

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๙ ฉบับที่ ๔ เดือน ตุลาคม – ธันวาคม ๒๕๖๖



คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน

เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวปฐิมา ท่าทราย

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา อุ๋นใจ

นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์

กองบรรณาธิการ : นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางอนุช กาญจนาลัย ว่าที่ร้อยตรี จิราวุฒิ มหาชานิกะ

นางสาวจินตนา แสงวิมาน นางสาวศุภัสยา พวงพรหม

นางอารีย์ อุบลน้อย นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

นางสาวก่องกาญจน์ อิมพิทักษ์ นางสาวชญญา มั่นคง

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนรัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ : นางสาววิศดา มณีโชติ

นางมลฤดี อุ๋นใจ นางสาววรพรรณ เกียรตินันท์

นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล นายณัฐวุฒิ หอมหวล

นางสาวพนิดา เต็งทับทิม นางสาวสุจิตตรา กรณโคกกรวด

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๕๙

email : follow.land2559@gmail.com

“หนังสือเล่มนี้เป็นลิขสิทธิ์ของกองแผนงาน
ห้ามมิให้ผู้ใดนำไปเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาต”

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

บทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๙ ฉบับที่ ๔ ประจำเดือนตุลาคม – ธันวาคม ๒๕๖๖ เป็นฉบับสุดท้ายของปี ๒๕๖๖ ซึ่งในเดือนธันวาคมมีวันสำคัญคือวันคล้ายวันพระบรมราชสมภพของ พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ในหลวงรัชกาลที่ ๙ และองค์การสหประชาชาติได้กำหนดให้วันที่ ๕ ธันวาคม เป็นวันดินโลก (World Soil Day) เพื่อสดุดีพระเกียรติคุณของพระองค์ท่าน ในการบริหารจัดการดินอย่างต่อเนื่อง เป็นที่ประจักษ์ในผลสำเร็จไปทั่วโลก จึงได้นำพระราชกรณียกิจด้านดินของในหลวงรัชกาลที่ ๙ มาให้ทุกท่านได้ทราบกันค่ะ

นอกจากนี้ ยังมีบทความเกี่ยวกับที่ดินอีกมากมาย เช่น การเตรียมความพร้อมเป็นรัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน ซึ่งรัฐบาลได้กำหนดให้ประเทศไทยเข้าสู่การเป็นเศรษฐกิจและสังคมดิจิทัล หรือ “Digital Economy” โดยกรมที่ดินได้มีการนำเทคโนโลยีดิจิทัล มาใช้สนับสนุนภารกิจด้านการบริหาร และด้านการบริการประชาชน เช่น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานแบบออนไลน์ รวมถึงเรื่องหรือเกี่ยวกับที่ดินที่น่าสนใจ หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง และสรุปคำพิพากษาเกี่ยวกับที่ดินอีกหลายเรื่อง มาให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ศึกษาไว้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน รวมถึงประชาชนที่สนใจ

คอลัมน์เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดนจะพาทุกท่านไปรู้จักเมืองโบราณศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ เมืองที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็น “มรดกโลกทางวัฒนธรรม” จากองค์การยูเนสโก (UNESCO) เมื่อวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๖๖ โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวม และเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

ปฐิมา ท่าทราย
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๙ ฉบับที่ ๔ เดือนตุลาคม – ธันวาคม ๒๕๖๖



เรื่องน่ารู้...

- ๕ วันดินโลก (World Soil Day)
- ๘ การเตรียมความพร้อมเป็นรัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน
- ๑๔ ทหือการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทโฉนดที่ดิน (ตามพินัยกรรมแบบธรรมดา)
- ๑๖ ทหือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓/

ข้อคิด คำคม ลานกวี...

- ๑๘ เงิน กับ เวลา

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง หนังสือเวียนระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๑๙ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง
- ๒๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๒๑๕๔๔ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๖ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖
- ๓๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓/๓/ว ๒๓๓๐๒ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ เรื่อง การนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรม
- ๓๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๒๓๔๔๔ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖

๔๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๒๕๓๓๒ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการดำเนินการชำระค่าปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๕๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๕๔๙๙ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๖ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินการเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๕๔ เมืองโบราณศรีเทพ เส้นทางที่หายไป สู่มืองมรดกโลก

ความรู้คู่สุขภาพ...

๕๘ ภาวะสมองล้า

ได้ร่มธรรมะ...

๖๐ ถ้าเราทำดี

ภาพเล่าเรื่อง...

๖๑ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนตุลาคม - ธันวาคม ๒๕๖๖

รอบรู้ชาวดิน...

- ๖๓ พิธีเปิดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จดทะเบียนที่ดินต่างสำนักงานแบบออนไลน์
- ๖๔ พิธีเปิดโครงการมอบนโยบายเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓/
- ๖๕ เทศกาลลอยกระทง ประจำปี ๒๕๖๖
- ๗๐ รางวัลรัฐบาลดิจิทัล ประจำปี ๒๕๖๖

CONTENT สารบัญ

ปีที่ ๖๙ ฉบับที่ ๔ เดือนตุลาคม – ธันวาคม ๒๕๖๖

เล่าสู่กันฟัง...

- ๓/๑ ขั้นตอนการยื่นคำขอการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน
การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร
- ๔๓ ผู้จัดการมรดก
- ๔๔ การเกิดขึ้นของกรรมสิทธิ์รวม
- ๔๕ การมีส่วนของเจ้าของรวม
- ๔๖ สิทธิของเจ้าของรวมในการจัดการทรัพย์สินอันเป็น
กรรมสิทธิ์รวม





วันดินโลก (World Soil Day)

วันดินโลก (World Soil Day) องค์การสหประชาชาติได้กำหนดให้วันที่ ๕ ธันวาคม ซึ่งเป็นวันคล้ายวันพระบรมราชสมภพของพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ในหลวงรัชกาลที่ ๙ ของทุกปี เป็นวันดินโลก (World Soil Day) เพื่อสดุดีพระเกียรติของพระองค์ท่าน

คำขวัญวันดินโลก ประจำปี ๒๕๖๖

“Soil and Water : a source of life : ดินดี น้ำสมบูรณ์ เกื้อกูลชีวิต”

● แนวคิดการจัดตั้งวันดินโลก

แนวคิดการจัดตั้งวันดินโลก เริ่มขึ้นเมื่อปี ๒๕๔๕ ในวาระที่สหภาพวิทยาศาสตร์ทางดินนานาชาติ หรือ IUSS (International Union of Soil Science) ร่วมกับกรมพัฒนาที่ดินเป็นเจ้าภาพจัดการประชุมดินโลก ที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งในครั้งนั้น กรมพัฒนาที่ดินได้นำพระราชกรณียกิจของพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ในเรื่องการพัฒนาที่ดินมาจัดแสดง ทำให้ IUSS ประจักษ์ในพระปรีชาสามารถและซาบซึ้งในพระมหากรุณาธิคุณ ที่ได้ทรงศึกษาค้นคว้าวิธีการจัดการดิน และแก้ไขปัญหาทรัพยากรดิน เพื่อให้เกษตรกรอยู่ดีกินดี จึงมีแนวความคิดจะเสนอให้วันที่ ๕ ธันวาคมของทุกปี เป็นวันดินโลก

องค์การสหประชาชาติ (United Nations) มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๖ ประกาศรับรองให้วันที่ ๕ ธันวาคม ของทุกปีเป็นวันดินโลก ครั้งแรกในปี ๒๕๕๗ เพื่อน้อมรำลึกถึงพระมหากรุณาธิคุณ และเพื่อถวายสดุดีพระเกียรติคุณพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ที่ทรงศึกษาค้นคว้าวิธีการจัดการทรัพยากรดิน อย่างยั่งยืน นำมาซึ่งความยั่งยืนของเกษตรกรและประชาชน ตอบสนองต่อเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของสหประชาชาติในเรื่องการจัดการสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงทางอาหาร และการขจัดความอดอยากหิวโหย



● พระราชกรณียกิจด้านดิน

พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ทรงตระหนักถึงความเสื่อมโทรมของดินที่เกิดจากสาเหตุธรรมชาติ เช่น บางแห่งเป็นดินเปรี้ยวจัด ดินเค็ม หรือบางแห่งไม่มีดินเลย จึงทรงเรียกดินเหล่านี้ว่า “ดินแร้นแค้น” พระราชดำริเกี่ยวกับการแก้ปัญหา พื้นฟู อนุรักษ์ดินของพระองค์นั้น มีลักษณะเป็นธรรมชาติและเรียบง่ายในทางปฏิบัติ เลียบคม เหมาะเจาะ และชาวบ้านทั่วไปสามารถนำไปปฏิบัติได้ โดยมีหลักการที่สำคัญ คือ ทรงเน้นการพัฒนาที่สร้างความเข้มแข็งให้ชุมชนในการพึ่งตนเอง ทรงใช้ คำว่า “ระเบิดจากข้างใน” คือ ทำให้ชุมชนเข้มแข็งก่อน จึงค่อยออกสู่สังคมภายนอก มิใช่การนำความเจริญรุ่งเรืองจากภายนอก เข้าไปสู่ชุมชนที่ยังไม่มีโอกาสเตรียมตัวหรือตั้งรับ ขั้นตอนต่อไป คือ พัฒนาให้ประชาชนอยู่ในสังคมได้ตามสภาพ และสามารถ “พึ่งตนเองได้” ในที่สุด

พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ทรงเน้นถึงความจำเป็นที่จะต้องมี “ตัวอย่างของความสำเร็จ” เพื่อให้ประชาชนเข้ามาศึกษาตัวอย่างของจริง และนำกลับไปปฏิบัติได้เอง จึงทรงมีพระราชดำริให้จัดตั้ง “ศูนย์ศึกษาการพัฒนาอันเนื่องมาจากพระราชดำริ” ขึ้นในทุกภูมิภาคของประเทศ จำนวน ๖ แห่ง เพื่อเป็นต้นแบบในการแก้ไขปัญหาของดิน ซึ่งจะต้องใช้กระบวนการบูรณาการในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้แก่ ที่ศูนย์ศึกษาการพัฒนาเขาหินซ้อนฯ จังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้นแบบของการฟื้นฟูดินตามธรรมชาติ ศูนย์ศึกษาการพัฒนาพิภพหองฯ จังหวัดนราธิวาส เป็นปัญหาของดินที่เปรี้ยวจัด ศูนย์ศึกษาพัฒนาอ่าวคุ้งกระเบนฯ จังหวัดจันทบุรี เป็นแหล่งให้กำเนิดชีวิตของสัตว์และพืช ซึ่งมีปัญหาของดินเค็ม ศูนย์ศึกษาพัฒนาห้วยฮ่องไคร้ฯ จังหวัดเชียงใหม่ เป็นดินกรวดแห้งแล้ง และเป็นปัญหาของการบริหารด้านต้นน้ำลำธาร ศูนย์ศึกษาพัฒนาภูพานฯ จังหวัดสกลนคร เป็นดินทราย เค็ม ขาดน้ำ เป็นปัญหาของการจัดการดินและน้ำของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และศูนย์ศึกษาพัฒนาห้วยทรายฯ จังหวัดเพชรบุรี เป็นปัญหาของดินเสื่อมโทรม เป็นดินทรายที่มีแร่ธาตุน้อยเป็นดอนคาน และดินกรวด เป็นต้น

● รางวัล “นักวิทยาศาสตร์ดินเพื่อมนุษยธรรม” (Humanitarian Soil Scientist Award)

สหภาพวิทยาศาสตร์ทางดินนานาชาติ หรือ IUSS ได้ตระหนักถึงพระปรีชาสามารถและพระราชกรณียกิจของพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ด้านการพัฒนาทรัพยากรดินอย่างต่อเนื่อง ในวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๖ ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.สตีเฟน นอร์ตคิลฟ์ กรรมการบริหารสหภาพวิทยาศาสตร์ทางดินนานาชาติ และคณะเข้าเฝ้าทูลละอองธุลีพระบาท ทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายรางวัล “นักวิทยาศาสตร์ดินเพื่อมนุษยธรรม (Humanitarian Soil Scientist)” และทรงเป็นพระมหากษัตริย์พระองค์แรกที่ได้รับรางวัลดังกล่าว รางวัลที่สหภาพวิทยาศาสตร์ทางดินนานาชาติ หรือ IUSS เชิญมาทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายประกอบด้วย เหรียญรางวัลนักวิทยาศาสตร์ดินเพื่อมนุษยธรรม ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๓/๔ เซนติเมตร



หนา ๐.๕ เซนติเมตร ด้านหน้าของเหรียญ มีตราสัญลักษณ์และชื่อสหภาพวิทยาศาสตร์ทางดินนานาชาติ ด้านหลังของเหรียญจารึกพระปรมาภิไธย พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช และข้อความสุดดีพระเกียรติคุณ

● กิจกรรมวันดินโลก ปี ๒๕๖๖

กระทรวงมหาดไทยได้จัดกิจกรรมวันดินโลก ปี ๒๕๖๖ (World Soil Day 2023) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เนื่องในโอกาสมหามงคลเฉลิมพระชนมพรรษา ๖ รอบ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และเพื่อน้อมรำลึกพระราชดำริและพระราชปณิธานของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวในการ “สืบสาน รักษา ต่อยอด” ภายใต้หัวข้อ “ดินดี น้ำดี ชีวิตมีสุข อย่างยั่งยืน” : Sustainable Soil and Water for better Life” ระหว่างวันที่ ๑๔ - ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๖ ณ อำเภอแม่แจ่ม จังหวัดเชียงใหม่



ที่มา :

กรมประชาสัมพันธ์ (๒๕๖๖.) ๕ ธันวาคม วันดินโลก (World Soil Day) <https://www.prd.go.th/th/content/category/detail/id/31/iid/234985> สืบค้นเมื่อ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๖

ห้องสมุด มหาวิทยาลัยสยาม (๒๕๖๖.) วันดินโลก “World Soil Day” สดุดีพระเกียรติในหลวงรัชกาลที่ ๙ <https://e-library.siam.edu/วันดินโลก-world-soil-day-สดุดีพระเกียรติ/> สืบค้นเมื่อ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๖



การเตรียมความพร้อมเป็นรัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน

นางอารีย์ อุบลน้อย

นักวิชาการคอมพิวเตอร์ชำนาญการพิเศษ

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

“รัฐบาลดิจิทัล (Digital Government)” หมายถึง การนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารงานภาครัฐและการบริการสาธารณะ โดยปรับปรุงการบริหารจัดการและบูรณาการข้อมูลภาครัฐ และการทำงานให้มีความสอดคล้องและเชื่อมโยงเข้าด้วยกันอย่างมั่นคงปลอดภัยและมีธรรมาภิบาล เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และอำนวยความสะดวกในการให้บริการประชาชน ในการเปิดเผยข้อมูลภาครัฐต่อสาธารณชน และสร้างการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน”

ด้วยความก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาประเทศ ทำให้รัฐบาลมีความจำเป็นต้องปรับตัวและปรับปรุงกลไกภาครัฐ เพื่อให้กลไกการบริหารของหน่วยงานภาครัฐมีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชน เชื้อต่อการเสริมสร้างรากฐานที่เข้มแข็งทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม เสริมสร้างความมั่นคงในการพัฒนาประเทศ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

ดังนั้น รัฐบาลจึงกำหนดให้ประเทศเข้าสู่การเป็นเศรษฐกิจและสังคมดิจิทัล หรือ “Digital Economy” โดยมีนโยบายและแผนระดับชาติ ว่าด้วยการพัฒนาดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๘๐ และแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของประเทศไทย ภายใต้พระราชบัญญัติการบริหารงานและการให้บริการภาครัฐผ่านระบบดิจิทัล พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศที่ยั่งยืน ตลอดจนการบริหารงานของภาครัฐให้เป็นองค์กรรัฐบาลดิจิทัล ซึ่งกำหนดให้ทุกกระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานของรัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาช่วยส่งเสริมสนับสนุนการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน และการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้ทัดเทียมประเทศในระดับภูมิภาคและระดับโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานการณ์โลกในยุคที่เทคโนโลยีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว มีการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลอย่างแพร่หลาย ครอบคลุม และเชื่อมโยงทุกภาคส่วนเข้าด้วยกันเสมือนเป็นหนึ่งเดียว ส่งผลต่อการรับรู้ และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบวิถีชีวิตและสังคมที่ต้องการความสะดวก รวดเร็ว ในการติดต่อสื่อสาร และการใช้บริการต่าง ๆ ในรูปแบบดิจิทัล

สำหรับกรมที่ดิน ได้นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้สนับสนุนภารกิจด้านการบริหารและด้านการบริการประชาชนมานานพอสมควรแล้วก่อนนโยบายภาครัฐกำหนด อีกทั้งได้มีการพัฒนาปรับปรุงต่อ ยอดระบบให้มีความสอดคล้องกับเทคโนโลยีแต่ละยุคสมัย การวิเคราะห์และออกแบบต้องรองรับการใช้งานและการเชื่อมโยงข้อมูลร่วมกันในอนาคต และที่สำคัญคือ การปรับปรุงข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน ให้พร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา ซึ่งกรมที่ดินมีวิวัฒนาการด้านเทคโนโลยีจากอดีตจนถึงปัจจุบัน ดังนี้



จากแผนผังวิวัฒนาการเทคโนโลยีกรมที่ดินดังกล่าว จะเห็นได้ว่ากรมที่ดินมีการนำเทคโนโลยีมาใช้พัฒนางานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง มีการจัดเก็บและเชื่อมโยงใช้ข้อมูลร่วมกันตามภารกิจของแต่ละหน่วยงานภายในกรม มีการแลกเปลี่ยนข้อมูลระหว่างหน่วยงาน และสามารถนำข้อมูลด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินไปยกระดับงานบริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานแบบออนไลน์ทั่วประเทศได้นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาระบบในรูปแบบ Mobile Application ให้เหมาะสมกับเทคโนโลยีและลักษณะการใช้งานในวิถีชีวิตดิจิทัลอีกด้วย ดังนั้น วิวัฒนาการด้านเทคโนโลยีดิจิทัลของกรมที่ดิน จึงเป็นส่วนหนึ่งของการเตรียมความพร้อมตามนิยามของ “รัฐบาลดิจิทัล” ถึงแม้จะยังไม่เป็นรัฐบาลดิจิทัลที่สมบูรณ์แบบ แต่ก็ถือว่าเราพัฒนามาถูกทางแล้ว ผลงานเป็นที่ประจักษ์แก่ประชาชน ภาครัฐ และภาคเอกชน

กรมที่ดิน : รางวัลรัฐบาลดิจิทัล ประจำปี ๒๕๖๖

ล่าสุดสำนักงานพัฒนารัฐบาลดิจิทัล (องค์การมหาชน) หรือ สพร. เป็นหน่วยงานกลางของระบบรัฐบาลดิจิทัล ทำหน้าที่ให้บริการ ส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินการของหน่วยงานรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนารัฐบาลดิจิทัล ซึ่ง สพร. ได้ดำเนินการโครงการสำรวจระดับความพร้อมรัฐบาลดิจิทัล หน่วยงานภาครัฐของประเทศไทยมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ จนถึงปัจจุบัน เพื่อรวบรวมข้อมูลสถานภาพการพัฒนารัฐบาลดิจิทัล ปัญหา ความท้าทาย อุปสรรค รวมถึงปัจจัยแห่งความสำเร็จในการขับเคลื่อนรัฐบาลดิจิทัล อันจะเป็นข้อมูลที่มีประโยชน์ในการวางแผน จัดทำนโยบาย วางมาตรการ และการจัดสรรงบประมาณ ด้านการพัฒนารัฐบาลดิจิทัลอย่างเหมาะสม อีกทั้งยังเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินการสำรวจเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ วิจัย เพื่อจัดทำตัวชี้วัด ดัชนีสนับสนุนการพัฒนารัฐบาลดิจิทัลเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนารัฐบาลดิจิทัล ตามมาตรา ๑๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการบริหารงานและการให้บริการภาครัฐผ่านระบบดิจิทัล พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ได้กำหนดกลุ่มเป้าหมายในการสำรวจจำนวน ๓๓๖ หน่วยงาน ประกอบด้วย หน่วยงานภาครัฐระดับกรมหรือเทียบเท่า จำนวน ๓๐๐ หน่วยงาน และคณะกรรมการผู้บริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ ระดับสูงระดับจังหวัด จำนวน ๓๖ หน่วยงาน โดยนำผลการสำรวจดังกล่าวมาพิจารณามอบรางวัลรัฐบาลดิจิทัล ประจำปี ๒๕๖๖ (Digital Government Awards 2023) ให้แก่หน่วยงานภาครัฐที่มีการปรับเปลี่ยนองค์กรสู่การเป็นรัฐบาลดิจิทัลในระดับสูง เพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีให้กับส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐต่อไป โดยกรมที่ดินได้รับ “รางวัลหน่วยงานคุณภาพด้านการใช้ธรรมาภิบาลข้อมูลภาครัฐ (Data Governance)” เมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๖ ณ ดิกลันดิเมตรี ทำเนียบรัฐบาล





