผู้ปกครองท้องที่มิได้โต้แย้งคัดค้านการนำชี้แนวที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รวมทั้งมิได้โต้แย้งคัดค้านว่าที่ดินบริเวณพิพาททางด้านทิศใต้และทิศตะวันออกของที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เป็นทางสาธารณประโยชน์แต่อย่างใด และเป็นไปตามการรังวัดแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาลจังหวัดพิจิตร	การรังวัดที่สาธารณประโยชน์ต้องแจ้งให้ผู้ปกครองท้องที่ซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์มาร่วมระวางแนวเขต และเจ้าของที่ดินข้างเคียงมารังวัดที่ดิน

เรื่อง คดีเพิกถอนเอกสารสิทธิ

นางสาวธันย์จิรา ธนาวัฒน์เกษมสุข นิติกรชำนาญการ

นางสาววิมลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดี ได้จดทะเบียนจำนองโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๓๐๓/ และ ๒๕๒๓/๓ ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ เป็นประกันการกู้ยืมเงินจากสหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด เมื่อผู้ฟ้องคดีไม่สามารถชำระหนี้ได้ จึงได้มีการบังคับตามคำสั่งศาลระงับการจำนองและขายให้แก่สหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด ต่อมาผู้ฟ้องคดีจึงได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าว ในราคา ๔๒๐,๐๐๐ บาท กำหนดการชำระเงินภายใน ๕ ปี แต่ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถชำระหนี้ได้ สหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญากับผู้ฟ้องคดีแล้ว และได้ขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๓๐๓/ ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยยื่นจดทะเบียนขายต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ผู้ฟ้องคดีจึงได้ยื่นคำขออายัดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๓๐๓/ และ ๒๕๒๓/๓ เมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๕ พร้อมแนบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และเอกสารหลักฐานอื่นๆ เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ จึงมีคำสั่งอายัดไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๕ เป็นต้นไป ตามมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การอายัดที่ดิน ต่อมาสหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งรับอายัดที่ดินต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พร้อมแนบหนังสือบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน หนังสือขอลดการชำระหนี้ และหนังสือบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาแล้วเห็นว่า สหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด ได้บอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ฟ้องคดีแล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ จึงสั่งยกเลิกการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ วรรคสาม และได้แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีและสหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด ทราบแล้ว ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๖ อุทธรณ์คำสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน โดยให้เหตุผลว่า ผู้ฟ้องคดีได้ขอความช่วยเหลือในเรื่องการชำระหนี้จากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง สามารถชำระหนี้ได้ หากสหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด ขยายเวลาการชำระหนี้ ออกไปอีก ๖๐ วัน เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นเหตุผลที่ไม่เกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จึงยืนยันคำสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน และได้แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ดังกล่าวให้ผู้ฟ้องคดีทราบ และได้รายงานผลการพิจารณาไปยังผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมาวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้จดทะเบียนขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๓๐๓/ ให้แก่สหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด กับผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีและยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทราบแล้ว

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยในประเด็น ดังนี้

ประเด็น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๓๐๓/ และ ๒๕๒๓/๓ ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๕ และต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ทำการจดทะเบียนขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๓๐๓/ ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เป็นการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ นั้น ตามมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗/๑ และมาตรา ๘๓ วรรคสาม บัญญัติว่า ถ้าผู้ใดมีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๒๔ วรรคหนึ่ง และข้อ ๒๕ (๒) เห็นว่า บทบัญญัติดังกล่าวเป็นบทบัญญัติให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ หากมีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าหากผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินคัดค้านว่าการอายัดที่ดินนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดที่ดินนั้น เจตนารมณ์ของบทบัญญัติดังกล่าวมุ่งหมายคุ้มครองบุคคลผู้ที่จะขออายัดที่ดิน และผู้ที่จะขอให้ยกเลิกการอายัดที่ดินต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว ดังนั้น บุคคลใดหากไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย ย่อมไม่มีสิทธิยื่นขออายัดหรือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกการอายัดที่ดินนั้นได้ การที่สหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด บอกลีกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกับผู้ฟ้องคดี เนื่องจากผู้ฟ้องคดีไม่นำเงินมาชำระภายในกำหนดระยะเวลาของสัญญาการบอกลีกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว มีผลทำให้ผู้ฟ้องคดีกับสหกรณ์การเกษตรสันป่าตอง จำกัด ไม่มีสิทธิหน้าที่ใด ๆ ในที่ดินพิพาทกันอีก และผู้ฟ้องคดีไม่เป็นบุคคลผู้มีส่วนได้เสียที่มีสิทธิขออายัดที่ดินดังกล่าว เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งยกเลิกการอายัดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทได้ระงับลงจากการบอกลีกสัญญา คู่สัญญาจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ต่อกันอีก ผู้ฟ้องคดีย่อมไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว ดังนั้น การที่ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งยกเลิกการอายัดที่ดินดังกล่าว และการที่ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ทำการจดทะเบียนขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๓๐๗ ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลภายนอก จึงหาได้เป็นการกระทบทสิทธิใด ๆ แก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด จึงเป็นการชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๘๖๘/๒๕๕๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๘๙/๒๕๖๒)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบ และกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ชี้แจงเหตุผลข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย และขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างถูกต้องครบถ้วน ๓. รับฟังพยานหลักฐานและเอกสารที่เกี่ยวข้องของผู้มีส่วนได้เสียทั้งสองฝ่ายอย่างครบถ้วน เพื่อประกอบการพิจารณามีคำสั่งดังกล่าวได้อย่างถูกต้อง	๑. ระมัดระวังในการออกคำสั่งและการแจ้งคำสั่งที่มีผลเป็นการกระทบทสิทธิประโยชน์ ๒. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบโดยเคร่งครัด ๓. รับฟังพยานหลักฐานและเอกสารที่เกี่ยวข้องของผู้มีส่วนได้เสียทั้งสองฝ่าย

เรื่อง คำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิชอบด้วยกฎหมาย ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้รับจำนอง

นายยงยุทธ บุญรอด นิติกรชำนาญการ
นางสาววิมลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ทำสัญญากู้ยืมเงินไปจากผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จำนวนเงิน ๓,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยจดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗/๑๙๓ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมโฉนดที่ดินแปลงอื่นรวม ๒๑ แปลง เป็นประกันการชำระหนี้ไว้เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๔ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๔ ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมกับที่ดินแปลงอื่นรวม ๑๕ แปลง โดยเพิ่มหลักทรัพย์ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๔ ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำสั่ง ที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ ให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๗/๔๔ – ๑๗/๔๕/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๗/๕๔ – ๗/๕๕/๒๕๖๒) วินิจฉัยในประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

เห็นว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลกำเนิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลกำเนิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื่องจากตำแหน่งที่ดินของ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ เป็นตำแหน่งที่ดินเดียวกับ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๒๐ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ การออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว เป็นการนำหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ จึงเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๔ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เป็นผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ซึ่งเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย และโดยที่มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น กำหนดว่า เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่ง ที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันไว้กับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่ ๒ การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ นำไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ หากเป็นการกระทำละเมิด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะหน่วยงานต้นสังกัดจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ เพียงใด

เมื่อวินิจฉัยไปแล้วว่า การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากในการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ มีการนำ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ เป็นผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ซึ่งเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย และโดยที่สัญญาจำนองตามมาตรา ๗๐๒ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นหนี้ส่วนอุปกรณ์ซึ่งผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ประธานหากลูกหนี้ตามสัญญาประธานผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามสัญญา หรือมีเหตุอื่นใดที่ผู้รับจำนองอาจเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ตามกฎหมายถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ตามมาตรา ๗๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ยังไม่เคยบอกกล่าวทวงถามให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นลูกหนี้ชำระหนี้เงินกู้หรือดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ออกขายทอดตลาดชำระหนี้เงินกู้แต่อย่างใด กรณีจึงถือไม่ได้ว่าผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับความเสียหายจากการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ให้แก่ผู้มีชื่อ ซึ่งผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ชื้อต่อมาและนำไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จนมีเหตุต้องเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทในภายหลังเนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวออก โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย การกระทำของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะหน่วยงานต้นสังกัดจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ชี้แจงเหตุผลให้เข้าใจอย่างละเอียดถี่ถ้วนตลอดจนอธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้รับทราบ ๓. ชี้แจงแสดงพยานหลักฐานในการต่อสู้คดีอย่างละเอียดน่านะียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องทั้งหมดมาใช้อ้างอิง รวมถึงแสดงให้เห็นว่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ	๑. ระมัดระวังในการออกคำสั่งหรือการแจ้งที่มีผลเป็นการกระทบสิทธิประโยชน์ ๒. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบโดยเคร่งครัด

เรื่อง การดำเนินการทางวินัย

นางพรรคพร มหาชานิกะ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นข้าราชการพลเรือนสามัญ ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ต่อมาเมื่อผู้ร้องเรียนต่อคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (ป.ป.ท.) ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ว่ามีการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ริม และอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย ตำบลโป่งแยง อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งคณะกรรมการได้สวนข้อเท็จจริงของ ป.ป.ท. ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ได้ได้สวนข้อเท็จจริงกรณีดังกล่าวแล้วเห็นว่า เมื่อครั้งผู้ฟ้องคดีดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่ที่ดิน ๕ ส่วนปฏิบัติการรังวัดและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ได้รับแต่งตั้งเป็นเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานตามโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ปฏิบัติหน้าที่สอบสวนสิทธิ ประจำศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ผู้ฟ้องคดีได้รับรองในใบได้สวน (น.ส. ๕) เพื่อประกอบการขอออกโฉนดที่ดินจำนวน ๒๖ แปลง ว่าพนักงานสอบสวนตรวจแล้วเห็นว่า เป็นที่สวน ไม่ใช่ที่หลวงหวงห้ามที่เขา ภูเขา หรือที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด อันเป็นความเท็จ โดยไม่ได้ออกตรวจสอบสภาพที่ดินดังกล่าวก่อน อีกทั้ง ผู้ฟ้องคดีได้พบเห็นร่องรอยการขุดลบนแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติป่าแม่ริมในระวางแผนที่ ฉบับที่เป็นแผ่นใสของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ แต่กลับปกปิดและรายงานข้อเท็จจริงอันเป็นเท็จต่อผู้บังคับบัญชา และใช้ระวางแผนที่ที่ถูกลบบดังกล่าวในการเปลี่ยนแปลงแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติป่าแม่ริม เพื่อประกอบการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ริม และอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย พฤติการณ์ของผู้ฟ้องคดีดังกล่าวจึงเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบ เพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้ประโยชน์ที่มิควรได้ เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการฐานปฏิบัติหน้าที่โดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการ เป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง ฐานรายงานเท็จต่อผู้บังคับบัญชาอันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง และฐานกระทำการอื่นใดอันได้ชื่อว่าเป็นผู้ประพฤติดังกล่าวอย่างร้ายแรง ตามมาตรา ๘๒ วรรคสาม มาตรา ๘๕ วรรคสอง มาตรา ๙๐ วรรคสอง และมาตรา ๙๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้มีมติเป็นเอกฉันท์วินิจฉัยชี้มูลความผิดทางวินัยแก่ผู้ฟ้องคดีตามความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จากนั้นอธิบดีกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงมีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘๓/๒๕๕๓/ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๓/ ลงโทษไล่ผู้ฟ้องคดีออกจากราชการ ตามฐานความผิดที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีมติชี้มูลความผิด ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่าตนเองไม่ได้กระทำความผิดตามที่ถูกกล่าวหา จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และต่อมาประธานคณะกรรมการพิทักษ์ระบบคุณธรรมได้แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบว่า คณะกรรมการพิทักษ์ระบบคุณธรรม ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘๓/๒๕๕๓/ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๓/ ที่ลงโทษไล่ผู้ฟ้องคดีออกจากราชการ และให้กรมที่ดินคืนสิทธิและประโยชน์ทดแทนอันพึงมีพึงได้แก่ผู้ฟ้องคดี

● คำพิพากษาศาล

ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า การที่ผู้ฟ้องคดียอมรับว่ามีการขุดลบนแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติในระวางแผนที่ดังกล่าวจริง ประกอบกับผู้ฟ้องคดียอมรับตั้งแต่ในชั้นการได้สวนข้อเท็จจริงของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ว่า