การเตรียมความพร้อมเป็นรัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดินก้าวต่อไป มีเครื่องมือเพื่อเป็นแนวทาง และเป็นกรอบการดำเนินงานในการพัฒนาเทคโนโลยีดิจิทัลมาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ให้เป็นรูปธรรม รองรับการบริหารจัดการและการให้บริการประชาชน โดยการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติการบริหารงาน และการให้บริการภาครัฐผ่านระบบดิจิทัล พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นกลไกหลักในการขับเคลื่อนการบริหารงาน ของภาครัฐไปสู่ระบบดิจิทัลและสามารถยกระดับการให้บริการประชาชนให้มีความสะดวกและเปิดเผยมากขึ้น ซึ่งในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว “ให้มีแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลเพื่อกำหนดกรอบและทิศทางการบริหารงานภาครัฐ และการจัดทำบริการสาธารณะในรูปแบบของเทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อการพัฒนาประเทศ มีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกันระหว่างหน่วยงานของรัฐ และมีกรอบการพัฒนาและแผนการดำเนินงานของประเทศ โดยสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๔ ยุทธศาสตร์ชาติ และแผนระดับชาติที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเมื่อมีการประกาศใช้ แผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลแล้ว ให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการตามแผนดังกล่าว และต้องจัดทำหรือปรับปรุงแผน ปฏิบัติการหรือแผนงานของหน่วยงานของรัฐให้สอดคล้องกับแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัล พร้อมทั้งส่งแผนปฏิบัติการ หรือแผนงานดังกล่าวให้สำนักงานพัฒนารัฐบาลดิจิทัล (องค์การมหาชน) ทราบ” ซึ่งในระยะที่ผ่านมา กรมที่ดิน ได้จัดทำแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓ – ๒๕๖๖ และปัจจุบันดำเนินงานตามแผนพัฒนา รัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓ – ๒๕๖๖ ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๖ – ๒๕๖๙ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

แผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน

พ.ศ. 2567- 2570

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นองค์กรชั้นนำ ในการบริหารและขับเคลื่อนงานบริการภาครัฐด้านที่ดิน เพื่อประชาชนด้วย เทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย โปร่งใส และปลอดภัย

เป้าหมาย (Goal)

ยกระดับการบริการ

จัดการข้อมูลที่ดินดิจิทัล

เพิ่มประสิทธิภาพด้านการรักษา

ภาครัฐและเพิ่มประสิทธิภาพ

ตามหลักธรรมาภิบาลข้อมูล และ

ความมั่นคงปลอดภัย

การบริหารงานเพื่อประชาชน

เปิดเผยข้อมูลให้เกิดประโยชน์ทุก

เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นในการ

ด้วยเทคโนโลยีดิจิทัล

ภาคส่วน

เก็บ รวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูล

ยุทธศาสตร์ (Strategic)

เป้าประสงค์ (Objective)

กลยุทธ์ (Strategy)

ยกระดับการบริการ

ภาครัฐด้วยเทคโนโลยีดิจิทัล
ตามมาตรฐานสากลพัฒนาบริการภาครัฐ
ด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลที่
สะดวก ทันสมัย โปร่งใส
และปลอดภัยพัฒนาเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ต่างสำนักงาน
แบบออนไลน์ทั่วประเทศจัดให้มีช่องทางบริการดิจิทัล ที่หลากหลายเข้าถึงง่ายสะดวก
และปลอดภัย

ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน และการให้บริการที่เท่าเทียม

เพิ่มประสิทธิภาพ

การบริหารงานด้วย
เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อปรับเปลี่ยน
กรมที่ดินให้เป็น
องค์กรดิจิทัล

ปรับปรุงกระบวนการ และลดการใช้กระดาษ (Paperless)

พัฒนาระบบติดตาม และรายงานผลการปฏิบัติงานดิจิทัล

ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล และนวัตกรรมที่ทันสมัย

จัดการข้อมูลที่ดินดิจิทัล
ตามหลักธรรมาภิบาลข้อมูล
และเปิดเผยข้อมูลให้เกิด
ประโยชน์ทุกภาคส่วนเป็นศูนย์ข้อมูลที่ดิน
และแผนที่แห่งชาติ

ศูนย์ข้อมูลที่ดิน และแผนที่แห่งชาติ

จัดทำข้อมูลและบูรณาการข้อมูลดิจิทัล ระหว่างหน่วยงานภาครัฐ
และส่งเสริมการใช้งานข้อมูล Big Data

สนับสนุนข้อมูลเปิด (Open data)

ยกระดับโครงสร้างพื้นฐาน
และการรักษาความมั่นคง
ปลอดภัยข้อมูลเพื่อสร้างความเชื่อมั่น
และความน่าเชื่อถือในการ
เก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลสร้างและพัฒนามาตรการด้านความมั่นคงปลอดภัย
และการป้องกัน รับมือ และลดความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์การเสริมสร้างขีดความสามารถในการป้องกัน และแก้ไข
ปัญหาการใช้ไซเบอร์เป็นช่องทางในการก่ออาชญากรรมไซเบอร์พัฒนาศักยภาพบุคลากร
ให้เกิดการสร้างสรรค์และ
ประยุกต์ใช้เทคโนโลยี
ดิจิทัลเพื่อเพิ่มขีดความสามารถ
ให้บุคลากร
กรมที่ดินรองรับการเป็น
รัฐบาลดิจิทัลจัดทำหลักสูตรและสนับสนุนการพัฒนาบุคลากร ให้มีความรู้และ
ทักษะด้านดิจิทัล

เสริมสร้างวัฒนธรรมดิจิทัล และทัศนคติการทำงานในยุคดิจิทัล

จากนิยามรัฐบาลดิจิทัล และวิวัฒนาการการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการกิจดังที่กล่าวมา เป็นที่ประจักษ์ว่ากรมที่ดินได้เตรียมความพร้อมและขับเคลื่อนองค์การรัฐบาลดิจิทัลมาไกลพอสมควร แต่ความก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ดังนั้น การพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน ยังคงต้องก้าวเดินต่อไป ด้วยปัจจัยแห่งความสำเร็จในการขับเคลื่อนแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัล ๓ ประการ คือ

People : ปรับเปลี่ยนบุคลากรภาครัฐให้มี Growth Mindset, Digital Literacy และ Digital Leadership เพื่อให้มีความเข้าใจเรื่องดิจิทัลเป็นอย่างดี

Technology : ปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีให้มีมาตรฐานเดียวกัน เชื่อมต่อและแลกเปลี่ยนข้อมูลกันได้ (Common Platform & Interoperability) และมีแนวปฏิบัติที่หน่วยงานภาครัฐสามารถนำไปใช้ได้โดยสะดวก (Standard/Guidelines)

Process : ปรับเปลี่ยนกระบวนการเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ลดขั้นตอนอุปสรรคทางกฎหมาย (Enabling Policy & Regulations) ทั้งนี้ เพื่อให้กรมที่ดินก้าวไปสู่ วิสัยทัศน์ “เป็นองค์กรชั้นนำ ในการบริหารและขับเคลื่อนงานบริการภาครัฐด้านที่ดินเพื่อประชาชนด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลที่ทันสมัย โปร่งใส และปลอดภัย” ได้อย่างสมบูรณ์แบบ



การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทโอนมรดก (ตามพินัยกรรมแบบธรรมดา)

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

ในระหว่างที่ผู้เยาว์ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือยังไม่สามารถทำนิติกรรมได้ เจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาให้ผู้เป็นบิดาเป็นผู้ปกครองทรัพย์สินตามพินัยกรรมไปพลางก่อน จนกว่าผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะและสามารถทำนิติกรรมได้หรือไม่ อย่างไร

● ข้อเท็จจริง

ผู้จัดการมรดกยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดก (ตามพินัยกรรมแบบธรรมดา) ให้กับผู้เยาว์ในฐานะทายาทตามพินัยกรรม ซึ่งเป็นบุตรของเจ้ามรดก แต่เนื่องจากพินัยกรรมฉบับดังกล่าวระบุไว้ว่า “เมื่อข้าพเจ้าถึงแก่กรรมแล้วหากปรากฏว่าผู้เยาว์ซึ่งเป็นบุตรสาวของข้าพเจ้ายังไม่บรรลุนิติภาวะ หรือยังไม่สามารถทำนิติกรรมใด ๆ ได้ ข้าพเจ้าขอมอบให้ผู้เป็นบิดาของผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกของข้าพเจ้าแทนต่อไป จนกว่าผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะ และสามารถทำนิติกรรมได้เอง” ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัดเห็นว่าการที่ปรากฏในพินัยกรรมข้างต้นเป็นพินัยกรรมที่มีเงื่อนไขบังคับก่อน ตามมาตรา ๑๖๓/๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เมื่อเจ้ามรดกเสียชีวิตลง ผู้เยาว์ก็ยังไม่อาจรับโอนมรดกได้ เนื่องจากยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งเป็นเงื่อนไขและเงื่อนไขแห่งพินัยกรรม จนกว่าผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะและสามารถทำนิติกรรมเองได้ จึงจะถือว่าเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในพินัยกรรมนั้นสำเร็จ หรือเป็นกรณีผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาตั้งผู้ปกครองทรัพย์สิน ตามนัยมาตรา ๑๖๔๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ในระหว่างที่ผู้เยาว์ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือยังไม่สามารถทำนิติกรรมได้ เจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาให้ผู้เป็นบิดาเป็นผู้ปกครองทรัพย์สินตามพินัยกรรมไปพลางก่อน จนกว่าผู้เยาว์จะบรรลุนิติภาวะและสามารถทำนิติกรรมได้

● ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๓ มาตรา ๑๖๓/๔ มาตรา ๑๖๔๗ มาตรา ๑๖๔๙ มาตรา ๑๗/๑๒ มาตรา ๑๗/๑๙ และ มาตรา ๑๗/๓๒

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๔ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗) ข้อ ๕๑ (๓)

● ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๗ วรรคหนึ่ง ถ้าผู้ทำพินัยกรรมประสงค์จะยกทรัพย์สินให้แก่ผู้เยาว์ หรือผู้ซึ่งศาลได้สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือแก่ผู้ซึ่งต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลเพราะเหตุวิกลจริต แต่ต้องการมอบการเก็บรักษาและจัดการทรัพย์สินนั้นแก่บุคคลอื่นนอกจากบิดามารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ของบุคคลเช่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมต้องตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินขึ้น และมาตรา ๑๗/๑๙ บัญญัติว่า “ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งเจ้าชดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก”

กรณีของเรื่องนี้ปรากฏว่า เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมแบบธรรมดายกทรัพย์สินทั้งหมดของตนที่มีอยู่ในขณะทำพินัยกรรม และที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคตให้แก่บุตรสาวแต่ผู้เดียว และเมื่อตนถึงแก่กรรมแล้วหากปรากฏว่า บุตรสาวยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือยังไม่สามารถทำนิติกรรมใด ๆ ได้ ให้ผู้เป็นบิดาเป็นผู้จัดการมรดก

ของตนแทนต่อไปจนกว่าบุตร (ผู้เยาว์) จะบรรลุนิติภาวะและสามารถทำนิติกรรมได้เอง จากข้อเท็จจริงดังกล่าว เห็นว่า การที่เจ้ามรดกกำหนดให้ผู้เป็นบิดาเป็นผู้จัดการมรดกมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการมรดกและแบ่งปันมรดกได้จนกว่าบุตร (ผู้เยาว์) ผู้รับพินัยกรรมจะบรรลุนิติภาวะและสามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองนั้น กรณีจึงเป็นการทำพินัยกรรมที่มีเงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จภายหลังที่ผู้ทำพินัยกรรมตาย ตามนัยมาตรา ๑๖๓/๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อศาลมีคำสั่งตั้งผู้เป็นบิดาเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมของบุตร (ผู้เยาว์) ผู้เป็นบิดาเป็นผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม

ดังนั้น การที่ผู้เป็นบิดาเป็นผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่บุตร (ผู้เยาว์) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะไม่รับจดทะเบียนให้ ตามนัยมาตรา ๓/๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๑ (๓) และกรณีดังกล่าวก็มีใช่เป็นการทำพินัยกรรมอันเข้าองค์ประกอบที่ต้องตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินตามมาตรา ๑๖๔๓ และมาตรา ๑๖๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดินแจ้งจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๓๐๔๕ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๔)



ที่มา : หนังสือ “รวมข้อวินิจฉัยที่น่าสนใจของ สมท. และ สนส.” โดย นายเสวี จิระเกตุ อธิบดีรองอธิบดีกรมที่ดิน

หรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดเชียงราย ทหารอรรณ นาย ศ. ได้นำสำเนาคำฟ้องศาลจังหวัดเชียงราย คดีหมายเลขดำที่ ๑๙๒๖/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ ระหว่าง นาย ศ. โจทก์ นาย ช. จำเลย ข้อหาหรือฐานความผิด ขบไล่ แสดงสิทธิครอบครอง ซึ่งศาลมีคำสั่งไม่รับฟ้อง มายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๙๗/๐ ตำบลปงน้อย อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย ตามคำขอเลขที่ ๓๐๐๔ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ โดยไม่สามารถนำ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๙๗/๐ ตำบลปงน้อย อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย ฉบับเจ้าของที่ดินมาได้ จึงยื่นคำขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จังหวัดเห็นว่า การที่ศาลสั่งไม่รับฟ้อง ถือได้ว่าศาลได้ยกฟ้องในชั้นตรวจคำฟ้องแล้วตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๓๒ วรรคท้าย ซึ่งกรณีดังกล่าวมีข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ จึงหาหรือว่า กรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับ ข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๗

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๓๒

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

● ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

เป็นหน้าที่ของผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการ เว้นแต่กรณีที่ศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษา หรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มา โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

สำหรับกรณีที่จังหวัดเชียงรายหรือปรากฏข้อเท็จจริงว่า ศาลมีคำสั่งไม่รับฟ้อง เนื่องจากศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า การได้สิทธิครอบครองในที่ดิน หรือไม่ เป็นสิทธิที่ได้ตามผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายใดรองรับให้โจทก์ฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งว่าโจทก์ได้สิทธิครอบครอง และไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าจำเลยได้เข้ามาแย่งการครอบครองหรือกระทำการอื่นใดอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ จึงยังไม่อาจฟ้องจำเลยได้ ศาลจึงมีคำสั่งไม่รับฟ้อง จากคำสั่งศาลดังกล่าวเป็นกรณีที่ศาลมีความเห็นว่า การได้สิทธิครอบครองเป็นผลตามกฎหมาย หากปรากฏว่า ผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนให้ได้ โดยผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามความในมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการที่ศาลมีคำสั่งไม่รับฟ้อง จึงมิใช่เป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล เมื่อผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ ให้ได้ หากผู้ขอเห็นว่า ตนเองเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องไปดำเนินการเพื่อนำ น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียน หรือดำเนินการเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนต่อไปดำเนินการ เพื่อนำ น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียน หรือดำเนินการเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(หนังสือกรมที่ดินแจ้งจังหวัดเชียงราย ที่ มท ๑๕๑๖.๕/๑๓๔๕๓/ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๙)



ที่มา : หนังสือ “รวมข้อวินิจฉัยที่น่าสนใจของ สมท. และ สนส.” โดย นายเสวี จิระเกียร อธิบดีกรมที่ดิน

“เงิน” กับ “เวลา” มีค่าต่างกัน



เงินมีอยู่ไหนกระเป๋าท่าไหน
เราจับรู้...
แต่เวลาที่เหลือน้อย
เราไม่รู้เลยว่า มีมากน้อยแค่ไหน...

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง การรังวัดทำแผนที่พิพาทผิพลาตเป็นการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่

นางสาวณัฐรัชต์ มโนโพลีรุฐ นิติกรชำนาญการ
นางสาวอารีย์วรรณ ลามภูวนารถ นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

โจทก์ฟ้อง กรมที่ดิน เป็นจำเลย เรื่อง เจ้าหน้าที่ทำละเมิด ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายเป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กรณี ส่งแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาลไม่ครบถ้วน

● คำพิพากษาศาล

ศาลฎีกาพิพากษาแล้วเห็นว่า จำเลยเป็นหน่วยงานของรัฐ มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลสำนักงานที่ดินจังหวัด เดิมโจทก์ฟ้องบริษัท ท. กับพวกรวม ๒ คน เป็นจำเลยต่อศาลชั้นต้นในคดีแพ่ง ขอให้บังคับจำเลยที่ ๑ ถอนคำคัดค้านการรังวัดแนวเขตที่ดินของโจทก์ ให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำออกจากที่ดินโฉนดที่ดินของโจทก์พร้อมชดเชยค่าเสียหาย เจ้าพนักงานที่ดินได้จัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งของศาลชั้นต้นรวม ๒ แผ่น แต่ส่งให้แก่ศาลชั้นต้นไม่ครบโดยส่งเฉพาะแผ่นแรก ไม่ได้ส่งแผนที่มีรายละเอียดความยาวของหลักหมุดที่คู่กรณีนำชี้และส่วนขยายของที่ดินพิพาทมาด้วย ทำให้ไม่ปรากฏรายละเอียดชัดเจนว่าที่ดินพิพาทเนื้อที่ ๑ งาน ๘๗.๒ ตารางวา ที่โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ในคดีดังกล่าวนำชี้ทับซ้อนกันนั้นเป็นส่วนหนึ่งของแนวเขตที่ดินที่โจทก์นำชี้อ้างว่าเป็นของตน มีเนื้อที่ ๑๔ ไร่ ๓ งาน ๘๘.๙ ตารางวาด้วย เป็นเหตุให้ศาลชั้นต้นในคดีดังกล่าววินิจฉัยคลาดเคลื่อนในจำนวนที่ดินพิพาท และรับฟังข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทอยู่นอกแนวเขตที่ดินที่โจทก์นำชี้แล้วพิพากษายกฟ้องโจทก์ คดีถึงที่สุดชั้นฎีกา โจทก์จึงฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้ว่าเจ้าหน้าที่ของจำเลยกระทำละเมิด ซึ่งจำเลยในฐานะหน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบโจทก์ในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ วรรคหนึ่ง โดยศาลฎีกาเห็นว่า ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้จำเลยชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่โจทก์นั้น ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น และพิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยตามที่กฎหมายกำหนด

(คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๕๔๙/๒๕๖๕)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ช่วงรังวัดดำเนินการจัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาลแล้วนำส่งศาลไม่ครบถ้วน โดยนำส่งแผนที่พิพาทเฉพาะแผ่นแรกซึ่งไม่ปรากฏระยะของเส้นชี้ที่คู่กรณีนำชี้แนวเขตและไม่มีส่วนขยายของแผนที่พิพาท ทำให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดข้อสำคัญแห่งประเด็นคลาดเคลื่อนไปจากความจริงทำให้โจทก์ซึ่งเป็นคู่ความในคดีดังกล่าวได้รับความเสียหาย	๑. ควรปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ควรปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบและความระมัดระวังในการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล รวมถึงการจัดส่งเอกสารดังกล่าวตามคำสั่งศาลให้ครบถ้วน

เรื่อง เพิกถอนคำสั่งไม่รับจดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

นางสาวธันย์จิรา ธนาวัฒน์เกษมสุข นิติกรชำนาญการ
นางสาวอารีย์วรรณ ลาภภูวนารถ นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

นิติบุคคลอาคารชุด เอสวี ซิตี ได้ฟ้องคดีต่อศาลปกครอง ขอให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ไม่รับจดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หมวดที่ ๑๑ ข้อ ๔๕ เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมชำระ จะใช้เพื่อการจัดการ การบำรุงรักษา การทดแทน และการปรับปรุงในทรัพย์สินส่วนกลางระยะยาว ข้อ ๔๖ เจ้าของร่วมแต่ละคนต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนประโยชน์ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ และข้อ ๔๘/๑ เงินกองทุนตามข้อ ๔๕ เงินค่าใช้จ่ายตามข้อ ๔๖ เงินเพิ่มตามข้อ ๔๘ หรือเงินรายได้อื่นใดของนิติบุคคลอาคารชุด ให้คณะกรรมการเป็นผู้กำหนดวิธีการเก็บรักษาและผู้จัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญโดยเสียงข้างมาก เนื่องจากเห็นว่า มิใช่การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และไม่เป็นการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๔๘ วรรคหนึ่ง (๕) และ (๗) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๑ แต่เป็นการวางมาตรการในการเก็บรักษาเงินฝากในธนาคาร เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามศาลปกครองชั้นต้นที่พิพากษาเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของอธิบดีกรมที่ดิน โดยศาลวินิจฉัยแล้วเห็นว่า กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจัดวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้อยู่ในอาคารเดียวกันถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และจัดวางระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุดร่วมกันได้ ซึ่งกำหนดให้มีทรัพย์สินในอาคารชุด ประกอบด้วย ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้การควบคุมการจัดการของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกำหนดขึ้นตามมติของเจ้าของร่วม โดยการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมี ๒ ประเภท คือ ประเภทแรก มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมซึ่งเกี่ยวกับเรื่องทั่วไป และประเภทที่สอง มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย เมื่อค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือค่าส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง และเงินกองทุนตามมาตรา ๔๐ เป็นเงินที่ใช้ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น เงินดังกล่าวจึงย่อมไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔ และมาตรา ๑๕ (๗) แต่อย่างไรก็ดี การลงมติของเจ้าของร่วมกรณีนี้ จึงต้องเป็นไปตามมาตรา ๔๔ ที่บัญญัติให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเท่านั้น เมื่อการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๕ มีผู้เข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุม ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียง

ทั้งหมด ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง และที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติให้แก้ไขข้อบังคับหมวดที่ ๑๑ ข้อ ๔๕ ข้อ ๔๖ และเพิ่มเติมข้อ ๔๘/๑ โดยคะแนนเสียงข้างมาก จึงถือว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติรับรองแล้ว ตามมาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมดังกล่าว จึงชอบด้วยกฎหมาย การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของอธิบดีกรมที่ดิน ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วยพิพากษายืน

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำ ที่อ. ๑๓๒๙/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่อ. ๘๙/๒๕๖๖)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การวินิจฉัยข้อกฎหมายคลาดเคลื่อนและไม่สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย ทำให้ออกคำสั่งทางปกครองไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องดำเนินการเพิกถอนคำสั่งทางปกครองนั้น	๑. ควรศึกษาค้นคว้าระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาเป็นแนวทางปฏิบัติ ๒. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบและใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาทำคำสั่งทางปกครอง



เรื่อง ขอให้ตั้งคณะกรรมการสอบสวนและเพิกถอนโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นางสาวสราพร บัณณสาส์น คณาธิปไตย
นางสาวอารีย์วรรณ ลาภวรรณ คณาธิปไตย
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓/๓/๙ เลขที่ดิน ๕๓๓ ตำบลลำปาว (ท้ายยาว) อำเภอลาดกระบัง (เจียรระดับ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๒ งาน ๘๑ ตารางวา โดยที่ดินด้านทิศเหนือติดกับคลองลำบางคอเขียว (ลำดวน) ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน พบว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้แก้ไขเนื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ เลขที่ดิน ๔๙๒ ตำบลลำปาว (ลำผักชี) อำเภอลาดกระบัง (เจียรระดับ) กรุงเทพมหานคร ได้เนื้อที่เพิ่มขึ้นจากเดิม ๓๖ ไร่ ๑ งาน ๓๒ ตารางวา เป็น ๓๗ ไร่ ๕๒ ตารางวา ทับคลองลำบางคอเขียว เป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินของผู้ฟ้องคดีเนื่องจากทำให้คลองสาธารณะประโยชน์ด้านทิศเหนือซึ่งติดกับที่ดินของผู้ฟ้องคดีสูญหาย และแนวคลองสาธารณะประโยชน์ไม่ถูกต้อง ผู้ฟ้องคดีจึงมีหนังสือขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ ในส่วนที่ทับคลองลำบางคอเขียว แต่ไม่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาแต่อย่างใด จึงนำคดีมายื่นฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้นขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันตั้งคณะกรรมการสอบสวนและเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ ในส่วนที่ทับคลองลำบางคอเขียว (ลำดวน) และให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันดูแลรักษาคลองลำบางคอเขียว (ลำดวน) ให้อยู่ในสภาพที่ดี ซึ่งศาลปกครองชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้อง

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๐๔/๒๕๖๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๒๕/๒๕๖๕

ประเด็นวินิจฉัย การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ เลขที่ดิน ๕๒๙ ตำบลลำปาว (ลำผักชี) อำเภอลาดกระบัง (เจียรระดับ) กรุงเทพมหานคร ในส่วนที่ทับคลองลำบางคอเขียว (ลำดวน) ตามคำขอของผู้ฟ้องคดีเป็นการละเลยต่อหน้าที่ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือไม่ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติในการดูแลรักษาคลองลำบางคอเขียว (ลำดวน) หรือไม่

คดีนี้ศาลได้วินิจฉัยว่า การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ เลขที่ดิน ๔๙๒ ตำบลลำปาว (ลำผักชี) อำเภอลาดกระบัง (เจียรระดับ) กรุงเทพมหานคร เฉพาะรายตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เนื้อที่เพิ่มขึ้น ๒ งาน ๘๐ ตารางวา เนื่องมาจากการครอบครองที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ ไม่ตรงกับรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ซึ่งในการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าว ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตครบถ้วน ไม่มีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีคำสั่งแก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ เลขที่ดิน ๔๙๒ ตำบลลำปาว (ลำผักชี) อำเภอลาดกระบัง (เจียรระดับ) กรุงเทพมหานคร ให้ตรงกับความจริง จึงเป็นการปฏิบัติตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่ใช้กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ที่จะให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงและเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ เลขที่ดิน ๔๙๒ ตำบลลำปาว (ลำผักชี) อำเภอลาดกระบัง (เจียรระดับ) กรุงเทพมหานคร จึงไม่เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติแต่อย่างใด

เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ในวันรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ เลขที่ดิน ๔๙๒ ตำบลลำปาว (ลำผักชี) อำเภอลาดกระบัง (เจียรระดับ) กรุงเทพมหานคร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ได้มอบอำนาจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ไปรังวัดชี้แนวเขตคลองลำบางคอเขียว (ลำดวน) และได้ลงลายมือชื่อรับรองว่าการรังวัด สอบเขตที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ มิได้รุกล้ำแนวเขตคลองลำบางคอเขียว และต่อมาฝ่ายรังวัดได้จัดทำรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก) ผลการรังวัดที่ดินปรากฏว่า การครอบครองที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ ไม่ตรงกับรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘ และการรังวัดต่างวิธีกัน ซึ่งไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีการรังวัดรุกล้ำแนวเขตคลองลำบางคอเขียว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จึงไม่ได้ละเลยต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาคลองลำบางคอเขียว (ลำดวน) ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติแต่อย่างใด

การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด	ต้องปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบอย่างเคร่งครัด



เรื่อง เพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นางสาวจำเนียร อ่อนสระน้อย นิติกรชำนาญการ

นางสาวอารีย์วรรณ ลาภพานารถ นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีทั้งสามอ้างว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๘๙๙ ตำบลกระซอน อำเภอมายา จังหวัดนครราชสีมา ให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งเดิมที่ดินแปลงนี้นายจันทร์ ได้แจ้งการครอบครองตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๖ หมู่ ๑๐ เมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๙๘ และได้ขออนุญาต น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๔๑๘ ตำบล (ชีวาน) กระซอน อำเภอมายา จังหวัดนครราชสีมา ต่อมาปี ๒๕๒๑ ได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ได้นำหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๔๑๘ ไปขออนุญาตโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๘๙๙ ซึ่งออกทับที่สาธารณประโยชน์ที่ราษฎรบ้านโนนตะแบกและราษฎรในหมู่บ้านใกล้เคียงได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ผู้ฟ้องคดีจึงได้มีหนังสือขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตรวจสอบและเพิกถอนโฉนดดังกล่าวแล้ว แต่ได้รับการแจ้งว่าไม่สามารถเพิกถอนได้จนกว่าจะมีหลักฐานอื่นมาหักล้าง ผู้ฟ้องคดีทั้งสามเห็นว่า การออกโฉนดที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์ได้เช่นเดิม จึงขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่พิจารณาไม่เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๘๙๙ ตำบลกระซอน อำเภอมายา จังหวัดนครราชสีมา และขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าว

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๘๙๙ โดยรับฟังข้อเท็จจริงและวินิจฉัยเห็นว่า ที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๖ หมู่ ๑๐ ที่นายจันทร์ ได้แจ้งไว้เมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๙๘ เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอันเกิดขึ้นและขึ้นอยู่กับสภาพของที่ดินและจากการใช้ร่วมกันของราษฎรมานานโดยไม่จำเป็นต้องมีประกาศพระราชกฤษฎีกาสงวนไว้หรือขึ้นทะเบียนหรือทางราชการประกาศกำหนดให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อที่ดินพิพาทมีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จึงไม่อาจโอนให้แก่กันได้ ตามมาตรา ๑๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การที่นายจันทร์นำที่ดินพิพาทอันมีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันไปแจ้งการครอบครองที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๖ จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๓/ ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้น และเมื่อนายจันทร์ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต่อเนื่องมา จึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย และได้รับการคุ้มครองตามมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จะครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลาานเท่าใด ก็ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงรับฟังไม่ได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เป็นผู้มิสิทธิครอบครองที่ดินที่นำมาขออนุญาตโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ที่ดินพิพาทจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ได้ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๘๙๙ ตำบลกระซอน อำเภอมายา จังหวัดนครราชสีมา เมื่อวันที่ ๓๓/ ไร่ ๑ งาน ๓๓/ ตารางวา ให้แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๘๓/๒๕๕๓ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๕๕/๒๕๖๕)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลปกครองสูงสุด เห็นว่า ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเกิดขึ้นและเป็นอยู่ตามสภาพของที่ดินและจากการใช้ร่วมกันของราษฎรมานาน ไม่จำเป็นต้องมีประกาศพระราชกฤษฎีกาสงวนไว้ หรือขึ้นทะเบียนหรือประกาศกำหนดให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และไม่อาจโอนให้แก่กันได้ ตามมาตรา ๑๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การที่ผู้แจ้งการครอบครองนำที่ดินพิพาทอันมีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันไปแจ้งการครอบครองที่ดินตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต่อเนื่องมาจากผู้แจ้งการครอบครองจึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายเช่นเดียวกัน	การพิจารณาออกเอกสารสิทธิ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติหน้าที่ต้องพิจารณาข้อเท็จจริง โดยละเอียดรอบคอบ รวมถึงวิธีการขั้นตอนของระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ครบถ้วนถูกต้องเพื่อป้องกันมิให้เกิดเสียหายแก่ราชการ

**เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการเพิกถอนคำขอออโฉนดที่ดิน
โดยไม่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดิน
และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) กำหนดไว้**

นางสาววิริญา กาพย์แก้ว นิติกรปฏิบัติการ
นางสาวอารีวรรณ ลาภวนารถ นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● **ประเด็นคำฟ้อง**

ผู้ฟ้องคดีชื่อที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๕๕๓ และเลขที่ ๙๘๘ หมู่ที่ ๙ ตำบลตาลเดี่ยว อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี มาจากบุคคลภายนอก และได้ยื่นคำขอออโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงตามหลักฐานดังกล่าว ผลการรังวัดปรากฏว่า ไม่ทับที่ดินที่มีเอกสารสิทธิของบุคคลอื่น ที่ดินบางส่วนอยู่ในเขตป่าไม้ถาวร “ป่าทับ กวาง – มวกเหล็ก แปลง ๓” และบางส่วนอยู่ในพื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้จำแนกออกจากป่าไม้ถาวร “ป่าทับ กวาง – มวกเหล็ก แปลง ๓” เพื่อเป็นที่ทำกินของราษฎรหรือเพื่อให้ใช้ประโยชน์อย่างอื่น ที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงอยู่ในแนวเขตป่าไม้ถาวร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ตรวจสอบเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินปรากฏว่าที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๕๕๓ ออกมาจาก ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ระบุสภาพที่ดินว่าเป็นที่ไร่ และ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๙๘๘ ออกมาจาก ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๕๖ ระบุสภาพที่ดินว่าเป็นที่นา มีร่องรอยการขุดลบลสภาพที่ดินที่ดินข้างเคียงแจ้งการครอบครองไม่สอดคล้องสัมพันธ์กัน และจากการตรวจสอบประมวลภาพถ่ายทางอากาศช่วงปี พ.ศ. ๒๕๔๕ และปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๗ ที่ดินบริเวณดังกล่าวมีสภาพเป็นป่ารกทึบ ไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์แต่อย่างใด จึงเห็นว่า ส.ค. ๑ ทั้งสองแปลงไม่ใช่ที่ดินตามที่ผู้ขอรับรังวัดออก น.ส. ๓ ก. ในขณะนั้น ทำให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๕๕๓ และเลขที่ ๙๘๘ ที่ผู้ฟ้องคดีใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินไม่ถูกต้องและไม่สามารถนำมาเป็นหลักฐานการออกโฉนดที่ดินได้ จึงมีคำสั่งยกเลิกคำขอออโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าคำสั่งยกเลิกคำขอออโฉนดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงนำคดีมาฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งยกเลิกคำขอออโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงของผู้ฟ้องคดี และให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๕๕๓ และเลขที่ ๙๘๘ ให้แก่ผู้ฟ้องคดี

● **คำพิพากษาศาล**

ศาลปกครองสูงสุด ได้พิจารณาข้อเท็จจริง เห็นว่า เมื่อผลการรังวัดออกโฉนดที่ดินไม่ทับกับที่ดินที่มีเอกสารสิทธิของบุคคลอื่น และมีบางส่วนอยู่ในแนวเขตป่าไม้ถาวร “ป่าทับกวาง – มวกเหล็ก แปลง ๓” และบางส่วนอยู่ในพื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้จำแนกออกจากป่าไม้ถาวร “ป่าทับกวาง – มวกเหล็ก แปลง ๓” เพื่อเป็นที่ทำกินของราษฎรหรือเพื่อให้ใช้ประโยชน์อย่างอื่น ที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีขอออโฉนดที่ดินบางส่วนจึงอยู่ในแนวเขตป่าไม้ถาวร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงต้องปฏิบัติตามข้อ ๑๐ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งกรณีนี้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะกรรมการและเลขานุการของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน จึงต้องนำเสนอข้อเท็จจริงดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิสูจน์ที่ดิน เพื่อเสนอความเห็นต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ว่าสมควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีได้หรือไม่ เพียงใด การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นำผลการตรวจสอบดังกล่าวมาพิจารณาและมีคำสั่งยกเลิกคำขอออโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีเอง โดยที่ไม่ได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี ยังไม่ได้มีการสั่งการตามข้อ ๑๑ ของกฎกระทรวงดังกล่าวแต่อย่างใด จึงเป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องตามรูปแบบขั้นตอน และวิธีการอันเป็นสาระสำคัญตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น การมีคำสั่งให้ยกเลิกคำขอออโฉนดที่ดิน

ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการที่ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน จึงพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นที่พิพากษาให้เพิกถอนคำสั่งที่ให้ยกเลิกคำขออนุญาตออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี และให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ กำหนดไว้

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๔๖๙/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๓๗/๒๕๖๕)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจออกโฉนดที่ดินกระทำการไม่ถูกต้องตามรูปแบบ ขั้นตอน และวิธีการในการออกโฉนดที่ดิน	ควรปฏิบัติหน้าที่ในการออกเอกสารสิทธิด้วยความรอบคอบตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอน วิธีการที่กำหนดไว้ในระเบียบ และกฎหมายอย่างเคร่งครัด



(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๒๑๕๔๔

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอยเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอยเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖
จำนวน ๑ ชุด

กรมที่ดินได้ประกาศใช้ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอยเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และกรุณาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันทร**
(นายชยาวุธ จันทร)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๔๕๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๙๑

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ survey@dol.go.th

สิ่งที่ส่งมาด้วย

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๖๖

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๓/ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานาน เพื่อให้การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน มีความถูกต้อง ชัดเจน เหมาะสม สอดคล้องกับการปฏิบัติงานในปัจจุบัน และเป็นการยกระดับการให้บริการด้านการรังวัดของสำนักงานที่ดิน เพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มความรวดเร็วในการให้บริการแก่ประชาชนผู้ยื่นคำขอรังวัดที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๙๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ และข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๔๙๓/ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๓/

๓.๒ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๒

๓.๓ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๓/

๓.๔ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๓๐

๓.๕ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๓)

พ.ศ. ๒๕๓๔

๓.๖ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๔)

พ.ศ. ๒๕๓๔

๓.๗ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการคำนวณและลงที่หมายแผนที่งานรังวัดเฉพาะราย
ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ พ.ศ. ๒๕๓๔

๓.๘ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๕)

พ.ศ. ๒๕๔๔

๓.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๕/ว ๑๓/๕๓/๐ ลงวันที่ ๓/ สิงหาคม ๒๕๒๓/

๓.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๕/ว ๔๐๓/๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔

๓.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๑๒๙๔ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๕

๓.๑๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๓๐๑๐๙ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

บรรดาระเบียบ คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความใน ค. ของ (๒) แห่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “ต้องเป็นที่ดินติดต่อกันในจังหวัด อำเภอ ตำบล และสำนักงานที่ดินเดียวกัน”

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความใน (๓) แห่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “ในการรวมโฉนดที่ดิน การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน ให้ทำการต่อใหม่ทั้งชุดในคราวเดียวกัน และให้ใช้บัญชีการต่อเลขด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน”

ข้อ ๖ ให้ยกเลิก (๘) แห่งคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐

ข้อ ๗ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การรังวัด

ข้อ ๘ การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตที่ดินแล้ว ช่างรังวัดต้องตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชาเพื่อให้ทราบเขตที่ดินของผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมตรวจสอบให้ทำการรังวัดไปตามที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้ โดยให้จำลองรูปแผนที่ของโฉนดที่ดินไปประกอบในการตรวจสอบแนวเขตของโฉนดที่ดิน

ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอรังวัดหรือแปลงข้างเคียงเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือมีหลักฐานการรังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) ถ้าเจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดไม่ตรงกับหลักฐานการรังวัดเดิม ช่างรังวัดต้องแจ้งให้ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องทราบ เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ตกลงแนวเขตกันอย่างไร ก็ให้รังวัดไปตามนั้น แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมแนวเขตเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย กรณีผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้ ก็ให้ทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านไว้ด้วย

กรณีรังวัดรวมโฉนดที่ดิน ให้ทำการรังวัดเฉพาะรอบนอกของโฉนดที่ดินที่ขอรวมกันเท่านั้น เว้นแต่กรณีมีเหตุอันควรสงสัย ให้ทำการรังวัดตรวจสอบเป็นรายแปลง โดยหากมีหลักฐานการรังวัดเดิมให้ปฏิบัติตามวรรคสอง ด้วย

ข้อ ๙ ให้ผู้ทำการรังวัดสอบสวนเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไว้เป็นหลักฐานว่า มีการสมยอมแนวเขตที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่

กรณีปรากฏว่ารูปแผนที่หรือแผนที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างกับรูปแผนที่หรือแผนที่โฉนดที่ดิน หากเห็นว่าเป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้ช่างรังวัดแจ้งให้ผู้ขอทราบและเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อสั่งการ แต่ถ้าไม่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้หมายเหตุในต้นร่างแผนที่และกระดาษาบ (ร.ว. ๙) ด้วยสีแดงว่า “ผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือแผนที่แตกต่างจากเดิม” แล้วให้ช่างรังวัดเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไขรูปแผนที่หรือแผนที่โฉนดที่ดินต่อไป

การบันทึกถ้อยคำเรื่องการสมยอมแนวเขตที่ดิน สามารถดำเนินการโดยการเขียน พิมพ์ หรือกรอกข้อความเพิ่มเติมในแบบพิมพ์ ให้ได้ใจความที่เป็นสาระสำคัญ เสร็จแล้วให้ผู้ที่เกี่ยวข้องลงชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๐ การรังวัดปักหลักเขตแบ่งแยก หากหลักเขตอยู่บนแนวเขตซึ่งเป็นเส้นตรง ให้ปักหลักเขตแบ่งแยกโดยใช้ระยะที่วัดได้บนแนวเขตเส้นตรงนั้น สำหรับการปักหลักเขตภายในของแปลงที่ดิน ให้โยงยึดจากมุมหลักฐานแผนที่ หรือรับสัญญาณดาวเทียมโดยตรงที่หลักเขตที่ดิน

ข้อ ๑๑ ในการรังวัดแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่ ต้องทำการรังวัดตรวจสอบเขตรอบแปลงเพื่อให้ทราบแนวเขตและเนื้อที่ แล้วจึงคำนวณหาระยะที่จะปักหลักเขตแบ่งแยก และต้องให้ได้จำนวนเนื้อที่ตามที่ผู้ขอต้องการ เมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ให้ทำการรังวัดปักหลักเขตแบ่งแยกต่อไป

หมวด ๒

การคำนวณ

ข้อ ๑๒ การคำนวณค่าพิภคณาก เนื้อที่ และการลงที่หมายแผนที่งานรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน ให้ดำเนินการโดยใช้โปรแกรมที่กรมที่ดินให้การรับรอง ซึ่งสามารถใช้งานร่วมกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน

ข้อ ๑๓ การคำนวณเนื้อที่ให้ปฏิบัติ ดังนี้

๑๓.๑ กรณีได้ผลการคำนวณเนื้อที่เป็นเศษส่วนของตารางวา ให้ใช้เนื้อที่ทศนิยม ๑ ตำแหน่งของตารางวา โดยให้ปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ ๒ (เศษตั้งแต่ ๕ ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เศษน้อยกว่า ๕ ให้ปัดทิ้ง)

๑๓.๒ กรณีรังวัดสอบเขต แบ่งแยกโฉนดที่ดินซึ่งมีหลักฐานการรังวัดเดิม หากได้ผลการคำนวณเนื้อที่แตกต่างจากเดิมอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อน ให้ถือว่าเนื้อที่เดิมถูกต้อง

๑๓.๓ การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ผลรวมของเนื้อที่แปลงแยกและแปลงคงเหลือต้องเท่ากับเนื้อที่แปลงรวม กรณีผลรวมเนื้อที่ไม่เท่ากับแปลงรวม ให้พิจารณาปัดเศษทศนิยมแปลงแยกหรือแปลงคงเหลือตามความจำเป็น โดยเนื้อที่ที่ใช้ต้องแตกต่างจากเนื้อที่ที่คำนวณได้ ไม่เกินเกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อนท้ายระเบียบนี้

หมวด ๓

การเขียนรายการรังวัด ต้นร่างแผนที่ และการลงที่หมายแผนที่

ข้อ ๑๔ ในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ให้จัดทำหลักฐานการรังวัดใหม่ทุกครั้ง กรณีมีการจัดทำหลักฐานการรังวัดใหม่เพื่อใช้แทนหลักฐานการรังวัดเดิม ให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงในหลักฐานการรังวัดเดิมให้ชัดเจนว่า “เลขที่ดิน.....ได้จัดทำหลักฐานการรังวัดใหม่ เลขที่.....หมายเลขประจำแฟ้ม.....”