ผู้ฟ้องคดีได้บันทึกข้อความในใบไต่สวน (น.ส. ๕) เพื่อประกอบการขอยกฟ้องคดีที่คดีทั้ง ๒๖ แปลง ว่าที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่หลวงหวงห้าม ที่เขา ภูเขา หรือที่สาธารณประโยชน์ โดยไม่ได้ไปตรวจพื้นที่จริง กรณีจึงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีมิได้ปฏิบัติหน้าที่ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และคำสั่งให้ปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิออกไปตรวจพื้นที่จริงร่วมกับเจ้าหน้าที่เดินสำรวจจริงวัดและให้ความเห็นตามความเป็นจริงในใบไต่สวน แล้วรายงานสภาพที่ดินตามที่พบเห็นให้ผู้บังคับบัญชาทราบเพื่อพิจารณาสั่งการ อีกทั้ง ผู้ฟ้องคดียังได้รับรองในใบไต่สวน (น.ส. ๕) โดยมีข้อเท็จจริงอันเป็นเท็จ ทั้งๆ ที่สามารถพบเห็นร่องรอยการขุดลบบแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติป่าแมรมิในระวางแผนที่ ฉบับที่เป็นแผ่นใสของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ได้ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ง่ายว่าการให้ถ้อยคำรับรองของเจ้าหน้าที่ เจ้าหน้าที่เดินสำรวจ และผู้ปกครองท้องที่ ถูกต้องเป็นจริงหรือไม่ หากผู้ฟ้องคดีออกไปตรวจพื้นที่จริงก็ย่อมสังเกตเห็นได้ว่าพื้นที่ที่ขอยกฟ้องคดีที่คดีทั้ง ๒๖ แปลง เป็นที่เขา ภูเขา และมีต้นไม้ยืนต้นซึ่งขึ้นเองตามธรรมชาติเต็มพื้นที่ ทำให้ผู้ขอยกฟ้องคดีที่คดีทั้ง ๒๖ แปลง ได้รับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งเป็นประโยชน์ที่สมควรได้ และเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรงฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบ เพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้ประโยชน์ที่สมควรได้เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการ ตามมาตรา ๘๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ และแม้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิจะไม่มีวุฒิการศึกษาเกี่ยวข้องกับสายงานช่าง แต่เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิก็ต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญงานด้านที่ดิน ดังนั้น คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๓ ที่ลงโทษไล่ผู้ฟ้องคดีออกจากราชการ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ พบ.๒๔/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ พบ. ๔/๒๕๖๓)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
เมื่อผู้ฟ้องคดีมิได้ปฏิบัติหน้าที่ตามระเบียบกรมที่ดิน ดังนั้นการที่กรมที่ดินมีคำสั่ง ที่ ๘๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๓ ที่ลงโทษไล่ผู้ฟ้องคดีออกจากราชการจึงเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย	เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิไม่สามารถอ้างว่าตนไม่มีวุฒิการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับสายงานช่าง แต่เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิก็ต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญงานด้านที่ดิน

เรื่อง การอุทธรณ์คำพิพากษาศาล ต้องมีคำขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาอย่างไร

นางสาวจำเนียร อ่อนสระน้อย นิติกรชำนาญการ

นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓/๓/๑ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓/๓/๓ ตำบลนบปริง อำเภอเมืองพังงา จังหวัดพังงา เนื่องจากออกทับที่ดินของผู้ฟ้องคดีข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓/๓/๑ และเลขที่ ๑๔๓/๓/๓ ตำบลนบปริง อำเภอเมืองพังงา จังหวัดพังงาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ออกให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๐ ที่ดินทั้งสองแปลงออกตามโครงการเดินสำรวจเมื่อปีงบประมาณ ๒๕๔๙ โดยไม่มีหลักฐานการครอบครองที่ดินและอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓/๓/๑ อ้างว่าเข้าครอบครองทำประโยชน์ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๓๕ ส่วนผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เป็นผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓/๓/๓ อ้างว่าซื้อมาจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ทำประโยชน์เต็มทั้งแปลง ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าโฉนดที่ดินพิพาททั้งสองแปลงออกทับโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๙๔๘๐ และ ๑๔๐๙๔ ตำบลนบปริง อำเภอเมืองพังงา จังหวัดพังงา โดยที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๙๔๘๐ เดิมมีหลักฐานเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐๕ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๐๙๔ เดิมมีหลักฐานเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐๖ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้ซื้อมาทั้งสองแปลง รวมถึงที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ระหว่างกลางระหว่างที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งสองแปลงดังกล่าว ต่อมาภายหลังพบว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้นำที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่เป็นที่ดินไม่มีหลักฐานที่อยู่ระหว่างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งสองแปลงออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓/๓/๑ และเลขที่ ๑๔๓/๓/๓ ผู้ตำบลนบปริง อำเภอเมืองพังงา จังหวัดพังงา ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า คำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีมิได้มีคำขอว่า ผู้ฟ้องคดีมีความประสงค์ที่จะขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาอย่างไร เป็นคำอุทธรณ์ที่ไม่มีคำขอผู้อุทธรณ์ตามข้อ ๑๐๑ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงเป็นคำอุทธรณ์ที่ไม่สมบูรณ์ครบถ้วน ซึ่งอาจแก้ไขได้ และเมื่อศาลมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขคำอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งศาลโดยชอบ แต่ผู้ฟ้องมิได้ดำเนินการตามคำสั่งศาลภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด กรณีจึงเป็นการที่ผู้ฟ้องคดียื่นอุทธรณ์โดยผิดระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ ศาลจึงไม่มีอำนาจรับอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณาได้ เนื่องจากเป็นคำอุทธรณ์ที่ไม่สมบูรณ์ครบถ้วน จึงต้องยกอุทธรณ์ตามข้อ ๑๑๑ (๑) แห่งระเบียบดังกล่าว แต่การที่ศาลปกครองสูงสุดได้ดำเนินการกระบวนการพิจารณามาเมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ โดยผิดหลงด้วยการส่งสำเนาคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีให้คู่กรณีจัดทำคำแก้อุทธรณ์และส่งสำเนาคำแก้อุทธรณ์ให้ผู้ฟ้องคดีทราบต่อไปอีกนั้น ย่อมเป็นการไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๐๘ วรรคหนึ่ง

แห่งระเบียบดังกล่าว ที่ศาลมีอำนาจเพิกถอนกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบนั้นเสียทั้งหมดได้ตามข้อ ๓/ วรรคหนึ่ง แห่งระเบียบเดียวกัน จึงมีคำสั่งให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาต่อเนื่องภายหลังจากนั้นทั้งหมด และเมื่อศาลปกครองสูงสุดไม่อาจรับอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณาได้แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยในประเด็นแห่งอุทธรณ์แต่ประการใด

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๕๕๔/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๓/๒๕๖๓)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ผู้ฟ้องคดียื่นอุทธรณ์ โดยมีได้มีคำขอว่ามีความประสงค์ที่จะขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาอย่างไร เป็นคำอุทธรณ์ที่ไม่มีคำขอผู้อุทธรณ์ ตามข้อ ๑๐๑ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๓ และผู้ฟ้องคดีมิได้แก้ไขคำอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด จึงเป็นคำอุทธรณ์ที่ไม่สมบูรณ์ครบถ้วนศาลจึงมีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ไว้พิจารณา ตามข้อ ๑๑๑ (๑) แห่งระเบียบเดียวกัน	การอุทธรณ์คำสั่งศาลปกครองชั้นต้น ผู้อุทธรณ์จะต้องยื่นคำอุทธรณ์ โดยปฏิบัติตามข้อ ๑๐๑ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๓ ต้องระบุให้ชัดเจนว่า ผู้อุทธรณ์มีความประสงค์ขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีพิพากษาหรือมีคำสั่งอย่างไร

เรื่อง ออกโฉนดที่ดินโดยไม่ได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองมาจดทะเบียน

นายธีระวุฒิ รัตนพันธุ์ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่อ้างว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระนอง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ในฐานะหัวหน้าสำนักงานที่ดินจังหวัดระนอง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ สังกัดกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๕๗ อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง ให้แก่นายเจริญโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๔๖ ซึ่งมีภาระจำนองกับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ไม่ได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองที่ดินมาจดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินด้วย หลังจากนั้นนายเจริญได้นำที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจำนองไว้กับธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ จำกัด ต่อมาบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง ได้ยึดขายทอดตลาดโดยมีนางสาวจารุณีเป็นผู้ซื้อได้ ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ซื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวมาจากนางสาวจารุณี และได้แบ่งแยกที่ดินออกเป็นจำนวนห้าแปลง รวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๕๗ (แปลงพิพาท) ซึ่งเป็นแปลงคงเหลือ ต่อมาธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ผู้รับจำนอง ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้ฟ้องคดีทั้งสี่เป็นจำเลยต่อศาลยุติธรรม และศาลได้มีคำพิพากษาให้ยึดที่ดินแปลงพิพาทออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์ ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ได้ชำระหนี้ให้แก่โจทก์ เพื่อมิให้ที่ดินแปลงพิพาทต้องถูกบังคับจำนองตามคำพิพากษาของศาล ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่เห็นว่าการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ได้รับความเสียหาย จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามชดใช้ค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นให้กรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะหน่วยงานรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ โดยวินิจฉัยว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองตามที่ได้จดทะเบียนไว้ใน น.ส. ๓ เลขที่ ๔๖ มาจดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๕๗ อันไม่ปฏิบัติตามนัยมาตรา ๕๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนรายการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดิน ในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อที่ ๕ จึงถือเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ อันเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสี่

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓/๕๙/๒๕๕๗ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓/๘๖/๒๕๖๒)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ แต่ไม่ได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้ใน น.ส. ๓ มาจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย	การดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. ควรตรวจสอบให้รอบคอบว่ามีภาระผูกพันหรือไม่ อย่างไร

เรื่อง เพิกถอนโฉนดที่ดินเนื่องจากออกโฉนดที่ดินทับซ้อนกัน

นางสาววรรณิ์ เกตุดี นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีได้มีคำสั่งให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๘๖ ตำบลบ้านกว้าง อำเภอสรีประจันต์ จังหวัดสุพรรณบุรี เนื่องจากออกทับโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๓ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าคำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวมิได้เป็นที่ดินแปลงเดียวกัน โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๓ ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงเลขที่ ๑๖๐ และเป็นที่ยาวอยู่ในความครอบครองของนางสมจิตร์ แต่เจ้าหน้าที่กลับแจ้งว่าตั้งอยู่ในเขตหนองน้ำสาธารณะซึ่งไม่เป็นความจริงการที่ผู้ถูกฟ้องคดีสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวตามคำสั่งพิพาทจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

● คำพิพากษาศาล

พิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นเป็นให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๘๐๔/๒๕๕๙ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดินลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๔ เฉพาะส่วนที่ไม่ได้ออกทับโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๓ ตำบลบ้านกว้าง (ปู่เจ้า) อำเภอสรีประจันต์ (ศรีประจัน) จังหวัดสุพรรณบุรี โดยวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามผลการตรวจสอบของคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วพบว่า โฉนดที่ดินทั้งสองอยู่ในตำแหน่งเดียวกัน โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๘๖ ออกทับโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๓ ตำบลบ้านกว้าง (ปู่เจ้า) อำเภอสรีประจันต์ จังหวัดสุพรรณบุรี บางส่วน ประกอบกับไม่ปรากฏหลักฐานว่า ผู้ฟ้องคดีกับสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรีได้มีการตกลงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๓ มากำหนดแปลงที่ดินใหม่ตามมาตรา ๓๐ (๓) มาตรา ๓๘ มาตรา ๓๙ และมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๙ เพื่อกำหนดโฉนดที่ดินแปลงใหม่แต่อย่างใดกรณีจึงสอดคล้องสนับสนุนเป็นเหตุผลให้เชื่อได้ว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๕๓ กับโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๘๖ เป็นแปลงเดียวกัน ผู้ถูกฟ้องคดีจึงชอบที่จะมีคำสั่งให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๘๖ เฉพาะในส่วนที่ออกทับโฉนดที่ดิน เลขที่ ๙๕๓ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีอาศัยอำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๘๐๔/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๔ เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๘๖ ตำบลบ้านกว้าง อำเภอสรีประจันต์ จังหวัดสุพรรณบุรี ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องเสียทั้งหมด จึงเป็นคำสั่งที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายบางส่วน อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีฟังขึ้นบางส่วน การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๖๓/๒๕๕๓/ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๖๔/๒๕๖๒)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
หากเป็นการออกโฉนดที่ดินทับกับโฉนดที่ดิน ทั้งแปลงจะต้องออกคำสั่งเพิกถอน แต่หากเป็น การทับบางส่วนจะต้องออกคำสั่งแก้ไข	การออกคำสั่งตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบว่า เป็นการทับทั้งแปลงหรือทับบางส่วน