ข้อ ๑๕ การเขียนต้นร่างแผนที่ให้มีรายละเอียด ดังนี้

๑๕.๑ รายการด้านบนต้องเขียนหรือพิมพ์ให้ชัดเจนและครบถ้วน เช่น ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อผู้ทำการรังวัด ตำบล วันที่ทำการรังวัด เป็นต้น

๑๕.๒ เครื่องหมายแสดงทิศเหนือ ควรใช้สีดำ มีขนาดและแบบตามหนังสือสั่งการว่าด้วยการเขียนเครื่องหมายเขมทิศลงในแผนที่ โดยให้แนวทิศเหนือ – ใต้ ขนานกับขอบกระดาษด้านซ้าย เว้นแต่กรณีรูปแผนที่ที่มีความยาวมาก เครื่องหมายแสดงทิศเหนือจะไม่ขนานกับขอบกระดาษก็ให้กระทำได้

๑๕.๓ การลงที่หมายแผนที่ ควรให้รูปแผนที่อยู่ตรงกลางกระดาษ หลักเขตใดเป็นหลักเก่า ให้เขียน “เก่า” ด้วยสีดำ ถ้ามีการปักหลักเขตแทนให้เขียน “เก่าหายปักใหม่” ด้วยสีแดง กรณีปักหลักพยาน ให้เขียน “หลักพยาน” ด้วยสีดำ

๑๕.๔ เส้นเขตที่ดินและเขตแยกแปลงข้างเคียงให้ขีดด้วยสีดำ ถ้าหลักเขตที่ดินใกล้เคียงกันมากจนขีดเขตหรือแสดงระยะไม่ได้ ให้เขียนรูปขยายแสดงไว้ให้ชัดเจน

๑๕.๕ ให้ขีดเส้นรังวัดและเขียนระยะด้วยเลขอารบิกสีน้ำเงิน ในกรณีระยะที่รังวัดเป็นเส้นตรงอันเดียวกัน ระยะที่รังวัดได้ภายในเส้นให้เขียนหัวไปทางเดียวกัน และเขียนระยะทั้งหมดไว้ในวงเล็บ

๑๕.๖ การเขียนระยะ ให้ใช้หน่วยเป็นเมตร ทศนิยม ๓ ตำแหน่ง และเขียนอักษร “ม.” ต่อท้ายระยะ ส่วนระยะรอบแปลง ให้ใช้ระยะที่วัดได้โดยตรงและแสดงทศนิยม ๒ ตำแหน่ง

๑๕.๗ ในแปลงที่ขอรังวัดให้เขียนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจอยู่ในวงเล็บและจำนวนเนื้อที่เรียงลงมาตามลำดับ หรือตามความเหมาะสมของรูปแผนที่ด้วยเลขไทยสีดำ

๑๕.๘ ที่ดินแปลงข้างเคียงให้เขียนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ (ถ้ามีการรังวัดใหม่) ด้วยเลขไทยสีดำ สำหรับกรณี ร.ว.ม. หรือ ร.ว.ม.ย.จ. ต่อเขตได้หรือไม่ได้ ให้เขียนด้วยสีแดง และเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนด้วยสีดำ

ข้อ ๑๖ ที่ดินแปลงที่ขอรังวัดอยู่คาบเกี่ยวระวางแผนที่ ให้ขีดเส้นขอบระวางแผนที่และเขียนชื่อระวางแผนที่กำกับไว้ด้วยสีแดง ที่ดินแปลงใดอยู่ในระวางแผนที่ใดให้เขียนเลขที่ดินในระวางแผนที่นั้น

ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอรังวัดไม่คาบเกี่ยวระวางแผนที่ แต่ที่ดินแปลงข้างเคียงอยู่ต่างระวางแผนที่กับแปลงที่ขอรังวัด ให้เขียนชื่อระวางแผนที่กำกับท้ายเลขที่ดินแปลงข้างเคียงนั้นด้วยสีแดง

ข้อ ๑๗ การหมายสิรูปแผนที่ให้ขีดเส้นด้วยสีแดงไว้ด้านในรอบแปลงที่ดิน ถ้ามีการรังวัดแบ่งแยกให้ขีดเส้นด้วยสีเขียวไว้ทุกด้านในแปลงที่แยกออกไปตามลำดับ หากด้านใดมีเส้นสีแดงไว้แล้ว ให้ขีดเส้นสีเขียวไว้ด้านนอก ด้านใดได้ขีดเส้นสีเขียวไว้ก่อนแล้ว ไม่ต้องขีดเส้นสีเขียวอีก

ข้อ ๑๘ เมื่อได้จัดทำต้นร่างแผนที่เสร็จแล้วให้นำรายการรังวัดจริงในสนาม (เช่นสนาม) เย็บติดไว้หลังต้นร่างแผนที่

หมวด ๔

การจำลองและเขียนแผนที่

ข้อ ๑๙ ในการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ให้จัดทำรูปแผนที่ จำนวน ๑ ฉบับ เพื่อใช้ประกอบการจดทะเบียน ถ้าเป็นกรณีแบ่งแยกตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป ให้เขียนบรรยายแยกไว้ด้วย เช่น

เนื้อที่รวม จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
แยก ๑ หน้าสำรวจ.....เนื้อที่.....คงเหลือ.....
แยก ๒ หน้าสำรวจ.....เนื้อที่.....คงเหลือ.....
แยก ๓ หน้าสำรวจ.....เนื้อที่.....คงเหลือ.....
แยก ๔ แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ เนื้อที่.....คงเหลือ.....

กรณีการแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ ให้จัดทำรูปแผนที่แบ่งแยกและให้หมายเหตุด้วยสีแดงว่า “ผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม” โดยไม่ต้องมีรูปแผนที่แก้ไขแต่อย่างใด

ข้อ ๒๐ ในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ถ้ารูปแผนที่รังวัดใหม่เท่ากับรูปแผนที่โฉนดที่ดิน ให้จัดทำรูปแผนที่ จำนวน ๑ ฉบับ เก็บไว้ในสารบบสำนักงานที่ดิน และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน

ข้อ ๒๑ ในการรังวัดรวมโฉนดที่ดิน ให้จัดทำรูปแผนที่รังวัดใหม่ จำนวน ๑ ฉบับ เก็บไว้ในสารบบสำนักงานที่ดิน และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน

กรณีทำการรังวัดรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินในคราวเดียวกัน ให้จัดทำรูปแผนที่แบ่งแยกตามข้อ ๑๙ เท่านั้น

ข้อ ๒๒ เมื่อมีการรังวัดใหม่และได้นำรูปแผนที่ลงที่หมายในระวางแผนที่เรียบร้อยแล้ว ให้จำลองรูปแผนที่ในระวางแผนที่เก็บไว้ในสารบบสำนักงานที่ดิน และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน การจำลองรูปแผนที่ให้แสดงพิกัดฉากตั้งและพิกัดการราบส่วนย่อยของระวางแผนที่ พร้อมทั้งหมายเหตุให้ทราบด้วยว่า เป็นระวางแผนที่แผ่นและมาตราส่วนใด พิมพ์หรือใช้ราชการ เมื่อ วัน เดือน ปีใด กรณีรูปแผนที่เล็กลงไม่สามารถลงรายละเอียดในระวางแผนที่ได้ ก็ให้จำลองรูปแผนที่และเลขที่ดินตามที่ได้เขียนไว้ในระวางแผนที่

ข้อ ๒๓ กรณีลงที่หมายหรือขีดเขตในระวางแผนที่ไว้ผิด ให้จำลองรูปแผนที่เดิมด้วยสีดำ และรูปแผนที่ใหม่ด้วยสีแดงในแผ่นเดียวกัน จำนวน ๑ ฉบับ เก็บไว้ในสารบบสำนักงานที่ดิน และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน การจำลองรูปแผนที่ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๒๒

หมวด ๕

เกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อนในการรังวัดเฉพาะราย

ข้อ ๒๔ เกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อนของระยะและเนื้อที่ ให้เป็นไปตามบัญชีท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๕ กรณีหลักฐานแผนที่เดิมได้วัดหรือคำนวณระยะไว้แล้ว เมื่อทำการรังวัดหรือคำนวณระยะขึ้นใหม่ ถ้าปรากฏว่าอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อน ให้ถือว่าระยะเดิมถูกต้อง

ข้อ ๒๖ ให้วัดระยะรอบแปลงเพื่อตรวจสอบกับระยะที่คำนวณจากค่าพิกัดฉาก ถ้าแตกต่างกันเกินเกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อน ให้ทำการรังวัดตรวจสอบใหม่ ถ้าแตกต่างกันอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อน ให้ใช้ระยะที่วัดได้โดยตรง

หากด้านใดไม่สามารถวัดระยะได้โดยตรง ให้ตรวจสอบโดยวิธีอื่น

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันทร**

(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

เกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อนของระยะและเนื้อที่
แบบทำยาระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖

เกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อนของระยะ (e_D) = $\{0.00095(\sqrt{D/40}) + 0.00035 (D/40) + 0.0005\} \times 40$
 โดยที่ D = ระยะที่วัดได้ (หน่วยเป็นเมตร)

เนื้อที่ที่คำนวณได้ หน่วยเป็นตารางวา (A) เท่ากับเนื้อที่ของสามเหลี่ยมด้านเท่า ที่มีความยาวด้าน (D)
 โดยที่ $D = 3.03934 \times \sqrt{A}$ (หน่วยเป็นเมตร)
 เกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อนของเนื้อที่ = $0.10825 \times (D + e_D)^2 - A$ (หน่วยเป็นตารางวา)

ระยะที่วัดได้ (เมตร)	เกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อน ของระยะ (เมตร)	เนื้อที่ที่คำนวณได้ (ตารางวา)	เกณฑ์เฉลี่ยความคลาดเคลื่อน ของเนื้อที่ (ตารางวา)
10	0.043	10	0.1
20	0.054	20	0.1
30	0.063	30	0.2
40	0.072	40	0.2
50	0.080	50	0.3
100	0.115	100	0.4
150	0.146	150	0.6
200	0.175	200	0.7
250	0.203	250	0.8
300	0.229	300	0.9

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๒๓๓๐๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง การนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรม**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับเรื่องหรือจากหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนในประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรมว่า การจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ตามมาตรา ๑๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หมายความว่ารวมถึง การประกอบธุรกิจโรงแรมด้วยหรือไม่ อย่างไร กรณีที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ต่อมาเจ้าของห้องชุดได้มีการเปลี่ยนประเภทการใช้จากห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเป็นห้องชุดใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมทั้งหมดหรือบางส่วน จะขัดต่อกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรือไม่ และกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนำหลักฐานการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ระบุว่า เป็นอาคารประเภทพักอาศัยรวมสำนักงาน พาณิชยกรรม จอดรถยนต์ จะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

กรมที่ดินได้นำประเด็นดังกล่าวหรือคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวในการประชุม ครั้งที่ ๑๓/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๖ แล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีหลักการสำคัญในการจัดการปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยมีการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีหลักการสำคัญในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย เจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจึงชัดเจนว่า เป็นการคุ้มครองผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย มิใช่เพื่อการค้าหรือเพื่อการโรงแรม และเห็นว่า คำว่าการค้าตามมาตรา ๑๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่รวมถึงการประกอบธุรกิจโรงแรมตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามความเห็นสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีที่ ๓/๑๐/๒๕๕๐ ซึ่งหลักการของมาตรา ๑๓/๑ ได้กำหนดเพิ่มเรื่องของการค้าเข้ามาในลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อบริการแก่เจ้าของร่วม โดยมีเงื่อนไขให้จัดระบบทางเข้าออกไม่ให้เกิดกวนผู้อยู่อาศัย เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น ประกอบกับอาจมีประเด็นปัญหาส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวซึ่งบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่มิได้บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยโรงแรม จึงอาจมีปัญหากฎการตีความในภายหลังได้

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ถูกตราขึ้นมาเป็นระยะเวลานานแล้ว อาจไม่รองรับกับสภาพสังคมหรือการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างที่เปลี่ยนแปลงไป แต่การจะนำหลักความยินยอมหรือการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุดเพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนมาพิจารณาตีความเรื่องอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากกรอบของการตีความถูกจำกัดอยู่ภายใต้เจตนารมณ์ของกฎหมายที่เป็นไปเพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ ปัญหาเรื่องของการตรากฎหมายดังกล่าวอาจพัฒนาไปสู่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายให้รองรับกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในภายหน้าได้ และมีความเห็นว่า ในกรณีที่ผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดมีความประสงค์จะนำอาคารชุดไปประกอบธุรกิจโรงแรมก็สามารถที่จะดำเนินการเพื่อเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อนแล้วจึงนำอาคารดังกล่าวไปประกอบกิจการโรงแรมและดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ จึงมีมติให้กรมที่ดินรับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ ไปพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของทุกสำนักงานที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันทร**
(นายชยาวุธ จันทร)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๓ - ๕
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๑

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๔๔๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๓/๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ที่ดำเนินการไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรปรับปรุงแนวทางหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการดำเนินการก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดิน พิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงได้วางระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน มีความถูกต้องชัดเจนและมีกระบวนการคุ้มครองสิทธิในการทำนิติกรรมของประชาชน มีความโปร่งใส และสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนได้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวัธ จันท**

(นายชยาวัธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๑ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน
และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๖๖

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดิน พิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนออกสสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งวิธีการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน มีความถูกต้องชัดเจน และมีกระบวนการคุ้มครองสิทธิในการทำนิติกรรมของประชาชน ให้มีความโปร่งใส และสามารถถ่วงน้ำหนักความสะดวกให้แก่ประชาชนได้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๒๐ (๑) และข้อ ๒๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓๖๖/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๖ เรื่อง จัดตั้งกองควบคุมและพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ประกอบกับกรมที่ดินได้มีประกาศ เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินส่วนแยก อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๓/๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใด ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ และผู้อำนวยการกองควบคุมและพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ เป็นผู้รักษาราชการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน

ข้อ ๖ กรณีมีข้อสงสัยว่า การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนออกสสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ มีความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก สั่งการให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือข้าราชการที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ หัวหน้าฝ่ายรังวัด เป็นกรรมการ และข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการระดับชำนาญการขึ้นไป ในสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด มอบหมาย เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) สำหรับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยก ประกอบด้วย หัวหน้าฝ่าย/ด้านทะเบียน หรือข้าราชการที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ หัวหน้าฝ่าย/ด้านรังวัด เป็นกรรมการ และข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการระดับชำนาญการขึ้นไป ในสำนักงานที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยก ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกมอบหมาย เป็นกรรมการและเลขานุการ

กรณีสำนักงานที่ดินส่วนแยก มีข้าราชการไม่เพียงพอ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการ ตรวจสอบข้อเท็จจริงได้ ให้แจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามเขตท้องที่ความรับผิดชอบ เพื่อขอให้ส่งข้าราชการมาร่วมเป็นคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง

โดยให้คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ชัดเจนเพียงพอที่จะรับฟังได้ว่า มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ แล้วรายงานผลการตรวจสอบ พร้อมเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกทราบโดยมิชักช้า

ข้อ ๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ได้รับรายงานผลการตรวจสอบ ตามข้อ ๖ แล้ว ให้พิจารณาสั่งการ ดังนี้

(๑) กรณีปรากฏว่า มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีปรากฏว่า การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่มีเหตุต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ยุติเรื่องและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

ข้อ ๘ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก สั่งการให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง ตามข้อ ๖ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุเรื่องระหว่างดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขลงในบัญชีอายัด (บ.ท.ด. ๒๓) ทั้งบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน ให้ส่งบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรเพียงบัญชีเดียว พร้อมกับให้บันทึกข้อมูลการอายัดลงในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เขียนข้อความลงในบัญชีอายัดช่อง ๗ (หมายเหตุ) ว่า “ที่ดินหรือ

อสังหาริมทรัพย์ แปลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกพิจารณาแล้ว ไม่มีเหตุต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นกรณีดำเนินการเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขเสร็จแล้ว จึงขีดฆ่ารายการในบัญชีขายด้วยอักษรสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ว่า “ดำเนินการเสร็จแล้ว” แล้วลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้ยกเลิกข้อมูลการขายที่ดินที่บันทึกในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินเสีย

ข้อ ๙ เมื่อได้ลงบัญชีขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขแล้ว หากมีผู้ขอมาจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้ขอไว้ด้านหลังสัญญา ว่า “ข้าพเจ้า.....รับทราบแล้วว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ แปลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน” และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

กรณีผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐานด้านหลังสัญญา ว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้วว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ แปลงนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ขอไม่ยอมลงชื่อรับทราบ แต่ผู้ขอจดทะเบียนยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไป” โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

หมวด ๒

การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข

ข้อ ๑๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารนี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าตอนใด คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๑๐ (๒) เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เรียกมาคืนให้แก่ผู้ยึดถือต่อไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารใด ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วรายงานกรมที่ดินหรือศูนย์ควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ๒ หรือฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัด แล้วแต่กรณี เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกันต่อไป

ข้อ ๑๒ กรณีหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่จัดเก็บไว้ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุ ตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๖

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันท**

(นายชยาวุธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

**ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน
และการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๖๖**



การตรวจสอบข้อเท็จจริง และวิธีดำเนินการก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวน

กรณีมีข้อสงสัยว่า การออกโฉนดที่ดินหรือการจดทะเบียนฯ มีความคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ **จพด. สั่งการให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง**

เมื่อ จพด. สั่งการให้ตรวจสอบแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายเหตุเรื่องระหว่างดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขลงในบัญชีรายวัน และในระบบฯ โดยอัตโนมัติ

หากมีผู้ขอมาจดทะเบียน ให้แจ้งให้ผู้ขอทราบว่าได้ตั้งดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ตามบัญชี มาตรา ๖๑ แห่ง ป. ที่ดิน และให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ด้านหลังสัญญา



คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง มีดังต่อไปนี้

1. หัวหน้าฝ่ายทะเบียน/ด้านทะเบียน หรือข้าราชการที่ จพด. เห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ
2. หัวหน้าฝ่ายรังวัด/ด้านรังวัด เป็นกรรมการ
3. ข้าราชการตั้งแต่ระดับชำนาญงาน หรือชำนาญการขึ้นไป ซึ่ง จพด. มอบหมาย เป็นกรรมการและเลขานุการ



- คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงรายงานผลการตรวจสอบ พร้อมเสนอความเห็นให้ จพด. ทราบโดยมิชักช้า
- เมื่อ จพด. ได้รับรายงานผลการตรวจสอบแล้ว ให้พิจารณาสั่งการ ดังนี้
 1. กรณีปรากฏว่า อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรศหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป
 2. กรณีปรากฏว่า ไม่มีเหตุต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ยุติเรื่องและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป



การหมายเหตุการเพิกถอน หรือแก้ไข

- กรณีการเพิกถอน ให้ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสาร นี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้
- กรณีการแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่า ตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้
- กรณีหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือรายการจดทะเบียนฯ ที่จัดทำในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุ ตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๓/๒/ว ๒๕๓๓/๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ ธันวาคม ๒๕๖๖

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการดำเนินการชำระค่าปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาบันทกคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่อง การบังคับค่าปรับและการเปลี่ยนเป็นความผิดทางวินัยของค่าปรับ ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เรื่องเสร็จที่ ๑๔๓๘/๒๕๖๖)

ด้วยกรมที่ดินได้รับเรื่องหรือจากจังหวัดชลบุรีในประเด็นข้อกฎหมาย เกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการชำระค่าปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ว่าค่าปรับดังกล่าวถือเป็นค่าปรับบังคับการ ตามมาตรา ๖๓/๒๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หรือเป็นค่าปรับทางอาญา ตามมาตรา ๑๔ (๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา

กรมที่ดินได้นำกรณีดังกล่าวหารือต่อสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า **ค่าปรับอาญา**เป็นโทษทางอาญาอย่างหนึ่งซึ่งมุ่งหมายลงโทษผู้กระทำความผิดกฎหมาย โดยบังคับเอาแก่ทรัพย์สินของผู้กระทำความผิดและกระบวนการลงโทษปรับจะมีการร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน และส่งเรื่องให้พนักงานอัยการดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลซึ่งมีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีอาญา และบังคับชำระค่าปรับตามคำพิพากษาของศาล กรณีจึงเป็นการใช้อำนาจในกระบวนการยุติธรรมทางอาญาโดยองค์กรตุลาการเพื่อลงโทษผู้กระทำความผิด ส่วน**ค่าปรับบังคับการ**เป็นมาตรการบังคับทางปกครองของเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง เพื่อบังคับให้บุคคลปฏิบัติตามคำสั่งทางปกครอง โดยมาตรา ๖๓/๒๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้กำหนดความหมายของ “ค่าปรับบังคับการ” ว่าหมายถึง ค่าปรับที่เจ้าหน้าที่สั่งให้ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้กระทำหรือละเว้นกระทำ ชำระเป็นรายวันไปจนกว่าจะยุติการฝ่าฝืนคำสั่ง หรือได้มีการปฏิบัติตามคำสั่งแล้ว ไม่ว่าจะเป็นค่าปรับที่กำหนดโดยพระราชบัญญัตินี้หรือโดยกฎหมายอื่น ซึ่งเมื่อพิจารณาบทบัญญัติอื่น ๆ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ ประกอบด้วยแล้ว ไม่ว่าจะเป็นมาตรา ๖๓/๒ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๓/๒๑ (๑) และ (๒) หรือมาตรา ๖๓/๒๔ จะเห็นได้ว่า ค่าปรับบังคับการต้องเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองมีอำนาจตามกฎหมาย ที่จะสั่งให้บุคคลชำระค่าปรับและดำเนินการบังคับชำระค่าปรับได้เองโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล

สำหรับค่าปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่บัญญัติว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย ตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน” นั้น แม้จะเป็นการกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง ต้องชำระค่าปรับเป็นรายวันไปตลอดระยะเวลาที่ยังฝ่าฝืนอันมีลักษณะคล้ายกับค่าปรับบังคับการ แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้กำหนดให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง ไม่ว่าจะเป็นคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการ

๔๔ หนังสือเวียน

มอบหมาย ที่จะสั่งให้ผู้กระทำความผิดชำระค่าปรับและบังคับชำระค่าปรับได้เอง แต่ต้องมีการร้องทุกข์กล่าวโทษ ผู้กระทำความผิด และฟ้องคดีต่อศาลเพื่อพิจารณามีคำพิพากษา ให้ผู้กระทำความผิดชำระค่าปรับและดำเนินการ บังคับตามคำพิพากษาของศาล ค่าปรับรายวันดังกล่าวจึงไม่มีสถานะเป็นค่าปรับบังคับการ แต่เป็นโทษปรับ ทางอาญาตามมาตรา ๑๘ (๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา เพื่อลงโทษผู้กระทำความผิดที่มีลักษณะเป็น ความผิดต่อเนื่อง

สำหรับประเด็นว่าค่าปรับตามมาตรา ๖๕ ดังกล่าว จะเป็นค่าปรับซึ่งต้องดำเนินการตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัย พ.ศ. ๒๕๖๕ หรือไม่นั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เป็นพระราชบัญญัติที่ได้มีการกำหนดไว้ในบัญชี ๒ ท้ายพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัยฯ ที่จะมีการ เปลี่ยนแปลงความผิดอาญาที่มีโทษปรับสถานเดียวเป็นความผิดทางพินัย เพื่อเป็นการลงโทษบุคคลที่กระทำความ ผิดกฎหมายซึ่งไม่ใช่ความผิดร้ายแรงได้ ก็แต่โดยการตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการปรับเป็นพินัยฯ ดังนั้น เมื่อในปัจจุบันยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกา ตามบทบัญญัติดังกล่าว บรรดาความผิดอาญาที่มีโทษปรับสถานเดียวตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ จึงยังคงมีสถานะเป็น โทษปรับทางอาญา และไม่อาจนำพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัยฯ มาใช้บังคับได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของทุกสำนักงานที่ดิน และหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันทร**

(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๑

เรื่องเสร็จที่ ๑๔๓๘/๒๕๖๖

บันทึกคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
เรื่อง การบังคับค่าปรับและการเปลี่ยนเป็นความผิดทางวินัยของค่าปรับ
ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓^๑

กรมที่ดินมีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๓/๒/๑๙๐๑๔ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๖๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า จังหวัดชลบุรีได้มีหนังสือถึงกรมที่ดินหาหรือแนวทางการดำเนินการกรณีสำนักงานศาลปกครองระยองได้มีหนังสือแจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีว่า ค่าปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถือเป็นค่าปรับบังคับการตามมาตรา ๖๓/๒๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มิได้เป็นค่าปรับที่เป็นระวางโทษตามมาตรา ๑๔ (๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา ดังนั้น การปฏิบัติตามคำบังคับของศาลปกครองระยองในคดีหมายเลขแดงที่ ๓๐/๒๕๖๑ ซึ่งศาลพิพากษาให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการให้มีการลงโทษบริษัท พ. ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ตามมาตรา ๖๕ นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ชำระค่าปรับเป็นเงินจำนวน ๓๓๖,๐๐๐ บาท (สามแสนสามหมื่นหกพันบาทถ้วน)

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว มีความเห็นเป็น ๒ แนวทาง ดังนี้

ความเห็นที่ ๑ เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติกำหนดโทษในทางอาญาแก่ผู้ฝ่าฝืน คือ โทษปรับและโทษจำคุก โดยมาตรา ๖๕ ได้กำหนดบทลงโทษไว้สำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการหรือคณะกรรมการไว้ว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน” บทกำหนดโทษดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นค่าปรับบังคับการตามมาตรา ๖๓/๒๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ แต่เป็นค่าปรับทางอาญาตามมาตรา ๑๔ (๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา

ความเห็นที่ ๒ เห็นว่า ค่าปรับบังคับการ คือ ค่าปรับไม่ว่าจะเป็นค่าปรับที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ หรือโดยกฎหมายอื่น จึงเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายบัญญัติให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ผู้ออกคำสั่งทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงมีอำนาจสั่งปรับได้ การลงโทษทางปกครองมีวัตถุประสงค์เป็นการกำหนดมาตรการบังคับตามกฎหมายให้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้มาตรการทางกฎหมายเหล่านั้นบรรลุผล อันจะทำให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สมดังเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย จึงมีความแตกต่างจากวัตถุประสงค์ของการลงโทษทางอาญา ดังนั้น ค่าปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ จึงเป็นค่าปรับบังคับการตามมาตรา ๖๓/๒๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ

กรมที่ดินนำเรื่องเสนอต่อปลัดกระทรวงมหาดไทยเพื่อให้ความเห็นชอบในการหารือต่อคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย แต่ปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีตามข้อหาหรือนี้เป็นกรณีเกี่ยวกับอำนาจในการตีความว่าการดำเนินการชำระค่าปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ สามารถใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัย พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้หรือไม่ จึงเป็นอำนาจ

^๑ ส่งพร้อมหนังสือ ด่วนมาก ที่ นร ๐๙๑๑/๑๖๔ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ของคณะกรรมการตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัยฯ ที่จะเป็นผู้พิจารณา หากกรณีที่ดินประสงค์จะหารื้อกรณีดังกล่าวไปยังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาย่อมสามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็นก่อน กรณีที่ดินจึงนำประเด็นปัญหาดังกล่าวหาหรือมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็น เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ได้พิจารณาข้อหาหรือของกรณีที่ดิน โดยมีผู้แทน กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ดังนี้

๑. คำพิพากษาศาลปกครองระยอง คดีหมายเลขแดง ที่ ๓๐/๒๕๖๑ สรุปความได้ว่า คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ใช้อำนาจตามมาตรา ๑๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ออกใบอนุญาตให้บริษัท พ. ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาต เลขที่ ๓/๒๕๔๙ และได้อนุญาตให้บริษัท พ. ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แก่ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ต่อมาคณะกรรมการฯ ได้มีมติแก้ไขเพิ่มเติม ที่อนุญาตให้บริษัท พ. แก่ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยอนุญาตเพียงการแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการในส่วนการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์เท่านั้น แต่ไม่อนุญาตให้บริษัท พ. แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการในส่วนของการนำที่ดินสำหรับจำหน่ายเป็นบ้านเดี่ยวไปจำหน่ายเป็นที่ดินพร้อมบ้านแฝด และต่อมาคณะกรรมการฯ มีมติมอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีแจ้งให้บริษัท พ. ผู้จัดสรรที่ดินระงับ การก่อสร้างบ้านแฝด ซึ่งบริษัท พ. ดำเนินการไปโดยไม่ได้รับอนุญาต รวมทั้งแจ้งเพิ่มเติมว่า หากผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืน จะมีความผิดระวางโทษปรับวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน ศาลปกครองระยองวินิจฉัยว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินภายในโครงการของผู้รับจัดสรรและได้รับ รายงานว่ายังไม่มีกรรื้อถอนบ้านแฝดออกไป กรณีจึงปรากฏข้อเท็จจริงถึงการเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามมติของ คณะกรรมการฯ แล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงมีหน้าที่ตามมาตรา ๑๔ ประกอบมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดินฯ ที่จะต้องดำเนินการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องถูกลงโทษปรับวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ ฝ่าฝืนในทันที แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงละเลย ต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ จึงพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการเพื่อให้มีการลงโทษ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ โดยให้ดำเนินการ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด

๒. แนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินที่ผ่านมาในการปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดินฯ จะดำเนินการโดยการร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนและส่งเรื่องให้พนักงานอัยการ ดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลซึ่งมีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีอาญา โดยมอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็น ผู้ร้องทุกข์ดำเนินการแทนคณะกรรมการ อันได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัด รวมทั้งคณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย โดยมีตัวอย่างในทางปฏิบัติ คือ คำพิพากษาศาลจังหวัดตลิ่งชัน คดีหมายเลขแดง ที่ ๑๘๖๘/๒๕๔๓ คำพิพากษาศาลแขวงนนทบุรี คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๑๔/๒๕๖๑ และคำพิพากษาศาลอาญาตลิ่งชัน คดีหมายเลขแดงที่ ๔๐๓/๒๕๖๓ ส่วนการปฏิบัติตามคำบังคับของศาลปกครองระยองในคดีหมายเลขแดง ที่ ๓๐/๒๕๖๑ นั้น คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีได้มอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีไปร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ แล้ว

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้พิจารณาข้อหาหรือประกอบกับข้อเท็จจริงเพิ่มเติมดังกล่าวแล้ว มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า ค่าปรับรายวันตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นค่าปรับบังคับการตามมาตรา ๖๓/๒๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ และค่าปรับรายวันดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นความผิดทางวินัยตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัย พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้หรือไม่

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเห็นว่า **ค่าปรับอาญา**เป็นโทษทางอาญาอย่างหนึ่ง ซึ่งมุ่งหมายลงโทษผู้กระทำความผิดกฎหมายโดยบังคับเอาแก่ทรัพย์สินของผู้กระทำความผิด และกระบวนการลงโทษปรับ จะมีการร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนและส่งเรื่องให้พนักงานอัยการดำเนินการฟ้องคดีต่อศาล ซึ่งมีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีอาญา และบังคับชำระค่าปรับตามคำพิพากษาของศาล กรณีจึงเป็นการใช้อำนาจในกระบวนการยุติธรรมทางอาญาโดยองค์กรตุลาการเพื่อลงโทษผู้กระทำความผิด ส่วน**ค่าปรับบังคับการ**เป็นมาตรการบังคับทางปกครองของเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองเพื่อบังคับให้บุคคลปฏิบัติตามคำสั่งทางปกครอง โดยมาตรา ๖๓/๒๐^๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ ได้กำหนดความหมายของ “ค่าปรับบังคับการ” ว่าหมายถึง ค่าปรับที่เจ้าหน้าที่สั่งให้ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งทางปกครอง ที่กำหนดให้กระทำหรือละเว้นกระทำ ชำระเป็นรายวันไปจนกว่าจะยุติการฝ่าฝืนคำสั่งหรือได้มีการปฏิบัติตามคำสั่งแล้ว ไม่ว่าจะ เป็นค่าปรับที่กำหนดโดยพระราชบัญญัตินี้หรือโดยกฎหมายอื่น ซึ่งเมื่อพิจารณา บทบัญญัติอื่นๆ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ ประกอบด้วยแล้ว ไม่ว่าจะเป็นมาตรา ๖๓/๒๑วรรคหนึ่ง^๓ มาตรา ๖๓/๒๑ (๑) และ (๒)^๔ หรือมาตรา ๖๓/๒๔^๕ จะเห็นได้ว่า ค่าปรับบังคับการต้องเป็น กรณีที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองมีอำนาจตามกฎหมายที่จะสั่งให้บุคคลชำระค่าปรับและดำเนินการบังคับชำระ ค่าปรับได้เองโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล

^๒ มาตรา ๖๓/๒๐ ในส่วนนี้

“ค่าปรับบังคับการ” หมายความว่า ค่าปรับที่เจ้าหน้าที่สั่งให้ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งทางปกครอง ที่กำหนดให้กระทำหรือละเว้นกระทำ ชำระเป็นรายวันไปจนกว่าจะยุติการฝ่าฝืนคำสั่งหรือได้มีการปฏิบัติตามคำสั่งแล้ว ไม่ว่าจะ เป็นค่าปรับที่กำหนดโดยพระราชบัญญัตินี้หรือโดยกฎหมายอื่น

^๓ มาตรา ๖๓/๒๑ เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองมีอำนาจหน้าที่จะพิจารณาใช้มาตรการบังคับทางปกครอง เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้ตามบทบัญญัติในหมวดนี้ เว้นแต่จะมีการสั่งให้ทุเลาการบังคับไว้ก่อน โดยเจ้าหน้าที่ผู้ทำ คำสั่งนั่นเอง ผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์ หรือผู้มีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยความถูกต้องของคำสั่งทางปกครองดังกล่าว

ฯลฯ

ฯลฯ

^๔ มาตรา ๖๓/๒๑ คำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้กระทำหรือละเว้นกระทำ ถ้าผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครอง ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม เจ้าหน้าที่อาจใช้มาตรการบังคับทางปกครองอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าหน้าที่เข้าดำเนินการด้วยตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการแทน โดยผู้อยู่ในบังคับของคำสั่ง ทางปกครองจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายและเงินเพิ่มรายวันในอัตราร้อยละยี่สิบห้าต่อปีของค่าใช้จ่ายดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐ ที่เจ้าหน้าที่นั้นสังกัด

(๒) ให้มีการชำระค่าปรับบังคับการตามจำนวนที่สมควรแก่เหตุแต่ต้องไม่เกินห้าหมื่นบาทต่อวัน

ฯลฯ

ฯลฯ

^๕ มาตรา ๖๓/๒๔ ในกรณีไม่มีการชำระค่าปรับบังคับการ ค่าใช้จ่าย หรือเงินเพิ่มรายวันโดยถูกต้องครบถ้วน ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการบังคับทางปกครองตามส่วนที่ ๒ ต่อไป

สำหรับคำปรับตามมาตรา ๖๕^๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ที่บัญญัติว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒^๗ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน” นั้น แม้จะเป็นการกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองต้องชำระค่าปรับเป็นรายวันไปตลอดระยะเวลาที่ยังฝ่าฝืนอันมีลักษณะคล้ายกับคำปรับบังคับการ แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้กำหนดให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง ไม่ว่าจะเป็นคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายที่จะสั่งให้ผู้กระทำความผิดชำระค่าปรับและบังคับชำระค่าปรับได้เอง แต่ต้องมีการร้องทุกข์กล่าวโทษผู้กระทำความผิดและฟ้องคดีต่อศาลเพื่อพิจารณามีคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิดชำระค่าปรับและดำเนินการบังคับตามคำพิพากษาของศาล ค่าปรับรายวันดังกล่าวจึงไม่มีสถานะเป็นคำปรับบังคับการ แต่เป็นโทษปรับทางอาญาตามมาตรา ๑๘ (๔)^๘ แห่งประมวลกฎหมายอาญา เพื่อลงโทษผู้กระทำความผิดที่มีลักษณะเป็นความผิดต่อเนื่อง ซึ่งในทางปฏิบัติที่ผ่านมา หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวโดยฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรมและศาลได้มีคำพิพากษาในหลายกรณีแล้ว เช่น คำพิพากษาศาลจังหวัดตลิ่งชัน คดีหมายเลขแดงที่ ๑๘๖๘/๒๕๕๓ คำพิพากษาศาลแขวงนนทบุรี คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๑๔/๒๕๖๑ และคำพิพากษาศาลอาญาตลิ่งชัน คดีหมายเลขแดง ที่ ๔๐๓/๒๕๖๓ ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาลงโทษให้จำเลยชำระค่าปรับในอัตราวันละหนึ่งพันบาทจนกว่าจะปฏิบัติตามคำสั่งคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย

^๖ มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

^๗ มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจะขายยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

^๘ มาตรา ๑๘ โทษสำหรับลงแก่ผู้กระทำความผิดมีดังนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

(๔) ปรับ

ฯลฯ

ฯลฯ

สำหรับประเด็นว่าค่าปรับตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ จะเป็นค่าปรับซึ่งต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัยฯ หรือไม่ นั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เป็นพระราชบัญญัติที่ได้มีการกำหนดไว้ในบัญชี ๒ ท้ายพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัยฯ ที่จะมีการเปลี่ยนความผิดอาญาที่มีโทษปรับสถานเดียวเป็นความผิดทางพินัย เพื่อเป็นการลงโทษบุคคลที่กระทำความผิดกฎหมายซึ่งไม่ใช่ความผิดร้ายแรงได้แก่แต่โดยการตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๔๐^๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัยฯ ดังนั้น เมื่อในปัจจุบันยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาตามบทบัญญัติดังกล่าว บรรดาความผิดอาญาที่มีโทษปรับสถานเดียวตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ จึงยังคงมีสถานะเป็นโทษปรับทางอาญา และไม่อาจนำพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัยฯ มาใช้บังคับได้

(ลงชื่อ) **ปกรณ์ นิลประพันธ์**

(นายปกรณ์ นิลประพันธ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พฤษภาคม ๒๕๖๖

^๙ มาตรา ๔๐ บรรดาความผิดอาญาที่มีโทษปรับสถานเดียวตามกฎหมายในบัญชี ๒ ท้ายพระราชบัญญัตินี้ จะเปลี่ยนเป็นความผิดทางพินัยก็ได้ โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

ก่อนตราพระราชกฤษฎีกาตามวรรคหนึ่ง ให้คณะรัฐมนตรีเสนอร่างพระราชกฤษฎีกานั้นให้สภาผู้แทนราษฎร และวุฒิสภาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวัน เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว หากสภาผู้แทนราษฎรหรือวุฒิสภาได้มีมติไม่เห็นชอบให้นำความกราบบังคมทูลเพื่อทรงตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวต่อไป

การตราพระราชกฤษฎีกาตามวรรคหนึ่งจะเปลี่ยนความผิดอาญาที่มีโทษปรับสถานเดียวเป็นความผิดทางพินัยตามกฎหมายที่ระบุไว้ในบัญชีบางมาตราหรือทุกมาตรา โดยจะกำหนดเงื่อนไขในการเปลี่ยนไว้ด้วยหรือไม่ก็ได้

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๕๕๙๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๘ ธันวาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินการเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐาน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๕๕๙๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๙

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๕๒๓๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๘๐๐ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๐

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓/๐๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๖

๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๕๔๓ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินการเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐาน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. - ๓. กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินการเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐาน พ.ศ. ๒๕๕๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักฐาน ขอลำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ และให้สำนักงานที่ดินดำเนินการตรวจสอบ แก้ไข และปรับปรุงฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบันทุกแปลง เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมรองรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และรองรับการตรวจสอบหลักฐานที่ให้บริการสืบค้นข้อมูลการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินทั่วประเทศได้ในทุกสำนักงานที่ดิน โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือนมกราคม ๒๕๖๖ ถึงเดือนมิถุนายน ๒๕๖๖ แต่ปรากฏว่าสำนักงานที่ดินส่วนใหญ่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ จึงขยายระยะเวลาที่กำหนด ๓ เดือน และระยะเวลาสิ้นสุด ๓๐ กันยายน ๒๕๖๖ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๔.- ๕. นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า กรมที่ดินได้พัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) เพื่อให้มีฐานข้อมูลภาพรวมการถือครองที่ดินที่เป็นศูนย์กลางระบบเดียวกัน และมีการเชื่อมโยงข้อมูลถึงกันระหว่างสำนักงานที่ดินทั่วประเทศตั้งแต่เดือนสิงหาคม ๒๕๖๕ เพื่อรองรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และการตรวจสอบหลักฐานที่ให้บริการสืบค้นข้อมูลการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินได้ทั่วประเทศ รวมทั้งได้ให้สำนักงานที่ดินดำเนินการตรวจสอบ แก้ไข และปรับปรุงฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบันทุกแปลงในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศแล้ว ดังนั้น เพื่อเป็นการกระจายอำนาจหน้าที่การปฏิบัติงานในการให้บริการเรื่องการตรวจสอบหลักฐาน ที่ประชาชนสามารถยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งได้ ทำให้ประชาชนได้รับความสะดวก รวดเร็ว ลดภาระค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน

ได้อย่างถูกต้องเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงสมควรยกเลิกความในหมวด ๒ การตรวจสอบหลักทรัพย์ ข้อ ๑๐ ถึงข้อ ๑๕ และส่วนที่ ๑ ค่าธรรมเนียมการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ของหมวด ๕ ค่าธรรมเนียม ข้อ ๒๗ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐ โดยนำหลักการที่ยกเลิก ตามข้อ ๙ และข้อ ๗ มากำหนดเพิ่มเติมไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖ ข้อ ๔ รวมทั้งกำหนดหลักการใหม่ให้ยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งได้ ให้อยู่ในระเบียบฉบับเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง การตรวจสอบฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน (หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทุกประเภท) ถือเป็นเรื่องสำคัญและมีความจำเป็นอย่างที่สุด เพื่อมิให้มีข้อผิดพลาดของข้อมูลนำไปใช้ในการปฏิบัติงาน รวมถึงใช้สนับสนุนงานนโยบายด้านต่าง ๆ ของรัฐบาลได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด สร้างความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจให้แก่หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน หากสำนักงานที่ดินแห่งใดยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก เร่งรัดและกำกับการดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดำเนินการในทุกวันต้องปรับปรุงฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้เป็นปัจจุบันด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ขอให้เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายเมื่อตรวจสอบฐานข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ให้บันทึกข้อมูลในโปรแกรม “บันทึกการตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนที่ดิน” ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ ด้วย เพื่อเป็นการรับรองว่าได้ผ่านการตรวจสอบทุกแปลงในระบบแล้ว อย่างไรก็ตาม หากพบว่าฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินผิดพลาดสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งต้องรับผิดชอบความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันทร**

(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓/๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร

และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔)

พ.ศ. ๒๕๖๖

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐ เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางของประชาชน โดยเพิ่มช่องทางการให้บริการในเรื่องการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ดินซึ่งสามารถเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างสำนักงานที่ดินได้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก หมวด ๒ การตรวจสอบหลักทรัพย์ ข้อ ๑๐ ถึงข้อ ๑๕ และส่วนที่ ๑ ค่าธรรมเนียมการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ของหมวด ๕ ค่าธรรมเนียม ข้อ ๒๗ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอลายสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกข้อ ๒๕ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๒๕ ผู้ใดมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด เพื่อให้ทราบว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใด ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย และแจ้งความประสงค์ว่า ขอตรวจสอบเพื่อประโยชน์อย่างไร โดยระบุสิทธิและความประสงค์ดังกล่าวไว้ในคำขอให้ชัดเจน พร้อมทั้งระบุในคำขอว่า มีความประสงค์จะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ในสำนักงานที่ดินแห่งใดบ้าง (ไม่ต้องจัดทำคำขอแยกตามสำนักงานที่ดินที่ประสงค์จะขอตรวจสอบ) และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ขอแสดงว่ามีสิทธิในการตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมายใด

กรณีไม่อาจดำเนินการตามคำขอให้แล้วเสร็จได้ เนื่องจากมีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุจำเป็นอื่น สำนักงานที่ดินที่รับคำขออาจกำหนดนัดให้ผู้ขอมารับทราบผลการดำเนินการตามคำขอได้ตามความเหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่วันที่รับคำขอ โดยให้ผู้ขอลงนามรับทราบกำหนดวันนัดไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