เรื่อง รังวัดสอบเขตที่ดิน

นางศิริลักษณ์ ศรีเมฆ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๔๔๔ ตำบลวังไม้แดง อำเภอประทาย จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ ๒ งาน ๙๙ ตารางวา โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากรังวัดโดยอาศัยหลักเขตที่ดินที่เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงทำการเคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดินเข้ามาในแปลงที่ดินของผู้ฟ้องคดี ทำให้ผลการรังวัดสอบเขตได้เนื้อที่ไม่ตรงตามหลักฐานเดิม โดยได้เนื้อที่น้อยลงกว่าเดิม ๑๖ ตารางวา ขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนหลักเขตที่ดินที่เคลื่อนย้ายเข้ามาออกจากที่ดินของผู้ฟ้องคดี และชดเชยค่าเสียหาย จำนวน ๒๐,๐๐๐ บาท แก่ผู้ฟ้องคดี

● คำพิพากษา

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นยกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่า ในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ร่วมกันนำชี้เขตและรับรองเขตครบทุกด้าน ไม่ปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีได้คัดค้านในขณะที่ทำการรังวัดว่าข้างรังวัดมิได้คั่นหาหลักเขตหรือมีการเคลื่อนย้ายหลักเขตแต่อย่างใด การรังวัดสอบเขตดังกล่าวจึงชอบแล้ว เหตุที่ผลการรังวัดได้เนื้อที่ต่างกัน เพราะเป็นการรังวัดและคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีกัน โดยในการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๔๔๔ ของผู้ฟ้องคดีเป็นการรังวัดโดยวิธีการโยงยึดหลักเขต และคำนวณเนื้อที่โดยการสอบแสดตามหลักวิชาการแผนที่ ซึ่งเป็นการรังวัดและคำนวณเนื้อที่แบบเก่าที่อาจมีการคลาดเคลื่อนได้มาก แต่ในการรังวัดสอบเขตที่ดินใช้วิธีการรังวัดเป็นงานแผนที่ชั้น ๒ ด้วยกล้องธีโอโดไลต์ คำนวณเนื้อที่ด้วยวิธีพิภคฉาก ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่ทันสมัย ชัดเจนและแม่นยำถูกต้องแน่นอนกว่าการรังวัดและคำนวณเนื้อที่แบบโยงยึดหลักเขต ดังนั้นเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๔๔๔ โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การกระทำดังกล่าวจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่จำเป็นต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดี

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๒๓๔/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๘๓/๒๕๖๓)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
เจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ตามขั้นตอนที่ระเบียบกฎหมายกำหนดโดยถูกต้อง	เจ้าหน้าที่ควรชี้แจงให้ราษฎรเข้าใจว่าในการรังวัดหากใช้วิธีการรังวัดต่างวิธีกันอาจได้ผลการรังวัดที่แตกต่างกัน ซึ่งจะเป็นผลให้คดีขึ้นสู่ศาลน้อยลง

เรื่อง หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงทับที่ดินของเอกชน

นายณวัฒน์ หาญวีรกุล นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า มารดาของภรรยาผู้ฟ้องคดี ได้ครอบครองที่ดิน บริเวณบ้านปราสาทเยอ หมู่ที่ ๑๖ ปัจจุบันเป็นหมู่ที่ ๒ เนื้อที่ ๒๓ ไร่ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๗๕ และในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ผู้ฟ้องคดี ได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวต่อโดยมีหลักฐานเป็นใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน จำนวน ๒ ฉบับ คือ ฉบับเลขที่ ๕๔๔ และ ๕๔๕ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๑๙ เมื่อต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๓๗ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้มารังวัดที่ดินเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ ศก.๓๕๙๒ ตั้งอยู่หมู่บ้าน ปราสาทเยอ หมู่ที่ ๑๐ อำเภอไพรบึง จังหวัดศรีสะเกษ เนื้อที่ ๔๓ ไร่ ๑ งาน ๙๓ ตารางวา ต่อมาผู้ฟ้องคดี ได้มาขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินทั้งสองฉบับปรากฏว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ แจ้งว่าไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้เนื่องจากเป็นที่สาธารณประโยชน์ และผู้ฟ้องคดียังได้ถูก นายอำเภอไพรบึงมีคำสั่งให้ออกจากที่ดิน จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือ คำสั่ง เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เลขที่ ศก. ๓๕๙๒ และเพิกถอนคำสั่งอำเภอไพรบึง เรื่องสั่งให้ออกไป จากการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาเพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เลขที่ ศก.๓๕๙๒ เฉพาะ ในส่วนที่ออกทับที่ดินของผู้ฟ้องคดี โดยเห็นว่าแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ป่าช้าสาธารณะบ้านปราสาทเยอ มีแนวเขตไม่แน่นอนและเชื่อถือว่าผู้ฟ้องคดีได้ครอบครองที่ดินของตนมาก่อนที่จะเป็นที่สาธารณประโยชน์ แม้ผู้ฟ้องคดีจะมีโต้แย้งคัดค้านในวันทำการรังวัดในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงก็ตาม และ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้โต้แย้งว่าผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องคดีนี้เมื่อพ้นระยะเวลาการฟ้องคดี โดยศาลได้มีคำวินิจฉัย ในข้อโต้แย้งว่า ผู้ฟ้องคดีฟ้องคดีนี้โดยอาศัยสิทธิขัดขวางมิให้เจ้าหน้าที่ของรัฐสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินของตน โดยมีชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่มีระยะเวลาการฟ้องคดี

ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษากลับคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นให้ยกฟ้อง โดยได้วินิจฉัยว่า ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นไปตามมาตรา ๒๗/ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (แบบ ส.ค.๒) มิได้หมายความว่าทำให้ผู้แจ้งมีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยทันที แต่เป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งในการดำเนินการเพียงเท่านั้น ซึ่งจะต้องมีการสำรวจ รังวัด ทำแผนที่ หรือพิสูจน์ สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินก่อนจะมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้แจ้ง จึงไม่อาจถือได้ว่า ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือเป็นหลักฐานที่รับรองว่าเป็นผู้มีสิทธิ ครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด กรณีจึงไม่อาจนำมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์มาใช้บังคับกับกรณีนี้ได้ ทั้งการฟ้องคดีของผู้ฟ้องคดีก็ไม่ได้เป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ประชาชน โดยส่วนรวม แต่เป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ผู้ฟ้องคดีในการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อไปเท่านั้น (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๖๐๕/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓/๕๓/๒๕๖๒)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลปกครองสูงสุดได้วินิจฉัยว่า ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (แบบ ส.ค. ๒) มิใช่เอกสารสิทธิในที่ดินจึงยังไม่มีสิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่สามารถนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ มาปรับใช้ในการฟ้องคดีจึงเกินกำหนดอายุความ ศาลมีอาจรับคดีไว้พิจารณาได้	ควรชี้แจงและแยกแยะให้ได้ว่าเอกสารใดเป็นเอกสารสิทธิ มีกรรมสิทธิ์หรือเป็นสิทธิครอบครองเพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติงาน



เรื่อง ความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่ และเนื้อที่ และคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก

นางสาวศิริดา เพื่อกสุวรรณ นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้องและคำให้การ

ผู้ฟ้องคดี ที่ ๑ ถึงที่ ๓ เป็นเจ้าของที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) เลขที่ ๕๔๔, ๕๔๖, ๙๓๔ ตามลำดับ และผู้ฟ้องคดีที่ ๔ เป็นผู้ครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ ก เลขที่ ๙๓๔ ด้วยการซื้อและรับมอบจากผู้ฟ้องคดีที่ ๓ แต่ไม่สามารถจดทะเบียนโอนได้เนื่องจากเรื่องอยู่ระหว่างการตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายของ น.ส. ๓ ก โดยคณะกรรมการสอบสวน ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องโดยกล่าวอ้างว่า ผู้ถูกฟ้องคดี (กรมที่ดิน ที่ ๑, อธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒ และรองอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓) มีคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ใน น.ส. ๓ ก เลขที่ ๕๔๔ และ ๕๔๖ และมีคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก เลขที่ ๙๓๔ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

เนื่องด้วยที่ดินพิพาททั้งสามแปลงออกตามโครงการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๒๙ ให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินที่ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกำหนดหลักเกณฑ์ว่าต้องมีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนและต่อเนื่องก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อน พ.ศ. ๒๕๔๗) จึงจะขอออก น.ส. ๓ ก ได้ ต่อมาเมื่อมีกรณีร้องเรียนว่ามีการทุจริตออก น.ส. ๓ ก ในบริเวณที่ดินพิพาท จึงมีการตรวจสอบ น.ส. ๓ ก ทั้งสามแปลงดังกล่าวโดยใช้ข้อเท็จจริงจากผลการอ่าน แปล ดีความภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ของคณะกรรมการอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศ สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปรากฏว่าบริเวณที่ดิน น.ส. ๓ ก เลขที่ ๕๔๔ และ ๕๔๖ บางส่วนเป็นป่าไม่ผลัดใบ มีร่องรอยการทำประโยชน์เพียงบางส่วน และ น.ส. ๓ ก เลขที่ ๙๓๔ ไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์มาก่อนปี พ.ศ. ๒๕๔๗ แต่อย่างไรก็ดีคณะกรรมการของผู้ถูกฟ้องคดีจึงมีมติแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ และเพิกถอน น.ส. ๓ ก ดังกล่าว

● คำพิพากษาศาล

ประเด็นที่ต้องวินิจฉัยตามคำฟ้องคำให้การมีว่า คำสั่งที่แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ และคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ หลักเกณฑ์สำคัญประการหนึ่งของผู้ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) โดยวิธีการเดินสำรวจ คือ เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อน พ.ศ. ๒๕๔๗) เมื่อผลการแปลภาพถ่ายทางอากาศปรากฏว่าบริเวณที่ดินพิพาทไม่มีการทำประโยชน์ก่อนปี พ.ศ. ๒๕๑๐ หรือก่อนหน้านั้น การออก น.ส. ๓ ก ดังกล่าวจึงเป็นการออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส. ๓ ก และคำสั่งให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก ของผู้ฟ้องคดี ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดเห็นด้วย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๗๐๐/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๗๐๙/๒๕๖๒)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามระเบียบ และกฎหมายในการตรวจสอบ น.ส. ๓ ก ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย	การยื่นหลักฐานการตรวจสอบร่องรอยการทำประโยชน์ของพยานผู้เชี่ยวชาญประกอบการยื่นคำให้การเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาคดีของศาล

ใจ

ธรรมชาติของ “สายตา”

คือ...มองไม่เห็นถึง “ใจ”

ดังนั้น ธรรมชาติของ “ใจ”

ก็ไม่สามารถเจอใคร....ด้วย “สายตา”

@darun2009

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๖๓๙

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ กรกฎาคม ๒๕๖๓

เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีศาลและเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งยึดหรืออายัดที่ดินแปลงเดียวกัน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๓

ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึง ได้วางแนวทางปฏิบัติกรณีที่ดินแปลงเดียวกันหรือกรณีผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมาย เช่น ประมวลรัษฎากรหรือกฎหมายเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ลงบัญชีอายัดและปิดคำสั่งห้ามโอน พร้อมทั้งให้ลงชื่อส่วนราชการ เลขที่ วัน เดือน ปี ของหนังสือที่แจ้งมาในบัญชีอายัดทั้งสองบัญชี แล้วให้บันทึกข้อมูลลงในระบบคอมพิวเตอร์ และพิมพ์รายงานเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบแล้วรวมเก็บไว้เป็นข้อมูล นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า กรณีที่ดินหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐต่างๆ เช่น สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน กรมสรรพากร เป็นต้น แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการอายัดเรียบร้อยแล้ว ต่อมาศาลหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นได้แจ้งการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินแปลงเดียวกันนั้น ในกรณีอื่นมายังพนักงานเจ้าหน้าที่อีก ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ยังถือปฏิบัติไม่เป็นแนวทางเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีที่ดินหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งยึดหรืออายัดที่ดินแปลงเดียวกันหลายคำสั่งเป็นแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการอายัดที่ดินตามที่ดินหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายแจ้งมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ครั้งหลัง ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๓/เรื่อง การอายัดที่ดิน โดยทันที

๒. ให้มีหนังสือแจ้งศาลหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายที่สั่งยึดหรืออายัดที่ดินไว้ก่อนครั้งแรก ให้ทราบถึงการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินแปลงเดียวกันนั้นของศาลหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายในครั้งหลัง ภายใน ๓ วันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้งให้อายัด

๓. ให้มีหนังสือแจ้งศาลหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายที่มีคำสั่งยึดหรืออายัดที่ดินครั้งหลัง ให้ทราบถึงการสั่งยึดหรืออายัดที่ดินของศาลหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายในครั้งแรกที่มีอยู่ก่อนแล้ว ภายใน ๓ วันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้งให้อายัด เพื่อให้ศาลหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายดังกล่าวใช้ประกอบการพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการบังคับคดีในอนาคตต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓/๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓/๓๖๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๓/๓๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

๒. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๒๑) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

๓. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๒๒) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ จากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ กรณีกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอากรชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม ๒ ฉบับ โดยให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการ จำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอากรชุดเหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด พร้อมทั้งแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบในเบื้องต้นว่ายังคงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามปกติไปก่อน ไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ หรือยกเว้นภาษีอากรได้ จนกว่าพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ที่กำหนดแบบหนังสือรับรองหนี้ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ จะใช้บังคับ รวมทั้งแจ้งแนวทางปฏิบัติในการคืนค่าธรรมเนียม และแนะนำให้ขอคืนภาษีอากรต่อกรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ นั้น

บัดนี้ กรมสรรพากรได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓ มาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอน

อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงห้องชุด) อันเนื่องมาจากการดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดหรือของเจ้าหนี้อื่นที่ได้ดำเนินการโดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากรเป็นไปตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรประกาศ ณ วันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๒ ฉบับ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. และ ๓.

กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกา และสำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ดังกล่าวมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๓/๓๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๓ ที่อ้างถึงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทรสมวงศ์**

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๐๙)
พ.ศ. ๒๕๖๓

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ

พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

เป็นปีที่ ๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๗๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑)
แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐)
พ.ศ. ๒๕๔๖ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับแก่หนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

มาตรา ๔ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

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

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า

- (๑) เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน

(๒) เจ้าหนี้อื่นนอกจาก (๑) ซึ่งได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

“บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน” หมายความว่า บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินตามกฎหมาย
ว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินและประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้

- (๑) บริษัทที่ประกอบธุรกิจบัตรเครดิตซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(๒) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(๓) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้การกำกับ ซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(๔) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัดภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(๕) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้อที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(๖) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าแบบลีสซิงที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ลูกหนี้” ให้ความหมายรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

มาตรา ๖ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับการปลดหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการปลดหนี้ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

หมวด ๓/ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอนทรัพย์สินการขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของเจ้าหนี้อื่นที่ได้ดำเนินการโดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

หมวด ๔ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยลูกหนี้ของสถาบันการเงินต้องนำเงินได้นั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับสถาบันการเงิน หรือมีการผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับสถาบันการเงิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด และให้ใช้บังคับแก่การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

หมวด ๙ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมีใช้เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินต้องนำเงินได้นั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน หรือมีภาระผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด และให้ใช้บังคับแก่การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗ ตอนที่ ๕๔ ก ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๓)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่ปัจจุบันลูกหนี้จำนวนมากไม่สามารถชำระหนี้ได้เนื่องมาจากการได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรง การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นจะเป็นการช่วยเหลือลูกหนี้และผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่ได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าว รวมทั้งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและสนับสนุนการขยายการลงทุนของภาคเอกชน อันจะเป็นการส่งเสริมให้เศรษฐกิจของประเทศเติบโตอย่างต่อเนื่อง สมควรกำหนดให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรแก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(ฉบับที่ ๒๑)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๙)

พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๙) พ.ศ. ๒๕๖๓ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน” หมายความว่า สถาบันการเงินตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า เจ้าหนี้อื่น ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

“ลูกหนี้” ให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ หนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด หมายความว่า หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญและสูญ ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด และให้รวมถึงหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญที่กันสำรองครบร้อยละร้อย และตัดออกจากบัญชีแล้ว แต่ยังไม่ได้นำกลับมาในบัญชี และได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ไม่ว่าบัญชีลูกหนี้จะได้รับการจัดชั้นดังกล่าวก่อนหรือตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อ ๓ กรณีตามข้อ ๒ เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้ จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ต้องแจ้งหนังสือรับรองตามวรรคหนึ่ง ดังนี้

(๑) แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย เว้นแต่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อนในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวผ่านสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่ หรือในเขตท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

เอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ

(นายเอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ)

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๗๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....
เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑)สถาบันการเงิน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน”

(๒)สำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าหนี้อื่น”

(๓)เป็นลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
ราย.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ลูกหนี้”

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ
อันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น
ตามจำนวนเงินและ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่นได้ จึงต้องดำเนินการ
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เลขที่.....ลงวันที่.....

๓. เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น ขอรับรองว่า หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้เป็นหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็น
สินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญ และสูญ ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของ
สถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด และให้รวมถึงหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ
ที่กันสำรองครบร้อยละร้อยและตัดออกจากบัญชีแล้ว แต่ยังไม่ได้นำกลับเข้ามาในบัญชีและได้ดำเนินการปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
ทั้งนี้ ตามรายละเอียดประเภทสินเชื่อ.....เลขที่บัญชี.....
จำนวนเงิน.....บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท

เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ขอรับรองว่า รายการ
ในหนังสือฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน
(.....)

ลงชื่อ เจ้าหนี้อื่น
(.....)

ลงชื่อ ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(ฉบับที่ ๒๒)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์จากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗/๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗/๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ลูกหนี้ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ที่นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ เพื่อนำไปชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้ ซึ่งดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“เจ้าหนี้” หมายความว่า สถาบันการเงิน และบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗/๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

“ลูกหนี้” ให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ จำนวนเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ลูกหนี้ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ที่นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ จำนวนเงินเฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ หรือมีการผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับเจ้าหนี้ และต้องเป็นจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่ง ลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ลูกหนี้ต้องแจ้งหนังสือรับรองตามวรรคสอง ดังนี้

(๑) แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเว้นแต่ลูกหนี้ประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อนในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวผ่านสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้มีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่ หรือในเขตท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

เอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ

(นายเอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ)

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร
ตามมาตรา ๘ และมาตรา ๙ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๗๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

- (๑)ผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
ราย.....สำนักงาน (ของผู้โอน) ตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
(๒)(สถาบันการเงิน/บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน) สำนักงาน
ตั้งอยู่ เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าหนี้”
(๓)เป็นผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้ซื้อ”

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้ เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ อันส่งผลกระทบต่อความสามารถ
ในการชำระหนี้ ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามจำนวนเงินและ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ได้
ลูกหนี้และหรือผู้ค้ำประกันและเจ้าหนี้จึงได้ตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้
เลขที่.....ลงวันที่.....

๓. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้จึงได้โอนอสังหาริมทรัพย์ โฉนด น.ส.๓ น.ส.๓ ก. อื่นๆ เลขที่.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่
ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ได้นำมาจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ ทั้งนี้ ตามหนังสือสัญญาขาย
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ซึ่งลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ และผู้ซื้อตกลงซื้อขายกันใน
ราคา.....บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นจำนวนเงิน.....บาท

๔. ลูกหนี้มีหนี้ค้ำชำระอยู่กับเจ้าหนี้ ณ วันที่ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ตามหลักเกณฑ์
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด จำนวน.....บาท
และในขณะที่ทำสัญญาโอนอสังหาริมทรัพย์ตามหนังสือรับรองฉบับนี้ ลูกหนี้มีหนี้ค้ำชำระอยู่กับเจ้าหนี้
จำนวน.....บาท

๕. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อตกลงและรับทราบ ว่า ลูกหนี้ต้องนำเงิน
จำนวน.....บาท ที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม ๓. มาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ได้รับ
ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๗๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อขอรับรองว่า รายการในหนังสือรับรองฉบับนี้ เป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

ลงชื่อ เจ้าหนี้
(.....)

ลงชื่อ ผู้ซื้อ
(.....)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓/๓๖๑

(สำเนา)

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๕๔๘ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินการของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ในการช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอเพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ ถูกต้อง เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของ
สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด
ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

๑. ประเภทการจดทะเบียน	หลักเกณฑ์
๑.๑ ขาย	เจ้าของที่ดินโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดินฯ ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองหรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม
๑.๒ ขาย	สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจนในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม
๑.๓ จำนอง หรือขึ้นเงินจำนอง	การจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกรหรือผู้ยากจน
๒. วันที่ใช้บังคับ	ตั้งแต่วันที่ ๘ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔
๓. ค่าธรรมเนียม	
๓.๑ การจดทะเบียนโอน ตาม ๑.๑ และ ๑.๒ (ทั้งกรณีเจ้าของที่ดินโอนให้แก่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) และกรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจน)	ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ)
๓.๒ การจดทะเบียนจำนอง ตาม ๑.๓ (กรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับจำนอง)	ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง หรือขึ้นเงินจำนอง ทั้งจำนวน

๔. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ๔.๑ การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๑ (กรณีเจ้าของที่ดินโอนให้แก่สถาบันบริหารจัดการ ธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน))	เสียตามปกติ (เว้นแต่มีกฎหมายยกเว้น หรือลดหย่อน เป็นกรณีพิเศษ)
๔.๒ การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๒ (กรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนให้แก่เกษตรกร หรือผู้ยากจน)	ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มี หน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย
๕. ภาษีธุรกิจเฉพาะ ๕.๑ การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๑ (กรณีเจ้าของที่ดินโอนให้แก่สถาบันบริหารจัดการ ธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน))	เสียอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาประเมินทุนทรัพย์กับราคาซื้อขาย (หากอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)
๕.๒ การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๒ (กรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนให้แก่เกษตรกร หรือผู้ยากจน)	ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการกำหนด กิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๖๖๐) พ.ศ. ๒๕๖๑
๖. อากรแสตมป์ ๖.๑ การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๑ (กรณีเจ้าของที่ดินโอนให้แก่สถาบันบริหารจัดการ ธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน))	เสียอัตราร้อยละ ๐.๕ ของราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคา ประเมินทุนทรัพย์กับราคาซื้อขาย (หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตาม ๕.๑ แล้ว จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์)
๖.๒ การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๒ (กรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนให้แก่เกษตรกร หรือผู้ยากจน)	ได้รับยกเว้น เนื่องจากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำการของรัฐบาลโดยหน้าที่ บุคคล ผู้กระทำการในนามของรัฐบาล องค์การบริหารราชการ ส่วนท้องถิ่นฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๒ กรกฎาคม ๒๕๖๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๓/๓๓/๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดที่อยู่ในความปกครองของสำนักงานพระคลังข้างที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๘/๒๔๓/๐ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๔๓๐

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๒๓/๘/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๔๙๖

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๘๖๔๖ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๒๙

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ที่ พศ ๐๐๐๑/๐๓๕๐๕

ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๓

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติการทำนิติกรรมของวัด ได้แก่ การขอรังวัดรับโฉนด การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการรับรองเขตที่ดิน รวม ๔ ประการ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑.- ๔. ของวัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธ (ที่ถูกต้องคือ วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม) วัดราชประดิษฐ (ที่ถูกต้องคือวัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม) และวัดนิเวศธรรมประวัติ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ติดต่อกับผู้อำนวยการพระคลังข้างที่ (เดิมกรมพระคลังข้างที่) นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า วัดที่อยู่ในความปกครองดูแลทั้ง ๖ วัดดังกล่าวข้างต้น สำนักพระราชวัง (โดยสำนักงานพระคลังข้างที่) ได้ส่งมอบคืนที่ดินเพื่อให้วัดนำไปดูแลจัดการต่างๆ ด้วยวัดเองแล้วแต่วันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๑ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด ได้แก่ การขอรังวัดรับโฉนด การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการรับรองเขตที่ดิน รวม ๔ ประการ อันเป็นกิจการทั่วไปซึ่งอยู่ในอำนาจของเจ้าอาวาสแห่งวัดนั้น ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ อย่างไรก็ตาม มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้คณะสงฆ์ต้องอยู่ภายใต้การปกครองของมหาเถรสมาคม กรณีจึงต้องเป็นไปตามมติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๘ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘ ที่ให้เจ้าอาวาสดำเนินการมอบอำนาจให้แก่กรมการศาสนา หรือตัวแทนกรมการศาสนา (ปัจจุบันเป็นสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ) เป็นผู้ดำเนินการแทนวัด แต่ข้อตกลงใดๆ อันเกิดจากการทำนิติกรรมดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสวัดก่อน ดังนั้น เพื่อให้การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม และวัดนิเวศธรรมประวัติ เป็นไปโดยถูกต้อง จึงให้ยกเลิกคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๘/๒๔๓/๐ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๔๓๐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๒๓/๘/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๔๙๖ และให้ถือปฏิบัติในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม และวัดนิเวศธรรมประวัติ ได้แก่ การขอ

รังวัดรับโฉนด การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการรับรองเขตที่ดิน รวม ๔ ประการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
แจ้งให้เจ้าอาวาสดำเนินการมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงาน
พระพุทธศาสนาแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการแทนวัด แต่ข้อตกงใด ๆ อันเกิดจากการทำนิติกรรมดังกล่าว
จะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสวัดก่อน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๔๑

(สำเนา)

ที่ พศ ๐๐๐๑/๐๓๕๐๕

สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ
ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล
จังหวัดนครปฐม ๗๓๑๓/๐

๑๐ เมษายน ๒๕๖๓

เรื่อง ตอบข้อหารือกรณีการทำนิติกรรมขอรับรองแนวเขตที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๔๓๓๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ชุด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนามติมหาเถรสมาคม มติที่ ๒๒๔/๑ ก.ค.๒๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดิน ขอหารือถึงแนวทางการปฏิบัติกรณีการทำนิติกรรมขอรับรองแนวเขตที่ดินของวัดเทพศิรินทราวาส ว่ากรณีดังกล่าว เป็นหน้าที่ของเจ้าอาวาสในฐานะผู้แทนของวัด ในกิจการทั่วไปตามนัยตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ หรือจะต้องถือปฏิบัติตามมติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๖๔ มติที่ ๒๒๔/๑ ก.ค.๒๔ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตที่ดินของวัด เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า

วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๓๑ กำหนดว่า ให้เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัดในกิจการทั่วไป ดังนั้น หมายความว่ารวมถึงการทำนิติกรรมทั่วไปที่ผูกพันต่อวัดผู้มีฐานะเป็นนิติบุคคล เจ้าอาวาสย่อมเป็นผู้แทนในกิจการทั่วไปนั้นด้วย แต่อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๒๐ กำหนดว่า คณะสงฆ์ต้องอยู่ภายใต้การปกครองของมหาเถรสมาคม ประกอบกับที่ประชุมมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ มีมติมหาเถรสมาคม มติที่ ๒๒๔/๑ ก.ค.๒๔ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตที่ดินของวัดกำหนดว่า การทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับที่ดินของวัด ๔ กรณี อันได้แก่ การขอรับที่ดินบริจาค การขอขอบเขต การขอแบ่งแยก และรับรองเขตที่ดินของวัด ทั้ง ๔ กรณีนี้ ให้เจ้าอาวาสมอบอำนาจให้กรรมการศาสนาหรือตัวแทนกรรมการศาสนาเป็นผู้กระทำการนิติกรรมแทนวัด แต่ข้อตกงใดๆ ในการทำนิติกรรมดังกล่าว ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาส และมติมหาเถรสมาคมดังกล่าว กำหนดให้วัดที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร ในเขตเทศบาลหรือเขตสุขาภิบาลตามมติมหาเถรสมาคม มติที่ ๒๒๔/๑ ก.ค.๒๔ เมื่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ได้ดำเนินการคืนที่ดินทรัพย์สินของวัด จำนวน ๖ วัด ได้แก่ วัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม และวัดนิเวศธรรมประวัติ แล้ว การดำเนินการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด ทั้ง ๔ กรณีดังกล่าวของทั้ง ๖ วัด จึงเป็นไปตามมติมหาเถรสมาคมดังกล่าวด้วย

โดยเจ้าอาวาสจะดำเนินการมอบอำนาจแก่กรรมการศาสนา ซึ่งหมายความว่าอำนาจหน้าที่ของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติในปัจจุบัน ตามมาตรา ๑๕๔ แห่งพระราชบัญญัติกฏาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ที่กำหนดให้โอนอำนาจหน้าที่ของกระทรวงศึกษาธิการในส่วนของการศาสนา มาเป็นของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ พ.ศ. ๒๕๔๕ จนถึงปัจจุบัน

ดังนั้น กรณีการทำนิติกรรมขอรับรองแนวเขตที่ดินของวัด เจ้าอาวาสจะดำเนินการมอบอำนาจให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการแทนวัด และหากมีข้อตกลงใดๆ อันเกิดจากการทำนิติกรรมขอรับรองแนวเขตที่ดินของวัดนั้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสวัดก่อนเป็นรายกรณี จึงสามารถดำเนินการได้ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามมติมหาเถรสมาคม มติที่ ๒๒๔/๑ ก.ค. ๒๕๔๖ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **กณิกนันต์ ล้อสีทอง**

(นางกณิกนันต์ ล้อสีทอง)

ผู้ตรวจราชการ ปฏิบัติราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

สำนักงานเลขานุการกรม

โทร. ๐ ๒๔๔๑ ๓/๙๓๔ - ๕

โทรสาร ๐ ๒๔๔๑ ๓/๙๓๔ - ๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย

(สำเนา)

มติมหาเถรสมาคม

ครั้งที่ ๑๖/๒๕๖๔

สำนักงานเลขาธิการมหาเถรสมาคม

มติที่ ๒๒๔/๑ กค. ๒๕๖๔

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตที่ดินของวัด

เรียน อธิบดีกรมการศาสนา

ในการประชุมมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ เลขาธิการมหาเถรสมาคมเสนอว่า ในการประชุมครั้งที่ ๑๕/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ เลขาธิการมหาเถรสมาคมเสนอเรื่องกรณที่ดินมีนโยบายที่จะขยายการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุม ทุกเนื้อที่ทั่วราชอาณาจักร จึงได้จัดทำโครงการพัฒนาที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศขึ้น โดยจะเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แก่ที่ดินของรัฐและเอกชนทั่วประเทศให้เสร็จภายใน ๒๐ ปี รวมทั้งที่ดินของวัดต่างๆ ด้วย การปฏิบัติงานดังกล่าวมีมติคณะรัฐมนตรีกำหนดไว้ว่า หากที่ดินของวัดจะต้องให้เจ้าอาวาสมอบอำนาจให้แก่กรมการศาสนาหรือผู้แทนของกรมการศาสนาเป็นผู้ดำเนินการแทนกรณที่ดินเห็นว่าอาจทำให้งานโครงการของกรณที่ดินไม่บรรลุผลตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ เพราะกรมการศาสนาและผู้แทนกรมฯ ต่างก็มีภาระมาก กรณที่ดินเห็นว่าเจ้าอาวาสตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ บัญญัติว่ามีหน้าที่บำรุงรักษาจัดกิจการศาสนสมบัติของวัด ประกอบกับเป็นผู้ที่ทราบแนวเขตที่ดินของวัดดี น่าจะเป็นผู้ดำเนินการเรื่องดังกล่าวด้วยตนเอง หรือมอบอำนาจให้โยมวิจาหรือผู้อื่นที่เห็นเหมาะสมเป็นผู้ดำเนินการแทนก็จะสะดวกแก่การออกโฉนดที่ดินตามโครงการของกรณที่ดิน จึงขอให้กรมการศาสนาทบทวนในเรื่องนี้อีกครั้งหนึ่ง

กองพุทธศาสนสถานได้พิจารณาเกี่ยวกับเรื่องนี้แล้วเห็นว่า ได้มีมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๐ ว่า ในการทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับที่ดินของวัด คือ การขอรับโฉนดที่ดิน การขอขอบเขตการขอแบ่งแยก และรับรองเขตที่ดินของวัดทั้ง ๔ ประการนี้ ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้กรมการศาสนาหรือผู้แทนกรมการศาสนาเป็นผู้กระทำการนิติกรรมแทนวัด แต่ข้อตกงใดๆ ในการทำนิติกรรมในกรณีเช่นนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาส

ต่อมา ในการประชุมมหาเถรสมาคมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ มหาเถรสมาคมได้พิจารณาเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า มติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวมีผลบังคับใช้และให้ปฏิบัติต่อไปได้ และในการประชุมมหาเถรสมาคมครั้งพิเศษ เมื่อวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๔ ได้นำเรื่องนี้เสนอมหาเถรสมาคมอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งที่ประชุมลงมติว่ามติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวยังมีผลบังคับใช้และให้ถือปฏิบัติต่อไป และเมื่อเจ้าหน้าที่ของกรมฯ จะไปรับรองแนวเขตที่ดินของวัด ต้องแจ้งให้เจ้าอาวาสวัดนั้นทราบก่อนทุกครั้ง ซึ่งขณะนี้กรมการศาสนา ก็ได้ปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีอยู่ ซึ่งเห็นว่าเป็นผลดีแก่การดูแลที่ดินของพระศาสนา เพราะกรมการศาสนาได้ร่วมรับผิดชอบกับเจ้าอาวาส แต่เมื่อกรณที่ดินขอให้ทบทวนมติมหาเถรสมาคมดังกล่าวจะเป็นการสมควรประการใดหรือไม่ ขอประทานเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดพิจารณา ซึ่งเรื่องนี้สมเด็จพระพุทธโฆษาจารย์ ประธานกรรมการมหาเถรสมาคม ให้เลื่อนไปในการประชุมคราวหน้า

ที่ประชุมพิจารณาเรื่องนี้แล้ว มีมติดังนี้

๑. ให้เจ้าอาวาสทั้งหลายซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครก็ดี ในเขตเทศบาลหรือเขตสุขาภิบาลก็ดี ให้ปฏิบัติตามมติคณะสังฆมนตรี เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด

๒. ให้วัดทั้งหลายที่ตั้งอยู่นอกเขตดังกล่าวในข้อ ๑ โดยความรับผิดชอบของเจ้าอาวาสแห่งวัดนั้น ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายกทายิกาแห่งวัดนั้นอันอยู่ในฐานะที่ควรแก่การเชื่อถือ มีจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด แต่ข้อตกลงใดๆ ในการทำนิติกรรมในกรณีเช่นนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และเห็นสมควรส่งเรื่องให้ สศ. ดำเนินการต่อไป

(ลงชื่อ) สุรัตน์ โสดาดี

(นายสุรัตน์ โสดาดี)

เจ้าหน้าที่บริหารงานการศาสนา ๖

หัวหน้าฝ่ายบริหารของมหาเถรสมาคม

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓/๙๓๖

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๐๐๙ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘ ได้ส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด มาเพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าบริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดฯ นั้น

บัดนี้ ได้รับแจ้งจากธนาคารแห่งประเทศไทยว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด ได้แจ้งยกเลิกการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ พร้อมทั้งได้ส่งคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่แก้ไขแล้ว ดังนั้น เมื่อยกเลิกการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์และได้คืนใบทะเบียนฯ แล้ว การดำเนินการของบริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ตามพระราชกำหนดฯ ดังกล่าว แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อขอได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบต่อไป

กรมที่ดิน

๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๓

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๖๐๙๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**สิ่งที่ส่งมาด้วย** สำเนาหนังสือกรมชลประทาน ด่วนที่สุด ที่ กษ ๐๓๐๙/๓๔๒๔ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๓

ด้วยกรมชลประทานได้มีหนังสือตอบเรื่องหารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินนำที่ดินที่อยู่ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔ มาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่าย เป็นที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ว่าจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ ประการใด และจะต้องขอความเห็นชอบจากประชาชนในเขตโครงการจัดรูปที่ดินก่อนหรือไม่

กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมชลประทาน ดังนี้

๑. กรณีในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินจะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นอย่างอื่น นอกจากเกษตรกรรมต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดก่อน ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔ มาตรา ๕๖ ประกอบระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้เกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยการขออนุญาตดังกล่าวจะต้องเป็นการขออนุญาตเพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยให้ชัดเจน ซึ่งการพิจารณาของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเป็นการพิจารณาในเชิงพื้นที่เพื่อคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรม มุ่งเน้นในเรื่องความเสียหาย ผลกระทบกับงานจัดรูปที่ดิน ระบบชลประทานต่างๆ สิ่งแวดล้อมเป็นหลัก และการได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้ที่ดินเป็นเรื่องเฉพาะตัว กล่าวคือผู้ขออนุญาตต้องดำเนินการเปลี่ยนการใช้ที่ดินเองตามที่ขอหรือขออนุญาตให้ผู้อื่นดำเนินการ แต่หากเจ้าของที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในระหว่างการดำเนินการ การเปลี่ยนการใช้ที่ดินจะต้องดำเนินการขออนุญาตใหม่

๒. เจ้าของที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินสามารถที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ เมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดเสียก่อน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจึงจะสามารถพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ ส่วนการพิจารณาว่าต้องให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้วยหรือไม่ ประการใด ขึ้นอยู่กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๙ โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ กษ ๐๓๐๙/๓๔๒๔