กรณีมีข้อขัดข้องไม่สามารถรับคำขอดำเนินการได้ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำความผิดและ การสื่อสารขัดข้อง หรือมีเหตุสุดวิสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับดำเนินการตามคำขอ พร้อมแจ้งเหตุผล สิทธิการอุทธรณ์ และกำหนดเวลาอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง หรือกฎหมาย ว่าด้วยข้อมูลข่าวสารของราชการ แล้วแต่กรณี ให้ผู้ขอทราบไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย”

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของข้อ ๓๒ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ใช้ความ ต่อไปนี้แทน

“(๑) คำคำขอให้เรียกเก็บตามจำนวนรายการลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบ รายละเอียด ๕ บาท อนุโลมตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) เช่น ยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาถึงที่สุด จำนวน ๒ ราย ขอตรวจสอบในท้องที่ของสำนักงานที่ดิน จำนวน ๑๐ แห่ง ในคำขออนับเดียวกัน ให้เรียกเก็บ คำคำขอ รายละเอียด ๕ บาท ในสำนักงานที่ดิน ๑๐ แห่ง รวมคำคำขอ ๑๐๐ บาท เป็นต้น”

ข้อ ๖ ให้ยกเลิกความใน (๒.๑) ของข้อ ๓๒ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐ และ ให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒.๑) กรณีตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นให้เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม ครั้งละ ๑๐๐ บาท (รายละเอียด ๑๐๐ บาท) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ) กรณีผู้ยื่นคำขอตรวจสอบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินคำขอเดียวหลายรายชื่อ ก่อนดำเนินการให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ตรวจสอบทีละรายชื่อว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถตรวจสอบหลักทรัพย์ได้หรือไม่ และให้เรียกเก็บ ค่าตรวจสอบรายละเอียด ๑๐๐ บาท ตามจำนวนรายชื่อและตามจำนวนสำนักงานที่ดินที่ได้ทำการตรวจสอบ เช่น ยื่นคำขอตรวจสอบลูกหนี้ จำนวน ๑๐ ราย และขอตรวจสอบในท้องที่ของสำนักงานที่ดิน จำนวน ๑๐ แห่ง ในคำขออนับเดียวกัน ให้เรียกเก็บค่าตรวจสอบ ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น”

ประกาศ ณ วันที่ ๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันท**

(นายชยาวุธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

เมืองโบราณศรีเทพ เส้นทางที่หายไป สู่มรดกโลก

นางสาววรพรรณ เกียรตินันท์

นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ กองแผนงาน

เราจะพาไปรู้จักเมืองโบราณศรีเทพ ฉบับพกพา เพื่อให้ผู้อ่านคอลัมน์ของเราไม่ตกเทรนกันค่ะ แต่จริงๆ แล้ว ต้องออกตัวก่อนว่า เมืองโบราณศรีเทพนั้น กว้างใหญ่ และมีโบราณสถานที่จะจัดกระจายจำนวนมาก มากชนิดที่ว่า นำมาเล่าให้ทุกท่านฟังเพียง ๕ หน้ากระดาษก็ยังไม่พอ เราจึงหยิบยกสิ่งที่น่าสนใจนำมาเล่าให้ทุกท่านพอได้รู้จัก

ศรีเทพ ตั้งอยู่ที่จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยประกอบด้วยพื้นที่เมืองใน และเมืองนอก รวม ๒,๐๐๐ กว่าไร่ และมีโบราณสถานมากกว่า ๕๐ แห่ง แต่หากเราย้อนไปในสมัยอดีต เราจะเห็นว่า ศรีเทพ ตั้งอยู่ระหว่างแอ่งอารยธรรมภาคกลาง กับแอ่งอารยธรรมภาคอีสาน และถือว่าเป็นชุมทางที่สำคัญในสมัยโบราณ ที่ใครจะเดินทางจากภาคอีสานไปภาคกลาง หรือภาคกลางไปอีสาน ก็ต้องผ่านศรีเทพ นี่คงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เมืองแห่งนี้เป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรมและศาสนาที่หลากหลาย



ความรุ่งเรืองและยาวนานของศรีเทพ จากหลักฐานการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ ทำให้เห็นว่าเมืองแห่งนี้มีคนอยู่อาศัยมายาวนานกว่า ๓,๐๐-๔,๐๐ ปี ผ่านความรุ่งเรืองของยุคตั้งแต่ก่อนประวัติศาสตร์ วัฒนธรรมจากอินเดีย ยุคทวารวดี ยุคสมัยที่รับวัฒนธรรมขอมหรือเขมร

จนกระทั่งวันหนึ่งอาณาจักรแห่งนี้ ก็ถูกทิ้งร้างไป ผู้คนหายไป ซึ่งจากข้อมูลทางประวัติศาสตร์ ยังไม่มีใครทราบได้ว่าศรีเทพนั้น ถูกทิ้งร้างไปด้วยสาเหตุอะไร มีเพียงข้อสันนิษฐานว่าอาจถูกทิ้งร้าง ด้วยสาเหตุของโรคระบาดร้ายแรง หรือปัญหาภัยแล้ง และเมืองนี้ก็หายไปจากประวัติศาสตร์ ตั้งแต่สมัยสุโขทัยเรื่อยมา (ต้นพุทธศตวรรษที่ ๑๘) อีกทั้งในละแวกอุทยานประวัติศาสตร์ ไม่มีการตั้งรกรากของชาวบ้านชดโบราณสถานเลย ไม่ว่ายุคสมัยใด



ผู้ที่เริ่มจุดเริ่มต้นทำให้เมืองโบราณแห่งนี้ เริ่มมีการศึกษาในเชิงโบราณคดี และเชิงประวัติศาสตร์ คือ สมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมพระยาดำรงราชานุภาพ เสนาบดีกระทรวงมหาดไทยในยุคนั้น

กรมศิลปากรได้ประกาศขึ้นทะเบียนเมืองโบราณศรีเทพ เมืองไพศาล เป็นโบราณสถานของชาติ เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๓๘ ต่อมาปี พ.ศ. ๒๕๐๖ ก็มีการสำรวจทำแผนที่และกำหนดขอบเขตโบราณสถาน ออกไปยังพื้นที่นอกเมืองรวมทั้งเขาดังนอก แต่ยังไม่มีการบูรณะซ่อมแซม และปี พ.ศ. ๒๕๒๓ เป็นต้นมา เมืองนี้ได้รับการอนุรักษ์และพัฒนาเพื่อให้เป็นแหล่งเรียนรู้ทางวัฒนธรรมที่สำคัญของชาติ ภายใต้การบริหารจัดการในรูปแบบอุทยานประวัติศาสตร์ ช่วงเวลานี้เองที่ทำให้เราได้เห็นถึงความน่าอัศจรรย์ใจของเมืองโบราณแห่งนี้ที่ยังคงสมบูรณ์ แม้เวลาจะผ่านมานานกว่าพันปี

ความสำคัญของเมืองศรีเทพในด้านประวัติศาสตร์ และความสมบูรณ์ของแหล่งโบราณคดี ในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ยื่นขอต่อองค์การยูเนสโกขึ้นทะเบียนมรดกทางวัฒนธรรมของโลก

วันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๖๖ เมืองโบราณศรีเทพ ก็ได้ขึ้นทะเบียนเป็น “มรดกโลกทางวัฒนธรรม”

The Ancient Town of Si Thep and its Associated Dvaravati Monuments”

ผังเมืองที่มีความโดดเด่น เมืองโบราณศรีเทพ หรืออุทยานประวัติศาสตร์ศรีเทพ มีลักษณะเป็นเมืองแฝด มีเนื้อที่อยู่ในเขตคุน้ำคันดิน ๒,๘๘๙ ไร่ และรวมไปถึงอาณาเขตนอกเมืองด้วย

นอกคูเมืองกำแพงเมืองโบราณ ยังมีการสำรวจพบโบราณสถาน อีก ๕๐ แห่ง โดยมีโบราณสถาน ที่สำคัญ ได้แก่ เขาค้างนอก และปราสาทฤๅษี



เมืองนอก ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของเมืองใน พื้นที่ประมาณ ๑,๕๘๙ ไร่ ผังเมืองเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ามุมมน พบโบราณสถาน ๖๔ แห่ง

เมืองใน หรือคุน้ำคันดิน ผังเมืองค่อนข้างกลม มีพื้นที่ประมาณ ๑,๓๐๐ ไร่ มีโบราณสถาน กระจายอยู่ประมาณ ๔๘ แห่ง โบราณสถานขนาดใหญ่และที่สำคัญได้แก่ ปราสาทศรีเทพ ปราสาทสองพี่น้อง เขาค้างนอก และมีสระน้ำโบราณจำนวนมาก

ทางทิศตะวันตกนอกเมืองโบราณศรีเทพ ห่างออกไป ๑๕ กิโลเมตร คือ เขามอรัตน์ ซึ่งอยู่ในแนวแกนเดียวกับโบราณสถาน เขาค้างนอก ที่นี้จะเป็นจุดสังเกตในการเดินทางของคนสมัยก่อน

หลักฐานภายในเมืองโบราณศรีเทพ ทำไม นักโบราณคดีถึงได้ข้อสันนิษฐานว่าที่นี่มีความหลากหลาย ทั้งทางวัฒนธรรม และศาสนา เขาเห็นอะไรกัน ขอเล่าไปพร้อมแนะนำโบราณสถานและโบราณวัตถุด้านใน ให้ทุกท่านได้เห็นกันไปดีกว่าค่ะ

คุณธนชญา เทียนดี นักโบราณคดี ได้กล่าวใน Post Today “เราขุดลงไปในพื้นที่ดิน เห็นชั้นวัฒนธรรมตั้งแต่ปัจจุบัน ย้อนไปถึงอดีตยุคแรกของเมือง ชั้นดินตามยุคสมัยจะมีโบราณวัตถุตามชั้นดิน และแน่นอนว่ามีความแตกต่างกันในแต่ละยุค .. ชั้นล่างสุดเป็นชั้นธรรมชาติยังไม่มีคนอาศัยอยู่ ไม่มีที่อยู่อาศัย เป็นชั้นดินทรายเฉย ๆ ไม่มีวัตถุ ชั้นต่อไปคือชั้นทวารวดี ชั้นต่อมา เป็นชั้นเขมร จะมีโบราณวัตถุแบบเขมร... ที่นี้พอชั้นถัดมา เราขุดลงไปแล้วพบว่าจากชั้นเขมรจนถึงชั้นปัจจุบัน เรากลับไม่เจอ หลักฐานการอยู่อาศัยเลย ไม่มีขยะที่คนโบราณทิ้งไว้เลย เป็นชั้นดินธรรมชาติเปล่า ๆ ไม่มีคนกลับมาใช้พื้นที่ตรงนี้เลย”

สมัยก่อนประวัติศาสตร์ตอนปลาย - สมัยประวัติศาสตร์ตอนต้น (พุทธศตวรรษที่ ๙ - ๑๑)
การขุดคุน้ำคันดิน และมีการผันน้ำ มีการสร้างคุน้ำคันดินรอบเมืองขนาดใหญ่ สันนิษฐานว่าการขุดคุน้ำ เป็นขอบเขตเมืองที่มีแผนผังเป็นรูปเกือบวงกลม (ปัจจุบันคือเมืองใน) แสดงให้เห็นถึงการรับอิทธิพลของ วัฒนธรรมอินเดียเข้ามาในยุคนี้

การค้นพบโครงกระดูกมนุษย์ และโครงกระดูกช้าง รวมทั้งสิ่งของเครื่องใช้ที่พบร่วมกัน แสดงถึงการตั้งถิ่นฐานของชุมชนในระยะแรกเริ่มสมัยก่อนประวัติศาสตร์

สมัยวัฒนธรรมทวารวดี (พุทธศตวรรษที่ ๑๒ - ๑๖)

พื้นที่เมืองนอกมีการขยายแนวคุน้ำออกมาอีกชั้นหนึ่ง ทำให้พื้นที่เมืองขยายไปทางทิศตะวันออก เกิดเป็นพื้นที่เมืองนอก



พระสุริยเทพ พระกฤษณะ และพระวิษณุสิกร
ประติมากรรมจากสกุลช่างศรีเทพ

ความรุ่งเรืองที่สะท้อนผ่านการสร้างศิลปกรรมสกุลช่างศรีเทพ เป็นของตัวเอง กล่าวคือ การสร้างพระพุทธรูปแต่เดิมจะมีการค้าขาย แต่ที่นี่สามารถสร้างประติมากรรมได้แบบลอยตัว และมีความอ่อนช้อยงดงามในแบบฉบับของตัวเองเกิดขึ้น และไม่เหมือนใคร



เขาล้างใบ



เขาล้างบอก

เขาล้างใบ ตั้งอยู่ในเมือง เป็นศาสนสถานสำคัญประจำเมืองศรีเทพ ขนาดใหญ่ ก่อด้วยอิฐศิลาแลง สร้างขึ้นพร้อมกันในสมัยแรกสร้างเมือง ในราวพุทธศตวรรษที่ ๑๒ เพื่อเป็นศาสนสถานลัทธิหินยาน และในราวพุทธศตวรรษที่ ๑๔ ได้ปรับเปลี่ยนเป็นมหายาน ที่ฐานมีรูปปั้นคนแคว้นที่มีศีรษะเป็นบุคคลหรือสัตว์ต่าง ๆ สลับกับรูปสัตว์ในท่าแบก ประกอบลายพันธุ์พฤกษา ซึ่งพบและหลงเหลืออยู่ประดับอยู่ที่ฐานโบราณสถานเนื่องในวัฒนธรรมทวารวดีเพียงแห่งเดียวในประเทศไทยปัจจุบัน

เขาล้างบอก ตั้งอยู่นอกเมืองออกไปประมาณ ๒ กิโลเมตร เป็นมหาสถูปในวัฒนธรรมทวารวดีที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยมีฐานขนาดใหญ่ทรงสี่เหลี่ยมจัตุรัส ก่อด้วยศิลาแลงที่ยังคงสภาพสมบูรณ์ ประดับตกแต่งฐานด้วยอาคารจำลองขนาดต่าง ๆ อยู่โดยรอบ ภายในที่ปัดัน มีบันไดทางขึ้นทั้ง ๔ ด้าน มีสถูปก่อด้วยอิฐตั้งอยู่ด้านบนล้อมรอบด้วยกำแพงแก้วและซุ้มประตู และน่าจะมีอายุร่วมสมัยกับเขาล้างใบ

สมัยวัฒนธรรมเขมร (พุทธศตวรรษที่ ๑๖ - ๑๘)

ตามประวัติศาสตร์ปรากฏหลักฐานในจารึกโบราณ ระบุถึงพระเจ้าสุริยวรมันที่ ๑ สังหารที่เป็นเชื้อพระวงศ์ตีเมืองละโว้ และขึ้นปกครองชาวมอญ หลายคนจึงตีความว่า **นี่คือสาเหตุที่ทำให้วัฒนธรรมทวารวดีเสื่อมสลายลง เหตุการณ์นี้ส่งผลจนถึงเมืองศรีเทพเช่นกัน พวกเขารับเอาอิทธิพลของเขมรเข้ามาในบ้านเมือง..** ผู้คนบางส่วนหันมานับถือศาสนาพราหมณ์ลัทธิไศวนิกายตามผู้ปกครอง

ปรางค์ศรีเทพ และปรางค์สองพี่น้อง เป็นสถาปัตยกรรมแบบเขมร ทั้งสองแห่งเป็นสถานที่ทางศาสนาพราหมณ์-ฮินดู ถูกสร้างขึ้นเพื่อทำพิธีทางศาสนาและให้ชาวบ้านได้เข้ามาบูชา แล้วต่อมาจึงได้ถูกเปลี่ยนแปลงเป็นศาสนสถานเนื่องในพุทธศาสนาลัทธิมหายานในรัชสมัยของพระเจ้าชัยวรมันที่ ๗

ปรางค์ฤๅษี อยู่นอกเมืองด้านทิศเหนือออกไปราว ๓ กิโลเมตร เป็นเทวาลัยในศาสนาฮินดู ลัทธิไศวนิกาย มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบเขมรโบราณ สันนิษฐานว่าปรางค์ฤๅษีน่าจะมีอายุเก่ากว่า หรือร่วมสมัยกับโบราณสถานปรางค์ศรีเทพและปรางค์สองพี่น้อง ที่ตั้งอยู่ภายในเมืองโบราณศรีเทพ ซึ่งมีอายุราวพุทธศตวรรษที่ ๑๖



- ปรางค์ศรีเทพ มีลักษณะเป็นปราสาทที่ก่อด้วยอิฐตั้งอยู่บนฐานศิลาแลงขนาดใหญ่



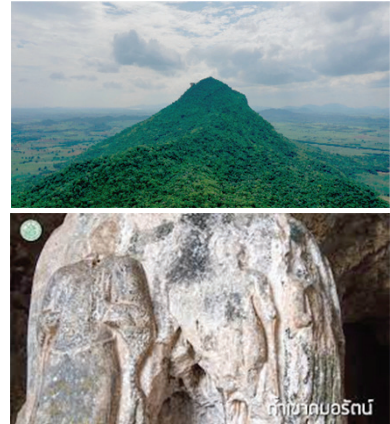
- ปรางค์สองพี่น้อง มีลักษณะเป็นปราสาทที่ก่อด้วยอิฐสององค์ ตั้งอยู่บนฐานศิลาแลงเดียวกัน ทั้งสององค์ล้วนยอดพังทลายไปจนหมดสิ้นแล้ว แต่องค์เล็กยังหลงเหลือทับหลังศิลาทรายที่มีสภาพสมบูรณ์ประดับอยู่จำหลักเป็นรูปอุมาเหศวร



- ปรางค์ฤๅษี ตัวปราสาทก่อด้วยอิฐ ไม่สอปูนตั้งอยู่บนฐานศิลาแลงขนาดไม่สูงนัก และมีอาคารขนาดเล็กในบริเวณเดียวกัน ล้อมรอบด้วยแนวกำแพงก่อด้วยศิลาแลง พบโบราณวัตถุเนื่องในศาสนาฮินดู (ศิวลึงค์ ฐานประติมากรรม และชิ้นส่วนโคนนที)

ปรางค์ฤๅษี

เขามอรัตน์ ห่างจากเมืองศรีเทพไปทางทิศตะวันตกราว ๑๒ กิโลเมตร เป็นภูเขาที่มีความสำคัญสืบย้อนจนพบว่าร่วมสมัยกับรัฐแรกเริ่ม และยังเป็นศาสนสถานประเภทถ้ำในวัฒนธรรมทวารวดี เนื่องจากในพุทธศาสนานิกายมหายาน ด้านในมีรูปสลักพระโพธิสัตว์เมตไตรยะ มีคนกล่าวว่าเขามอรัตน์เป็นเหมือน Landmark ของเมืองศรีเทพ คนสมัยก่อนจะทราบได้เมื่อมาถึงเขานี้ แสดงว่ามาถึงเมืองศรีเทพแล้ว ซึ่งเราจะเห็นว่าเขามอรัตน์ ตั้งอยู่ในแกนเดียวกับเขาค้างคาว



สมัยสุโขทัย - สมัยรัตนโกสินทร์ (พุทธศตวรรษที่ ๑๘ - ปัจจุบัน)

หลังพุทธศตวรรษที่ ๑๘ เมืองโบราณศรีเทพก็หมดความสำคัญลง หลังการเกิดขึ้นของอาณาจักรสุโขทัย ศูนย์กลางความเจริญได้ย้ายออกจากเมืองโบราณศรีเทพไปบริเวณที่ตั้งจังหวัดเพชรบูรณ์ ทางตอนเหนือแทน ตามหลักฐานศิลาจารึกหลักที่ ๑ ของพ่อขุนรามคำแหงมหาราช กษัตริย์สุโขทัย และการพบโบราณสถานในสมัยสุโขทัยที่วัดมหาธาตุ จังหวัดเพชรบูรณ์ มีอายุอยู่ราวพุทธศตวรรษที่ ๑๙ สอดคล้องกับหลักฐานทางโบราณคดีและโบราณสถานภายในเมืองศรีเทพที่พบว่าชั้นดินที่มีการใช้งานในสมัยวัฒนธรรมเขมรเป็นชั้นวัฒนธรรมชั้นสุดท้าย รวมถึงไม่มีศิลปะ-สถาปัตยกรรมในสมัยสุโขทัย-สมัยรัตนโกสินทร์ ณ เมืองศรีเทพอีกเลย อันเป็นการแสดงถึง การที่เมืองนี้ถูกทิ้งร้างไปตั้งแต่ราวพุทธศตวรรษที่ ๑๘

นี่คือส่วนหนึ่งของเมืองโบราณศรีเทพที่นำมาเล่าให้ฟัง ซึ่งจากหลักฐานทางโบราณคดีและงานศิลปกรรมที่ปรากฏ ทำให้เห็นว่าเมืองโบราณศรีเทพแห่งนี้ เป็นเมืองที่เจริญรุ่งเรืองและมีการติดต่อกับภายนอก ดังจะเห็นจากการรับอารยธรรมตั้งแต่สมัยก่อนประวัติศาสตร์ จากอินเดีย เรื่อยมาจนถึงทวารวดี และเขมร โดยเฉพาะในวัฒนธรรมทวารวดีก็ยังมี การรับวัฒนธรรมทางศาสนาถึง ๓ ศาสนา ทั้งพุทธนิกายเวรวาท พุทธนิกายมหายาน และศาสนาฮินดู รูปแบบศิลปกรรมมีลักษณะเฉพาะตัวที่ผสมผสานวัฒนธรรมระหว่างอินเดีย ทวารวดี อินเดีย เมืองโบราณศรีเทพจึงเป็นเมืองโบราณขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญมากที่สุดเมืองหนึ่ง