กรมชลประทาน

ถนนสามเสน กทม. ๑๐๓๐๐

๑ เมษายน ๒๕๖๓

เรื่อง หารือการจัดสรรที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๓/๒/๔๑๑๐ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมที่ดินได้ขอหารือ กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินนำที่ดินที่อยู่ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔ มาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นที่ยู่ออาศัย ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ประการใด และต้องได้รับความเห็นชอบจากประชาชนในเขตโครงการจัดรูปที่ดินก่อนหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมชลประทานได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เรื่องนี้เป็นการดำเนินการที่ต้องด้วยกฎหมายหลายฉบับ การใช้กฎหมายแต่ละฉบับ เจตนารมณ์ ภารกิจ อำนาจหน้าที่ต่างกัน การพิจารณาต้องแยกจากกันตามอำนาจหน้าที่ของกฎหมายแต่ละฉบับที่ดูแลรับผิดชอบในเรื่องนั้น กล่าวคือแม้ได้รับอนุญาตตามกฎหมายฉบับหนึ่งก็มิได้หมายความว่าต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายฉบับอื่นด้วย เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าที่ดินอยู่ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินจะดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อยู่ออาศัย เจ้าของที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดพิษณุโลก ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔ และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิษณุโลก ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ด้วยทั้งสองคณะ ในการพิจารณาของแต่ละคณะก็เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนั้นๆ

กรณีในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินจะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นอย่างอื่น นอกจากเกษตรกรรมต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดก่อน ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔ มาตรา ๕๖ ประกอบระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๑ จากข้อเท็จจริงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๒๔๔๑, ๕๓๑๑๓, ๑๔๓๓๑๕ และ ๑๔๒๕๓ ตำบลท่าโพธิ์ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก ซึ่งอยู่เขตโครงการจัดรูปที่ดินคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดพิษณุโลกในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ ได้มีมติเห็นชอบอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อยู่ออาศัยในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๒๔๔๑, ๕๓๑๑๓, และ ๑๔๓๓๑๕ ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๕๓ อนุญาตให้ถมดินเต็มพื้นที่เท่านั้น มิได้ขออนุญาตเพื่อยู่ออาศัย แต่ประการใด ซึ่งการพิจารณาของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดพิษณุโลกจะพิจารณาในเชิงพื้นที่เพื่อคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมมุ่งเน้นในเรื่องความเสียหาย ผลกระทบกับงานจัดรูปที่ดินระบบชลประทานต่างๆ สิ่งแวดล้อม เป็นหลัก และการได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นเรื่องเฉพาะตัว กล่าวคือผู้ขออนุญาตต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเอง ตามที่ขอหรือขออนุญาตให้ผู้อื่นดำเนินการ แต่หากเจ้าของที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในระหว่างการดำเนินการ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจะต้องดำเนินการขออนุญาตใหม่

ดังนั้น เจ้าของที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินสามารถที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ เมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดพิษณุโลกเสียก่อน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิษณุโลก จึงจะสามารถพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวจะตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิษณุโลก ส่วนการพิจารณาต้องให้ผู้ขออนุญาตได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้วยหรือไม่ประการใด ขึ้นอยู่กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา เพื่อให้เป็นตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ประพิศ จันทร์มา**

(นายประพิศ จันทร์มา)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมชลประทาน

สำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง

ส่วนกฎหมายจัดรูปที่ดิน

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๑ ๓๐๕๘

โทรสาร ๐ ๒๖๖๙ ๑๖๓๖

ปิดทองหลังพระ



ปฏิมาจะเด่นล้ำ	ทั้งองค์
หาใช้ปิดทองตรง	ส่วนหน้า
ความดีตั้งประสงค์	ถึงทั่ว กันนา
คนย่อมนเห็นทั่วหล้า	ปิดแม้หลังเออยฯ

ข้อมูล : ปิดทองหลังพระ

เข้าถึงได้จาก : <http://www.thaiengineersociety.com/webboard/index.php?topic=86.0>

“อุทยานแห่งชาติเขาสก” สุ่มรดกแห่งเอเชีย



“ขุนเขาแห่งป่าฝน” นั้น สมชื่อของอุทยานแห่งชาติเขาสก จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพราะเป็นศูนย์กลางผืนป่าดิบชื้นผืนใหญ่ที่สุดและสำคัญของภาคใต้ เป็นอุทยานแห่งชาติลำดับที่ ๒๒ ของประเทศไทย จัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาเมื่อวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๒๓ อุทยานแห่งชาติเขาสก อยู่ในบริเวณที่ดินป่าคลองหยีและคลองพระแสง ตำบลคลองศก ตำบลพังงาญณ์ ตำบลพนม อำเภอพนม กับ ตำบลพะแสง และ ตำบลเขาพัง อำเภอบ้านตาขุน ครอบคลุมพื้นที่ ๖๔๕.๕๒ ตารางกิโลเมตร หรือ ๔๐๓,๔๕๐ ไร่

และวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗ ได้มีประกาศพระราชกฤษฎีกาแบกษา ปรับปรุงแนวเขตและเพิกถอนบริเวณทับซ้อนกับแนวเขตนิคมสหกรณ์พนม โดยได้ผนวกพื้นที่น้ำเหนืออ่างเก็บน้ำเขื่อนรัชชประภา เข้ารวมเป็นเขตอุทยานแห่งชาติเขาสก รวมมีเนื้อที่ทั้งหมด ๗๓๔.๗๔ ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ ๔๖๑,๗๑๒.๕ ไร่ เป็นผืนป่าที่มีความยิ่งใหญ่ในอันดับต้นๆ ของภาคใต้



ผืนป่าในเขตอุทยานแห่งชาติเขาสกมีความหลากหลายทางชีวภาพสูงอุดมไปด้วยพืชพรรณหลากหลายชนิด ทั้งพืชพรรณที่หายากและเป็นพืชเฉพาะถิ่น เช่น “ดอกบัวผุด” ดอกไม้ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

สภาพภูมิประเทศโดยทั่วไปเป็นภูเขาติดกับภูเขาหินปูนสูงสลับซับซ้อน โดยเฉพาะช่องแคบเขากาเลาะมีลักษณะเป็นภูเขาหินปูนที่มียอดแหลมระเกะระกะ มีแนวหน้าผาที่สูงชันบางแห่งเป็นแท่งสูงชันไปในอากาศคล้ายกับกับหอคอยสูง สภาพป่าโดยทั่วไปของอุทยานแห่งชาติเขาสก เป็นป่าดงดิบชื้นที่สมบูรณ์มาก ลักษณะสภาพทั่วไปรกทึบ มีเรือนยอดต่อเนื่องจากชั้นบนสุดลงมาถึงพื้นดิน พบพันธุ์ไม้ที่สำคัญ เช่น ตะเคียนทอง ไข่เหี้ยว จิกเขา นาคบุตร ยางเสียน ตาเสือ ตังหนใบใหญ่ เสียดซ้อ คอแห้ง สะตอ เต้าหลวง ฯลฯ พืชพื้นล่าง เช่น ปูด เร่ว หวายขริง ปาล์มช้างไห้ หวายเดา ฯลฯ และด้วยความสมบูรณ์ของผืนป่าอุทยานแห่งชาติเขาสก จึงเป็นแหล่งรวมพืชหายากกับพืชเฉพาะถิ่น อาทิ สังวาลย์โนรี เอื้องฝัฟหอย มหาสดำ หมากพระราหู รองเท้านารีเหลืองกร บัวผุด ฯลฯ และอุทยานแห่งชาติเขาสก ยังเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่านานาชนิดกับสัตว์ป่าสงวนอย่าง แมวลายหินอ่อน เสี่ยงผา เก้งหม้อ และสมเสร็จ และสัตว์ป่าอีกมากมาย



กิจกรรมในเขตอุทยานแห่งชาติเขาสก จึงเน้นในรูปแบบการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ทั้ง การศึกษา เส้นทางธรรมชาติ การเดินป่า นั้งช้าง การล่องแก่ง และการดูนก รวมทั้งการชมถ้ำ และน้ำตก เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวทุกเพศทุกวัยโดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติจากยุโรปชื่นชอบมาก และมีกลุ่มนักท่องเที่ยวเอเชียเข้ามามากขึ้น

“โว้กแห่งปารีส” (Vogue) นิตยสารแฟชั่นและเว็บไซต์ท่องเที่ยวชื่อดังของปารีส ประเทศฝรั่งเศส ได้ประกาศยกให้ “เขาสก” เป็น ๑ ใน ๔ อุทยานที่สวยงามที่สุดในโลกโดยนำเสนอและเผยแพร่แหล่งท่องเที่ยว อุทยานแห่งชาติสวยที่สุดในโลกทั้ง ๔ แห่ง ซึ่งอุทยานแห่งชาติเขาสก จ.สุราษฎร์ธานี เพียงแห่งเดียวของไทย เป็นอุทยานแห่งชาติที่มีความงดงามระดับโลกเทียบเท่าอุทยานแห่งชาติที่มีชื่อเสียง อาทิ อุทยานแห่งชาติแบมฟ์ ประเทศแคนาดา อุทยานแห่งชาตินาอามิเบ - นีออคัลท์ ประเทศนามิเบีย อุทยานแห่งชาติวัทนาโจกุล ประเทศไอซ์แลนด์ อุทยานแห่งชาติกาลาปากอส ประเทศเอกวาดอร์ อุทยานแห่งชาติอิกวาซู ประเทศอาร์เจนตินา อุทยานแห่งชาติกุยหลิน ประเทศจีน และอุทยานแห่งชาติเยลโลว์สโตน ประเทศสหรัฐอเมริกา

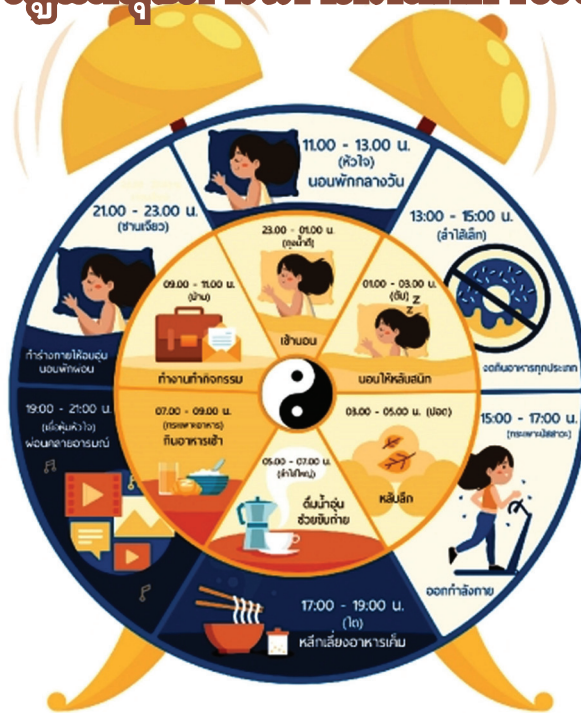


← สำนักอุทยานแห่งชาติ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช

ข้อมูล : อุทยานแห่งชาติเขาสก “กุยหลินเมืองไทย” สัมรดกแห่งอาเซียน ความภูมิใจของคนไทยทุกคน
เข้าถึงได้จาก : http://www.liekr.com/post11113821020286?utm_source=liekr&utm_medium=bottom_recommend

“นาฬิกาชีวิต”

เคล็ดลับการดูแลสุขภาพตามหลักการเวลาธรรมชาติ



แพทย์แผนจีนเชื่อว่าธรรมชาติและมนุษย์เป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ธรรมชาติมี ปี ฤดู วัน เวลา เป็นการเปลี่ยนแปลงที่สอดคล้องกับร่างกายมนุษย์ ร่างกายของคนเรามีเส้นลมปราณหลายเส้น แต่ละเส้นมีชื่อและคุณสมบัติเฉพาะ มีจังหวะเวลาที่แน่นอน เปรียบเสมือนการอยู่เวรยาม ในเวลาที่ต่างกันของแต่ละวัน ซึ่งและเลือด ไหลไปยังเส้นลมปราณรวมถึงอวัยวะที่แตกต่างกัน เกิดการเปลี่ยนแปลงทางร่างกายและเกิดโรคที่แตกต่างกัน ดังนั้น หากเข้าใจกฎนาฬิกาชีวิตอย่างเชิงสุขภาพ ก็จะช่วยดูแลสุขภาพและปรับวิถีชีวิตตนเองได้นั่นเอง

ชาวจีนสมัยโบราณ แบ่งเวลา ๑ วันออกเป็น ๑๒ ชั่วโมง ชั่วโมงละ ๒ ชั่วโมง

๕ ทุ่ม ถึง ตี ๑	- ยามจื่อ 子時 Zǐ	-> เส้นลมปราณถุงน้ำดี
ตี ๑ ถึง ตี ๓	- ยามโถ้ว 丑時 Chǒu	-> เส้นลมปราณตับ
ตี ๓ ถึง ตี ๕	- ยามอิน 寅時 Yín	-> เส้นลมปราณปอด
ตี ๕ ถึง ๗ โมงเช้า	- ยามเหม่า 卯時 Mǎo	-> เส้นลมปราณลำไส้ใหญ่
๗ โมงเช้า ถึง ๙ โมง	- ยามเฉิน 辰時 Chén	-> เส้นลมปราณกระเพาะอาหาร
๙ โมง ถึง ๑๑ โมง	- ยามชื้อ 巳時 Sì	-> เส้นลมปราณม้าม
๑๑ โมง ถึง ป้ายโมง	- ยามอู่ 午時 Wǔ	-> เส้นลมปราณหัวใจ
ป้ายโมง ถึง ป้าย ๓	- ยามเว่ย 未時 Wèi	-> เส้นลมปราณลำไส้เล็ก
ป้าย ๓ ถึง ๕ โมงเย็น	- ยามเฉิน 申時 Shēn	-> เส้นลมปราณกระเพาะปัสสาวะ
๕ โมงเย็น ถึง ๑ ทุ่ม	- ยามโฮยว 酉時 Yǒu	-> เส้นลมปราณไต
๑ ทุ่ม ถึง ๓ ทุ่ม	- ยามซวี 戌時 Xū	-> เส้นลมปราณเยื่อหุ้มหัวใจ
๓ ทุ่ม ถึง ๕ ทุ่ม	- ยามไฮ่ 亥時 Hài	-> เส้นลมปราณชานเจียว

๑. ยามจื่อ 子时 (๕ ทุ่ม ถึง ตี ๑) ก่อนยามจื่อต้องเข้านอน

เป็นเวลาเส้นลมปราณถุงน้ำดีทำหน้าที่ ถุงน้ำดีเก็บน้ำดีที่ได้จากตับและส่งน้ำดีมาช่วยย่อยไขมันที่ลำไส้เล็ก ทฤษฎีการแพทย์แผนจีนเชื่อว่าถุงน้ำดีทำหน้าที่ในการตัดสินใจ ในช่วงยามจื่อไขกระดูกเริ่มต้นสร้างเลือด และซ่อมแซมร่างกาย อวัยวะทั้งหมดในร่างกายจำเป็นต้องพึ่งพาการทำงานของถุงน้ำดี ยามจื่อเป็นเวลาที่ควรนอนหลับ การหลั่งของน้ำดีมีผลทำให้สมอง โส่่งปลอดโปร่ง แจ่มใส ถ้าในยามจื่อนอนหลับเพียงพอ เส้นลมปราณถุงน้ำดีก็จะมีพลังเต็มที่ ตอนเช้าตื่นขึ้นมาสมองก็จะปลอดโปร่ง แจ่มใส ได้ตาไม่คล้ำ ตรงกันข้ามถ้าไม่สามารถเข้านอนในยามจื่อ จะทำให้ไฟถุงน้ำดีย้อนขึ้นบน (胆火上逆) เกิดอาการนอนไม่หลับ ปวดศีรษะ คิดมาก กังวล ตื่นเช้าจะรู้สึกง่วงเหงาหาวนอน จ้วเจีย มึนงงไม่แจ่มใส ได้ตาคล้ำคล้ำ ขณะเดียวกันหากไม่นอนการหลั่งน้ำดีจะไม่ปกติง่ายต่อการเกิดโรคในถุงน้ำดี

๒. ยามฉะ 丑时 (ตี ๑ ถึง ตี ๓) ต้องนอนให้หลับสนิท

เป็นเวลาเส้นลมปราณตับทำหน้าที่กำจัดสารพิษในร่างกาย ลดระดับน้ำตาลในเลือด โดยนำมาสังเคราะห์และเก็บสะสมในรูปไกลโคเจน และสร้างน้ำดีมาเก็บไว้ที่ถุงน้ำดีการแพทย์แผนจีนเชื่อว่าตับเก็บกักเลือด เวลาคนเรานอนเลือดจะเก็บที่ตับ ในเวลานอนหลับสนิทเลือดไหลเวียนมาที่ตับสามารถเพิ่มพลังของตับได้ เวลา ๒.๐๐ น. ร่างกายจะหลั่งเมลาโทนินได้สูงสุด ถ้ายามฉะนอนไม่หลับตับก็ยังคงทำงานไม่สามารถเผาผลาญพลังงานและกำจัดพิษได้ตามปกติ ทำให้สีหน้าหมองคล้ำ เกิดกระ จุดด่างดำ อารมณ์ร้อนโกรธง่าย และอาจนำไปสู่โรคตับ โดยเฉพาะถ้าเวลานี้ดื่มแอลกอฮอล์จะทำให้เกิดความเสียหายอย่างมากต่อตับ

๓. ยามอิน 寅时 (ตี ๓ ถึง ตี ๕) เป็นเวลาเส้นลมปราณปอดทำหน้าที่ ควรตื่นนอนสูดอากาศบริสุทธิ์

ปอดเป็นจุดเริ่มต้นและรวบรวมพลังชี่และเลือด ตับเก็บกักเลือด สลายเซลล์เม็ดเลือดแดงนำเลือดใหม่ส่งไปปอด รวบรวมเลือดที่นับร้อยแลกเปลี่ยนก๊าซออกซิเจนผ่านปอดส่งไปเลี้ยงทั่วร่างกาย เป็นจุดที่พลังชี่และเลือดเคลื่อนตัว เพื่อให้ระบบหายใจได้ทำงานได้เต็มที่ และเซลล์ต่างๆ ได้รับออกซิเจนอย่างเพียงพอ ทำให้ตื่นเช้าหน้าจะมีสีเลือดฝาด สดชื่นแจ่มใส กระปรี้กระเปร่า ในช่วง ๔.๐๐ - ๕.๐๐ น. เป็นช่วงที่อุณหภูมิของร่างกาย ความดัน การเต้นของชีพจร การหายใจลดลงต่ำสุด เลือดไปเลี้ยงสมองน้อยกว่าปกติ ร่างกายควรได้รับความอบอุ่น หลีกเลี่ยงสภาวะอากาศเย็น ช่วงนี้จึงเหมาะต่อการตื่นนอนเพื่อรับอากาศบริสุทธิ์และออกกำลังกาย เพื่อช่วยให้ปอดทำงานดีขึ้น สำหรับคนที่ระบบหายใจหรือปอดมีปัญหา หายใจติดขัด ไอ จาม มีน้ำมูก โดยเฉพาะผู้ที่ป่วยเป็นโรคหอบต้องระวังสุขภาพ เพราะช่วงเวลานี้เป็นช่วงที่อาการกำเริบได้ง่าย ในช่วงเวลานี้ทำงานจะต้องระวังเกิดการผิดพลาดหรือบาดเจ็บ ผู้ป่วยอาการหนักมักจะทรุดลงในยามอิน สมองที่ได้รับออกซิเจนน้อยหรือไม่เพียงพอจะมีผลความจำของคนเราเสื่อมลงได้

๔. ยามเหม่า 卯时 (ตี ๕ ถึง ๗ โมงเช้า) เหมาะแก่เวลาของการขบถ่าย

ควรดื่มน้ำอุ่นช่วยขบถ่ายอุจจาระ เป็นเวลาเส้นลมปราณลำไส้ใหญ่ทำหน้าที่ ปอดและลำไส้ใหญ่สัมพันธ์กัน ปอดส่งเลือดใหม่ไปเลี้ยงร่างกายแล้ว ทำให้เกิดการกระตุ้นลำไส้ใหญ่ขบถ่ายของเสียออกจากร่างกาย รับกากอาหาร ดูดซึมน้ำและถ่ายอุจจาระ และมีการหลั่ง cortisol เพื่อช่วยให้ร่างกายกระปรี้กระเปร่า ถ้าลำไส้ใหญ่เคลื่อนไหวดี การขบถ่ายอุจจาระก็จะดี ยามเหม่าพลังชี่และเลือดรวมอยู่ลำไส้ใหญ่ ดังนั้น เวลานี้ควรดื่มน้ำอุ่น เพื่อช่วยกระตุ้นระบบขบถ่าย

๕. ยามฉิน 辰时 (๗ โมงเช้า ถึง ๙ โมง) เวลาอาหารเช้า

เป็นเวลาเส้นลมปราณกระเพาะอาหารทำหน้าที่ย่อยและการดูดซึมอาหาร เป็นอวัยวะที่สำคัญในระบบทางเดินอาหาร ในเวลา ๗ โมงเช้า ถึง ๙ โมงเช้า การได้ทานอาหารเช้า การย่อยและดูดซึมจะดีที่สุด บางคนไม่ทานอาหารเช้า กระเพาะอยู่ในช่วงอดอาหารมาตลอดทั้งคืน จะทำให้เกิดการหลั่งของกรดในกระเพาะอาหารมากเกินไปเสี่ยงต่อโรคกระเพาะ แผลในกระเพาะอาหาร อาหารมื้อเช้าเป็นการเติมพลังงานให้กับสมองและหัวใจ ให้สูบฉีดเลือดไปเลี้ยงร่างกาย ทำให้เราทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดทั้งวัน หากไม่ทานอาหารเช้าเป็นระยะเวลานานทำให้ร่างกายไม่สดชื่น ไม่กระปรี้กระเปร่า อ่อนเพลีย เชื่องช้า หลงลืม ความจำไม่ดี ไม่มีสมาธิ การทานอาหารเช้ายังช่วยป้องกันโรคเบาหวาน ป้องกันโรคหัวใจ และป้องกันโรคอ้วนได้อีกด้วย

๖. ยามชื้อ 巳时 (๙ โมง ถึง ๑๑ โมง) ขยับตัวเล็กน้อย

เป็นเวลาเส้นลมปราณม้ามทำหน้าที่ ม้ามควบคุมการขนส่ง ควบคุมเลือด ควบคุมการย่อย การดูดซึมและกระจายสารอาหารและน้ำไปยังอวัยวะสำคัญของร่างกาย ทำหน้าที่สร้างภูมิคุ้มกันให้แก่ร่างกาย กำจัดเม็ดเลือดแดงที่เสื่อมสภาพ พลังชีและเลือดมาจากการทำงานของม้ามและกระเพาะจากอาหารที่รับประทาน ยามชื้อนี้ร่างกายมีความตื่นตัวมาก จึงเป็นช่วงที่เหมาะสมต่อการ ทำงาน ทำกิจกรรม ควรออกกำลังกายหรือเคลื่อนไหวเล็กน้อยและดื่มน้ำจะช่วยทำให้ม้ามกระจายสารอาหาร และน้ำไปยังอวัยวะสำคัญของร่างกาย

๗. ยามอู่ 午时 (๑๑ โมง ถึง บ่ายโมง) ควรนอนพักกลางวันสักงีบ

เป็นเวลาเส้นลมปราณหัวใจทำหน้าที่ หัวใจควบคุมจิตใจ ตอนเที่ยงควรนอนกลางวัน เพื่อบำรุงหัวใจ ยามอู่เป็นเวลาที่หยางซึ่งมากที่สุดอินซึ่งน้อยที่สุด ยามจื่อ 子时 อินซึ่งมากที่สุดหยางซึ่งน้อยที่สุด เรียกได้ว่าจื่ออู่เป็นเวลาที่อินหยางสลับเวอร์กัน เป็นเวลาที่เหมาะสมกับการบำรุงอินบำรุงหยาง ด้วยการนอน ในเวลาจื่อและอู่ กลางวันควรนอน ๑๕-๓๐ นาทีพักร่างกายและสมอง เพื่อความสมดุลของร่างกายทำให้ร่างกายสดชื่น

๘. ยามเว่ย 未时 (บ่ายโมง ถึง บ่าย ๓) เวลาแห่งการย่อยและการดูดซึม

เป็นเวลาเส้นลมปราณลำไส้เล็กทำหน้าที่ ยามเว่ยเป็นเวลาที่ลำไส้เล็กดูดซึมสารอาหารและน้ำ จากนั้นอาศัยม้ามส่งไปหัวใจและปอดเลี้ยงร่างกาย กากอาหารจะถูกส่งต่อไปลำไส้ใหญ่ น้ำจะดูดซึมและขับออกไปที่กระเพาะปัสสาวะ ยามเว่ยเป็นเวลาที่ลำไส้เล็กทำงานดีที่สุด ฉะนั้นมื้อกลางวันไม่ควรทานเกิน ๑๓.๐๐ น. เพราะตั้งแต่ ๑๓.๐๐-๑๕.๐๐น. เป็นเวลาที่ดีที่สุดสำหรับย่อยและการดูดซึม