กรมศิลปากรได้ประกาศขึ้นทะเบียนโบราณสถานเมืองโบราณศรีเทพตามประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๐ ตอนที่ ๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๐๖ กำหนดเขตโบราณสถานขนาดเนื้อที่ประมาณ ๒,๔๘๗ ไร่ ๒ งาน โดยการนำเสนอเมืองโบราณศรีเทพเข้าสู่บัญชีมรดกโลกได้กำหนดพื้นที่นำเสนอขึ้นทะเบียนไว้ตามขอบเขตคูเมืองภายในขอบเขตขึ้นทะเบียนตามราชกิจจานุเบกษาฉบับดังกล่าวและใช้พื้นที่ร่วมกันกับโบราณสถานเขาค้างคาว มีเนื้อที่ประมาณ ๑๗,๓๔๖ ไร่

ข้อมูลอ้างอิง

สืบค้นจาก https://www.matichon.co.th/prachachuen/news_4204850

<https://www.virtualmuseum.finearts.go.th/index.php/th/>

https://www.silpa-mag.com/art/article_117668

<https://sithep.org/service/>

<https://www.posttoday.com/lifestyle/699604>



ภาวะสมองล้า

สังคมในปัจจุบันมีการแข่งขันกันมากขึ้น การทำงานที่ต้องแข่งกับเวลา ทำให้เรามีโอกาสดูแลสุขภาพน้อยลง และบ่อยครั้งที่วัยทำงานต้องเผชิญกับความเจ็บป่วยมารบกวน ทั้งการใช้ชีวิต อาชีพ และการเข้าสังคม หากไม่นับความเจ็บป่วยทางกายยังมีความเจ็บป่วยทางใจ และระบบประสาท โดยเฉพาะปัญหาด้านความจำที่แย่ลง ที่ปกติควรพบในวัยสูงอายุแต่มาพบในวัยทำงาน ทำให้สร้างความกังวลว่าตัวเราจะกลายเป็นโรคสมองเสื่อมตั้งแต่อายุน้อยหรือเปล่า? ภาวะนี้เรียกว่า “ภาวะสมองล้า” หรือ Brain fog เป็นกลุ่มอาการที่มักจะประกอบไปด้วยปัญหาด้านความจำระยะสั้น แย่ลง สมาธิจดจ่อไม่สามารถจดจ่ออยู่กับสิ่งใดได้ยาวนานจนมักส่งผลให้ทักษะการทำงานและการวางแผนลดลง ทำให้ภาวะนี้มักพบได้ชัดเจนในวัยทำงาน ซึ่งต้องใช้ทักษะความคิดและความจำค่อนข้างมาก

● รู้จักกับภาวะสมองล้า

ภาวะสมองล้า คือ ภาวะที่สมองมีประสิทธิภาพในการทำงานต่ำลง เพราะสารสื่อประสาทในสมองซึ่งเป็นสารเคมีที่มีหน้าที่ในการเชื่อมต่อข้อมูล หรือส่งสัญญาณไฟฟ้าระหว่างเซลล์ประสาทเสียสมดุล ส่งผลให้ประสิทธิภาพการทำงานของสมองลดลง จนอาจนำไปสู่การเกิดโรคต่าง ๆ ตามมาได้ เช่น โรคอ้วน โรคกระเพาะ โรคเบาหวาน ภาวะประจำเดือนมาไม่ปกติ ภาวะสมองล้า เป็นภาวะที่เกิดขึ้นได้กับทุกคน และส่งผลกระทบต่อชีวิตประจำวัน

● สาเหตุของภาวะสมองล้า

๑. ความเครียดจากการทำงาน ภาระงานมากและพักผ่อนไม่เพียงพอ ขาดเวลาผ่อนคลาย และเข้าสังคม
๒. ภาวะทางจิตเวช โดยเฉพาะโรคซึมเศร้าซึ่งพบมากขึ้นในปัจจุบัน ภาวะซึมเศร้าบ่อยครั้งจะมีอาการเด่นในเรื่องความจำระยะสั้น
๓. โรคทางกายหลาย ๆ อย่าง เช่น ฮอร์โมนทำงานผิดปกติ โรคซีด ภาวะขาดสารอาหาร เบาหวาน ความดันโลหิตสูง ปวดศีรษะไมเกรน เป็นต้น
๔. การใช้สารเสพติดบางชนิด เช่น ภาวะติดสุรา ยานอนหลับ ยาแก้แพ้ ยาแก้ปวดบางชนิด เป็นต้น
๕. ปัจจุบันมีรายงานพบภาวะนี้ในผู้ป่วยหลังจากหายจากโรคโควิด-19 มากขึ้น จัดเป็นอาการทางระบบประสาทที่พบได้ในกลุ่ม Long COVID syndrome ซึ่งจำเป็นต้องมีการศึกษาเพิ่มเติม

● อาการเตือนภาวะสมองล้า

- | | |
|-----------------------|---|
| - นอนไม่หลับ | - ปวดศีรษะเรื้อรัง |
| - สายตาอ่อนเพลีย | - จัดการหรือแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้ไม่ดีเหมือนก่อน |
| - อารมณ์แปรปรวน | - หงุดหงิดง่าย |
| - ขี้หลงขี้ลืม | - ความจำระยะสั้นแย่ลง |
| - สมาธิในการทำงานลดลง | - ความคิดสร้างสรรค์ที่เคยมีหายไป |
| - ลางานบ่อย | - ไม่สดชื่น |



● วิธีการป้องกัน

๑. นอนหลับพักผ่อนให้เพียงพอ
๒. ทานอาหารที่มีประโยชน์
๓. งดใช้ยาและสารเสพติด
๔. ออกกำลังกายสม่ำเสมอ
๕. รักษาอาการซึมเศร้า

หากใครสงสัยว่าตนเองกำลังมีภาวะนี้อยู่



สามารถสังเกตอาการได้ด้วยตนเองว่ามีปัญหาความจำสั้น ขาดสมาธิจนรบกวนการใช้ชีวิตประจำวัน การทำงาน หรือการเข้าสังคม รวมถึงเพื่อนและคนใกล้ชิดอาจสังเกตเห็นได้จากสภาพการทำงานที่ย่ำแย่เฉียบพลันจากเดิม จนเห็นได้ชัด ซึ่งหากเรามีอาการเหล่านี้ ควรที่จะไปพบแพทย์เพื่อประเมินอาการ สาเหตุ และการรักษา โดยหลักการรักษาจะเน้นไปที่การแก้ไขสาเหตุ เช่น รักษาโรคทางกายให้ดีขึ้น งดการใช้ยา และสารเสพติด รักษาอาการซึมเศร้า และควรพักผ่อนให้เพียงพอ ทั้งการนอนและมีเวลาหยุดพักผ่อน ทานอาหารที่มีประโยชน์ ออกกำลังกายสม่ำเสมอ จะช่วยทั้งรักษาและป้องกันการเกิดภาวะนี้ได้เป็นอย่างดี



ที่มา :

กรมการแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข (๒๕๖๖.) กรมการแพทย์เตือน “ภาวะสมองล้า” BRAIN FOG บั๊จจัยเสี่ยงวัยทำงาน ส่งผลให้การทำงานของสมองลดลง https://www.dms.go.th/Content/Select_Landding_page?contentId=44703 สืบค้นเมื่อ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

โรงพยาบาลกรุงเทพ (๒๕๖๖.) สมองล้าอย่ารอให้เลื้อม <https://www.bangkokhospital.com/content/brain-fog-syndrome> สืบค้นเมื่อ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

โรงพยาบาลศิริรินทร์ (๒๕๖๖.) Brain Fog ภาวะสมองล้า... ใครเป็นบ้าง? <https://www.sikarin.com/health/brain-fog-ภาวะสมองล้า-ใครเป็นบ้าง> สืบค้นเมื่อ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๖



ถ้าเราทำดี พูดยดี
คนอื่นเขาว่าเราทำไม่ดี ก็ไม่เป็นไร
เมื่อเราทำดีแล้ว คนอื่นว่าไม่ดี
มันเป็นเรื่องของเขา
เราอย่าไปทึ่งความดีของเรา
ความดีมันอยู่ที่ตัวเรา ไม่ใช่คนอื่น
อย่าลืมนะกรรมใคร ก็เป็นของคนนั้น
อย่ายึดมั่น และอย่าจับตาดูผู้อื่น

- หลวงพ่อชา สุภัทโท -



อธิบดีกรมที่ดิน นำผู้บริหารและเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ร่วมปลูกป่าเฉลิมพระเกียรติ
พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ เนื่องในโอกาสมหามงคล เฉลิมพระชนมพรรษา ๙๒ พรรษา



นายชยาวุธ จันทร อธิบดีกรมที่ดิน นำผู้บริหารและเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ร่วมปลูกป่าเฉลิมพระเกียรติ
พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ เนื่องในโอกาสมหามงคล เฉลิมพระชนมพรรษา ๙๒ พรรษา
เมื่อวันศุกร์ที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๖ ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน
แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

๖๒ ภาพเล่าเรื่อง

นายช่างใหญ่ (ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ) เป็นประธานการประชุมคณะทำงาน
เตรียมความพร้อมในการพัฒนาการเป็นรัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน



นายวรพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง นายช่างใหญ่ (ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ) เป็นประธานการประชุมคณะทำงาน
เตรียมความพร้อมในการพัฒนาการเป็นรัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๖
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานพิธีเจริญพระพุทธมนต์ถวายเป็นพระราชกุศลแด่พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร
มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร เนื่องในวันนวมินทรมหาราช ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๖



นายเปสิยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานพิธีเจริญพระพุทธมนต์ถวายเป็นพระราชกุศลแด่พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร
มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร เนื่องในวันนวมินทรมหาราช ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๖
โดยมีผู้บริหารกรมที่ดิน และข้าราชการกรมที่ดิน ร่วมในพิธี เมื่อวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๖
ณ ลานอเนกประสงค์ ชั้น ๒ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน ตรวจราชการและให้กำลังใจข้าราชการและเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาเวียงชัย พร้อมทั้งตรวจเยี่ยมพื้นที่ก่อสร้างหน่วยจัดที่ดินโครงการหมู่บ้านอาสาพัฒนา และป้องกันตนเอง ตำบลห้วยซ้อ และตำบลศรี้ง อำเภอเชียงของ และประชุมตรวจติดตามงานการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชน ตามนโยบายรัฐบาล (คทช.) จังหวัดเชียงราย พะเยา ลำปาง แพร่



นางพนิตาดี ปราชญ์นคร รองอธิบดีกรมที่ดิน ตรวจราชการและให้กำลังใจข้าราชการและเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาเวียงชัย พร้อมทั้งตรวจเยี่ยมพื้นที่ก่อสร้างหน่วยจัดที่ดินโครงการหมู่บ้านอาสาพัฒนา และป้องกันตนเอง ตำบลห้วยซ้อ และตำบลศรี้ง อำเภอเชียงของ และประชุมตรวจติดตามงานการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนตามนโยบายรัฐบาล (คทช.) จังหวัดเชียงราย พะเยา ลำปาง แพร่ เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๖ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นวิทยากรบรรยาย โครงการอบรมเพื่อพัฒนาสมรรถนะผู้บริหารระดับสูง
ของกระทรวงมหาดไทยเพื่อมุ่งสู่ความเป็นเลิศ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓



นายบุญธรรม หอไพบุลย์สกุล รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นวิทยากรบรรยาย โครงการอบรมเพื่อพัฒนาสมรรถนะผู้บริหาร
ระดับสูงของกระทรวงมหาดไทยเพื่อมุ่งสู่ความเป็นเลิศ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๒
ณ โรงแรมเซ็นทรา บาย เซ็นทารา ศูนย์ราชการและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมปัญหาการออกโฉนดที่ดิน



นายวสันต์ สุภาภา รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมปัญหาการออกโฉนดที่ดิน
เมื่อวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๖ ณ ห้องประชุมสำนักงานเลขานุการกรม

พิธีเปิดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จดทะเบียนที่ดินต่างสำนักงานแบบออนไลน์



พิธีเปิดสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จดทะเบียนที่ดินต่างสำนักงานแบบออนไลน์ในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น
เมื่อวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น

พิธีเปิดโครงการมอบนโยบายเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗



พิธีเปิดโครงการมอบนโยบายเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ และปล่อยแถวเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าว
เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ ณ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน

เทศกาลลอยกระทง ประจำปี ๒๕๖๖



สำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย เข้าร่วมพิธีอัญเชิญไฟพระฤกษ์ และพระประทีปพระราชทาน
ณ แท่นประดิษฐาน บริเวณตระพังตาล อุทยานประวัติศาสตร์สุโขทัย
เพื่อลอยเป็นปฐมฤกษ์ในงานประเพณีลอยกระทง เผาเทียน เล่นไฟ จังหวัดสุโขทัย ประจำปี ๒๕๖๖



สำนักงานที่ดินจังหวัดกระบี่ ร่วมแต่งกายด้วยผ้าไทย เพื่อร่วมสืบสานประเพณีไทย

รางวัลรัฐบาลดิจิทัล ประจำปี ๒๕๖๖



กรมที่ดินได้รับรางวัลรัฐบาลดิจิทัล ประจำปี ๒๕๖๖ ประเภทรางวัลหน่วยงานคุณภาพด้านการใช้ธรรมาภิบาลข้อมูลภาครัฐ (Data Governance) เมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๖๖ ณ ดิกลันดิโมเทรี ทำเนียบรัฐบาล



ขั้นตอน การยื่นคำขอการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร



ผู้ยื่นคำขอ

ผู้ขอเป็นบุคคลทั่วไป และไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน หรือเอกสารที่ขอตรวจสอบ หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร



การยื่นคำขอ

- ▶ - ให้ยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่
- ▶ - ให้ผู้ขอระบุหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน หรือระบุที่ตั้งของที่ดิน ได้ชัดเจน กรณีไม่สามารถระบุให้ชัดเจนได้ จึงไม่อาจให้ตรวจสอบได้
- ▶ - ระบุเหตุผลในคำขอว่า มีความประสงค์ขอตรวจสอบ หรือถ่ายสำเนาเอกสารใด เพื่อประโยชน์อะไร และให้รับรองเอกสารด้วยหรือไม่
- ▶ - กรณีไม่มีคำขอ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้



การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

- ▶ - สอบสวนผู้ขอว่า ต้องการตรวจสอบที่ดินแปลงใด ต้องการทราบ เรื่องใด ขอคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารใด เพื่อประโยชน์อะไร
- ▶ - ให้ใช้ดุลพินิจพิจารณาเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร ตาม พ.ร.บ.ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 มาตรา 15 และ พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562
- ▶ - กรณีที่สามารถเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลได้ ตามมาตรา 24 แห่ง พ.ร.บ.ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 เช่น ศาล เจ้าหน้าที่ของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ หรือบุคคลที่มีอำนาจตามกฎหมาย เป็นต้น
- ▶ - กรณีไม่อาจเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร หรือไม่มีความเหมาะสมให้กระทำได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ พร้อมแจ้งเหตุผลที่เปิดเผยไม่ได้เพราะเป็นข้อมูลข่าวสารประเภทใด และเพราะเหตุใด พร้อมสิทธิการอุทธรณ์ตาม พ.ร.บ. ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 ให้ผู้ขอทราบ (ให้ผู้ขอทำเป็นหนังสือยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง)
- ▶ - ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือผู้ได้รับมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจสั่งการในคำขอ



การรับรองสำเนาเอกสาร

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบความชัดเจน ครบถ้วน ถูกต้องตรงกับเอกสารที่ขอให้รับรองหรือไม่ และรับรองสำเนาถูกต้องทุกแผ่นทุกหน้า พร้อมระบุชื่อตำแหน่ง และวัน เดือน ปี



ค่าธรรมเนียม

1. ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
2. ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน
 - (1) กรณีการตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น รวมทั้งข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ Land Information System (LIS) ให้เรียกเก็บ ครั้งละ 100 บาท
 - (2) กรณีตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินด้วยมือ แปลงละ 10 บาท
 - (3) กรณีเป็นการจัดทำสำเนากระดาษ จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ให้เรียกเก็บ แผ่นละ 50 บาท
3. ค่าธรรมเนียมการรับรองสำเนาเอกสาร ฉบับละ 10 บาท



**ข้อแนะนำการแจ้งสิทธิอุทธรณ์
ตาม พ.ร.บ. ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540**

1

ให้ผู้ขอยื่นคำขอ
ทุกกรณี
กรณีไม่มีคำขอ
ห้ามดำเนินการให้
เด็ดขาด

2

การพิจารณาเปิดเผย
ข้อมูลข่าวสารเป็นดุลพินิจ
โดยเฉพาะของเจ้าหน้าที่
ตามลำดับสายการบังคับบัญชา
(มาตรา 15 พ.ร.บ. ข้อมูลข่าวสาร
ของราชการ พ.ศ. 2540)

4

คำสั่งมิให้เปิดเผย
ข้อมูลข่าวสาร ต้องระบุ
ไว้ด้วยว่า เปิดเผยไม่ได้
เพราะเป็นข้อมูลข่าวสาร
ประเภทใด
และเพราะเหตุใด

3

กรณีไม่อาจเปิดเผย
หรือไม่มีกฎหมาย
ให้กระทำได้ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอ

5

เจ้าหน้าที่ต้อง
แจ้งสิทธิอุทธรณ์
ระยะเวลาอุทธรณ์
และวิธีการยื่นคำอุทธรณ์
ให้ผู้ขอทราบ

6

กรณีมีข้อสงสัย
สอบถามมาที่
Call center

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
☎ 0 2141 5763-4

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

การใช้สิทธิอุทธรณ์ การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร (ตาม พ.ร.บ. ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540)

1

การยื่นคำขอ

ประชาชนยื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน
ขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร
(ห้ามปฏิเสธผู้ขอโดยไม่มีการยื่นคำขอ)



2

การใช้ดุลพินิจ

พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจ มีคำสั่งเปิดเผย
หรือมิให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามคำขอ
(ต้องแจ้งคำสั่งภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ประชาชนยื่นคำขอ)

3

การใช้สิทธิอุทธรณ์

ประชาชนผู้ขอยื่นคำอุทธรณ์คำสั่งต่อประธานกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ
(ต้องยื่นภายใน 15 วัน นับแต่ วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งมิให้เปิดเผย)



- คำอุทธรณ์ต้องทำเป็นหนังสือและมีรายละเอียด ดังนี้
- 1) ชื่อ-สกุล ผู้อุทธรณ์
 - 2) ใช้สิทธิอุทธรณ์กรณีใด
 - 3) เหตุผลที่ต้องใช้ข้อมูลหรือ ผลกระทบหากไม่ได้ข้อมูลนั้น
 - 4) เอกสารประกอบ ได้แก่ คำขอ คำสั่งมิให้เปิดเผย เอกสารที่เกี่ยวข้อง



4

การส่งหนังสือคำอุทธรณ์

ส่งไปที่ ประธานกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ
สำนักงานปลัดนายกรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล เขตดุสิต
กทม. 10300

5

การพิจารณาส่งเรื่อง

คณะกรรมการข้อมูลข่าวสาร พิจารณาส่งคำอุทธรณ์ให้คณะกรรมการวินิจฉัย
การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร โดยพิจารณาถึงความเชี่ยวชาญเฉพาะ
(ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการฯ ได้รับคำอุทธรณ์)



การวินิจฉัย

คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผย
ข้อมูลข่าวสาร ดำเนินการพิจารณาวินิจฉัย
(พิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน
กรณีมีเหตุจำเป็นขยายเวลาได้อีก 30 วัน)

6

7

การแจ้งผล และการปฏิบัติ

คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารแจ้งผลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องปฏิบัติ

- หน่วยงานของรัฐต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยโดยเคร่งครัด
(ภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับทราบคำวินิจฉัย)
- หน่วยงานของรัฐและเจ้าหน้าที่ใด ไม่ปฏิบัติตามโดยไม่มีเหตุอันสมควร
จะถูกพิจารณาโทษทางวินัย





เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาขอคัด ขอล่ายเอกสาร

- >>

เพื่อการบังคับคดีโดยจะทำการยึดทรัพย์ต่อไป
ตามมาตรา 214 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์
- >>

เป็นการเปิดเผยข้อมูลให้แก่เจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตาม
กฎหมาย ตามมาตรา 24(8) แห่งพระราชบัญญัติ
ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.2540
- >>

เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลได้ ตามคำวินิจฉัย
คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร
ที่ สค 18/2543

✓

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ให้คัดถ่ายเอกสารได้
โดยไม่ต้องปกปิดข้อมูลส่วนบุคคล

✓

**หนังสือสัญญา/บันทึกข้อตกลง/
คำขอ/เอกสารอื่นๆ**

ให้คัดถ่ายเอกสารได้ โดยไม่ต้อง
ปกปิดข้อมูลส่วนบุคคลทั้งฉบับ
เฉพาะฉบับที่ลูกหนี้เป็นเจ้าของ/
คู่สัญญา/ผู้ขอ

หนังสืออุทธรณ์

เขียนที่.....

วันที่

เรื่อง อุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของ.....

เรียน ประธานกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ

ข้าพเจ้า..... ตำแหน่ง / อาชีพ

อยู่บ้านเลขที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

โทรศัพท์ มีความประสงค์ขออุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

ของ

ด้วยเมื่อวันที่ ข้าพเจ้าได้ใช้สิทธิตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสาร

ของราชการ พ.ศ. 2540 ขอคูเอกสารจำนวน.....รายการ จาก

ดังมีรายละเอียดตามสำเนาคำขอที่แนบมาพร้อมนี้ ต่อมาเมื่อวันที่

..... ได้มีคำสั่งปฏิเสธไม่อนุญาตให้ตรวจดู / ให้สำเนา

เอกสารดังกล่าว โดยให้เหตุผลว่า

..... ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสำเนา

หนังสือปฏิเสธของ ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้าพเจ้าจึงขอใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งมิให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของ

ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 ต่อคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ผู้อุทธรณ์

(.....)

สถานที่ติดต่อ ประธานกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ
สำนักงานคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ
อาคารสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กรุงเทพฯ 10300
โทร. 0-2283-4679 โทรสาร. 0-2283-4694 และ 0-2283-4698



คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร
ด้านสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย
ที่ สค 18/2543

เรื่อง นายพรชัย [REDACTED] อุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสาร
(เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ของสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง

ผู้อุทธรณ์ : นายพรชัย [REDACTED]
หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบ : สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง

ผู้อุทธรณ์เรื่องนี้ได้กล่าวว่า ผู้อุทธรณ์เป็นทนายความผู้ได้รับแต่งตั้งจากโจทก์ในคดีที่ฟ้องบริษัท บ้านสวนน้ำรังสิต จำกัด และนายสมชาย [REDACTED] เป็นจำเลยฐานความผิดด้วยการฉ้อโกง สัญญาจะซื้อขาย หุ้นส่วน มีจำนวนทุนทรัพย์ 2,139,326 บาท ผู้อุทธรณ์มีหนังสือลงวันที่ 25 มกราคม 2543 ขอให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เปิดเผยกรรมสิทธิ์ในที่ดินของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดชัยภูมิ คดีหมายเลขคำที่ 2375/2541 หมายเลขแดงที่ 1660/2542

สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง มีคำสั่งทำหนังสือคำขอของผู้อุทธรณ์ลงวันที่ 11 มกราคม 2543 แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบว่า ข้อมูลที่ขอตรวจสอบเป็นข้อมูลส่วนบุคคล จึงไม่อาจให้ตรวจสอบได้ ตามมาตรา 15 (5) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540

ผู้อุทธรณ์ยื่นหนังสือลงวันที่ 25 มกราคม 2543 ต่อคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ อุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวงดังกล่าวข้างต้น

คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย ได้พิจารณาคำอุทธรณ์และเหตุผลในการไม่เปิดเผยของสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวงแล้วได้กล่าวว่า ผู้อุทธรณ์ประสงค์จะได้ข้อมูลข่าวสารดังกล่าว เพื่อใช้ในการดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลยซึ่งถูกศาลพิพากษาให้ชำระหนี้ เพื่อทำการยึดทรัพย์สินที่ดินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ ผู้เป็นโจทก์ เป็นการสืบทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีที่ได้ฟ้องต่อศาลจังหวัดชัยภูมิแล้ว ส่วนสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวงได้ปฏิเสธมิให้ข้อมูลดังกล่าว เพื่อให้ความคุ้มครองข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคล เนื่องจากเป็นกรณีที่มีได้มีความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เป็นเจ้าของข้อมูล

/ คณะกรรมการ...

หน้า 1 ใน 2 หน้า

หน้า 2 ใน 2 หน้า

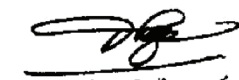
คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย ได้พิจารณาคำอุทธรณ์และเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า การขอให้เปิดเผยกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือโฉนดที่ดินของบุคคลใดเป็นการขอเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคล ซึ่งการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคล แต่กรณีตามอุทธรณ์เป็นการขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเปิดเผยการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (โฉนด) ซึ่งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาประสงค์จะทราบ เพื่อการบังคับคดี โดยจะทำการยึดทรัพย์ต่อไป ทั้งนี้ สืบเนื่องมาจากหลักกฎหมายที่ว่าทรัพย์สินทุกชนิดของลูกหนี้ที่มีอยู่ ย่อมเป็นประกันการชำระหนี้ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 214 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า "...เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้จนสิ้นเชิง รวมทั้งเงินและทรัพย์สินอื่นๆ ซึ่งบุคคลภายนอกค้างชำระแก่ลูกหนี้ด้วย" นอกจากนี้ แม้โฉนดที่ดินเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลก็ตาม แต่เป็นข้อมูลข่าวสารของราชการที่เป็นเอกสารมหาชน และการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่มีอำนาจตามกฎหมายย่อมกระทำได้ ตามนัยพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.2540 มาตรา 24 (8) ผู้อุทธรณ์จึงมีสิทธิขอให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารดังกล่าวได้

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 มาตรา 35 คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารด้านสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย จึงมีมติให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวงเปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอ



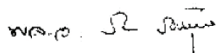
หัวหน้าองค์คณะที่ 2

(นายประจักษ์ พุทธิสมบัติ)



กรรมการ

(นายสมคิด เลิศไพฑูรย์)



กรรมการ

(พลเอกสุพิทย์ วรอุทัย)



กรรมการ

(นายแสวง บุญเฉลิมวิภาส)

กรรมการผู้รับผิดชอบสำนวน

(นายวิทยา คັນสุวรรณนท์)

สำนักงานคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ

วันที่ 18 เมษายน 2543



คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร
 สาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย
 ที่ สค ๑๕๙/๒๕๖๖

เรื่อง อุทธรณ์คำสั่งมิให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย เกี่ยวกับที่ดิน

ผู้อุทธรณ์ : นาย ก.
 หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบ : สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย

อุทธรณ์เรื่องนี้ได้ความว่า นาย ก. ผู้อุทธรณ์ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๖ ถึงสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย ขอข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินที่มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของผู้อุทธรณ์ จำนวน ๓ รายการ ได้แก่

๑. สำเนาโฉนดที่ดินทั้ง ๒ แปลง
๒. เอกสารการรังวัดออกโฉนดที่ดินทั้ง ๒ แปลง
๓. สารบบที่ดินทั้ง ๒ แปลง

สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย มีคำสั่งท้ายหนังสือคำขอ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๖ แจ้งการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๑ และรายการที่ ๒ โดยให้ปกปิดข้อมูลส่วนบุคคล และปฏิเสธการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๓ เพราะเป็นข้อมูลส่วนบุคคลตามมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

ผู้อุทธรณ์มีหนังสือลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ ถึงประธานกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ อุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย ดังกล่าว

คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมายพิจารณาคำอุทธรณ์ เหตุผลที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย ไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารและเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้วขอให้จริงสรุปได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๖ ถึงสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย ขอข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินที่มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของผู้อุทธรณ์ จำนวน ๓ รายการ แต่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายเปิดเผยข้อมูลข่าวสารแต่เพียงบางรายการ ผู้อุทธรณ์จึงอุทธรณ์คำสั่งการไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารดังกล่าว

หน้า ๑ ใน ๔ หน้า

พร้อมพงษ์ ไตรสุทธิ

คำวินิจฉัย ที่ สค ๑๕๙/๒๕๖๖

ในชั้นพิจารณาของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ ขร ๐๐๒๐.๒/๗๖๘๘ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๖ ถึงคณะกรรมการวินิจฉัยฯ จัดส่ง ข้อมูลมาประกอบการพิจารณาและชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม สรุปได้ความว่า

๑. ผู้อุทธรณ์ ยื่นคำขอคัดถ่ายเอกสาร ตามคำขอฉบับที่ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๖ โดยมีความประสงค์คัดถ่ายเอกสารและให้เจ้าพนักงานหน้าที่รับรองสำเนาเอกสาร ได้แก่

๑.๑ สำเนาโฉนดที่ดิน อำเภอ เมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

๑.๒ เอกสารเกี่ยวกับการรังวัดออกโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงทั้งหมด

๑.๓ สารบบที่ดิน ทั้งสองแปลงทั้งหมด เพื่อนำไปประกอบการยื่นฟ้องต่อศาล

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายตรวจสอบเอกสารที่ปรากฏในสารบบที่ดินทั้งหมด ของโฉนดที่ดินทั้งสองแปลง ประกอบด้วย

๒.๑ เอกสารเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน

๒.๒ เอกสารเกี่ยวกับการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม

๒.๓ เอกสารเกี่ยวกับการขอจดทะเบียนโอนมรดก

๒.๔ เอกสารเกี่ยวกับการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

๒.๕ เอกสารสำเนาใบมรณบัตร สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน และ สำเนาทะเบียนสมรส

๓. เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อมูลข่าวสารข้อ ๑.๑ สามารถคัดถ่ายให้ ผู้อุทธรณ์ได้ ส่วนข้อมูลข่าวสารข้อ ๑.๒ เป็นเรื่องราวการรังวัดที่ดินที่พิจารณาเสร็จแล้ว ปรากฏตาม เอกสารข้อ ๒.๑ ๒.๒ ๒.๓ และ ๒.๔ คัดถ่ายได้แต่ให้ปกปิดข้อมูลส่วนบุคคล แต่กรณีข้อมูลข่าวสาร ข้อ ๑.๓ เอกสารทั้งหมดในสารบบ เป็นเอกสารตามข้อ ๒.๕ เห็นว่าข้อมูลข่าวสารตามมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสาร ส่วนที่มีอาจเปิดเผยได้ หากปราศจากความยินยอมของเจ้าของข้อมูล จึงได้แจ้งสิทธิอุทธรณ์ต่อ คณะกรรมการวินิจฉัยฯ แก่ผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๖

สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายขอเรียนว่า ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ ตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และตรวจสอบหลักฐาน พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๗) ข้อ ๑๒ "กรณีขอถ่ายหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่เก็บไว้ในสารบบให้แจ้งให้ผู้ขอไปดำเนินการขอถ่ายสำเนาเอกสาร จากหน่วยงานซึ่งเป็นผู้ออกเอกสารโดยตรง เว้นแต่กรณีจำเป็นต้องสำเนาหลักฐานดังกล่าว เช่น ผู้ขออ้างว่ามีการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน เป็นต้น" ประกอบกับกรมที่ดินกำกับให้เจ้าหน้าที่ ผู้ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.

พรอณิพว - ๒๕๖๖

คำวินิจฉัย ที่ สค ๑๕๗/๒๕๖๖

๒๕๔๐ กรณีขอคูหรือขอคัดสำเนาเอกสารในสำนักงานที่ดินให้เปิดเผยทั้งหมด เว้นแต่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลมิให้เปิดเผย หากปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ให้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้น และบันทึกถ้อยคำหรือเอกสารใด ๆ ที่ไม่สมควรเปิดเผย จะต้องมีลักษณะดังนี้ เช่น การเปิดเผยจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อความมั่นคงของประเทศ การเปิดเผยจะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือความปลอดภัยของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ฯลฯ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายพิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีรายผู้อุทธรณ์ขอคัดสำเนาเอกสารสารบบทั้งหมด ซึ่งเอกสารบางส่วนมีข้อมูลส่วนบุคคล เช่น สำเนาใบมรณบัตร สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนสมรส ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ฯลฯ หากเปิดเผยข้อมูลข่าวสารดังกล่าว โดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลข่าวสาร จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือความปลอดภัยของบุคคลหนึ่งบุคคลใดและเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร ตามมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง (๔) และ (๕) ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจัดทำสำเนาข้อมูลข่าวสารดังกล่าวโดยไม่ปกปิดข้อความใดและได้รับรองความถูกต้องแล้ว เพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ของคณะกรรมการวินิจฉัยฯ

คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมายพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อมูลข่าวสารตามอุทธรณ์ คือ

ข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๑ สำเนาโฉนดที่ดินทั้ง ๒ แปลง

ข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๒ เอกสารการรังวัดออกโฉนดที่ดินทั้ง ๒ แปลง

ข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๓ สารบบที่ดินทั้ง ๒ แปลง

สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย แจ้งว่าได้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๑ และรายการที่ ๒ ให้ผู้อุทธรณ์ทราบแล้ว โดยได้ปกปิดข้อมูลส่วนบุคคลที่ปรากฏอยู่ในข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๒ ก่อนเปิดเผยให้ผู้อุทธรณ์ทราบ จึงไม่มีประเด็นต้องวินิจฉัย ส่วนข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๓ เป็นข้อมูลข่าวสารในการปฏิบัติราชการปกติของหน่วยงานของรัฐ แต่ปรากฏข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลและข้อมูลข่าวสารในขอบเขตสิทธิส่วนบุคคลของบุคคลอื่น เช่น ชื่อ ชื่อสกุล เลขประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เพศ อายุ สัญชาติ อาชีพ สถานภาพการสมรส ที่อยู่ ชื่อและชื่อสกุลของบิดามารดา เป็นต้น ซึ่งการเปิดเผยอาจเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลของบุคคลอื่นโดยไม่สมควรตามมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐ ประโยชน์สาธารณะ และประโยชน์ของเอกชนที่เกี่ยวข้องประกอบกันแล้วเห็นว่า ข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๓ เปิดเผยให้ผู้อุทธรณ์ทราบได้ โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายปกปิดข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลและข้อมูลข่าวสารในขอบเขตสิทธิส่วนบุคคลของบุคคลอื่น ก่อนเปิดเผยข้อมูลข่าวสารรายการดังกล่าวให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ทั้งนี้ หากข้อมูลข่าวสารตามคำขอของผู้อุทธรณ์มีจำนวนมาก หน่วยงานของรัฐอาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาข้อมูลข่าวสารของราชการที่มีค่าธรรมเนียมถูกต้องได้ ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีค่าธรรมเนียมถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๒

หรืออณิพัช ไตรสุทธิ

หน้า ๔ ใน ๔ หน้า

คำวินิจฉัย ที่ สค ๑๕๙/๒๕๖๖

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ คณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดิน และการบังคับใช้กฎหมาย จึงวินิจฉัยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายเปิดเผยข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๓ โดยให้ปกปิดข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลและข้อมูลข่าวสารในขอบเขตสิทธิส่วนบุคคลของบุคคลอื่น เช่น ชื่อ ชื่อสกุล เลขประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เพศ อายุ สัญชาติ อาชีพ สถานภาพการสมรส ที่อยู่ ชื่อและชื่อสกุลของบิดา มารดา เป็นต้น พร้อมทั้งให้สำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องแก่ผู้ขอทราบ


(นายนิติกร กาญจนจิตร)

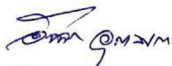
หัวหน้าคณะที่ ๑


(นายณอคุณ สิทธิพงศ์)

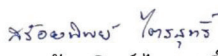
กรรมการ


(รองศาสตราจารย์อดิสร เนาวนนท์)

กรรมการ


(นางอัจฉรา อุณหเลขกะ)

กรรมการ


(นางสร้อยทิพย์ ไตรสุทธิ์)

กรรมการผู้รับผิดชอบสำนวนอุทธรณ์

สำนักงานคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ วันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๖

คำถาม กรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดขอตรวจสอบกรรมสิทธิ์
ขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร โดยมีทนายความผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่ตามใบแต่งตั้งทนายความ
โดยไม่มีหนังสือมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา สามารถดำเนินการได้หรือไม่

คำตอบ ใบแต่งตั้งทนายความมีลักษณะเป็นเอกสารธรรมดาที่มอบให้ทนายความ
มีอำนาจดำเนินคดีในศาลแทนเท่านั้น ดังนั้น การตรวจสอบ ขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร
ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด จึงต้องจัดทำหนังสือมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่
มาประกอบการยื่นคำขอด้วย อย่างไรก็ตาม หากในใบแต่งตั้งทนายระบุให้อำนาจดำเนินการ
ตรวจสอบ ขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารฯ ก็ย่อมสามารถดำเนินการได้ โดยใช้ใบแต่งตั้งทนาย
เสมือนหนังสือมอบอำนาจ

ผู้จัดการมรดก

มรดก ได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิด รวมทั้งสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบต่าง ๆ ของผู้ตาย ซึ่งผู้ตาย มีอยู่ก่อน หรือในขณะที่ถึงแก่ความตาย เว้นแต่ว่า โดยสภาพแล้ว เป็นการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้ เช่น กรรมสิทธิ์ในที่ดิน รถยนต์ ห้องชุด สิทธิการ เช่าซื้อ ทรัพย์สินต่าง ๆ เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น

ผู้จัดการมรดก คือ บุคคลซึ่งศาลมีคำสั่ง ตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก เพื่อทำหน้าที่ รวบรวม ทำบัญชี และแบ่งทรัพย์สิน ซึ่งเป็นมรดกของผู้ตายให้ทายาทผู้มีสิทธิ รับมรดกของผู้ตาย

คุณสมบัติของผู้จัดการมรดก

๑. บรรลุนิติภาวะ อายุ ๒๐ ปีบริบูรณ์
๒. ไม่เป็นคนวิกลจริต หรือคนเสมือน ไร้ความสามารถ
๓. ไม่เป็นคนล้มละลาย

ผู้มีสิทธิยื่นคำร้องขอตั้งผู้จัดการมรดก

๑. ทายาท (ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม)
๒. ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินมรดก
๓. พนักงานอัยการ



หน้าที่ของผู้จัดการมรดก

- จัดการมรดกโดยทั่วไป
- รวบรวมทรัพย์สินมรดกเพื่อแบ่งให้ทายาท โดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม
- ชำระหนี้สินของเจ้ามรดกแก่เจ้าหนี้
- ทำบัญชีทรัพย์สินมรดก
- ทำรายการแสดงบัญชีการจัดการ และแบ่ง มรดก โดยต้องจัดการไปในทางที่เป็นประโยชน์ แก่มรดก จะทำนิติกรรมใด ๆ ที่เป็นประโยชน์ ต่อกองมรดกไม่ได้

ความสิ้นสุดของการเป็นผู้จัดการมรดก

๑. ตาย
๒. ลาออก ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากศาล แต่หากมีความเสียหายเกิดขึ้นในระหว่างหน้าที่ ก็ต้องรับผิดชอบ
๓. ศาลมีคำสั่งถอน
๔. ตกเป็นบุคคลผู้มีคุณสมบัติต้องห้าม เช่น บุคคลล้มละลาย บุคคลวิกลจริต หรือเสมือน ไร้ความสามารถ เป็นต้น
๕. การจัดการมรดกสิ้นสุดลง และเป็นการเริ่ม นับอายุความจัดการมรดก ๕ ปี กรณี ทายาท ได้รับความเสียหาย



สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี สาขาสองพี่น้อง

การเกิดขึ้นของกรรมสิทธิ์ร่วม

ประกอบด้วยอะไรบ้าง ?

การร่วมออกเงินซื้อทรัพย์สินเดียวกัน



ทายาทหลายคนได้รับทรัพย์สินรดกชิ้นเดียวกัน
จากเจ้ามรดก



ทรัพย์สินที่ชายและหญิงได้มาระหว่างอยู่กินร่วมกันจนสามีภรรยา
โดยไม่ได้จดทะเบียนสมรส หรือชายอยู่กินร่วมกันกับชาย หญิงอยู่กิน
ร่วมกันกับหญิง แม้ไม่เป็นสินสมรส แต่ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม
(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๗๗/๒๕๕๒)



สามีภริยาชอบด้วยกฎหมาย เมื่อหย่ากันแล้ว ยังไม่ได้แบ่ง
สินสมรสกัน ถือว่าได้สืบสภาพจากสินสมรสแล้ว
และมีฐานะเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมทั้งสองฝ่าย
(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๖๑/๒๕๔๔)



ทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียน
ถือว่าหุ้นส่วนทุกคนเป็นเจ้าของร่วมกัน
(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๙๙/๒๕๐๐)



สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี

การมีส่วนร่วมของเจ้าของรวม

ตามมาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
บัญญัติว่า “ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน”

ข้อสังเกต

๑. ใช้บังคับเฉพาะกรณีที่ไม้แน่ชัดว่า เจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่าใด หากปรากฏว่า เจ้าของรวมได้ตกลงแบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนแล้ว ก็ไม่อาจนำเอาข้อสันนิษฐานดังกล่าวมาใช้ได้ และถือว่าแต่ละคนมีส่วนตามที่แต่ละคนครอบครอง แม้จะไม่เท่ากัน หรือแม้จะยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดที่ดินก็ตาม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๐๓๔/๒๕๕๑)



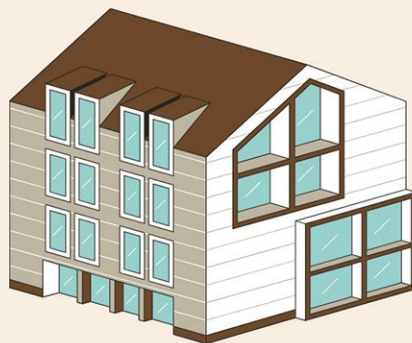
๒. การที่เจ้าของรวมคนหนึ่งครอบครองทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวม ถือว่าเป็นการครอบครองแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย ดังนั้น แม้จะได้ครอบครองเกิน ๑๐ ปี แต่ตราบไต่ที่ยังไม่มีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๘๑ เจ้าของรวมคนอื่นก็ยังมีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๓๗/๒๕๕๑) การครอบครองแทนแม้จะครอบครองนานแค่ไหนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒

สิทธิของเจ้าของรวมในการจัดการทรัพย์สิน อันเป็นกรรมสิทธิ์รวม



๑. การจัดการตามธรรมดา ให้ตกลงโดยคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของรวม แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งในการจัดการตามธรรมดาได้ เว้นแต่ฝ่ายข้างมากได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำการเพื่อรักษาทรัพย์สินได้เสมอ

๒. การจัดการอันเป็นสาระสำคัญ ต้องตกลงกันโดยคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของรวม และคะแนนข้างมากนั้น ต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งแห่งค่าทรัพย์สิน



๓. การเปลี่ยนแปลงวัตถุที่ประสงค์นั้น ตกลงกันได้แต่เมื่อเจ้าของรวมเห็นชอบทุกคน ซึ่งเป็นไปตามมาตรา ๑๓๕๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์



ตัวอย่าง

ที่ดินมีไว้ให้เช่า ส. เจ้าของรวมคนหนึ่ง มีสิทธินำที่ดินออกให้เช่าได้ เป็นการจัดการตามธรรมดา และไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ แต่หากเอาที่ดินที่มีไว้ให้เช่าไปให้เช่าในราคาที่ถูกลงกว่าที่เคยให้เช่าไว้แต่เดิม การจัดการทรัพย์สินดังกล่าวทำให้เจ้าของรวมอื่นเสียหาย สัญญาเช่าจึงไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมอื่น เจ้าของรวมอื่นบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และฟ้องขับไล่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๐๐๙/๒๕๕๒)