๙. ยามเชิน 申时 (บ่าย ๓ ถึง ๕ โมงเย็น) ยามเชินดื่มน้ำช่วยขับปัสสาวะ

เป็นเวลาเส้นลมปราณกระเพาะปัสสาวะทำหน้าที่ เก็บสะสมปัสสาวะและขับถ่ายปัสสาวะ ยามเชินเป็นเวลาที่เหมาะสมที่สุดในการดื่มน้ำและขับถ่ายปัสสาวะในเวลานี้ โดยช่วง ๑๗.๐๐ น. เป็นช่วงที่หลอดเลือดหัวใจและกล้ามเนื้อในร่างกายมีความแข็งแรง จึงเหมาะต่อการออกกำลังกาย แต่ไม่ควรออกกำลังกายหนักๆ จะทำให้กล้ามเนื้อนอนไม่หลับ สามารถเดินช้าๆ หรือรำไทเก็ก

๑๐. ยามโหย่ว 酉时 (๕ โมงเย็น ถึง ๑ หุ่่ม) เป็นเวลาเส้นลมปราณไตทำหน้าที่

ไตเก็บสะสมสารจำเป็น (จิงชี) เป็นสารที่ถ่ายทอดจากพ่อแม่เก็บไว้ที่ไตมีมาแต่กำเนิด เรียกว่า “สารจำเป็นแต่กำเนิด” สารจึงควบคุมการเจริญเติบโตและความสามารถในการสืบพันธุ์ ยามโหย่วเป็นเวลาที่ของเส้นลมปราณไต หลีกเลียงอาหารเค็ม ควรทานอาหารรสจืด

๑๑. ยามชวี 戌時 (๑ หุ้ม ถึง ๓ หุ้ม) ยามชวีต้องอารมณ์ดี

เป็นเวลาเส้นลมปราณเยื่อหุ้มหัวใจทำหน้าที่ เยื่อหุ้มหัวใจเป็นเนื้อเยื่อบางๆ ที่ห่อหุ้มหัวใจ ทำหน้าที่ปกป้องหัวใจ ปกป้องการรุกรานจากภายนอก ยามชวีเส้นลมปราณเยื่อหุ้มหัวใจและเส้นประสาทสมองทำงานดีที่สุด อาหารเย็นไม่ควรกินอึด หลังอาหารเป็นเวลาพักผ่อน ควรรักษาอารมณ์ให้ดีผ่อนคลาย สามารถฟังเพลง ยามชวีเป็นเวลาที่อ่านหนังสือจะมีสมาธิที่สุด เป็นเวลาเพื่อการพักผ่อนและเตรียมตัวสำหรับการนอนหลับ

๑๒. ยามไฮ้ 亥時 (๓ หุ้ม ถึง ๕ หุ้ม) ควรทำร่างกายให้อบอุ่น นอนพักผ่อน

เป็นเวลาเส้นลมปราณซานเจียวทำหน้าที่ ซานเจียว ได้แก่ ซางเจียวคือส่วนบนมีระบบหายใจ (หัวใจ-ปอด) จงเจียวคือส่วนกลางมีระบบย่อยอาหาร (กระเพาะ อาหาร ม้าม ตับ) และเซี่ยเจียวคือส่วนล่างมีระบบขับถ่าย (ไต กระเพาะปัสสาวะ ลำไส้เล็ก) ซานเจียวทำหน้าที่เป็นทางผ่านของซี่และเลือด และเป็นทางลำเลียงผ่านของสารอาหารและน้ำ ซานเจียวเกี่ยวข้องกับการทำงานของอวัยวะต่างๆ ทั้งร่างกาย เป็นช่วงที่ร่างกายปรับสมดุล ความร้อนและเป็นช่วงที่อุณหภูมิในร่างกายจะค่อยๆ ลดลง ร่างกายจะเริ่มหลั่งเมลาโทนิน ยามไฮ้ควรเตรียมตัว สำหรับการนอนพักผ่อน ซานเจียวได้พักผ่อนทำให้สุขภาพแข็งแรง เวลานี้แช่เท้าด้วยน้ำอุ่นประมาณ ๒๐ นาที ให้เหงื่อออกนิดๆ ช่วยให้ซี่และเลือดของซางเจียว จงเจียว เซี่ยเจียว ไหลเวียนสะดวก ทำให้ร่างกายที่ทำงานหนักมาทั้งวันได้รับการพักผ่อนช่วยการนอนหลับอย่างเต็มที่

สรุปช่วงเวลา ระบบที่เกี่ยวข้อง ข้อควรปฏิบัติ*

๒๓.๐๐ – ๐๑.๐๐ น.	ยามจื่อ [ถุงน้ำดี]	เตรียมเข้านอน
๐๑.๐๐ – ๐๓.๐๐ น.	ยามโหล่ว [ตับ]	นอนให้หลับสนิท
๐๓.๐๐ – ๐๕.๐๐ น.	ยามอิน [ปอด]	ตื่นนอน สูดอากาศบริสุทธิ์
๐๕.๐๐ – ๐๗.๐๐ น.	ยามเหม่า [ลำไส้ใหญ่]	ดื่มน้ำอุ่นช่วยขับถ่ายอุจจาระ
๐๗.๐๐ – ๐๙.๐๐ น.	ยามเฉิน [กระเพาะอาหาร]	กินอาหารเช้า
๐๙.๐๐ – ๑๑.๐๐ น.	ยามชื้อ [ม้าม]	ควรเคลื่อนไหวเล็กน้อย ทำงาน ทำกิจกรรม
๑๑.๐๐ – ๑๓.๐๐ น.	ยามอู่ [หัวใจ]	หลีกเลี่ยงความเครียดทั้งปวง นอนพักกลางวัน
๑๓.๐๐ – ๑๕.๐๐ น.	ยามเว่ย [ลำไส้เล็ก]	เป็นเวลาย่อยและการดูดซึม งดกินอาหารทุกประเภท
๑๕.๐๐ – ๑๗.๐๐ น.	ยามเซิน [กระเพาะปัสสาวะ]	ดื่มน้ำช่วยขับปัสสาวะ ออกกำลังกายทำให้เหงื่อออก
๑๗.๐๐ – ๑๙.๐๐ น.	ยามโฮ่ยว [ไต]	หลีกเลี่ยงอาหารเค็ม
๑๙.๐๐ – ๒๑.๐๐ น.	ยามชวี [เยื่อหุ้มหัวใจ]	อารมณ์ดี สวดมนต์ ทำสมาธิ
๒๑.๐๐ – ๒๓.๐๐ น.	ยามไฮ้ [ซานเจียว]	ทำร่างกายให้อบอุ่น นอนพักผ่อน



ข้อมูล : หัวเจียว แพทย์แผนจีน

เข้าถึงได้จาก : <https://www.huachiewtcm.com/content/7898/>

ปล่อยวาง

ในชีวิตนี้

สิ่งใด...ที่อยู่เหนือการควบคุม

สิ่งนั้น...กำลังสอนให้คุณรู้จัก

“การปล่อยวาง”

พระไพศาล วิสาโล

เจ้าอาวาสวัดป่าสุชะโต

อำเภอแก่งศรีภูมิ จังหวัดชัยภูมิ

ข้อมูล : ธรรมะจากพระอริยสงฆ์

เข้าถึงได้จาก : <http://www.trueplookpanya.com/knowledge/content/55116/morart>

อธิบดีกรมที่ดิน นำคณะผู้บริหารกรมที่ดิน
ร่วมพิธีลงนามถวายพระพรชัยมงคล เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา
พระบาทสมเด็จพระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว



นายนิสิต จันทน์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน
นำคณะผู้บริหารกรมที่ดินร่วมพิธีลงนามถวายพระพรชัยมงคล
เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษาพระบาทสมเด็จพระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ณ ศาลาสหทัยสมาคม พระบรมมหาราชวัง

อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานเปิดโครงการอบรมเชิงปฏิบัติการ
เพื่อจัดทำแผนปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน ระยะ ๑๐ ปี
พร้อมมอบนโยบายและทิศทางการพัฒนาของกรมที่ดิน



นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานเปิดโครงการอบรมเชิงปฏิบัติการ
เพื่อจัดทำแผนปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน ระยะ ๑๐ ปี พร้อมมอบนโยบายและทิศทางการพัฒนาของกรมที่ดิน
และแสดงสัญลักษณ์การต่อต้านการทุจริต โดยมีผู้บริหารระดับสูงกรมที่ดิน และข้าราชการสังกัดกรมที่ดินเข้าร่วมอบรม
ณ โรงแรมแกรนด์ จอมเทียน พาเลซ จังหวัดชลบุรี
ระหว่างวันที่ ๒๐-๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๓

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธาน
การฝึกอบรมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓



นายวราพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน
เป็นประธานการฝึกอบรมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓
ณ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน
วันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๖๓

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมติดตามผลการดำเนินการตามตัวชี้วัดสำนัก/กองในกำกับดูแล



นายชัยชาญ ลิขิตวิรัชธรรม ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมติดตามผลการดำเนินการตามตัวชี้วัดสำนัก/กองในกำกับดูแล
ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน วันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๖๓

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการเปลี่ยนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ
ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓



นายณรงค์ สิบตระกูล รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการเปลี่ยนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓
ณ ห้องประชุมสำนักงานจัดการที่ดินของรัฐ วันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๓

อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานประชุมกรมที่ดิน
ครั้งที่ ๘/๒๕๖๓



นายนิสิต จันทร์สุมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานประชุมกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๖๓
โดยมีนายเปลิยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เข้าร่วมประชุม
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๓

รองอธิบดีกรมที่ดิน ร่วมมอบโฉนดที่ดิน
ให้แก่ราษฎรตำบลแม่สันและตำบลเวียงตาล อำเภอห้างฉัตร จังหวัดลำปาง

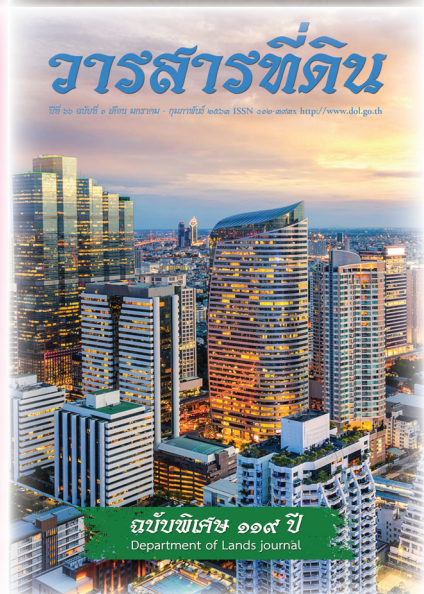
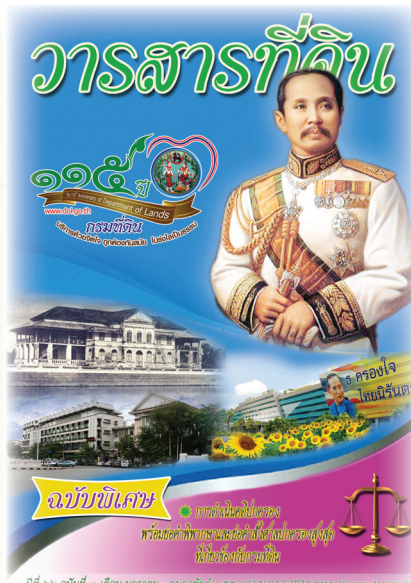


นายนิพนธ์ บุญญามณี รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน
มอบโฉนดที่ดินตาม “โครงการมอบโฉนดที่ดินทั่วไทย นำสุขคลายทุกข์ให้ประชาชน”
โดยมี นายสุรพล ศรีวิโรจน์ รองอธิบดีกรมที่ดิน นางสมบัติ จันทรวาทินย์ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน พร้อมด้วยผู้บริหารส่วนกลาง
นายณรงค์ศักดิ์ โอสถธนากร ผู้ว่าราชการจังหวัดลำปาง และหัวหน้าส่วนราชการในพื้นที่
ร่วมมอบโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรตำบลแม่สันและตำบลเวียงตาล อำเภอห้างฉัตร จังหวัดลำปาง
ณ ศาลาอเนกประสงค์ วัดใหม่วราราม ตำบลแม่สัน อำเภอห้างฉัตร จังหวัดลำปาง
วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๓

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการจัดทำสลากบำรุงสภาพอากาศไทย กรมที่ดิน ประจำปี ๒๕๖๓



นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการจัดทำสลากบำรุงสภาพอากาศไทย กรมที่ดิน ประจำปี ๒๕๖๓
ณ ห้องประชุมสำนักงานเลขานุการกรม กรมที่ดิน ชั้น ๖
วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๓



ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน



ใบสมัครสมาชิกวาระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน