

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๕ ฉบับที่ ๕ เดือน กันยายน – ตุลาคม ๒๕๖๒



“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน

เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นายวรวิทย์ หลายพูนสวัสดิ์

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา สันติปริชาจิตต์

นางอภิวรรณ สวัสดิ์

นางโสมนัส ทรัพย์สินเสริม

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพยมนตรี

นายวัชร มาลัยมาตร

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์

นายณัฐฐิติพัฒน์ กุลเพิ่มทวีรัตน์

นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

นายทวีศักดิ์ ทรงอยู่

นางอนุช กาญจนาลัย

นางแมนเขียน เซาว์ศิลป์

นางสมหมาย บุญธรรมชนะรุ่ง

นางสาวญาณารินทร์ แข็งแรง

นายรพีพัทธ์ เหล่าประวัตกุล

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนรัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวอัจฉรา อุ่นใจ นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์

นางนันทกา หลอดแก้ว นางสาวชญาธร ปการโรจน์

นางภคนันท์ ภูคังน้ำ นางสาวประภาพร พิมพ์ปิง

นางสาวพนิดา เต็งทับทิม นายนนท์ ไต้บุรินทร์

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๕ ฉบับที่ ๕ ประจำเดือนกันยายน – ตุลาคม ๒๕๖๒ วารสารฉบับนี้มีคอลัมน์ที่น่าสนใจหลายคอลัมน์ เช่น “แนวทางการทำงาน Smart Land Changes” ตามนโยบายของนายนิสิต จันทน์สวรงค์ อธิบดีกรมที่ดิน ในการขับเคลื่อนภารกิจของกรมที่ดิน ภายใต้การบริหารจัดการที่ดินให้ประชาชนเป็นศูนย์กลาง มีการอำนวยความสะดวกที่ดี ลดขั้นตอนการบริการ โดยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่มาใช้ในการปฏิบัติงาน รวมทั้งการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน/ร้องทุกข์ของประชาชนในพื้นที่ ให้ดำเนินการด้วยความรวดเร็ว เป็นธรรม ตามระเบียบกฎหมาย จึงได้กำหนดให้หน่วยงานผู้ปฏิบัติสามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะสอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการ ให้เป็นไปตามเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ

“แนวการพัฒนากระบวนการเรียนรู้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการพัฒนานุเคราะห์” การวิจัยและพัฒนาบุคลากรขององค์กร มีส่วนสำคัญต่อการขับเคลื่อนประเทศไทยให้บรรลุเป้าประสงค์ จึงต้องพัฒนานคนให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของประเทศ กรมที่ดินได้มีการจัดทำแผนกลยุทธ์เพื่อพัฒนานุเคราะห์ของกรมที่ดินให้มีทักษะของมนุษย์ที่สมบูรณ์ในศตวรรษที่ 21 เพื่อให้สามารถขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ยุคกรมที่ดิน 4.0 ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คือ แผนกลยุทธ์พัฒนานุเคราะห์กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔ ซึ่งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ นโยบายและแผนระดับต่างๆ รวมทั้งกรมที่ดินยังมีแนวทางการถ่ายทอดหรือแปลงแผนกลยุทธ์ไปสู่การปฏิบัติอย่างเป็นระบบด้วย



หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ที่นำเรื่องประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคาร ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีโอนและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือห้องชุด ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่สูงนัก

นอกจากนี้ยังมีสาระดีๆ อีกมากมายที่ได้คัดสรรนำเสนอในวารสารฉบับนี้ โดยกองบรรณาธิการวารสารที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ให้พี่น้องชาวดินไว้ใช้ประกอบการทำงาน รวมถึงสมาชิกไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

(นายวรวิทย์ หลายพูนสวัสดิ์)
ผู้อำนวยการกองแผนงาน
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๕ ฉบับที่ ๕ เดือนกันยายน – ตุลาคม ๒๕๖๒



๔ ประวัติอธิบดีกรมที่ดิน

เรื่องน่ารู้...

- ๓/ กษัตริย์มหาจักร ธิ สถิตในดวงใจไทยนิรันดร์
- ๑๐ แนวทางการทำงาน Smart Land Changes
- ๑๕ แนวทางการพัฒนากระบวนการเรียนรู้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการพัฒนาบุคลากร
- ๒๔ แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ๓๒ Change! การรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียม
- ๓๙ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดินและกฎหมายอาคารชุด

ข้อคิด...

- ๔๑ ช่วยกันทำ

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๔๒ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

- ๕๐ ความสำเร็จ

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๕๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๔๕๓/ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินใต้ ๓ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒
- ๕๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๒.๒/ว ๒๑๐๒๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๒ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ขึ้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. ๒๕๖๒

- ๑๒๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๕๐๐๒

ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ เรื่อง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม ๒ ฉบับ

- ๑๒๔ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๐๖๔

ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยการอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ลานगी...

- ๑๒๔ ในวันวาน

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

- ๑๒๙ “ถนนไฟฟ้า” สายแรกของโลก

- ๑๓๑ เกะมิคิงโก (Migingo)

ความรู้คู่สุขภาพ...

- ๑๓๓ วุ้นชุ่มปาก (Oral Moisturizing Jelly)

ได้รู้ธรรมะ...

- ๑๓๕ รักษาคำพูด

ภาพเล่าเรื่อง...

- ๑๓๖ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนกันยายน – ตุลาคม ๒๕๖๒



นายนิสิต จันทรสมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน

- **วัน เดือน ปี เกิด** ๒๔ กันยายน ๒๕๐๕
- **เครื่องราชอิสริยาภรณ์** มหาวิริยมงกุฎ (ม.ว.ม.)
- **สถานภาพครอบครัว** สมรส
- **วุฒิการศึกษา**
 - ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต การปกครอง (เกียรตินิยมอันดับ ๑ เหรียญทอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต การปกครอง (เกียรตินิยมดีเยี่ยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- **การฝึกอบรม**
 - หลักสูตรวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ ๘ พ.ศ. ๒๕๖๒
 - หลักสูตรนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย (นธป.) รุ่นที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๖๑
 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ ๒๕๓/๒๐๑๘
 - หลักสูตรนักบริหารการงบประมาณระดับสูง (นงส.) รุ่นที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๙
 - หลักสูตรพัฒนาการทางการเมืองและการเลือกตั้งระดับสูง (พตส.) รุ่นที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๖
 - หลักสูตรนักบริหารงานยุติธรรมระดับสูง (ยธส.) รุ่นที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๕๔
 - หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน (วปรอ.) รุ่นที่ ๒๓ พ.ศ. ๒๕๕๓
 - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับนักบริหาร ระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ ๑๑ พ.ศ. ๒๕๕๑
 - หลักสูตรการบริหารจัดการภาครัฐแนวใหม่ รุ่นที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๔๕
 - หลักสูตรนายอำเภอ รุ่นที่ ๔๑ พ.ศ. ๒๕๓๙
 - หลักสูตรปลัดอำเภอ รุ่นที่ ๙๑ พ.ศ. ๒๕๓๑

● การดำรงตำแหน่งทางราชการที่สำคัญ

- ๑ ต.ค. ๒๕๖๒ – ปัจจุบัน อธิบดีกรมที่ดิน

- ๑ ต.ค. ๒๕๖๑ อธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน
- ๑ ต.ค. ๒๕๖๐ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
- ๑ ต.ค. ๒๕๕๘ ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี
- ๑ ต.ค. ๒๕๕๗ ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต
- ๒ ต.ค. ๒๕๕๖ ผู้ว่าราชการจังหวัดตราดบุรี
- ๑ ต.ค. ๒๕๕๖ ผู้ว่าราชการจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
- ๑๗ ต.ค. ๒๕๕๕ ผู้ตรวจราชการกระทรวงมหาดไทย
- ๒ เม.ย. ๒๕๕๕ ที่ปรึกษาด้านการบริหารงานจังหวัดแบบบูรณาการ
- ๑๖ ก.พ. ๒๕๕๓ รองอธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน
- ๑๖ ต.ค. ๒๕๕๒ รองผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ
- ๒ ต.ค. ๒๕๕๑ ผู้อำนวยการสำนักนโยบายและแผน สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
- ๑๘ ต.ค. ๒๕๔๙ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนายุทธศาสตร์และติดตามนโยบายพิเศษ
สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
- ๑๘ ก.พ. ๒๕๔๘ ผู้เชี่ยวชาญด้านพัฒนายุทธศาสตร์และระบบการบริหารงาน (๙ ชช)
กลุ่มพัฒนาระบบบริหาร สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
- ๒ ต.ค. ๒๕๔๖ หัวหน้ากลุ่มงานสังคม สำนักบริหารการประชุมคณะรัฐมนตรี
สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
- ๒ มิ.ย. ๒๕๔๖ หัวหน้ากลุ่มงานวางแผนอัตรากำลังและพัฒนาระบบงาน กองการเจ้าหน้าที่
สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย

● คณะกรรมการที่สำคัญ

๑. ที่ปรึกษาและคณะกรรมการการวิสามัญศึกษามาตรการป้องกันและแก้ไขปัญหาพื้นที่
การเกษตรและชุมชนที่ประสบภัยธรรมชาติ วุฒิสภา ปี ๒๕๕๒-๒๕๕๔

๒. คณะอนุกรรมการการศึกษาระบบการเสริมสร้างธรรมาภิบาลและตรวจสอบการทุจริต
ในรัฐวิสาหกิจและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น วุฒิสภา ปี ๒๕๕๒-๒๕๕๔

๓. คณะอนุกรรมการการพิจารณาศึกษาปัญหาเกษตรทฤษฎีใหม่และปัจจัยการผลิตด้วย
การเกษตรวุฒิสภา ปี ๒๕๕๒-๒๕๕๓

๔. คณะอนุกรรมการการวิสามัญวางแผนและรายงานผลการศึกษามาตรการป้องกันและ
แก้ไขปัญหาพื้นที่การเกษตรและชุมชนที่ประสบภัยธรรมชาติ วุฒิสภา ปี ๒๕๕๒-๒๕๕๔

๕. คณะอนุกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ ในคณะกรรมการ
นโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมาย (รองนายกรัฐมนตรี วิษณุ เครืองาม เป็นประธาน) ปี ๒๕๕๘

๖. คณะกรรมการเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชนแห่งชาติ ปี ๒๕๕๒

๗. คณะอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทนการปราบปรามครหลวง ปี ๒๕๕๒

๘. คณะอนุกรรมการการวิสามัญพิจารณาศึกษาโครงการพัฒนาอาชีพและรายได้ในชุมชน
วุฒิสภา ปี ๒๕๕๒

๙. คณะกรรมการดำเนินการตามวาระแห่งชาติ ว่าด้วยการรณรงค์และแก้ไขปัญหา
การซื้อสิทธิ์ขายเสียง ปี ๒๕๕๐

๑๐. คณะอนุกรรมการสนับสนุนการจัดสวัสดิการชุมชน ในคณะกรรมการเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชน สำนักนายกรัฐมนตรี ปี ๒๕๕๒
๑๑. คณะอนุกรรมการปรับปรุงกิจการ การประปานครหลวง ปี ๒๕๕๑
๑๒. คณะอนุกรรมการการศึกษาระบบการเสริมสร้างธรรมาภิบาลและตรวจสอบการทุจริตในรัฐวิสาหกิจและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ปี ๒๕๕๓ - ๒๕๕๔
๑๓. ที่ปรึกษาคณะกรรมการเสริมสร้างธรรมาภิบาลในภาครัฐ ปี ๒๕๕๔ - ๒๕๕๕
๑๔. คณะอนุกรรมการพิจารณาปรับปรุงหรือยกเลิกกฎหมายที่สร้างภาระแก่ประชาชน เกินความจำเป็น ปี ๒๕๖๑
๑๕. คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน ปี ๒๕๖๑

● คณะกรรมการในองค์กร/รัฐวิสาหกิจ

๑. กรรมการ การประปานครหลวง (กปน.) ปี ๒๕๖๐ - ปัจจุบัน
๒. กรรมการ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ปี ๒๕๖๐ - ๒๕๖๑
๓. กรรมการ บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชั่น จำกัด (ปณด.) ปี ๒๕๕๙ - ปัจจุบัน
๔. กรรมการ สถาบันวิจัยและพัฒนาพื้นที่สูง (องค์การมหาชน) ปี ๒๕๖๐ - ๒๕๖๑
๕. กรรมการ พัฒนาองค์กรชุมชน ปี ๒๕๖๑ - ๒๕๖๒
๖. อนุกรรมการวิสามัญเกี่ยวกับการสร้างประสิทธิภาพด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล ปี ๒๕๖๑ - ปัจจุบัน
๗. อนุกรรมการติดตามและตรวจสอบการบริหารงานจังหวัดและกลุ่มจังหวัด ปี ๒๕๖๑ - ปัจจุบัน
๘. ประธานคณะอนุกรรมการประเมินผลงานผู้ว่าการการประปานครหลวง ปี ๒๕๖๐ - ปัจจุบัน
๙. ประธานคณะอนุกรรมการพัฒนาทรัพยากรบุคคลการประปานครหลวง ปี ๒๕๖๐ - ปัจจุบัน

● งานสอน/วิทยากร

๑. รัฐสภา
๒. หลักสูตรผู้เชี่ยวชาญและเลขานุการประจำตัว ส.ส. และ ส.ว. สถาบันพระปกเกล้า
๓. หลักสูตรนักปกครองระดับสูง (นปส.)
๔. หลักสูตรนายอำเภอ (นอ.)
๕. หลักสูตรนักการทูตระดับสูง กระทรวงการต่างประเทศ
๖. หลักสูตรโครงการพัฒนานักบริหารการเปลี่ยนแปลงรุ่นใหม่ (นปร.)





กษัตริย์มหาราช ๕ สถิตในดวงใจไทยนิรันดร์

เดือนตุลาคม เป็นเดือนแห่งการน้อมรำลึกถึงองค์พระมหากษัตริย์ อันเป็นที่รักและเทิดทูนทั้งสองพระองค์ คือ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (พระปิยมหาราช) รัชกาลที่ ๕ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงเสด็จสวรรคตเมื่อวันที่ ๒๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๔๕๓ สิริพระชนมพรรษาปีที่ ๕๘ และกษัตริย์อีกพระองค์พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร (พระภัทรมหาราช) รัชกาลที่ ๙ ที่เสด็จสวรรคต วันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ สิริพระชนมพรรษาปีที่ ๘๙ ทรงครองราชสมบัติได้ ๗๐ ปี ทั้งสองพระองค์ทรงเป็นพระมหากษัตริย์นักพัฒนา นำความเจริญ ร่มเย็นมาสู่ประเทศชาติ และพสกนิกรชาวไทยถ้วนหน้า



พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๕ พระมหากษัตริย์ที่เป็นที่กล่าวถึงมากที่สุด ในประวัติศาสตร์พระองค์หนึ่ง พระผู้ทรงเป็นที่รักของพสกนิกร พระราชกรณียกิจที่นำความเจริญรุ่งเรืองมาสู่ประเทศชาติมากมาย ทรงพระปรีชาสามารถยิ่งในการวางรากฐานปรับปรุงเปลี่ยนแปลงประเทศไทย ให้เจริญก้าวหน้ารุ่งเรืองทัดเทียมนานาชาติอารยประเทศ เช่น ระบบการใช้ธนบัตรและเหรียญ การสร้างรถไฟ การสื่อสาร ไฟฟ้า คมนาคม ทรงดูแลการศาสนาและการศึกษา แต่การเปลี่ยนแปลงครั้งยิ่งใหญ่ในรัชสมัยของพระองค์ ก็คือ ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีการเลิกทาส และไพร่ในประเทศไทย พระองค์ได้รับการถวายพระราชสมัญญานามว่า “ปิยมหาราช” มีความหมายว่า มหาราชผู้ทรงเป็นที่รัก



พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร (รัชกาลที่ ๙) ทรงพระปรีชาสามารถในทุกแขนง ทั้งด้านศาสตร์และศิลป์ อีกทั้งโครงการพระราชดำริ ซึ่งล้วนแต่ทำเพื่อพสกนิกรของท่านให้รอดพ้นจากความทุกข์ยากลำบาก ไม่ว่าจะเป็นด้านการเกษตร การชลประทาน การสาธารณสุขและทรงครองราชย์ยาวนานที่สุดในโลกถึง ๗๐ ปี ทรงเป็นพระมหากษัตริย์พระองค์แรก และพระองค์เดียวของโลกที่ได้รับการถวายการรับจดทะเบียนสิทธิบัตร และอนุสิทธิบัตร ในการประดิษฐ์ คิดค้น สร้างสรรค์ และพัฒนาเทคโนโลยีของไทยมาใช้เอง พระองค์ได้รับการถวายพระราชสมัญญานามว่า “สมเด็จพระภัทรมหาราช” มีความหมายว่า พระมหากษัตริย์ผู้ประเสริฐยิ่ง

การเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ นำมาซึ่งความโศกเศร้าของปวงประชาชนคนไทยทั่วประเทศและที่พำนักอาศัยในต่างแดน อย่างยากที่จะบรรยายได้ แม้กาลเวลาผ่านไปคนไทยทุกคนก็ยังคงน้อมรำลึกถึงพระองค์ท่านด้วยน้อมสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้ ที่ทรงเป็นพระมหากษัตริย์ผู้ทรงทุ่มเทพระองค์ปฏิบัติพระราชกรณียกิจโดยมิได้ทรงรู้เหน็ดเหนื่อย มิทรงคำนึงถึงความปลอดภัยส่วนพระองค์ เสด็จพระราชดำเนินไปทุกหนแห่งไม่ว่าจะต้องทรงขึ้นเขา บุกป่า ลุยน้ำ กรำแดดฝน ก็มีทรงย่อท้อยากลำบากแคไหนก็เสด็จฯ ไปเมื่อทรงทราบว่าราษฎรของพระองค์ทุกข์ยากลำบากขาดแคลนเดือดร้อนในการดำเนินชีวิต ทั้งนี้เพื่อที่จะทรงสร้างประโยชน์สุขดับทุกข์ให้แก่ประชาชน ปวงข้าพระพุทธเจ้าในนามคณะทำงานกองบรรณาธิการวารสารที่ดิน น้อมสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้ตราบนิรันดร์





1

- ✓ ประชาชนเป็นศูนย์กลาง
- ✓ ประชาชนต้องมีความรู้เรื่องที่ดิน
- ✓ (Application “ที่ดินประชาชน”)
- ✓ เจ้าหน้าที่มีความรู้/ที่ปรึกษาให้ประชาชน
- ✓ เอกชนเข้าใจกระบวนการ





Governance Management

2

- ✓ Service Mind
- ✓ ความรวดเร็วการบริการ
- ✓ การอำนวยความสะดวก
- ✓ การลดขั้นตอนการบริการ/คู่มืออำนวยความสะดวก
- ✓ จัดระบบการบริการ(ง่าย/ยาก)



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย : 2563



Credibility & Accuracy

3

- ✓ เอกสารสิทธิทุกระดับคือความถูกต้อง
- ✓ ประชาชนเชื่อมั่น/ธุรกิจมั่นใจ
- ✓ ขั้นตอนการออกเอกสารสิทธิ
- ✓ ข้อมูลการออกเอกสารสิทธิถูกต้อง/ครบถ้วน



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย : 2563



Problem / Opportunity

4

- ✓ ศูนย์ดำรงธรรม (หมอดิน)
- ✓ มาตรฐานการแก้ไขปัญหา : บทบาทเรื่อง/เวลา
- ✓ ฎีกาเรื่องร้องเรียน : ความสำคัญลำดับแรก
- ✓ ปัญหาที่ดิน/Social media
- ✓ มีข้อมูลที่ครบถ้วน แม่นตรง/รายงานรวดเร็ว
- ✓ รายงานผู้บังคับบัญชาทันเวลา
- ✓ เรื่องที่อยู่ในศาลที่ต้องดูแลเอาใจใส่มีระบบ Warning



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย : 2563



Promotion

5

- ✓ put the right man on the right job
- ✓ ตำแหน่งที่มีศักยภาพ/เสี่ยง ต้องตั้งคนเก่งและดี
- ✓ ข้อมูลบุคคลที่ครบถ้วน ประวัติที่ดี และไม่มีปัญหา
- ✓ การฝึกอบรมต้องมีมาตรฐาน
- ✓ ระบบ Knowledge Management



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย : 2563



Innovation

6

- ✓ ระบบ RTK มีประสิทธิภาพ ประชาชนยอมรับ
- ✓ บ้านจัดสรร 4.0
- ✓ Model นิติบุคคล
- ✓ ที่ระบบการรังวัดมีความโปร่งใส
- ✓ สาธารณภัย VS ดูแลเอกสารสิทธิ์
- ✓ Application ที่ดิน / Queue รังวัด
- ✓ ข้อมูลที่ดิน Big Data



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย : 2563



Image

7

- ✓ ประชาสัมพันธ์จุดแข็ง/สม่ำเสมอ
- ✓ โฆษณาที่ดินให้ขาว?
- ✓ การขับเคลื่อนกฎหมายใหม่ๆ ให้ทันสถานการณ์
- ✓ Ease of doing business
- ✓ เดินสำรวจที่ดิน



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย : 2563



Data & Information Base

8

- ✓ 1 จังหวัด 1 ปัญหาที่ดินสาธารณะ
- ✓ ปัญหาที่อยู่ในความสนใจ
อาทิ ระยอง ขอนแก่น ภูเก็ต
- ✓ การเก็บข้อมูล Digital / การสืบค้นสะดวก



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย : 2563

1. People Centric : One knowledge

- ✓ ประชาชนเป็นศูนย์กลาง
- ✓ ประชาชนมีความรู้เรื่องที่ดิน (Application "ที่ดินประชาชน")
- ✓ เจ้าหน้าที่มีความรู้/ที่ปรึกษาให้ประชาชน
- ✓ เอกชนเข้าใจกระบวนการ

2. Governance Management

- ✓ Service Mind
- ✓ ความรวดเร็วการบริการ
- ✓ การอำนวยความสะดวก
- ✓ การลดขั้นตอนการบริการ/คู่มืออำนวยความสะดวก
- ✓ จัดระบบการบริการ(ง่าย/ยาก)

3. Credibility & Accuracy

- ✓ เอกสารสิทธิ์ทุกฉบับมีความถูกต้อง
- ✓ ประชาชนเชื่อมั่น/ธุรกิจมั่นใจ
- ✓ ขั้นตอนการออกเอกสารสิทธิ์
- ✓ ข้อมูลการออกเอกสารสิทธิ์ถูกต้องครบถ้วน

4. Problem / Opportunity

- ✓ ศูนย์ดำรงธรรม (หมอที่ดิน)
- ✓ มาตรฐานการแก้ไขปัญหา : บทบาทเรื่อง/เวลา
- ✓ ฎีกาเรื่องร้องเรียน : ความสำคัญลำดับแรก
- ✓ ปัญหาที่ดิน/Social media
- ✓ มีข้อมูลที่ครบถ้วน แม่นตรง/รายงานรวดเร็ว
- ✓ รายงานผู้บังคับบัญชาทันเวลา
- ✓ เรื่องที่อยู่ในศาลที่ต้องดูแลเอาใจใส่มีระบบ Warning

Smart
LAND
Changes

LAND
8
Changes



นายนิสิต จันทน์สมวงศ์
อธิบดีกรมที่ดิน

8. Data & Information Base

- ✓ 1 จังหวัด 1 ปัญหาที่ดินสาธารณะ
- ✓ ปัญหาที่อยู่ในความสนใจ อาทิ ระยอง ขอนแก่น ภูเก็ต
- ✓ การเก็บข้อมูล Digital / การสืบค้นสะดวก

7. Image

- ✓ ประชาสัมพันธ์จุดแข็ง/สม่ำเสมอ
- ✓ โฆษกกรมที่ดินให้ข่าว?
- ✓ การขับเคลื่อนกฎหมายใหม่ๆ ให้ทันสถานการณ์
- ✓ Ease of doing business
- ✓ เดินสำรวจที่ดิน

6. Innovation

- ✓ ระบบ RTK มีประสิทธิภาพ ประชาชนยอมรับ
- ✓ บ้านจัดสรร 4.0
- ✓ Model นิตยบุคคล
- ✓ ที่ระบบการรังวัดมีความโปร่งใส
- ✓ สาธารณภัย VS ตูแอกเอกสารสิทธิ์
- ✓ Application ที่ดิน / Queue รังวัด
- ✓ ข้อมูลที่ดิน Big Data

5. Promotion

- ✓ put the right man on the right job
- ✓ ตำแหน่งที่มีศักยภาพ/เสี่ยง ต้องตั้งคนเก่งและดี
- ✓ ข้อมูลบุคคลที่ครบถ้วน ประวัติที่ดี และไม่มีปัญหา
- ✓ การฝึกอบรมต้องมีมาตรฐาน
- ✓ ระบบ Knowledge Management

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย : 2563

แนวทางการพัฒนากระบวนการเรียนรู้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการพัฒนาบุคลากร

โดย นายณรงค์ สืบตระกูล
รองอธิบดีกรมที่ดิน

● ที่มาและหลักการ

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๖๕ กำหนดให้รัฐพึงจัดให้มียุทธศาสตร์ชาติ เป็นเป้าหมายการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน ตามหลักธรรมาภิบาลเพื่อใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนต่างๆ ให้สอดคล้องและบูรณาการกันเพื่อให้เกิดเป็นพลังผลักดันร่วมกันไปสู่เป้าหมายดังกล่าว การจัดทำ การกำหนดเป้าหมาย ระยะเวลาที่จะบรรลุเป้าหมาย และสาระที่พึงมีในยุทธศาสตร์ชาติ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายบัญญัติ ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการจัดทำยุทธศาสตร์ชาติฉบับแรกของประเทศไทยมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ คือ พระราชบัญญัติยุทธศาสตร์ชาติ พ.ศ. ๒๕๖๐ และยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๘๐) เป็นยุทธศาสตร์ชาติฉบับแรกของประเทศไทย ที่หน่วยงานของรัฐทุกภาคส่วนจะต้องนำไปสู่กระบวนการปฏิบัติเพื่อให้ประเทศไทยบรรลุวิสัยทัศน์ “ประเทศไทย มีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนาตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” และเพื่อประโยชน์สุขของคนไทยทุกคน



ปัจจุบันประเทศไทยใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔) ซึ่งมีหลักการพัฒนาประเทศที่สำคัญ คือ ยึดหลัก “ปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” “การพัฒนาที่ยั่งยืน” และ “คนเป็นศูนย์กลางการพัฒนา” สำหรับการกำหนดวิสัยทัศน์ของแผนฯ ยึดวิสัยทัศน์ของกรอบยุทธศาสตร์ชาติ เช่นเดียวกับการกำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัดในด้านต่างๆ ได้ยึดเป้าหมายอนาคตประเทศไทยที่เป็นเป้าหมายยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี มาเป็นกรอบในการกำหนดเป้าหมายที่จะบรรลุภายใน ๕ ปี ส่วนแนวทางการพัฒนาได้บูรณาการนโยบายหรือประเด็นพัฒนาที่สำคัญของประเด็นการปฏิรูปประเทศ ๓๓ วาระ และไทยแลนด์ ๔.๐ ซึ่งกระบวนการพัฒนาประเทศภายใต้แนวคิดไทยแลนด์ ๔.๐ หรือประเทศไทย ๔.๐ นั้น เป็นการวางรากฐานการพัฒนาประเทศในระยะยาว เป็นจุดเริ่มต้นในการขับเคลื่อนไปสู่การเป็นประเทศที่มั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน ตามวิสัยทัศน์ของประเทศ ภายใต้แนวคิดปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง มีการผลักดันการปฏิรูปโครงสร้างเศรษฐกิจ การปฏิรูปการวิจัยและการพัฒนา และการปฏิรูปการศึกษาไปพร้อมๆ กัน เป็นการผนึกกำลังของทุกภาคส่วนภายใต้แนวคิดประชารัฐ การวิจัยและพัฒนาบุคลากรในฐานะเป็นต้นทุนทรัพยากรมนุษย์ที่สำคัญต่อการขับเคลื่อนประเทศไทยให้บรรลุเป้าหมายตามโมเดลประเทศไทย ๔.๐ องค์การต่างๆ จึงต้องพัฒนาคนให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของประเทศ คือ การพัฒนาคนให้สอดคล้องกับทักษะของมนุษย์ที่สมบูรณ์ในศตวรรษที่ ๒๑ และให้ทันสมัยสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาของประเทศภายใต้ความเชื่อมั่นที่ว่า “คนเป็นผู้นำทางทิศทางการพัฒนาไม่ใช่ประเทศกำหนดทิศทางของคน” ดังนั้น การพัฒนาคนซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำหนดทิศทางขององค์กร การพัฒนาและขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ยุคกรีน ๔.๐

● การวางแผนพัฒนาคนของกรมที่ดิน



เพื่อมุ่งพัฒนาคนหรือบุคลากรของกรมที่ดินให้มีทักษะของมนุษย์ที่สมบูรณ์ในศตวรรษที่ ๒๑ และเพื่อให้สามารถขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ยุคกรมที่ดิน ๔.๐ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล กรมที่ดิน จึงได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาคนเป็นลำดับต้นๆ โดยได้กำหนดให้มีการจัดทำแผนกลยุทธ์พัฒนาบุคลากรกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔ ขึ้น ซึ่งแผนกลยุทธ์ฯ ดังกล่าว สอดรับกับยุทธศาสตร์ นโยบาย และแผนระดับต่างๆ เช่น ยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๘๐) ยุทธศาสตร์ที่ ๖ “ด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ” แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔) ซึ่งยึดหลักการพัฒนาคนเป็นศูนย์กลางแห่งการพัฒนา นโยบายไทยแลนด์ ๔.๐ หรือประเทศไทย ๔.๐ ยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๑ ยุทธศาสตร์การพัฒนาบุคลากรของกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔ แผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้านของกระทรวงมหาดไทย ๑๐ ปี (ด้านที่ดิน) พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๐ วิสัยทัศน์ พันธกิจ ประเด็นยุทธศาสตร์กรมที่ดิน ยุทธศาสตร์ที่ ๔ “การพัฒนาระบบการบริการประชาชนด้วยระบบออนไลน์ทั่วประเทศ มีมาตรฐานสากล ด้วยบุคลากรที่มีขีดความสามารถสูง” ยุทธศาสตร์ส่งเสริมคุณธรรม จริยธรรม กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔ มาตรการบริหารและพัฒนากำลังคนภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๕๙/ - ๒๕๖๑ ฯลฯ

ความเชื่อมโยงสอดคล้องของแผนกลยุทธ์พัฒนาบุคลากรกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔ กับยุทธศาสตร์และนโยบาย

วิสัยทัศน์การพัฒนาบุคลากร “บุคลากรกรมที่ดินมีธรรมาภิบาล ปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพ และพร้อมรับการเปลี่ยนแปลง”	พันธกิจ - พัฒนาบุคลากรให้เป็นข้าราชการที่ดี มีศีลธรรม จรรยา และธรรมาภิบาล - พัฒนาบุคลากรให้มีสมรรถนะในการปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพ เป็นระบบ และต่อเนื่อง - เสริมสร้างความสามารถในการเรียนรู้ให้แก่บุคลากร ด้วยช่องทางที่หลากหลายและพร้อมรับการเปลี่ยนแปลง
---	---

เป้าประสงค์หลัก	
๑. บุคลากรกรมที่ดินเป็นคนดี มีจิตสำนึกในการปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม ๒. บุคลากรกรมที่ดินทุกระดับมีสมรรถนะในการปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพ สามารถขับเคลื่อนกรมที่ดินไปสู่วิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ๓. ระบบพัฒนาบุคลากรมีประสิทธิภาพและบุคลากรได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ๔. บุคลากรกรมที่ดินได้รับการพัฒนาให้มีความรู้และทักษะที่หลากหลายพร้อมรับการเปลี่ยนแปลงสู่รัฐบาลดิจิทัล	
กลยุทธ์พัฒนาบุคลากรกรมที่ดิน	ความเชื่อมโยงสอดคล้องกับยุทธศาสตร์และนโยบาย
กลยุทธ์ที่ ๑ เสริมสร้างบุคลากรกรมที่ดินให้เป็นคนดี มีจิตสำนึกที่ถูกต้อง และปฏิบัติหน้าที่ด้วยหลักธรรมมาภิบาล	๑. ยุทธศาสตร์การพัฒนากุศลกรของกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔ ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๑.๓ ๒. ยุทธศาสตร์ส่งเสริมคุณธรรม จริยธรรม กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔
กลยุทธ์ที่ ๒ พัฒนากุศลกรกรมที่ดินให้มีขีดสมรรถนะในการปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพ	๑. ยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการไทย พ.ศ. ๒๕๕๖ – ๒๕๖๑ ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๒ ๒. ยุทธศาสตร์การพัฒนากุศลกรของกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔ ยุทธศาสตร์ที่ ๑ ๓. แผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้านของกระทรวงมหาดไทย ๑๐ ปี (ด้านที่ดิน) พ.ศ. ๒๕๕๗ – ๒๕๖๖ ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๔
กลยุทธ์ที่ ๓ เสริมสร้างระบบการเรียนรู้และการพัฒนากุศลกรให้มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง	๑. ยุทธศาสตร์การพัฒนากุศลกรของกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔ ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๑.๑ และ ๑.๒ ๒. เกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ PMQA หมวด ๕
กลยุทธ์ที่ ๔ เสริมสร้างบุคลากรกรมที่ดินให้มีความรู้สหวิทยาการ พร้อมรับการเปลี่ยนแปลงสู่รัฐบาลดิจิทัล	๑. ยุทธศาสตร์การพัฒนากุศลกรของกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔ ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๑.๓ ๒. นโยบายไทยแลนด์ ๔.๐ ๓. แผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้านของกระทรวงมหาดไทย ๑๐ ปี (ด้านที่ดิน) พ.ศ. ๒๕๕๗ – ๒๕๖๖ ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๔ ๔. ยุทธศาสตร์ชาติ ๕. มาตรการบริหารและพัฒนากำลังคนภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๕๗ – ๒๕๖๑ ยุทธศาสตร์ที่ ๒

● การถ่ายทอดแผนกลยุทธ์ไปสู่การปฏิบัติ

การถ่ายทอดแผนกลยุทธ์พัฒนากุศลกรกรมที่ดินไปสู่การปฏิบัติ จะประกอบด้วยกระบวนการย่อย ๓ ส่วน ได้แก่

๑. การจัดทำแผนปฏิบัติการ (Action Plan) หรือแผนปฏิบัติราชการประจำปี

แผนปฏิบัติการจะประกอบด้วยกิจกรรมที่ต้องทำ เป้าหมาย ตัวชี้วัดความสำเร็จ ระยะเวลา ดำเนินการ งบประมาณดำเนินงาน ผู้รับผิดชอบการปฏิบัติตามแผน โดยมีโครงสร้างขององค์กร ระบบงาน บุคลากร เทคโนโลยี รองรับ ทั้งนี้ การจัดทำแผนปฏิบัติการจะต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับแผนงานและ

โครงการต่างๆ ที่มีเป้าหมายผลงานสอดคล้องกับเป้าประสงค์และเป้าหมายของแผนกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ โดยหน่วยปฏิบัติจะต้องแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของผลงานที่จะเกิดขึ้นอย่างน้อย ๒ ระดับ ได้แก่ ผลผลิต (Output) และผลลัพธ์ (Outcome)

๒. การปฏิบัติการ (Take Action)

การปฏิบัติการเป็นกระบวนการดำเนินการตามแผนงาน โครงการ และกิจกรรมต่างๆ ที่กำหนดไว้โดยทั่วไปจะมี ๒ ส่วน คือ (๑) การปฏิบัติตามแผนงานที่เป็นแผนกลยุทธ์ขององค์กร เพื่อดำเนินการจัดทำผลผลิตให้แก่องค์กร และ (๒) การปฏิบัติตามแผนงานที่เป็นพันธกิจสนับสนุน เช่น การจัดการความรู้ในองค์กร (Knowledge Management) การส่งเสริมและพัฒนาการเรียนรู้ให้แก่บุคลากรขององค์กร เพื่อช่วยเสริมสร้างขีดสมรรถนะการเรียนรู้ให้องค์กรมีความพร้อมที่จะปรับปรุงตนเอง ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้การปฏิบัติงานตามแผนเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล

๓. การติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation)

การติดตาม (Monitoring) หมายถึง กระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับ ปัจจัยนำเข้า (input) การดำเนินงาน (process) และผลการดำเนินงาน (output) เกี่ยวกับโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลย้อนกลับ (Feedback system) สำหรับการกำกับ ทบทวน และแก้ปัญหาลงมือดำเนินโครงการ

การประเมิน (Evaluation) หมายถึง กระบวนการตรวจสอบและตัดสินคุณค่า (Value Judgment) เกี่ยวกับปัจจัยนำเข้า การดำเนินงาน และผลการดำเนินโครงการ เพื่อเป็นสารสนเทศสำหรับการปรับปรุงการดำเนินโครงการ สรุปผลสำเร็จของโครงการและพัฒนาโครงการต่อไป

การติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation) เป็นขั้นตอนที่มีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินโครงการ เพราะเป็นการติดตามกำกับ การดำเนินงานของโครงการ เพื่อปรับปรุงและเพื่อตรวจสอบผลสำเร็จของโครงการว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือไม่ การติดตามและประเมินผลจึงเป็นกลไกและเครื่องมือสำคัญที่จะช่วยให้ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติสามารถกำกับ ทบทวนและพัฒนากระบวนการ แผนงาน โครงการต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

แนวทางการนำกลยุทธ์พัฒนาบุคลากรของกรมที่ดินไปปฏิบัติ

กลยุทธ์	แนวทางปฏิบัติ	ตัวชี้วัด	แผนงาน/โครงการ
๑. เสริมสร้างบุคลากรกรมที่ดินให้เป็นคนดี มีจิตสำนึกที่ถูกต้อง และปฏิบัติหน้าที่ด้วยหลักธรรมาภิบาล	๑) พัฒนาบุคลากรกรมที่ดินให้เป็นข้าราชการที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม และนำหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ในการดำเนินชีวิต	- ร้อยละของบุคลากรที่ได้รับการพัฒนาด้านคุณธรรม จริยธรรม และหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง ตามแผนงาน/โครงการพัฒนาบุคลากรกรมที่ดินประจำปี	- แผนงาน/โครงการพัฒนาบุคลากรกรมที่ดินประจำปี
	๒) เสริมสร้างจิตสำนึกและแสดงออกซึ่งพฤติกรรมที่ดีต่อการดำรงชีวิตและรักษาผลประโยชน์ของส่วนรวม	- ร้อยละของบุคลากรกรมที่ดินที่ได้รับการเสริมสร้างจิตสำนึก และแสดงออกซึ่งพฤติกรรมที่ดีต่อการดำรงชีวิต	- แผนงาน/โครงการพัฒนาบุคลากรกรมที่ดินประจำปี

กลยุทธ์	แนวทางปฏิบัติ	ตัวชี้วัด	แผนงาน/โครงการ
๒. พัฒนาบุคลากร กรมที่ดินให้มีขีด สมรรถนะในการ ปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพ	๑) สร้างมาตรฐานหลักสูตร การพัฒนา บุคลากรตาม สมรรถนะหลักและสมรรถนะ เฉพาะตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ (สมรรถนะประจำกลุ่มงาน)	- ร้อยละของหลักสูตรการ พัฒนาบุคลากรที่ได้สร้างตาม สมรรถนะหลักและสมรรถนะ ประจำกลุ่มงาน	- การดำเนินการสร้าง หลักสูตรเพื่อใช้ในการ พัฒนาบุคลากร
	๒) พัฒนาบุคลากรตาม สมรรถนะหลักและสมรรถนะ ประจำกลุ่มงานตามความ จำเป็นและเหมาะสมกับ ภารกิจ	- ร้อยละของบุคลากรที่ได้รับ การพัฒนาตามสมรรถนะหลัก และสมรรถนะประจำกลุ่มงาน ตามแผนพัฒนาบุคลากรประจำปี	- แผนงาน/โครงการพัฒนา บุคลากรกรมที่ดินประจำปี
	๓) ส่งเสริมการจัดทำแผน พัฒนารายบุคคล ภายใต้ สมรรถนะประจำกลุ่มงาน ของแต่ละตำแหน่ง	- ร้อยละของบุคลากรที่ได้รับ การพัฒนาตามแผนพัฒนา รายบุคคล	- แผนงาน/โครงการตาม แผนพัฒนารายบุคคล
๓. เสริมสร้างระบบ การเรียนรู้และการ พัฒนาบุคลากรให้มี คุณภาพอย่างต่อเนื่อง	๑) จัดให้มีระบบการเรียนรู้ และการพัฒนาบุคลากร หลากหลายช่องทางทั้งที่เป็น ทางการและไม่เป็นทางการ	- จำนวนช่องทางการเรียนรู้และ การพัฒนาบุคลากร ไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง	- กิจกรรม/โครงการพัฒนา บุคลากรทั้งในแผนและ นอกแผนพัฒนาบุคลากร กรมที่ดินประจำปี
	๒) จัดให้มีระบบการประกัน คุณภาพการฝึกอบรม/พัฒนา บุคลากร	- ระดับความสำเร็จของการ ประกันคุณภาพการฝึกอบรม/ พัฒนาบุคลากร	- โครงการพัฒนาบุคลากร ตามแผนพัฒนาบุคลากร กรมที่ดิน ประจำปี
	๓) จัดให้มีระบบการประเมิน ประสิทธิผลและความคุ้มค่า ในการฝึกอบรม/พัฒนาบุคลากร	- ร้อยละของบุคลากรกลุ่ม เป้าหมายที่ผ่านการพัฒนาต่างๆ มีผลคะแนนการประเมินเพิ่มขึ้น	- โครงการ ประเมิน ประสิทธิผลและความ คุ้มค่าในการฝึกอบรม/ พัฒนาบุคลากร
	๔) ระบบการพัฒนา บุคลากร สามารถส่งเสริมสนับสนุนต่อ ระบบการบริหารงานบุคคล ของกรมที่ดิน	- จำนวนสายงานที่ได้รับการ จัดทำ Training Road Map	- การดำเนินการจัดทำ Training Road Map

กลยุทธ์	แนวทางปฏิบัติ	ตัวชี้วัด	แผนงาน/โครงการ
๔. เสริมสร้างบุคลากร ที่พื้นที่มีความรู้ สหวิทยาการพร้อม รับการเปลี่ยนแปลง สู่รัฐบาลดิจิทัล	๑) เสริมสร้างค่านิยมและ วัฒนธรรมการใฝ่เรียนใฝ่รู้ ให้แก่บุคลากรทุกระดับอย่าง ต่อเนื่องด้วยวิธีการที่หลากหลาย	- ร้อยละของบุคลากรกรมที่ดิน ที่ได้รับการพัฒนาผ่านช่องทาง ต่างๆ	- แผนงาน/โครงการส่งเสริม ความสามารถการเรียนรู้ เช่น - e - Learning - การสอนแนะงาน - การมอบหมายงาน - การเรียนรู้ด้วยตนเอง (Self - Learning) - การศึกษาดูงาน - การฝึกอบรมในขณะ ปฏิบัติงาน - การเป็นวิทยากร - การแลกเปลี่ยนเรียนรู้ - การให้ทุนการศึกษา
	๒) พัฒนาบุคลากรให้มีขีด ความสามารถพร้อมรองรับ การบริการประชาชนด้วย ระบบดิจิทัล และพร้อมรับ การเปลี่ยนแปลง	- จำนวนกิจกรรม/แผนงาน/ โครงการการเรียนรู้/พัฒนา บุคลากร เพื่อรองรับการ เปลี่ยนแปลงสู่รัฐบาลดิจิทัล	- กิจกรรม/แผนงาน/ โครงการการเรียนรู้/พัฒนา บุคลากรเพื่อรองรับการ เปลี่ยนแปลงสู่รัฐบาล ดิจิทัล
	๓) ส่งเสริมการจัดการความรู้ และเสริมสร้างนวัตกรรม การเรียนรู้ให้แก่บุคลากรกรมที่ดิน	- จำนวนองค์ความรู้ ตามแผน การจัดการความรู้ของกรมที่ดิน - จำนวนช่องทาง การเผยแพร่ องค์ความรู้ตามแผนการจัดการ ความรู้	- แผนงาน/โครงการ/ กิจกรรมการจัดการความรู้ ของกรมที่ดิน - ช่องทางการเผยแพร่ องค์ความรู้ตามแผนการ จัดการความรู้
	๔) เสริมสร้างเครือข่าย การเรียนรู้กับหน่วยงาน/ บุคคลภายนอก	- จำนวนกิจกรรมการเรียนรู้กับ หน่วยงาน/บุคคลภายนอก - จำนวนบุคลากรส่งไปฝึกอบรม/ ประชุม/สัมมนากับหน่วยงาน ภายนอก - จำนวนบุคลากรที่ไปเป็น วิทยากรให้หน่วยงานภายนอก	- กิจกรรมความร่วมมือ ด้านการเรียนรู้กับหน่วยงาน/ บุคคลภายนอก - โครงการฝึกอบรม/ประชุม/ สัมมนา - การเป็นวิทยากรให้ หน่วยงานภายนอก
	๕) ส่งเสริมการศึกษา/วิจัย ด้านการพัฒนาองค์กรเพื่อ นำไปใช้ในการพัฒนาองค์กร	- จำนวนผลงานวิจัยที่นำไป พัฒนา/ขยายผลต่อยอดนำไปใช้ ในการพัฒนาองค์กรกรมที่ดิน	- กิจกรรม/การศึกษา/ วิจัย ด้านการพัฒนาองค์กร

จากตารางแสดงให้เห็นถึงทิศทางการนำกลยุทธ์พัฒนาบุคลากรของกรมที่ดินไปปฏิบัติ เพื่อให้บรรลุเป้าประสงค์ของแผนที่ต้องการให้บุคลากรของกรมที่ดิน **“เป็นคนดี มีความเป็นมืออาชีพ และพร้อมรับการเปลี่ยนแปลง”** การที่จะให้บรรลุเป้าประสงค์ของแผนได้เป็นเรื่องที่หน่วยงานภายในของกรมที่ดิน ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคจะต้องให้ความสำคัญกับการดำเนินการตามกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ ซึ่งกรมที่ดินได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ ตัวชี้วัด และช่องทางการดำเนินการรวมถึงกิจกรรมการดำเนินการไว้บางส่วนแล้ว หมายความว่า กิจกรรมที่ได้กำหนดไว้นั้นเป็นเพียงตัวอย่างหรือเป็นกิจกรรมที่มีการดำเนินการอยู่แล้ว มิได้หมายความว่า เป็นข้อบังคับหรือข้อห้ามมิให้หน่วยงานผู้ปฏิบัติคิดค้นกำหนดกิจกรรมในลักษณะอื่นที่แตกต่างไปจากกิจกรรมเดิมได้ หน่วยงานผู้ปฏิบัติสามารถดำเนินการตามกิจกรรมที่มีอยู่ ปรับปรุงและพัฒนากิจกรรม หรือคิดค้นกิจกรรมที่เป็นนวัตกรรมได้ แต่จะต้องตอบสนองกลยุทธ์ เป้าหมาย และตัวชี้วัดตามที่กำหนดไว้

● การตรวจสอบติดตามและประเมินผล

เมื่อได้มีการวางแผน ถ่ายทอดหรือแปลงแผนไปสู่การปฏิบัติ และลงมือปฏิบัติตามแผนแล้ว การตรวจสอบ (Check) ติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation) ถือเป็นขั้นตอนที่สำคัญอีกขั้นตอนหนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าในขั้นตอนการปฏิบัติกิจกรรมตามแผนสามารถบรรลุเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้หรือไม่ การดำเนินการตามขั้นตอนนี้จะต้องมีการวางแผนกำหนดขั้นตอน วิธีการ เงื่อนไข และระยะเวลาของการตรวจสอบติดตาม เพื่อเป็นข้อมูลย้อนกลับสำหรับการกำกับ ทบทวน แก้ไขหามาขณะดำเนินการกิจกรรมตามแผน และการประเมินผล เพื่อเป็นสารสนเทศสำหรับการปรับปรุงการดำเนินการกิจกรรม/โครงการ สรุปผลสำเร็จของกิจกรรม/โครงการ ทบทวนและพัฒนากิจกรรม/โครงการ แผนงาน และระบบงานต่อไป

ตารางแสดงผลผลิตจากการดำเนินงานตามแผนในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒

โครงการ/กิจกรรม	ผลผลิต
๑. โครงการฝึกอบรม/สัมมนา การฝึกอบรมพัฒนาบุคลากรของกรมที่ดิน ตามแนวทางในการพัฒนาบุคลากรเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและยุทธศาสตร์ของรัฐบาล กระทรวง และแนวทางพัฒนาทักษะด้านดิจิทัลของข้าราชการและบุคลากรภาครัฐของสำนักงาน ก.พ. โดยใช้โมเดลกรมที่ดิน ๔.๐ มีการดำเนินการรวม ๒๑ โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่สำคัญ ดังนี้ ๑) โครงการบรรยาย ขยายผลโครงการจิตอาสาพระราชทานตามแนวพระราชดำริ กรมที่ดิน ๒) โครงการศึกษาอบรมหลักสูตรเพื่อพัฒนาสมรรถนะผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา มุ่งสู่ความเป็นเลิศ รุ่นที่ ๓ ๓) โครงการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง (นทส.) รุ่นที่ ๓๓/ ๔) โครงการศึกษาอบรมหลักสูตรการเป็นข้าราชการที่ดี ๕) โครงการอบรมสัมมนาเชิงปฏิบัติการ เรื่อง การรังวัดออกและตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒	พัฒนาบุคลากรได้ ๓,๓๐๑ คน (งบประมาณ ๑๙,๖๓๑,๔๓๖ บาท)

โครงการ/กิจกรรม	ผลผลิต
๒. โครงการความรู้เรื่องที่ดินเพื่อประชาชน กรมที่ดินได้ดำเนินการโครงการความรู้เรื่องที่ดินเพื่อประชาชน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความรู้และสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับกระบวนการทำงานของกรมที่ดิน ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดสรรที่ดิน อาคารชุด ที่สาธารณประโยชน์ และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้แก่ สถาบันการเงิน ผู้ประกอบการ หน่วยงาน และประชาชนทั่วไป โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก และสำนักงานที่ดินอำเภอทั่วประเทศ จัดทำโครงการให้ความรู้เรื่องที่ดินแก่ประชาชน เช่น การให้ความรู้ประชาชนด้วยการเป็นวิทยากรร่วมกับหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน การให้ความรู้ประชาชนในพิธีมอบหนังสืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ การมอบโฉนดที่ดินการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนตามนโยบายของรัฐบาล (คทช.) โครงการจังหวัด/อำเภอเคลื่อนที่ การให้ความรู้ประชาชนผู้มาติดต่อสำนักงานที่ดิน การให้ความรู้กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และวิธีการอื่นๆ ทำให้ประชาชนมีความรู้ ความเข้าใจ กระบวนการทำงานของกรมที่ดิน เป็นการสร้างการมีส่วนร่วมระหว่างรัฐกับประชาชนและเสริมสร้างความร่วมมือ ความไว้วางใจต่อกันอันนำมาซึ่งภาพลักษณ์ที่ดีของกรมที่ดิน	สามารถให้ความรู้แก่ประชาชน จำนวน ๔,๓๐๓,๑๓๖ คน <i>(ผลการดำเนินงานระหว่างเดือนตุลาคม ๒๕๖๑ – สิงหาคม ๒๕๖๒)</i>
๓. การจัดการความรู้ของกรมที่ดิน (Knowledge Management) การจัดการความรู้ของกรมที่ดินเป็นการดำเนินการตามขั้นตอนของเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ (PMQA) ซึ่งให้พิจารณา ทบทวน กลั่นกรองและกำหนดองค์ความรู้ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานตามประเด็นยุทธศาสตร์ของกรมที่ดิน เพื่อนำองค์ความรู้ดังกล่าวเสนอคณะกรรมการจัดการความรู้ของกรมที่ดินพิจารณาคัดเลือกตามประเด็นยุทธศาสตร์ จัดทำเป็นแผนการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน และรวบรวมองค์ความรู้ตามแผนการจัดการความรู้จัดพิมพ์เป็นรูปเล่ม เผยแพร่ให้บุคลากรกรมที่ดิน ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคได้ศึกษาเรียนรู้และนำไปใช้ในการปฏิบัติงาน ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ กรมที่ดินได้คัดเลือกหน่วยงานภายในให้ดำเนินการจัดการความรู้ จำนวน ๖ แผน ๖ องค์ความรู้ ใน ๔ ประเด็นยุทธศาสตร์ ได้แก่ ๑) คู่มือสนับสนุนการคุ้มครองที่ดินของรัฐตามภารกิจของกรมที่ดินของสำนักจัดการที่ดินของรัฐ ๒) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ๓) คู่มือการใช้งานระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเชิงเลขในสำนักงานที่ดิน ของกองเทคโนโลยีทำแผนที่ ๔) ระบบภูมิสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการกรมที่ดินของศูนย์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน ๕) สรุปความเห็นทางกฎหมายของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๑ – ๒๕๖๐ ของสำนักกฎหมาย ๖) การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าวของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน	จำนวนองค์ความรู้ที่ได้ดำเนินการจัดการความรู้ เผยแพร่ และจัดทำคู่มือ จำนวน ๖ องค์ความรู้/เล่ม

โครงการ/กิจกรรม	ผลผลิต
๔. โครงการฝึกอบรมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Learning) กรมที่ดินได้จัดโครงการฝึกอบรมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Learning) เพื่อเพิ่มช่องทางและเปิดโอกาสให้ข้าราชการได้รับการพัฒนาอย่างทั่วถึง สะดวก สามารถเรียนรู้ได้ทุกที่ทุกเวลาที่มีความพร้อม สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาทรัพยากรบุคคลในขนาดตามนโยบายประเทศไทย ๔.๐ ซึ่งในแต่ละปีงบประมาณมีข้าราชการสนใจสมัครเข้าเรียนจำนวนมาก ปัจจุบันเปิดให้มีการฝึกอบรมทั้งสิ้น ๑๑ หลักสูตร ๑๒ ชุดวิชา ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้มีการสร้างสื่อหลักสูตรใหม่ คือ การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network : RTK๒)	บุคลากรกรมที่ดินสมัครเข้ารับการฝึกอบรม จำนวน ๒,๓๖๕ คน
๕. โครงการสอนงาน/สอนแนะ (Coaching) กรมที่ดินได้ดำเนินการจัดทำโครงการสอนงาน/สอนแนะ (Coaching) เพื่อพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ให้มีความรู้ ทักษะ สมรรถนะที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติงาน และเป็นการสนับสนุนให้เกิดการเรียนรู้อย่างต่อเนื่องเป็นระบบตามแนวทางที่สำนักงาน ก.พ. กำหนด โดยให้หน่วยงานทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคจัดทำโครงการสอนงาน/สอนแนะ และรายงานผลการดำเนินการให้กองฝึกอบรม ภายในวันที่ ๒๐ สิงหาคมของทุกปี เพื่อสรุปประมวลผลเสนออธิบดี และรายงานสำนักงาน ก.พ.	บุคลากรกรมที่ดินได้รับการสอนแนะงาน จำนวน ๕,๓๓๐ คน

จากตารางแสดงให้เห็นถึงลักษณะของกิจกรรมตามโครงการต่างๆ และผลผลิตซึ่งเป็นเพียง (Output) แต่ในกระบวนการติดตามและประเมินผลจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของผลงานที่เกิดขึ้นอย่างน้อย ๒ ระดับ ได้แก่ ผลผลิต (Output) และผลลัพธ์ (Outcome) หรือหากสามารถประเมินผลลัพธ์ขั้นสุดท้าย (Ultimate Outcome) ได้ ก็จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการปรับปรุงพัฒนาแผนงาน/โครงการต่างๆ ซึ่งในบางโครงการกรมที่ดินได้กำหนดกิจกรรมที่สามารถสร้างผลผลิตที่แสดงให้เห็นถึงผลสัมฤทธิ์ในการดำเนินการตามแผนได้ เช่น การกำหนดให้มีการจัดทำงานวิจัยในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง (นทส.) โดยในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลผลิตเป็นงานวิจัย จำนวน ๕ เรื่อง ดังนี้

๑) กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวข้องกับภารกิจของสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด)

๒) แนวทางการกระจายอำนาจในการพิจารณาอนุญาต ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวข้องกับภารกิจของสำนักจัดการที่ดินของรัฐ)

๓) แนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวข้องกับภารกิจของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

๔) การศึกษาแนวทางการจัดตั้งกองทุนชดเชยและเยียวยาผู้ได้รับความเสียหายจากการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐในภารกิจกรมที่ดิน (ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวข้องกับภารกิจของสำนักกฎหมาย)

๕) แนวทางการจัดการคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ค้างดำเนินการ ณ วันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวข้องกับภารกิจของ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ)

กรมที่ดินได้สั่งการให้เผยแพร่งานวิจัยทางเว็บไซต์กองฝึกอบรม หัวข้อ “เอกสารวิชาการ/ ผลงานวิจัย” และจัดส่งผลงานวิจัยให้หน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้องรับไปดำเนินการปรับปรุงแก้ไขกฎระเบียบ ที่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานให้เป็นรูปธรรม นอกจากนี้กรมที่ดินได้ใช้ระบบการประเมินความคุ้มค่า (Return on Investment : ROI) สำหรับการประเมินผลสัมฤทธิ์ของการพัฒนาหลักสูตรนักบริหารงานที่ดิน ระดับสูง (นทส.) ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ รุ่นที่ ๓๓/ โดยมีผู้เข้ารับการฝึกอบรม จำนวน ๕๕ คน เป็นข้าราชการกรมที่ดิน จำนวน ๕๔ คน และข้าราชการกรมพัฒนาที่ดิน จำนวน ๑ คน ปรากฏว่า ผู้เข้ารับการ ฝึกอบรมได้คะแนนเพิ่มขึ้น จำนวน ๕๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๙๒.๗๓ และได้คะแนนเท่าเดิม จำนวน ๔ คน คิดเป็นร้อยละ ๗.๒๗ จากผลการประเมินพบว่า ผู้เข้ารับการฝึกอบรมได้คะแนนประเมินเพิ่มขึ้นสูงกว่า เกณฑ์การประเมินความคุ้มค่าซึ่งกำหนดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ จึงบ่งชี้ว่าการดำเนินโครงการดังกล่าว มีความคุ้มค่าต่อการพัฒนาบุคลากรกรมที่ดิน

● การปรับปรุงและพัฒนา

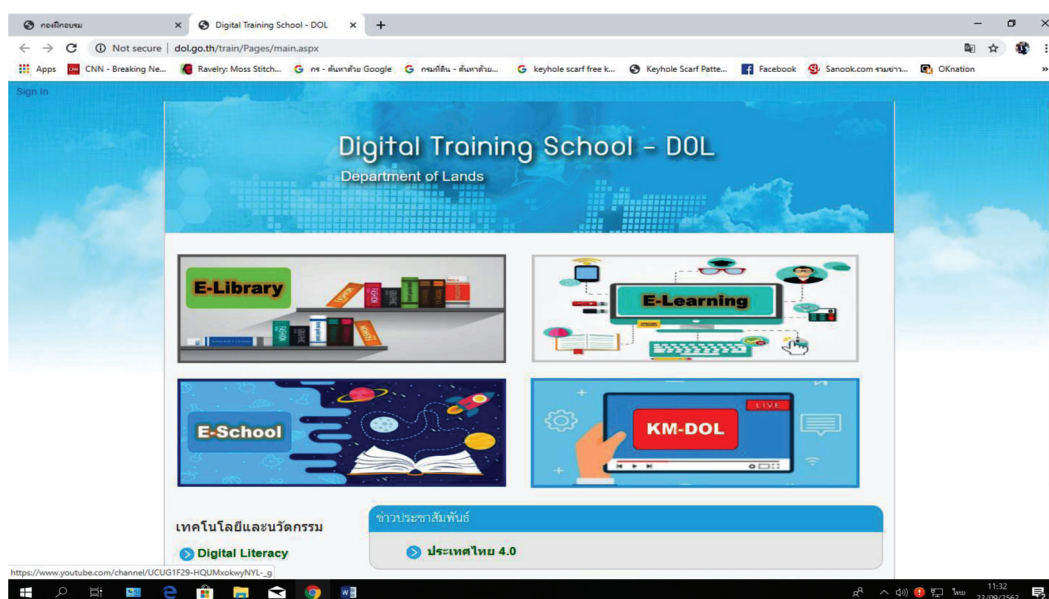
การปรับปรุงและพัฒนาเป็นขั้นตอนสุดท้ายของวงจรบริหารงานคุณภาพ PDCA เป็นการนำ ผลการประเมินมาวิเคราะห์ว่ามีโครงสร้าง หรือขั้นตอนการปฏิบัติงานใดที่มีปัญหาควรแก้ไขปรับปรุง ถ้าไม่มี ปัญหาใดๆ ก็ยอมรับแนวทางการปฏิบัติตามแผนงานที่ได้ผลสำเร็จ หรือพัฒนาสิ่งที่ดียอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้นไปอีก และสังเคราะห์รูปแบบการดำเนินการใหม่ที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินการในปีต่อไป ซึ่งจากการตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการพัฒนาบุคลากรด้วยกระบวนการฝึกอบรมและกระบวนการเรียนรู้ใน ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ ในภาพรวมพบว่าการพัฒนาบุคลากรของกรมที่ดินเป็นไปตามเป้าประสงค์ของ แผนกลยุทธ์พัฒนาบุคลากรกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔ บรรลุเป้าหมายตามตัวชี้วัดของแผนปฏิบัติ ราชการประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒ และพบข้อมูลที่มีนัยสำคัญซึ่งถือเป็นโอกาสในการปรับปรุงพัฒนาระบบงาน และกระบวนการฝึกอบรมพัฒนาการเรียนรู้ใน ๒ ประเด็น คือ ๑) การประเมินผลการฝึกอบรม และ ๒) การฝึกอบรมพัฒนาการเรียนรู้ผ่านระบบดิจิทัล

๑. การประเมินผลการฝึกอบรม

การประเมินผลการฝึกอบรม เป็นการวินิจฉัยและค้นหาคุณค่าที่ได้รับจากการฝึกอบรมว่า การฝึกอบรมที่จัดขึ้นนั้นบรรลุวัตถุประสงค์ของหลักสูตรและโครงการหรือไม่ อย่างไร ตลอดจนเปรียบเทียบ ผลที่ได้กับการปฏิบัติงานว่า ผู้เข้าอบรมเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือไม่ อย่างไร ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีการนำระบบการประเมินความคุ้มค่า (Return on Investment : ROI) มาใช้สำหรับการประเมินผลสัมฤทธิ์ ของการพัฒนาหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง (นทส.) ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ รุ่นที่ ๓๓/ เพียงหลักสูตรเดียว จึงยังไม่ตอบโจทย์ของการประเมินผลการฝึกอบรมของกรมที่ดินทั้งระบบ ดังนั้น ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ กรมที่ดินจำเป็นต้องนำระบบการประเมินความคุ้มค่า (Return on Investment : ROI) หรือระบบการประเมินในรูปแบบอื่น เช่น การประเมินปฏิกิริยา (Reaction) การประเมินการเรียนรู้ (Learning) การประเมินพฤติกรรม (Behavior) การประเมินผลลัพธ์ (Results) หรือการประเมินที่เรียกว่า Training Scorecard ซึ่งมีการใช้มุมมองทั้งสี่ด้าน คือ ด้านการเงิน (Financial) ด้านลูกค้า (Customer) ด้านกระบวนการภายใน (Internal Process) และด้านการเรียนรู้และพัฒนา (Learning and Growth) มาใช้ ในการวัดความสำเร็จในการฝึกอบรม เพื่อให้ทราบถึงความสำเร็จในการจัดการฝึกอบรมแต่ละครั้งว่า สามารถทำให้บุคลากรมีความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และปรับทัศนคติ (Attitude) ได้ตามเป้าหมายหรือ วัตถุประสงค์ที่ต้องการหรือไม่ อย่างไร

๒. การฝึกอบรมพัฒนาการเรียนรู้ผ่านระบบดิจิทัล

เพื่อให้สามารถสนองตอบต่อนโยบาย e-Government ของรัฐบาลที่ให้การสนับสนุนต่อการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการปฏิบัติงานโดยมีเป้าหมายการเป็นรัฐบาลดิจิทัล เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการเรียนรู้ให้แก่บุคลากรกรมที่ดินด้วยช่องทางที่หลากหลายและพร้อมรับการเปลี่ยนแปลง และเพื่อให้ระบบพัฒนาบุคลากรของกรมที่ดินมีประสิทธิภาพ บุคลากรกรมที่ดินได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง มีความรู้และทักษะที่หลากหลายพร้อมรับการเปลี่ยนแปลงสู่รัฐบาลดิจิทัล กรมที่ดินจำเป็นต้องปรับปรุงพัฒนาหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบการฝึกอบรม และรูปแบบการพัฒนาการเรียนรู้เพื่อก้าวสู่ “ยุคดิจิทัล” (Digital Era) คือยุคของอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่มีความรวดเร็วในการสื่อสาร การส่งผ่านข้อมูลความรู้ต่างๆ ที่มีอยู่ในสังคมไม่ว่าจะเป็นข่าวสาร ภาพหรือวิดีโอที่ทุกคนสามารถเข้าถึงได้อย่างรวดเร็วทุกที่และทุกเวลา โดยบุคลากรกรมที่ดินจะต้องมีทักษะความเข้าใจและใช้เทคโนโลยีดิจิทัล (Digital literacy) หรือทักษะในการนำเครื่องมือ อุปกรณ์ และเทคโนโลยีดิจิทัลที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาทิ คอมพิวเตอร์ โทรศัพท์ แท็บเล็ต โปรแกรมคอมพิวเตอร์ และสื่อออนไลน์ มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการสื่อสาร การปฏิบัติงาน และการฝึกอบรมพัฒนาเรียนรู้ผ่านช่องทางดังกล่าว ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ กรมที่ดินมีการฝึกอบรมแบบออนไลน์เฉพาะ E-Learning เท่านั้น ดังนั้น ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ กรมที่ดินจะปรับปรุงพัฒนาระบบการเรียนรู้แบบออนไลน์ โดยกำหนดให้มีการจัดทำโครงการ Digital training School-DOL เพื่อส่งเสริมและพัฒนาการเรียนรู้ของบุคลากรกรมที่ดิน และเปิดช่องทางการสื่อสาร/เรียนรู้สู่ภาคประชาชนด้วย



Digital training School-DOL เป็นรูปแบบการพัฒนาบุคลากรแบบออนไลน์ เรียนรู้ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ โดยใช้สื่อดิจิทัลต่างๆ เช่น วิดีทัศน์ ไฟล์ข้อมูล (PDF, Word, PowerPoint) และไฟล์ดิจิทัลอื่นๆ เพื่อให้บุคลากรกรมที่ดินและผู้สนใจ สามารถฝึกอบรมพัฒนาการเรียนรู้ได้ทุกที่และทุกเวลา ตามความสนใจ ประกอบด้วยระบบการเรียนรู้ 4 ระบบ (E_uK) คือ E-school, E-Learning, E-Library และ KM-DOL ดังนี้

E-school เป็นระบบการให้ความรู้โดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เปิดให้ทั้งบุคลากรกรมที่ดิน และบุคคลภายนอก สามารถเข้าศึกษาหาความรู้ได้สะดวก ทุกที่ ทุกเวลา โดยจัดให้มีการเรียนรู้ในหลักสูตรต่างๆ เช่นเดียวกับหลักสูตรที่มีการจัดศึกษาและฝึกอบรมในสถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน องค์ความรู้ภายในประกอบด้วย สื่อวีดิทัศน์ และสื่อไฟล์ดิจิทัล เช่น ไฟล์ PDF ไฟล์ PowerPoint เป็นต้น รวมถึงมีช่องทางให้ผู้เข้ารับการศึกษาสามารถแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกันผ่านกระดาน ถาม-ตอบ เพื่อต่อยอดขยายองค์ความรู้ ทำให้ได้รับทราบและพัฒนาความรู้ไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้ E-school จะมีองค์ความรู้อื่นๆ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในหลักสูตรต่างๆ ซึ่งเป็นประโยชน์สอดคล้องอยู่ด้วย

E-Learning เป็นระบบการศึกษอบรมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ที่เปิดให้เฉพาะบุคลากรกรมที่ดินสามารถสมัครเข้ารับการฝึกอบรมอย่างต่อเนื่องทุกปีตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนด (กำหนดระยะเวลาในการฝึกอบรม ประมาณ ๓ เดือน) โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ ความเข้าใจในกฎหมายระเบียบ และวิธีการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ เพื่อเพิ่มทักษะการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ให้บุคลากรรู้เท่าทันและใช้เทคโนโลยีเป็น ปัจจุบันมีจำนวนหลักสูตรและชุดวิชา รวมทั้งสิ้น ๑๑ หลักสูตร ๑๒ ชุดวิชา เช่น หลักสูตรการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน และชุดวิชา เช่น การจัดการความขัดแย้ง การบริหารเวลา เป็นต้น

E-Library เป็นระบบห้องสมุดอิเล็กทรอนิกส์ที่รวบรวมองค์ความรู้ต่างๆ ของกรมที่ดินจัดทำในลักษณะหนังสืออิเล็กทรอนิกส์ e-book สื่อวีดิทัศน์ ไฟล์ข้อมูล (PDF, Word, PowerPoint) และสื่อไฟล์ดิจิทัลอื่นๆ เพื่อเผยแพร่ให้บุคลากรกรมที่ดินได้ศึกษาและนำไปใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมีการจัดทำระบบสืบค้น และแบ่งหมวดหมู่ให้มีความชัดเจน สะดวกต่อการนำไปใช้

KM-DOL เป็นช่องทางการสื่อสารองค์ความรู้สู่สาธารณะชน โดยการเผยแพร่สื่อวีดิทัศน์ผ่าน You Tube ชื่อ “สถานี KM-DOL” มีวัตถุประสงค์ ๑) เพื่อนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาบุคลากรของกรมที่ดิน และเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับเรื่องที่ดินแก่ประชาชน ๒) เพื่อเพิ่มช่องทางให้บุคลากรกรมที่ดินสามารถสืบค้น ศึกษา และเรียนรู้ได้อย่างสะดวก ไม่จำกัดเวลาและสถานที่เพื่อพัฒนาตนเองให้มีความรู้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงและสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ ๓) เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงความรู้เกี่ยวกับเรื่องที่ดินและกระบวนการทำงานที่ถูกต้องของกรมที่ดินอันเป็น การสร้างเครือข่ายและเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อกรมที่ดิน

● บทสรุป

แนวทางการพัฒนากระบวนการเรียนรู้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการพัฒนาบุคลากรตามที่ได้กล่าวมาแล้ว เป็นเพียงตัวอย่างการวิเคราะห์ข้อมูล กระบวนการ และผลการดำเนินการของกรมที่ดินโดยใช้เครื่องมือทางการบริหาร คือ วงจรบริหารงานคุณภาพ PDCA สำหรับการวิเคราะห์ ซึ่งพบว่ากรมที่ดินได้มีการจัดทำแผนกลยุทธ์เพื่อพัฒนาบุคลากรของกรมที่ดินให้มีทักษะของมนุษย์ที่สมบูรณ์ในศตวรรษที่ ๒๑ และเพื่อให้สามารถขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ยุคกรมที่ดิน ๔.๐ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คือ แผนกลยุทธ์พัฒนาบุคลากรกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔ ซึ่งแผนกลยุทธ์ฯ ดังกล่าว สอดรับกับยุทธศาสตร์ นโยบาย และแผนระดับต่างๆ โดยเฉพาะยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๘๐) ยุทธศาสตร์ที่ ๖ “ด้านการปรับสมดุลและพัฒนากระบวนการบริหารจัดการภาครัฐ” และกรมที่ดินยังมีแนวทางการถ่ายทอดหรือแปลงแผนกลยุทธ์ไปสู่การปฏิบัติอย่างเป็นระบบ จึงนับว่าเป็นจุดแข็งสำหรับการพัฒนาบุคลากรของกรมที่ดิน นอกจากนี้ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการตรวจสอบติดตามและประเมินผลการพัฒนาบุคลากรด้วยกระบวนการฝึกอบรม และกระบวนการเรียนรู้ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ ในภาพรวมยังพบว่าการพัฒนาบุคลากรของกรมที่ดินเป็นไปตามเป้าประสงค์ของแผนกลยุทธ์ บรรลุเป้าหมายตามตัวชี้วัดของแผนปฏิบัติการ และพบข้อมูลที่มีนัยสำคัญ

ซึ่งถือเป็นโอกาสในการปรับปรุงพัฒนาระบบงาน และกระบวนการฝึกอบรมพัฒนาการเรียนรู้ใน ๒ ประเด็น คือ ๑) การประเมินผลการฝึกอบรม และ ๒) การฝึกอบรมพัฒนาการเรียนรู้ผ่านระบบดิจิทัล นำมาซึ่งข้อสั่งการให้มีการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการประเมินผลการฝึกอบรม เพื่อให้ทราบถึงความสำเร็จในการจัดการฝึกอบรมแต่ละครั้งว่า สามารถทำให้บุคลากรมีความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และปรับทัศนคติ (Attitude) ได้ตามเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่ต้องการหรือไม่ อย่างไร และข้อสั่งการให้ปรับปรุงพัฒนาหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบการฝึกอบรม และรูปแบบการพัฒนาการเรียนรู้เพื่อก้าวสู่ยุคดิจิทัล โดยกำหนดให้มีการจัดทำโครงการ **Digital training School–DOL** ขึ้น เพื่อส่งเสริมและพัฒนาการเรียนรู้ของบุคลากรกรมที่ดิน และเปิดช่องทางการสื่อสาร/เรียนรู้สู่ภาคประชาชน

การพัฒนากระบวนการเรียนรู้จะประสบผลสำเร็จได้ต้องได้รับความร่วมมือจากบุคลากรของกรมที่ดินทุกภาคส่วน ผู้บริหารและผู้บังคับบัญชาทุกระดับต้องมีบทบาทหน้าที่ดำเนินการให้มีการเพิ่มพูนประสิทธิภาพและเสริมสร้างแรงจูงใจแก่ผู้ใต้บังคับบัญชา เพื่อให้มีคุณภาพ มีคุณธรรมจริยธรรม มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติราชการให้เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐ ผู้บริหารองค์กรจะต้องดึงศักยภาพของบุคลากรในหน่วยงานให้สามารถนำออกมาใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อหน่วยงานมากที่สุด โดยการส่งเสริมให้บุคลากรมีการพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง มีการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ในองค์กร จัดให้มีการฝึกอบรมพัฒนาความรู้ เสริมสร้างทักษะใหม่ๆ การสร้างแรงจูงใจใฝ่สัมฤทธิ์ ปลูกสร้างจิตสำนึกให้บุคลากร รู้รักองค์กร ซึ่งกระบวนการส่งเสริมและพัฒนาการเรียนรู้เป็นเครื่องมือที่สำคัญประการหนึ่งสำหรับการพัฒนาทรัพยากรบุคคลของกรมที่ดินให้มีคุณภาพ **“เป็นคนดี มีความเป็นมืออาชีพ และพร้อมรับการเปลี่ยนแปลง”** ซึ่งในอนาคตหากได้มีการพัฒนากระบวนการเรียนรู้และกระบวนการฝึกอบรมที่มีมาตรฐานสากลเป็นที่ยอมรับของทุกภาคส่วนแล้ว ก็สามารถใช้เป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Path) หรือใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาแต่งตั้งบุคลากรให้ดำรงตำแหน่งที่สูงขึ้นต่อไปได้ อันเป็นการเสริมสร้างระบบคุณธรรม (Merit System) ให้มีรากฐานที่มั่นคงในกระบวนการบริหารงานบุคคลของกรมที่ดิน



แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โดย นายณัฏฐ์สิทธิพัฒน์ กุลเพิ่มทวีรัชต์
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

การจดทะเบียนภาระจำยอม (ต่อจากฉบับที่แล้ว)

เรื่องที่ ๒ : ขอจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนในที่ดินที่มีชื่อผู้เยาว์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

● ข้อกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกา :

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๑๕๗๔ นิติกรรมใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ดังต่อไปนี้ ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต

(๑) ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนอง ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

(๒) กระทำให้สิ้นสุดลงทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทรัพย์สินของผู้เยาว์อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๓) ก่อตั้งภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์

(๔) จำหน่ายไปทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งสิทธิเรียกร้องที่จะให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้ หรือสิทธิเรียกร้องที่จะให้ทรัพย์สินเช่นนั้นของผู้เยาว์ ปลดออกจากทรัพย์สินที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น

(๕) ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี

(๖) ก่อข้อผูกพันใดๆ ที่มุ่งให้เกิดผลตาม (๑) (๒) หรือ (๓)

(๗) ให้กู้ยืมเงิน

(๘) ให้โดยเสนหา เว้นแต่จะเอาเงินได้ของผู้เยาว์ให้แทนผู้เยาว์เพื่อการกุศลสาธารณะ เพื่อการสังคม หรือตามหน้าที่ธรรมจรรยา ทั้งนี้ พอสมควรแก่ฐานะานุรูปของผู้เยาว์

(๙) รับการให้โดยเสนหาที่มีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน หรือไม่รับการให้โดยเสนหา

(๑๐) รับประกันโดยประการใดๆ อันอาจมีผลให้ผู้เยาว์ต้องถูกบังคับชำระหนี้หรือทำนิติกรรมอื่นที่มีผลให้ผู้เยาว์ต้องรับเป็นผู้รับชำระหนี้ของบุคคลอื่นหรือแทนบุคคลอื่น

(๑๑) นำทรัพย์สินไปแสวงหาผลประโยชน์นอกจากในกรณีที่บัญญัติไว้มาตรา ๑๕๙๔/๔ (๑) (๒) หรือ (๓)

(๑๒) ประนีประนอมยอมความ

(๑๓) มอบข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการวินิจฉัย”

๒. กฎกระทรวง

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓/

“ข้อ ๒ ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วยคือ

(๑) สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๒) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

(๓) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน”

๓. คำพิพากษา

๓.๑ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๖/๒๕๒๕ วินิจฉัยว่า “การที่มารดาโจทก์ไปตกลงให้หักเงินบำเหน็จตกทอดของผู้ตายที่จะได้แก่โจทก์บางส่วนชำระหนี้แก่จำเลยนั้น เป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่งที่ได้กระทำไปแทนโจทก์ซึ่งเป็นผู้เยาว์ และเป็นผลให้โจทก์ต้องชำระหนี้ เมื่อมารดาโจทก์ไม่ได้รับอนุญาตจากศาล จึงเป็นการขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๔ (๑๓) ข้อตกลงดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะ จำเลยไม่มีมูลที่จะอ้างเพื่อการชำระหนี้จากโจทก์ได้”

๓.๒ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๙๘๔/๒๕๓๗ วินิจฉัยว่า “การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ ผู้เยาว์เองหรือผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๔ เมื่อผู้แทนโดยชอบธรรมต้องห้ามโดยกฎหมายมิให้ทำนิติกรรมขายที่ดินซึ่งหมายรวมถึงนิติกรรมจะขายที่ดินแทนผู้เยาว์โดยลำพังแล้ว จะถือว่าการที่ผู้เยาว์ทำนิติกรรมพร้อมกับผู้แทนโดยชอบธรรม มีผลว่าผู้แทนโดยชอบธรรมอนุญาตให้ทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลก่อน ก็เท่ากับเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ต้องมาขออนุญาตศาล ซึ่งเป็นการผิดไปจากเจตนารมณ์ของกฎหมาย สัญญาจะซื้อจะขายที่จำเลยที่ ๓ ได้กระทำในขณะที่ยังเป็นผู้เยาว์อยู่ จึงไม่มีผลผูกพันจำเลยที่ ๓ และกรณีมิใช่โมฆะกรรม แม้ภายหลังจำเลยที่ ๓ จะบรรลุนิติภาวะโดยการสมรสจำเลยที่ ๓ ก็ไม่อาจให้สัตยาบันได้

๓.๓ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๑๔/๒๕๔๒ วินิจฉัยว่า “ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๔ (๑๒) ห้ามผู้ใช้อำนาจปกครองทำสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นนิติกรรมเกี่ยวด้วยทรัพย์สินของผู้เยาว์เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ไม่ว่าสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นผู้เยาว์จะได้รับประโยชน์หรือเสียประโยชน์ก็ตาม ก็ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน โจทก์ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลให้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ สัญญาประนีประนอมยอมความจึงตกเป็นโมฆะใช้บังคับไม่ได้”

๓.๔ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘๓๘/๒๕๕๕ วินิจฉัยว่า “แม้บันทึกข้อตกลงแบ่งปันทรัพย์มรดกจะมีลักษณะเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๔ (๑๒) ที่ผู้แทนโดยชอบธรรมจะกระทำแทนผู้เยาว์ไม่ได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต และจำเลยที่ ๒ ได้ทำบันทึกดังกล่าวแทนจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นบุตรผู้เยาว์โดยไม่ได้ขออนุญาตศาลอันเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติดังกล่าวก็ตาม แต่การขออนุญาตศาลหรือไม่ ไม่ใช่แบบของนิติกรรมและกฎหมายก็ได้บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าให้นิติกรรมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวเป็นโมฆะกรรม ทั้งการที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้แทนโดยชอบธรรมทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ตามมาตรา ๑๕๓/๔ ไม่ได้ เว้นแต่ศาลอนุญาตนั้น เป็นเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ประสงค์ให้ศาลเป็นผู้กำกับดูแลผลประโยชน์ส่วนได้เสียของผู้เยาว์โดยดูแลให้ผู้แทนโดยชอบธรรมปฏิบัติหน้าที่ของตนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เพื่อประโยชน์ของผู้เยาว์อย่างถูกต้องแท้จริงเท่านั้น นิติกรรมที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวจึงไม่ถึงขนาดตกเป็นโมฆะกรรม คงมีผลเพียงไม่ผูกพันผู้เยาว์ที่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวมุ่งประสงค์ที่จะคุ้มครองเท่านั้น...”

๓.๕ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๑๑๕/๒๕๕๕ วินิจฉัยว่า “การทำนิติกรรมโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุทำขณะที่โจทก์ทั้งสองยังเป็นผู้เยาว์อยู่ ได้กระทำลงโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติ มาตรา ๑๕๓/๔ (๑๑) นิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะทันที และยังเป็นกิจการที่ประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์

โดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล กิจกรรมนั้นย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๕๓/๕ ถือเสมือนว่ามีได้มีนิติกรรมโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเกิดขึ้นเลย สิทธิการเช่าดังกล่าวยังคงเป็นของโจทก์ทั้งสอง การที่จำเลยรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไว้ แม้จะอ้างว่ารับโอนโดยสุจริตก็หาไม่ผลทำให้จำเลยกลับมีสิทธิตามนิติกรรมโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ และเป็นกรณีมิใช่โมฆียกรรม ไม่อาจให้สตัยบ้านหรือบอกล้างนิติกรรมได้”

๔. แนวทางปฏิบัติ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๙๓ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์ วางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมยกที่ดินของตนให้แก่บุตรผู้เยาว์และจะขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวไว้ตลอดชีวิตของผู้ให้ไปในคราวเดียวกัน กับนิติกรรมประเภทให้จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนหรือไม่ โดยคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาว่าการที่ผู้ใช้อำนาจปกครองในฐานะที่ทำการแทนบุตรผู้เยาว์จะรับให้ที่ดินให้ผู้ให้จะขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ในคราวเดียวกันย่อมเป็นการให้ซึ่งมีเงื่อนไขและมีภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๓/๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน

● ข้อเท็จจริง :

โฉนดที่ดินเลขที่ ๔ มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ๓ คน คือ เด็กชายณัฐ (อายุ ๓ ปี) เด็กหญิงดา (อายุ ๔ ปี) และนางสาวกร โดยรับให้มาจากนางหอม เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ และเป็นแปลงที่แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ซึ่งมีชื่อนางหอมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

ต่อมา วันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๐ นางหอม และนางสาวกร (ในนามตนเองและผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กชายณัฐและเด็กหญิงดา) ยื่นคำขอจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) โดยยินยอมให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๔ ตกอยู่ในภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ (นางหอมเป็นผู้ถือฯ) ทางทิศเหนือกว้างประมาณ ๓ เมตร และทางทิศตะวันออกแถบใต้ โดยไม่มีค่าตอบแทน และไม่ได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดที่อนุญาตให้กระทำการแทนผู้เยาว์ตามนัยมาตรา ๑๕๓/๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาแสดง

● ประเด็นหารือ :

กรณีศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ปรากฏตามคำพิพากษาที่ ๔๙๔๔/๒๕๓๓ และที่ ๖๔๓๔/๒๕๕๕ ให้นิติกรรมที่ผู้ใช้อำนาจปกครองทำแทนผู้เยาว์โดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓/๔ ไม่เป็นโมฆะกรรม เพียงแต่ไม่ผูกพันผู้เยาว์ ประกอบกับมาตรา ๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับจดทะเบียนไว้เฉพาะกรณีเมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรมเท่านั้น ซึ่งกรณีดังกล่าวข้างต้นเห็นว่ากฎหมายได้บัญญัติไว้ชัดแจ้งแล้ว แต่เนื่องจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๔๓๔/๒๕๕๕ วินิจฉัยว่าการทำนิติกรรมของผู้แทนโดยชอบธรรมแทนผู้เยาว์โดยไม่ขออนุญาตศาลเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย การที่จะขออนุญาตศาลหรือไม่ ไม่ใช่แบบของนิติกรรมและมิได้มีบทบัญญัติชัดแจ้งว่าการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวเป็นโมฆะกรรม เพียงแต่ไม่ผูกพันผู้เยาว์เท่านั้น ดังนั้น กรณีดังกล่าวข้างต้นสำนักงานที่ดินจะรับจดทะเบียนได้หรือไม่

● ความเห็นกรมที่ดิน :

การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของบุตรผู้เยาว์ที่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของบุตรผู้เยาว์ในทรัพย์สิน กฎหมายจึงได้กำหนดวิธีการคุ้มครองไว้โดยให้บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องได้รับอนุญาต

จากศาลก่อน จึงจะทำนิติกรรมนั้นได้ สำหรับการจดทะเบียนการจ่ายอคมเป็นข้อจำกัดหนึ่งตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕๓/๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องขออนุญาตศาล โดยที่กฎหมายมิได้บัญญัติผลทางกฎหมายของนิติกรรมที่ฝ่าฝืนมาตรา ๑๕๓/๔ ไว้โดยชัดแจ้ง แต่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยผลทางกฎหมายไว้สองแนวทาง แนวทางแรกวินิจฉัยว่า นิติกรรมนั้นไม่ผูกพันผู้เยาว์เพราะถือว่าเป็นนิติกรรมที่ได้กระทำไปโดยปราศจากอำนาจ แต่นิติกรรมดังกล่าวก็ไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๙๘๔/๒๕๓๗ และที่ ๖๘๓๘/๒๕๕๕) แนวทางที่สองวินิจฉัยว่า นิติกรรมนั้นเป็นนิติกรรมที่แตกต่างจากบทกฎหมายอื่นเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงตกเป็นโมฆะและไม่มีผลผูกพันผู้เยาว์ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๖/๒๕๒๕ ที่ ๙๔๑๔/๒๕๔๒ และที่ ๑๒๑๑๕/๒๕๕๕) ซึ่งแนวทางวินิจฉัยทั้งสองเหมือนกันคือไม่ผูกพันผู้เยาว์ โดยที่อำนาจในการวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีเป็นอำนาจของตุลาการในการตีความข้อความกฎหมายในคดีเพื่ออำนวยความสะดวก พ้นงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่มีอำนาจการตีความกฎหมาย เมื่อมาตรา ๑๕๓/๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติห้ามโดยชัดแจ้งว่า ห้ามผู้ใช้อำนาจปกครองกระทำการก่อตั้งภาระจ่ายอคมในทรัพย์สินของผู้เยาว์ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต การที่นางสาวกรในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กชายณัฐ และเด็กหญิงดา (บุตร) ผู้เยาว์ ขอจดทะเบียนการจ่ายอคมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) โดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔ ซึ่งมีผู้เยาว์ถือกรรมสิทธิ์รวมตกอยู่ในบังคับภาระจ่ายอคมโดยไม่มีค่าตอบแทนใดๆ และไม่ได้รับอนุญาตจากศาล เท่ากับเป็นการตกลงที่ผู้เยาว์เสียเปรียบโดยชัดเจน เมื่อไม่ได้ขออนุญาตต่อศาลไม่ว่ากรณีใดย่อมไม่ผูกพันผู้เยาว์ และนิติกรรมดังกล่าวถือเป็นการหลีกเลียงเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ประสงค์ให้ศาลเป็นผู้กำกับดูแลผลประโยชน์ส่วนได้เสียของผู้เยาว์ ย่อมถือได้ว่านิติกรรมดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายโดยชัด พ้นงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะไม่รับจดทะเบียนให้



Change! การรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียม

โดย นายเอกสิทธิ์ ชนะสิทธิ์ ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีทำแผนที่
ดร.ธีระ ยมวัน วิศวกรรังวัดชำนาญการพิเศษ

การเปลี่ยนแปลง (change) เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในโลกยุคปัจจุบันที่เต็มไปด้วยการพัฒนาทางเทคโนโลยี ทำให้เกิดนวัตกรรม (innovation) ที่เข้ามาแทนที่เทคนิคหรือวิธีการเดิม ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เพื่อที่จะก่อให้เกิดการพัฒนาทั้งในเชิงคุณภาพ (quality) และปริมาณ (quantity) แต่ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงย่อมมีผลกระทบตามมาในบริบทต่างๆ บทความนี้มุ่งเน้นเนื้อหาสาระที่จะทำให้ท่านผู้อ่านได้เข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญหรืออาจเรียกได้ว่าเป็นการปฏิรูป (reformation) ระบบการรังวัดที่ดินไปสู่ยุคของการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียมโดยมีหัวข้อดังนี้

- วิธีการรังวัดที่ดินตามกฎหมาย
- นวัตกรรมการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียม
- ความน่าเชื่อถือของโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลนกรรมที่ดิน (DOL RTK GNSS Network)
- ความเข้าใจผิดเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียม

● วิธีการรังวัดที่ดินตามกฎหมาย

การรังวัดและทำแผนที่เพื่อกำหนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2497) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 สามารถกระทำได้ 2 วิธีได้แก่ วิธีแผนที่ชั้นหนึ่งและวิธีแผนที่ชั้นสอง ซึ่งที่ดินบริเวณใดควรกระทำโดยวิธีใด ให้อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งเป็นวิธีการรังวัดและคำนวณค่าพิคตฉากสืบเนื่องจากมุมหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน ส่วนการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองเป็นวิธีการรังวัดที่ใช้แผนที่ระวางเป็นหลัก จึงไม่มีค่าพิคตฉากที่สืบเนื่องจากมุมหลักฐานแผนที่และอาจใช้ระบบพิคตแบบศูนย์ลอยที่กำหนดขึ้นเองในการขึ้นรูปแผนที่และคำนวณเนื้อที่ ดังนั้นการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งจึงเป็นวิธีการรังวัดที่มีความละเอียดถูกต้องสูงและสามารถนำค่าพิคตฉากของหลักเขตที่ดินไปใช้ในการตรวจสอบเชิงตำแหน่งในพื้นที่จริงได้

อย่างไรก็ตามการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งมีข้อจำกัดในทางปฏิบัติ กล่าวคือต้องมีการสร้างมุมหลักฐานแผนที่ในพื้นที่ให้ครอบคลุมเพียงพอ จึงจะสามารถดำเนินการรังวัดในพื้นที่นั้นได้ แต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านบุคลากรและเครื่องมืออุปกรณ์ ทำให้การรังวัดที่ดินในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันกว่าร้อยละ 90 ต้องดำเนินการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ซึ่งแม้จะมีความละเอียดถูกต้องในเชิงรูปร่างและเนื้อที่ แต่ไม่สามารถตรวจสอบแนวเขตในเชิงพื้นที่ได้อย่างชัดเจนเนื่องจากไม่มีค่าพิคตที่สามารถอ้างอิงตำแหน่งได้อย่างถูกต้อง เป็นเหตุให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับที่ดินตามมาอย่างมากมาย เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน การออกเอกสารสิทธิในที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อน การขาดความเชื่อมั่นในเอกสารสิทธิ และการบุกรุกที่ดินของรัฐ เป็นต้น



รูปภาพที่ 1 อุปกรณ์รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ได้แก่ ไซ้และเทปวัดระยะ กล้องวัดมุมและเครื่องวัดระยะทาง กล้องสำรวจแบบประมวลผลรวม (Total Station)

● นวัตกรรมการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียม

กรมที่ดินได้นำเทคโนโลยี “โครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network)” มาใช้ในการรังวัดรูปแปลงที่ดิน ซึ่งจะช่วยลดข้อจำกัดของการสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ในอดีตที่ต้องใช้การวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่หรือการรับสัญญาณดาวเทียมเป็นระยะเวลานาน โดยช่างรังวัดสามารถสร้างหมุดดาวเทียมหรือรับสัญญาณดาวเทียมโดยตรงที่หลักเขตที่ดินได้อย่างถูกต้องแม่นยำและสะดวก รวดเร็ว ดังนั้นเพื่อให้สามารถบริการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียมให้แก่ประชาชนอย่างทั่วถึง กรมที่ดิน ได้ดำเนินการติดตั้งโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 จนถึงปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2562) ได้แก่ สถานีควบคุม (Control Station) จำนวน 2 แห่ง สถานีรับสัญญาณดาวเทียม อ้างอิง (CORS) จำนวน 134 แห่งและชุดเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมแบบเคลื่อนที่ (Rover) สำหรับช่างรังวัด จำนวน 1,235 ชุดซึ่งสามารถให้บริการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียมแก่ประชาชนในพื้นที่ 41 จังหวัด และ กรมที่ดินได้มีแผนที่จะติดตั้งสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิงเพิ่มเติม เพื่อให้สามารถบริการรังวัดที่ดิน ด้วยระบบดาวเทียมแก่ประชาชนครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศภายในปี พ.ศ. 2565

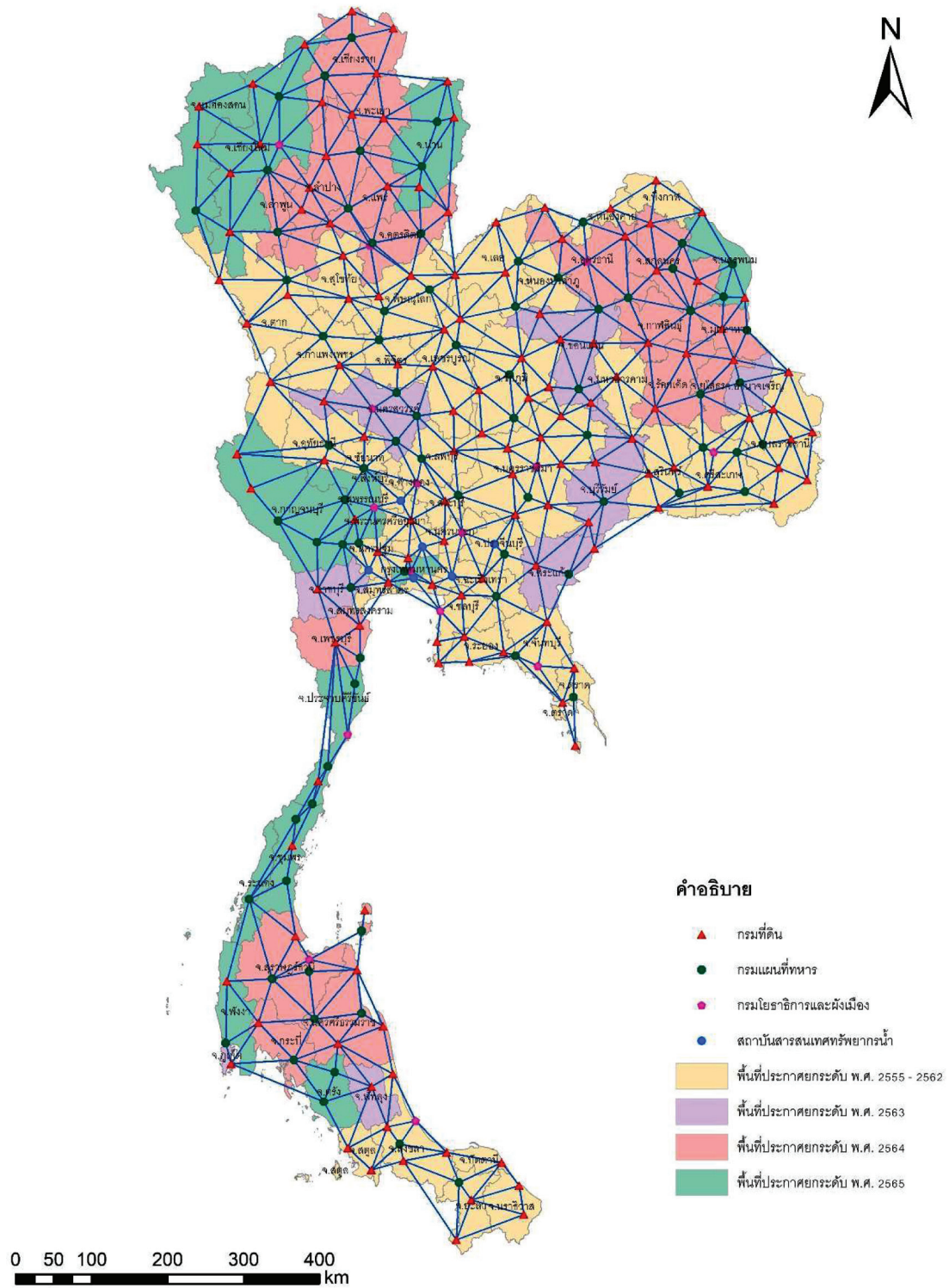
ตารางที่ 1 แผนการติดตั้งและบูรณาการโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network)

ปีงบประมาณ	เครื่องรับสัญญาณดาวเทียม (Rover)	สถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS)				จำนวนจังหวัด บริการรังวัดด้วยระบบดาวเทียม
	กรมที่ดิน (เครื่อง)	กรมที่ดิน (สถานี)	กรมโยธาธิการและผังเมือง (สถานี)	กรมแผนที่ทหาร (สถานี)	สถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำ (สถานี)	
2552-2558		11	15			3
2559	215	51			6	
2560	125	30				15
2561	475	36				18
2562	420	6		80		5
รวมปัจจุบัน	1235	134	15	80	6	41
2563	480					8
2564	698	47				16
2565						12
รวมตามแผน	2413	181	15	80	6	77

ตารางที่ 2 รายชื่อจังหวัดตามแผนประกาศพื้นที่ยกระดับการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียม

ปีงบประมาณ	พื้นที่ดำเนินการ	รายชื่อจังหวัด
พ.ศ. 2555	3 จังหวัด	ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ
พ.ศ. 2560	15 จังหวัด	นครนายก พระนครศรีอยุธยา สมุทรสงคราม สมุทรสาคร นครราชสีมา ชัยภูมิ เลย เพชรบูรณ์ หนองบัวลำภู อุบลราชธานี จันทบุรี สงขลา นราธิวาส ปัตตานี และยะลา
พ.ศ. 2561	18 จังหวัด	ตาก สุโขทัย พิษณุโลก กำแพงเพชร พิจิตร อุทัยธานี ลพบุรี ชัยนาท สิงห์บุรี สระบุรี อ่างทอง ปราจีนบุรี นครปฐม ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง ตรัง และสตูล
พ.ศ. 2562	5 จังหวัด	หนองคาย บึงกาฬ มหาสารคาม สุรินทร์ และศรีสะเกษ
พ.ศ. 2563	8 จังหวัด	ขอนแก่น อำนาจเจริญ บุรีรัมย์ สระแก้ว นครสวรรค์ ราชบุรี ภูเก็ต และพัทลุง
พ.ศ. 2564	16 จังหวัด	พะเยา เชียงราย ลำปาง ลำพูน แพร่ อุตรดิตถ์ สุพรรณบุรี กาญจนบุรี เพชรบุรี มุกดาหาร สกลนคร โยโสธร นครพนม กระบี่ ประจวบคีรีขันธ์ และชุมพร
พ.ศ. 2565	12 จังหวัด	แม่ฮ่องสอน เชียงใหม่ น่าน อุตรดิตถ์ กาฬสินธุ์ ร้อยเอ็ด กรุงเทพมหานคร หนองบัวลำภู สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช และตรัง

รูปภาพที่ 2 แผนที่โครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network)



● ความน่าเชื่อถือของโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์กรมที่ดิน (DOL RTK GNSS Network)

ในปี พ.ศ. ๒๕๖๑ กรมที่ดินและจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ร่วมกันจัดทำโครงการวิเคราะห์ประสิทธิภาพโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ของกรมที่ดินโดยมีเพื่อวิเคราะห์และประเมินประสิทธิภาพโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ของกรมที่ดินในเชิงพื้นที่ และเพื่อใช้เป็นหลักอ้างอิงทางวิชาการในการสนับสนุนการยกระดับการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ซึ่งผลลัพธ์ของงานวิจัยดังกล่าวได้รับการตีพิมพ์ในวารสารระดับนานาชาติ International Journal of Geoinformatics, Volume 15, No. 3, July–September 2019 จากบทความเรื่อง Performance of Network-Based RTK GNSS for the Cadastral Survey in Thailand

บทความนี้ได้นำเสนอการประเมินผลความถูกต้องเชิงตำแหน่งทางราบของการรังวัดด้วยโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ของกรมที่ดินโดยใช้ข้อมูลหมุดทดสอบจำนวนมากถึง 2,122 หมุดจากพื้นที่ให้บริการของโครงข่ายสามเหลี่ยมย่อยของสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) จำนวน 143 สถานีที่ครอบคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ของประเทศไทย และทำการแบ่งกลุ่มโดยใช้ค่าเฉลี่ยระยะห่างระหว่างสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิงออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ 30-50, 50-70, 70-90 และ 90-110 กิโลเมตร ตามลำดับ โดยข้อมูลหมุดทดสอบนั้นทำการรังวัด 2 วิธี ได้แก่ 1) การรังวัดแบบสถิต (Static) จำนวน 90 นาที สำหรับใช้เป็นค่าพิกัดอ้างอิง (Ground Truth) และ 2) การรังวัดด้วยโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ด้วยเทคนิคแบบสถานีอ้างอิงเสมือน (VRS) จำนวน 15 นาที ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มขนาด 30-50, 50-70, 70-90 และ 90-110 กิโลเมตร ให้ค่ารากที่สองของค่าคลาดเคลื่อนกำลังสองเฉลี่ยในตำแหน่งทางราบ (Horizontal RMSE) เท่ากับ 0.032, 0.035, 0.035 และ 0.035 เมตร ตามลำดับ และสามารถรับสัญญาณแบบ VRS ได้สำเร็จ 100%, 98.3%, 98.0% และ 96.2% ตามลำดับ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าการรังวัดด้วยโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ให้ค่าความถูกต้องเชิงตำแหน่งทางราบไม่เกิน 4 เซนติเมตร ซึ่งมีความถูกต้องเพียงพอสำหรับงานรังวัดที่ดินในประเทศไทย

ตารางที่ 3 สรุปผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการรังวัดด้วย RTK GNSS Network ของกรมที่ดิน

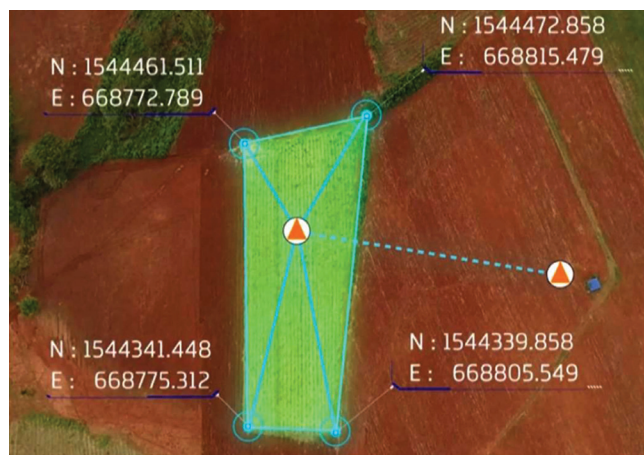
ช่วงที่	ค่าเฉลี่ยระยะห่างระหว่างสถานีฐานถาวรสามด้าน (กม.)	ระยะเวลาในการเข้าสู่โหมด Fixed (วินาที)	ร้อยละที่รับสัญญาณ VRS สำเร็จ (%)	เรขาคณิตดาวเทียม (PDOP)	RMSE ของตำแหน่งทางราบ (ม.)
1	30-50	16	100.0	1.5	0.032
2	50-70	21	98.3	1.5	0.035
3	70-90	32	98.0	1.4	0.035
4	90-110	34	96.2	1.4	0.035

● ความเข้าใจผิดเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียม

การเปลี่ยนแปลง (change) หลักการและวิธีการรังวัดที่ดินจากวิธีแผนที่ชั้นสองมาสู่การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบดาวเทียม อาจทำให้เกิดความเข้าใจที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนในเชิงหลักการ วิธีการ และการนำไปใช้ ดังนั้นผู้เขียนจึงขอยกตัวอย่าง 3 เรื่อง ที่คนส่วนใหญ่มักเข้าใจผิดเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียม ดังนี้

1) **ความเข้าใจที่ผิด** : ช่างรังวัดสามารถระบุหรือตรวจสอบตำแหน่งของหลักเขตที่ดินได้ตั้งแต่ครั้งแรกที่รังวัดด้วย RTK GNSS Network

ความเข้าใจที่ถูกต้อง : การรังวัดที่ดินด้วย RTK GNSS Network จะสามารถระบุหรือตรวจสอบตำแหน่งได้อย่างชัดเจนก็ต่อเมื่อเป็นการรังวัดครั้งที่ 2 เป็นต้นไปกล่าวคือ หากแนวเขตหรือแปลงที่ดินไม่เคยรังวัดด้วย RTK GNSS Network มาก่อน ก็จะไม่มีความถูกต้องที่ถูกต้อง ช่างรังวัดจึงไม่สามารถตรวจสอบตำแหน่งของหลักเขตแปลงที่ดินดังกล่าวได้ จะต้องให้เจ้าของที่ดินและช่างเคียงทำการนำชี้แนวเขตที่ดิน จากนั้นช่างรังวัดก็จะดำเนินการรังวัดด้วย RTK GNSS Network ไปตามแนวเขตที่มีการนำชี้จนได้ค่าพิกัดจากระบบดาวเทียมที่มีความละเอียดถูกต้องไปบันทึกไว้ในระบบฐานข้อมูลหากต่อมามีการยื่นคำขอรังวัดแปลงที่ดินดังกล่าวอีกครั้ง ช่างรังวัดก็จะสามารถนำค่าพิกัดที่บันทึกไว้ในระบบไปตรวจสอบและระบุตำแหน่งในพื้นที่จริงได้อย่างถูกต้องแม่นยำในระดับเซนติเมตร



รูปภาพที่ 3 ค่าพิกัดของหลักเขตที่ดินจากการรังวัด RTK GNSS Network ที่มีความละเอียดถูกต้องสูงได้ถูกจัดเก็บไว้ในระบบฐานข้อมูลที่ดิน เพื่อใช้ระบุหรือตรวจสอบตำแหน่งสำหรับการรังวัดครั้งต่อไปได้อย่างแม่นยำ

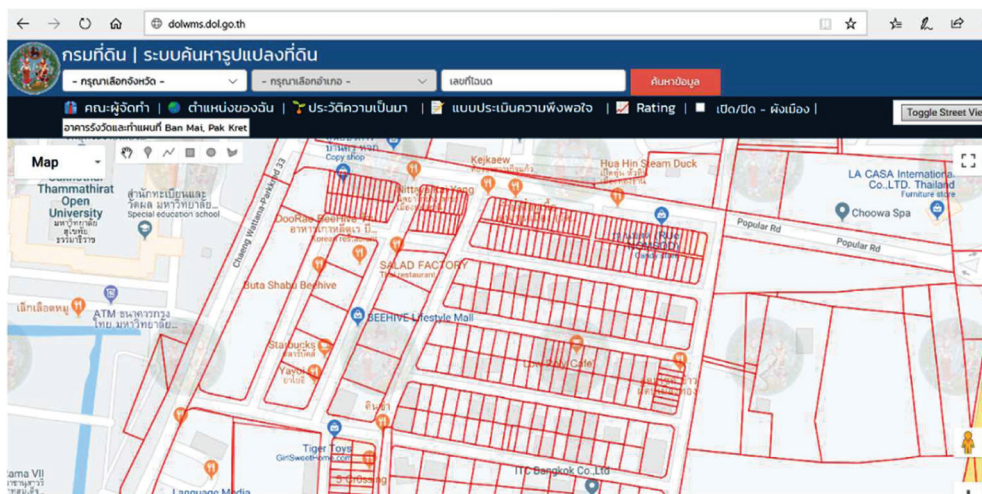
2) **ความเข้าใจที่ผิด** : บุคคลทั่วไปสามารถใช้โทรศัพท์มือถือหรือเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมแบบพกพา ทำการรังวัดที่ดินด้วยระบบดาวเทียมและได้ค่าพิกัดที่ถูกต้องแม่นยำเช่นเดียวกับช่างรังวัดของกรมที่ดินได้

ความเข้าใจที่ถูกต้อง : โทรศัพท์มือถือหรือเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมแบบพกพาเป็นเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมแบบนำหน (navigation receiver) ที่ออกแบบไว้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์นำทาง ผู้ใช้งานไปสู่จุดหมายต่างๆ อุปกรณ์ดังกล่าวจึงมีความละเอียดถูกต้องในระดับเมตรหรือสิบเมตร ซึ่งไม่เพียงพอสำหรับการรังวัดที่ดินที่ต้องการความละเอียดถูกต้องสูงในระดับเซนติเมตร ส่วนเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมของช่างรังวัดกรรมที่ดินเป็นเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมแบบสำรวจ (survey receiver) ที่มีความละเอียดถูกต้องในระดับมิลลิเมตรถึงเซนติเมตร นอกจากนี้ ถึงแม้บุคคลทั่วไปหรือผู้รังวัดจากหน่วยงานภายนอกใช้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมแบบสำรวจ (survey receiver) รังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน แต่หากไม่ได้เชื่อมต่อเข้ากับสถานีควบคุม (Control Station) ของระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ของกรมที่ดิน ก็ยังถือว่าใช้ระบบพิกัดอ้างอิงไม่ตรงกับของกรมที่ดิน ซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อนหลายเมตรได้

3) ความเข้าใจที่ผิด : เราสามารถใช้ค่าพิกัดของรูปแปลงที่ดินใน “ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน” จากเว็บไซต์ dolwms.dol.go.th หรือแอปพลิเคชัน LandsMaps ของกรมที่ดิน ไปตรวจสอบตำแหน่งของหลักเขตที่ดินในพื้นที่จริงได้

ความเข้าใจที่ถูกต้อง : แผนที่รูปแปลงที่ดินใน “ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน” จากเว็บไซต์ dolwms.dol.go.th หรือแอปพลิเคชัน LandsMaps ของกรมที่ดิน ไม่ได้ถูกขึ้นรูปแผนที่จากการรังวัดด้วย RTK GNSS Network แต่แผนที่รูปแปลงที่ดินในระบบดังกล่าว มีที่มาโดยส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 90 จากการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองที่มีความถูกต้องทางตำแหน่งในระวางแผนที่ระดับเมตร และยังมีมีความคลาดเคลื่อนจากการสแกนระวางแผนที่กระดาษ (hardcopy) และลอกลาย (digitize) รูปแปลงที่ดินเพื่อนำเข้าให้เป็นข้อมูลในรูปแบบดิจิทัล ดังนั้น ปัจจุบันรูปแปลงที่ดินดิจิทัลใน “ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน” ของกรมที่ดิน จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อสืบค้นตำแหน่งรูปแปลงที่ดินโดยประมาณว่าอยู่บริเวณใด แต่จะยังไม่สามารถใช้ค่าพิกัดมุมแปลงที่ดินในการตรวจสอบตำแหน่งของหลักเขตที่ดินในพื้นที่จริงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อกรมที่ดินได้ดำเนินการรังวัดด้วย RTK GNSS Network เพิ่มมากขึ้น ระบบจะค่อยๆ ปรับเปลี่ยนให้เป็นรูปแปลงที่ดินดิจิทัลที่มีความถูกต้องสูงจนสามารถนำค่าพิกัดของมุมแปลงที่ดินไปใช้ในการตรวจสอบตำแหน่งของหลักเขตที่ดินได้ในอนาคต

รูปภาพที่ 4 รูปแปลงที่ดินในระบบค้นหารูปแปลงที่ดินใช้เพื่อสืบค้นตำแหน่งรูปแปลงที่ดินโดยประมาณ



คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

● เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่ได้รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีอำนาจเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือไม่ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะปฏิเสธไม่ชำระได้หรือไม่

● คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๘๐๕๔/๒๕๕๙

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งขึ้นแล้ว ย่อมมีอำนาจหน้าที่จัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้และมีอำนาจหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิก จำเลยซึ่งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงมีอำนาจหน้าที่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกของจำเลย โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเป็นสมาชิกของจำเลย มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ตนซื้อแก่จำเลย ตามความในมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ส่วนการที่ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่จดทะเบียนโอนที่ดินและทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคแก่จำเลยนั้น เป็นคนละกรณีกับโจทก์ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้ออ้างเพื่อปฏิเสธหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่จำเลย

*พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

มาตรา ๔๙ “ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)”



● นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่รับผิดชอบเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด สามารถออกระเบียบหรือกำหนดข้อบังคับไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตู (key card) เพื่อบังคับให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้หรือไม่

● คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๘๕๑๒/๒๕๕๓

โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดจำนวน ๕ ห้อง ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน มีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ แม้จะได้รับความว่าจำเลยที่ ๑ เป็นนิติบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพิพาทและการออกระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ในอันที่จะจัดการและดำเนินการเพื่อความปลอดภัยดูแลกิจการต่างๆ อันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของอาคารชุดตามข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ วรรคสอง จำเลยที่ ๑ มีสิทธิเพียงจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น และหากมีอำนาจกระทำการใดเป็นการรบกวนขัดสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมไม่ แม้จะได้รับความว่า โจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ ๑ แต่จำเลยที่ ๑ ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหากหาใช่ออกระเบียบเพื่อบังคับให้โจทก์ต้องปฏิบัติตามระเบียบของจำเลยที่ ๑ กำหนด โดยหลีกเลี่ยงการจะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายไม่ การออกระเบียบข้อบังคับที่จะไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่โจทก์ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่นนี้ จึงไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้ ดังนี้ การกระทำของจำเลยที่ ๑ ที่ทำประตูนิรภัยปิดกั้นดังกล่าวและไม่ยอมมอบบัตรผ่านประตูนิรภัย จึงเป็นการรบกวนขัดสิทธิและทำให้เสื่อมความสะดวกแห่งสิทธิของโจทก์ในฐานะเจ้าของร่วม ในอันที่จะเข้าไปในทรัพย์สินส่วนบุคคล กรณีถือเป็นการจงใจทำละเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ ๑ จึงต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ในผลแห่งละเมิดที่ตนทำขึ้น

*พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๔ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดิน อันจัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ

มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

มาตรา ๓๓ วรรคสอง นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้





ช่วยกันทำ

"ต่างคนต่างมีหน้าที่
แต่ก็ไม่ได้หมายความว่า จะทำเฉพาะหน้าที่นั้น
เพราะว่าถ้าคุณทำหน้าที่เฉพาะของตัวเอง โดยไม่มองไม่แลคนอื่น
งานก็ดำเนินไปไม่ได้
เพราะเหตุว่างานทุกงานต้องพาดพิงกัน จะต้องเกี่ยวโยงกัน
ฉะนั้นแต่ละคน...จะต้องมีความรู้ถึงงานของผู้อื่น
แล้วช่วยกันทำ"

พระราชดำรัสพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร
มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร
พระราชทานแก่คณะบุคคลต่างๆ ที่เข้าเฝ้าฯ เนื่องในโอกาส
วันเฉลิมพระชนมพรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๓๓

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

นายขวัญชัย อนันตานนท์
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาคอนสวรรค์

เมื่อระยะเวลาผ่านไปนานๆ เขตที่ดินก็อาจมีการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจจะเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น มีการรุกล้ำที่ดินกัน มีการเคลื่อนย้ายหลักเขต มีการถมดิน จนทำให้เขตที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง หรือกรณีผู้ซื้อต้องการทราบว่าตำแหน่งที่ดินอยู่ตรงไหน ใช้ที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ดินจะมีการซื้อขายตามโฉนดที่ดินหรือไม่ เจ้าของที่ดินก็สามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอรังวัดสอบเขต หากผู้ขอรังวัดสอบเขตเห็นว่าการรังวัดเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ถูกต้อง เป็นเหตุให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหาย ผู้ซื้อก็สามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้หน่วยงานของรัฐชุดใช้ค่าเสียหายได้ ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑), (๓) ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ดังเช่นคำพิพากษาในคดีนี้

ย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๕๒๘/๒๕๖๒

- อ้างถึง คำพิพากษาและคำสั่งศาลปกครองสูงสุด พ.ศ. ๒๕๖๒
- ผู้ฟ้องคดี นางสาว ว
- ผู้ถูกฟ้องคดี นายช่างรังวัด (นาย ส.) ที่ ๑
กรมที่ดิน ที่ ๒
- เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)
- กฎหมายและกฎที่เกี่ยวข้อง
 - พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (มาตรา ๕)
 - พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองฯ (มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) (๓))

● คำวินิจฉัยของศาล

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๓๐๕ แขวงอนุสาวรีย์ (กูบแดง) เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๑ งาน ๖๓ ตารางวา โดยที่ผู้ฟ้องคดีต้องการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ผู้ฟ้องคดีจึงได้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ต่อมาวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะช่างรังวัดซึ่งได้รับมอบหมายให้ดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าว แต่ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากสภาพที่ดินมีน้ำท่วมขังสูงและมีต้นไม้ขึ้นรกเต็มทั้งแปลง ผู้ฟ้องคดีจึงได้ขอครั้งวัดสอบเขตที่ดินเพื่อถากถางแนวเขตที่ดินก่อน และได้นัดทำการรังวัดสอบเขตที่ดินอีกเป็นครั้งที่ ๒ ในวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๑ ซึ่งในวันดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พร้อมด้วยคนงานรังวัดได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินปรากฏว่ามีการถากถางที่ดินแล้ว พบหลักเขตที่ดินเก่าทั้งสี่หลักจึงได้ปักไม้รวกไว้ชิดกับหลักเขตที่ดินเก่าและได้จัดทำผลการรังวัดเป็นรูปแผนที่ในแบบ ร.ว. ๙ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้มารับรองผลการรังวัดสอบเขตที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน เมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๑

หลังจากนั้นผู้ฟ้องคดีได้ทำสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการตอกเสาเข็ม จำนวนทั้งสิ้น ๒๔ ต้น เพื่อสร้างบ้านพักอาศัยตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ยืนยันแนวเขตที่ดินดังกล่าว แต่ผู้ฟ้องคดียังไม่มั่นใจว่าแนวเขตที่ดินถูกต้องหรือไม่ ผู้ฟ้องคดีจึงได้ติดต่อขอรังวัดสอบเขตที่ดินเป็นครั้งที่ ๓ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ซึ่งผลการรังวัดสอบเขตของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ตรงกับครั้งที่ ๑ และครั้งที่ ๒ นอกจากนี้ปรากฏว่าสภาพที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งมีการถมดินสูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร จากระดับถนน และมีการตอกเสาเข็มเสร็จสิ้นแล้ว ไม่สามารถค้นหาหลักเขตที่ดินเก่าได้เนื่องจากหลักเขตหายไป โดยการรังวัดสอบเขตในครั้งที่ ๓ นี้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ตรวจสอบแนวเขตที่ดินโดยประมาณ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการรังวัดสอบเขตที่ดินหลายครั้งไม่ตรงกัน จึงได้หยุดก่อสร้างบ้านพักอาศัยเพื่อให้มีการตรวจสอบแนวเขตที่ดินที่ชัดเจนก่อน ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ผู้ฟ้องคดีจึงได้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดินแปลงดังกล่าวใหม่ ซึ่งในครั้งนี้นักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ได้มอบหมายให้นาย ฐ เป็นผู้ดำเนินการรังวัดสอบเขตในวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ ผลปรากฏตามรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก) ฉบับลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ ของนาย ฐ ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่าผลการรังวัดสอบเขตของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ตรงตามความเป็นจริง จากนั้นผู้ฟ้องคดีได้ใช้หลักเขตและแนวเขตที่ดินที่นาย ฐ ทำการรังวัดสอบเขตไว้ในการตอกเสาเข็มใหม่เพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเนื่องจากเสาเข็มที่ตอกไว้เดิมเมื่อเทียบกับแนวเขตหรือรูปที่ดินเป็นเหตุให้ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างบ้านต่อไปได้ ผู้ฟ้องคดีจึงจำเป็นต้องทำการวางผังและตอกเสาเข็มใหม่ และต้องตัดหัวเข็มเก่าออกก่อน ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการกระทำละเมิดโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายจากการจ้างผู้รับเหมาทำการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและเสียค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการดำเนินการก่อสร้างล่าช้า โดยที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐและผู้บังคับบัญชาต้องร่วมรับผิดชอบในผลแห่งการกระทำละเมิดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ด้วย ผู้ฟ้องคดีจึงยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครองชั้นต้น ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันชำระเงินแก่ผู้ฟ้องคดีจำนวน ๓๓/๓,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจะชำระเสร็จ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองชดเชยค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความแทนผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้กรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๑๘๐,๘๔๗ บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ฟ้องคดีเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จ โดยเห็นว่าการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อ ทำให้แนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีผิดพลาดคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงเป็นเหตุให้มีการตอกเสาเข็มจำนวน ๒๔ ต้น และผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย ต้องดำเนินการตอกเสาเข็มใหม่ทั้งหมด และต้องตัดหัวเสาเข็มที่ตอกไปแล้วออก เนื่องจากในการรังวัดสอบเขตที่ดินในครั้งแรก ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ได้รังวัดปูเขตเพื่อตรวจสอบตามหลักวิชาการรังวัดว่าหลักเขตที่ดินที่พบมีความคลาดเคลื่อนหรือไม่ อันเป็นการไม่ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗/ข้อ ๕ จึงเห็นว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นข้าราชการ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถในการรังวัดจะต้องใช้ความระมัดระวังและมีความรอบคอบอย่างเช่นวิญญูชนผู้มีความรู้ในการรังวัดพึงระวัง โดยในการรังวัดสอบเขตที่ดินแต่ละแปลงจะต้องปูเขตจากที่ดินแปลงข้างเคียงเพื่อตรวจสอบว่าหลักเขตที่ดินได้ปักอยู่ในตำแหน่งเดิมหรือไม่ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หาได้ปฏิบัติดังเช่นว่านั้นไม่ เป็นเหตุให้เกิดความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการรังวัดการรังวัดสอบเขตจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ทำให้เกิดความเสียหาย

ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองอุทธรณ์สรุปความได้ว่า การรังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๐๕ แขวงอนุสาวรีย์ (กูบแดง) เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ในครั้งแรกผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑

ได้นำรายการรังวัดเดิม พ.ศ. ๒๕๐๔ ไปประกอบการรังวัด จากการตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้สอบระยะจากแปลงข้างเคียงไปหาที่ดินของผู้ฟ้องคดี ปรากฏว่าค้นหาหลักเขตเก่าได้ครบถูกต้องตามสภาพการครอบครองเดิม วัดระยะทุกด้าน (ระยะรอบแปลงและระยะทแยง ๒ เส้นเพื่อไม่ให้รูปแปลงบิด) ได้เท่าเดิม คำนวณเนื้อที่ได้ ๑ งาน ๖๗ ตารางวา (เท่าเดิม) และได้รูปแผนที่เท่าเดิม หลักเขตเก่าที่อยู่ครบ (หมายเลขหลักเขตเก่าคงเดิม) ไม่ได้มีการปักใหม่แต่อย่างใด การรังวัดสอบเขตของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นหน่วยงานผู้บังคับบัญชาของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้คำสั่งใหม่ทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด จึงขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นเป็นพิพากษาให้ยกฟ้อง

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาอุทธรณ์แล้วเห็นว่าคดีมีปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยก่อนว่า ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ของประชาชนที่ศาลปกครองมีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ ตามข้อ ๙๒ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ พิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำการในการปฏิบัติหน้าที่ ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องหน่วยงานของรัฐดังกล่าวได้โดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเจ้าหน้าที่ในสังกัดผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีอื่นเป็นการกระทำการในการปฏิบัติหน้าที่ หากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กระทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อยู่ในสังกัดย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำการในการปฏิบัติหน้าที่ ผู้ฟ้องคดีจึงต้องฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐโดยตรงจะฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่เป็นเจ้าหน้าที่ไม่ได้ ผู้ฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อศาลตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

กรณีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยต่อไปว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ หากเป็นการกระทำละเมิด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต้องรับผิดชอบใช้คำสั่งใหม่ทดแทนจากการกระทำละเมิดแก่ผู้ฟ้องคดีหรือไม่ เพียงใด

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีนี้ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดิน โฉนดเลขที่ ๕๓๐๕ เลขที่ดิน ๓๕๑ แขวงอนุสาวรีย์ (กูบแดง) เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๑ งาน ๖๗ ตารางวา ได้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ตามคำขอ ฉบับลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๑ มีกำหนดนัดทำการรังวัดในวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้ทำการรังวัด แต่ปรากฏว่าในวันดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถนำชี้แนวเขตที่ดินได้ เนื่องจากสภาพที่ดินมีน้ำท่วมขังสูง และมีต้นไม้ขึ้นรกทั้งแปลง ผู้ฟ้องคดี จึงขอต่อทำการรังวัดเป็นเวลา ๑๕ วัน ตามบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ออกไปทำการรังวัดสอบเขตที่ดินอีกครั้งหนึ่ง ในวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๑ จากการรังวัดตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมปรากฏว่า หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบทั้งสี่หลัก เมื่อวัดระยะทั้งสี่ด้านและวัดเส้นทแยงสองเส้นแล้วพบว่าระยะทุกด้านคงเดิม รังวัดใหม่เป็นแผนที่ชั้น ๒ ด้วยกล้องฯ (รูปลอย) คำนวณเนื้อที่ทางพิภคฉากได้เนื้อที่เท่าเดิม ขึ้นรูปแผนที่ใหม่มาตราส่วน ๑ : ๑,๐๐๐ ได้รูปแผนที่เท่าเดิม จึงได้บันทึกไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๓/

ต่อมา คนงานที่ร่วมทำการรังวัดสอบเขตกับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แจ้งว่า หลังจากวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ค้นหาหลักเขตครบทั้งสี่หลัก คนงานได้ซื้อเสาปูนยาว ๒ เมตร รวม ๔ ต้น เข้าไปปักตรึงมุมที่พบหลักเขตเก่าโดยทาสีแดงไว้ที่เสาปูนด้วย การที่ต้องปักเสาปูนยาว ๒ เมตร เนื่องจากหลักเขตเก่าถูกฝังอยู่ในดินใต้น้ำลึก

๑.๕๐ เมตร จึงต้องปักเสาสูง ๒ เมตร เพื่อให้มีส่วนปลายเสาโผล่พ้นน้ำ หลังจากนั้น ผู้ฟ้องคดีได้จ้างผู้รับเหมาเข้ามาถมดินและมีการตอกเสาเข็มจำนวน ๒๔ ต้น เพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ซึ่งในการตอกเสาเข็มดังกล่าวได้อาศัยหลักเขตที่ดินและแนวเขตที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ยืนยันไว้ให้ ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้โทรศัพท์ติดต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หลายครั้ง ขอให้ช่วยเข้าไปตรวจสอบแนวเขตให้ เพื่อให้เกิดความแน่ใจว่าแนวเขตที่ดินที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการไว้นั้นถูกต้องตามความเป็นจริง หลังจากนั้น ในวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พร้อมคนงานได้เข้าไปตรวจสอบในที่ดินของผู้ฟ้องคดีตามคำสั่งของหัวหน้าฝ่ายรังวัดพบว่า สภาพที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เนื่องจากผู้ฟ้องคดีได้ถมดินสูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร จากระดับถนน และมีการตอกเสาเข็มอยู่เป็นจำนวนมาก จากการตรวจสอบครั้งนี้ ไม่พบหลักเขตที่ดินเก่าทั้งสี่หลัก เนื่องจากหลักเขตถูกดินกลบไปหมดแล้ว ผู้ฟ้องคดีประสงค์ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินโดยประมาณและผู้ฟ้องคดีจะไปยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดินใหม่ในภายหลัง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงรังวัดสอบแนวเขตที่ดินโดยประมาณให้ตามหลักวิชา โดยตรวจสอบจากหลักเขตเก่าของที่ดินแปลงอื่น จึงได้ตำแหน่งโดยประมาณและปักหลักไม้ไว้เพื่อให้รู้แนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีโดยประมาณแล้ว ต่อมา ผู้ฟ้องคดีได้ไปพบเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน โดยได้ร้องเรียนด้วยวาจาว่า ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ออกไปทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว และผู้ฟ้องคดีได้ว่าจ้างให้ผู้รับเหมาตอกเสาเข็มตามแนวเขตที่ดินที่ได้รังวัดสอบเขตไว้แล้ว ต่อมาทราบภายหลังว่า เขตที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับที่ตอกเสาเข็ม อันเกิดจากการรังวัดสอบเขตของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หลายครั้งไม่ตรงกัน ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนและเสียหาย จากนั้นเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน จึงได้ให้ฝ่ายรังวัดเข้าไปตรวจสอบกรณีสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี เพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงว่าเป็นไปตามที่ผู้ฟ้องคดีร้องเรียนหรือไม่

ต่อมา เมื่อวันที่ ๒๐-๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ นาย ฐ ช่างรังวัดร่วมกับคนงานรังวัดได้เข้าไปทำการรังวัดตรวจสอบที่ดินของผู้ฟ้องคดี พบว่า สภาพที่ดินมีการถมดินสูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร จากระดับถนน มีเสาเข็มตอกไว้ ๒๔ ต้น อยู่ในแปลงที่ดินตรงตามโฉนดที่ดินที่ไปตรวจสอบ ด้านทิศใต้มีแนวที่ดินเลยออกไปจากเขตโฉนดที่ดิน กว้างประมาณ ๒ เมตร ไม่พบหลักเขตทั้งสี่หลัก ปรากฏตามรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก) ตามบันทึกข้อความสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ฉบับลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ รายงานต่อหัวหน้าฝ่ายรังวัด โดยสรุปว่า การรับรองแนวเขตของเจ้าของที่ดินข้างเคียง ข้างเคียงเลขที่ดิน ๓๕๐ เลขที่ดิน ๓๔๐ เลขที่ดิน ๓๓/๙ เลขที่ดิน ๓๓/๘ และทางสาธารณประโยชน์ ไม่มารับรองแนวเขตช่างรังวัดได้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ข้อ ๒ แล้ว เมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ ส่วนด้านอื่นมาลงนามรับรองแนวเขตครบ และหลักฐานการรังวัด วิธีการรังวัด รูปแผนที่ และเนื้อที่ หลักฐานการรังวัดเดิมเป็นรายการรังวัดใหม่ งานพิกต์ฉากเป็นแผนที่ชั้นสอง พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตราส่วน ๑ : ๙,๐๐๐ เนื้อที่ประมาณ ๑ งาน ๖๗ ตารางวา ช่างรังวัดได้นำหลักฐานรายการรังวัดเดิม และของแปลงข้างเคียงไปประกอบการรังวัด สามารถตรวจสอบหลักฐานตามรายการรังวัดเดิมได้ หลักเขตเก่าหาย ๔ หลัก ผู้ขอรังวัดและช่างเคียงนำทำการรังวัดปักใหม่แทน (ร.ว.ม.) ต่อเขตได้ทุกด้าน ทำการรังวัดตรวจสอบตามมาตรฐานเดิมเป็นงานชั้นสองด้วยกล้อง ขึ้นรูปแผนที่ มาตราส่วน ๑ : ๙,๐๐๐ คำนวณเนื้อที่ทางพิกต์ฉากได้ ๑ งาน ๖๗ ตารางวา เท่าเดิม ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม นอกจากนั้น นาย ฐ ได้รายงานการรังวัดตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน (ผ่านหัวหน้าฝ่ายรังวัด) ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ โดยสรุปความได้ว่า วันที่ ๒๑-๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ นาย ฐ พร้อมด้วยคนงานรังวัดได้ลากวางแนวเขตในที่ดินแปลงข้างเคียงและชุดค้นหาหลักเขตเก่าของที่ดินข้างเคียงแปลงอื่นที่ไกลออกไปประมาณ ๕-๖ แปลง ตามหลักวิชาการ และพบหลักเขตเก่าซึ่งจมอยู่ในน้ำลึกระดับหน้าอกของคนงานรังวัด แต่ยังไม่มีเพียงพอที่จะทำการรังวัดเขตได้ เนื่องจากมีพญาสูงเป็นอุปสรรค

หลังจากนั้น ในวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ นาย ๕ และคนงานรังวัดได้ทำการลากวางพวงหรีดเพิ่มเติมและสามารถขุดค้นพบหลักเขตที่ดินเก่าแปลงข้างเคียงตามหลักฐานรายการรังวัดเดิมจนทำให้สามารถรังวัดปูเขตกำหนดจุดตามรายการรังวัดเดิมได้ กรณีดังกล่าวจึงเห็นได้ว่า ในการรังวัดสอบเขตที่ดินครั้งแรก โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปรากฏว่า หลักเขตเก่าอยู่ครบทั้งสี่หลัก วัดระยะได้เท่าเดิม รังวัดใหม่เป็นแผนที่ชั้น ๒ ด้วยกล้องฯ (รูปลอย) คำนวณเนื้อที่ทางพิทักษ์ได้จากเนื้อที่เท่าเดิม ขึ้นรูปแผนที่ใหม่มาตราส่วน ๑ : ๖,๐๐๐ ได้รูปแผนที่เท่าเดิม โดยผู้ฟ้องคดีได้ลงชื่อรับรองว่าหลักเขตที่ได้ปักหมายเขตที่ดินในการรังวัดคราวนี้ เป็นการถูกต้องแล้ว ตามใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔) ฉบับลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑ ประกอบกับผู้ฟ้องคดีได้ลงนามรับรองแนวเขตในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียง เลขที่ดิน ๓๕๒ ด้วย จึงเห็นได้ว่า การที่ผู้ฟ้องคดีได้ลงชื่อรับรองแนวเขตในการรังวัดว่าถูกต้อง และผู้ฟ้องคดีซึ่งอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียง เลขที่ดิน ๓๕๒ ด้วยนั้น ได้ลงชื่อรับรองแนวเขตดังกล่าวแล้ว อีกทั้งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ทำการรังวัดที่ดินของผู้ฟ้องคดี โดยค้นพบหลักเขตที่ดินเก่าได้ครบทั้งสี่หลัก เมื่อวัดระยะทั้งสี่ด้านและวัดเส้นทแยงสองเส้นแล้ว พบว่าระยะทุกด้านคงเดิม รังวัดสอบเขตได้รูปแผนที่และเนื้อที่ประมาณ ๑ งาน ๖๗ ตารางวา เท่าเดิม ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๐๕ แขวงอนุสาวรีย์ (กูบแดง) เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ซึ่งแม้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จะมีได้โดยยืมหรือรังวัดปูเขตที่ดินก็ตาม การกระทำดังกล่าวก็มีได้เป็นเหตุให้ผลการรังวัด ไม่ถูกต้องแต่อย่างใด การดำเนินการรังวัดดังกล่าวของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นการปฏิบัติ ตามข้อ ๕ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ โดยในการรังวัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เกิดจากการยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ตามคำขอฉบับลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ของผู้ฟ้องคดี และแม้จะมีการรังวัดสอบเขตที่ดิน โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หลายครั้ง ซึ่งในครั้งหลังนี้ผู้ฟ้องคดีได้มีการถมดินและตอกเสาเข็มในที่ดินแล้ว จึงทำให้เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เข้าไปตรวจสอบที่ดินดังกล่าวแล้วไม่พบหลักเขตเก่าทั้งสี่หลัก ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ทำการรังวัดสอบเขตคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ต่อมา หลังจากผู้ฟ้องคดีได้ไปร้องเรียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ว่าได้รับความเดือดร้อนและเสียหายจากการรังวัดสอบเขตของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน จึงมีคำสั่งให้นาย ๕ ออกไปดำเนินการตรวจสอบงานรังวัดรายผู้ฟ้องคดี ซึ่งทำการรังวัดโดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ผลการรังวัดตรวจสอบปรากฏว่า ดินที่ถมและเสาเข็มจำนวน ๒๔ ต้น อยู่ในแปลงที่ดินตรงตามเอกสารโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๐๕ แขวงอนุสาวรีย์ (กูบแดง) เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร เลขที่ดิน ๓๕๑ หน้าสำรวจ ๑๒๐๓ ของผู้ฟ้องคดี แต่ด้านทิศใต้มีแนวเขตดินที่ถมไว้เกินออกไปจากเขตโฉนดที่ดินตลอดแนว ประมาณ ๒ เมตร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๑๐ ตารางวา โดยบริเวณที่ถมดินเกินออกไปดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้กำหนดจุดให้ซึ่งศาลเห็นว่าจากข้อเท็จจริงดังกล่าว เมื่อการรังวัดสอบเขตที่ดินครั้งแรกโดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปรากฏว่า หลักเขตเก่าอยู่ครบทั้งสี่หลัก รังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่ ๑ งาน ๖๗ ตารางวา เท่าเดิม หากเป็นไปตามที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าการถมดินและตอกเสาเข็มเป็นไปตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปักหลักเขต ที่ดินไว้โดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน การที่นาย ๕ ออกไปดำเนินการตรวจสอบงานรังวัดรายผู้ฟ้องคดีแล้วพบว่า การถมดินและตอกเสาเข็มจำนวน ๒๔ ต้น ยังคงอยู่ในแปลงที่ดินตรงตามเอกสารโฉนดที่ดิน มีเพียงด้านทิศใต้ของแนวเขตดินที่ถมไว้เกินออกไปจากเขตโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีเท่านั้น คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๑๐ ตารางวา เกินกว่าเนื้อที่ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ทำการรังวัดสอบเขตไว้ กรณีนี้รับฟังได้ว่า การที่ผู้ฟ้องคดีถมดินไว้เกินออกไปจากเขตโฉนดที่ดิน และทำให้มีการตอกเสาเข็มไม่ตรงตามแนวเขตที่ดิน จึงทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหาย นั้น ยังไม่ปรากฏข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะฟังได้ว่า เหตุที่ทำให้ผู้ฟ้องคดีเดือดร้อนและเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รังวัดสอบเขตและปักหลักเขตที่ดินโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนอันเป็นการปฏิบัติหน้าที่

โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีพบว่า ตรงกับรายการรังวัดเดิมทุกประการ คือ รูปแผนที่เท่าเดิมและเนื้อที่เท่าเดิม จึงถือได้ว่าเป็นการดำเนินการ โดยปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒ โดยทำการรังวัดใหม่ให้มีมาตรฐานเท่าเดิม ส่วนเรื่องการรับรองแนวเขต ที่ดินของเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ไม่มาระวางแนวเขตผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการโดยปฏิบัติตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เรื่อง การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ข้อ ๑ กรณีหลักเขตที่ดินเดิมอยู่ครบ ไม่ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง จึงเห็นได้ว่า การดำเนินการของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นั้นเป็นไปตามขั้นตอนและถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กระทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๓๐๕ แขวงอนุสาวรีย์ (กูบแดง) เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่เป็นการกระทำละเมิด ต่อผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนจากการกระทำละเมิดแก่ผู้ฟ้องคดี

การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๑๘๐,๘๔๗ บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันฟ้องคดี เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จ ทั้งนี้ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก และคืนค่าธรรมเนียมศาลบางส่วนตามส่วนของการชนะคดีแก่ผู้ฟ้องคดีนั้น ศาลปกครองสูงสุด ไม่เห็นพ้องด้วย โดยพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกฟ้องของผู้ฟ้องคดี และคืนค่าธรรมเนียมศาลทั้งหมดในชั้นอุทธรณ์แก่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง

● บทสรุป

คดีนี้ศาลได้วางหลักเกี่ยวกับอำนาจฟ้องตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยศาลได้วินิจฉัยก่อนว่า ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ ซึ่งศาลเห็นว่าปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ที่ศาลปกครองมีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ ตามข้อ ๔๒ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า หน่วยงานของรัฐ ต้องรับผิดชอบผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ในกรณีนี้ ผู้เสียหายอาจฟ้องหน่วยงานของรัฐดังกล่าวได้โดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเจ้าหน้าที่ในสังกัด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการ รังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีอันเป็นการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ หากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กระทำ ละเมิด ในการปฏิบัติหน้าที่ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อยู่ในสังกัด ย่อมต้องรับผิดชอบผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ผู้ฟ้องคดีจึงต้องฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐโดยตรง จะฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่เป็นเจ้าหน้าที่ไม่ได้ ผู้ฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อศาล ตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

ศาลปกครองสูงสุดได้วินิจฉัยไว้ว่าการดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๐๕ แขวงอนุสาวรีย์ (กูบแดง) เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ของผู้ถูกฟ้อง คดีที่ ๑ เป็นไปตามขั้นตอนและถูกต้องตามกฎหมายแล้วจึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย ผลของความเสียหายไม่ได้เกิดจากการรังวัดสอบเขตของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แต่เกิดจากการที่ผู้ฟ้องคดี ถมดินไว้เกินออกไปจากเขตโฉนดที่ดิน และทำให้มีการตอกเสาเข็มไม่ตรงตามแนวเขตที่ดิน ทำให้

ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี เมื่อการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่เป็นการละเมิดผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดี ดังนั้น การออกคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม จะถือว่าเป็นการออกคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ก็ขึ้นอยู่กับว่าเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองออกคำสั่งโดยอาศัยกฎหมายและระเบียบที่ได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องนั้นไว้หรือไม่ อย่างไร ดังนั้น การรังวัดสอบเขตในคดีนี้เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดได้ปฏิบัติตามขั้นตอนและวิธีการที่กฎหมายและระเบียบกำหนดไว้ การรังวัดสอบเขตก็เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายและไม่เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี

คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้ใช้ข้อกฎหมายและระเบียบในการวินิจฉัยตามประเด็นที่ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รังวัดสอบเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่โดยอาศัยหลักกฎหมาย ดังต่อไปนี้

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๙ ทวิ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

วรรคสอง บัญญัติว่า ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๒๓/

ข้อ ๕ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตที่ดินแล้ว ข้างรังวัดต้องตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชาเพื่อให้ทราบว่าเขตที่ดินที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมตรวจสอบ ให้ทำการรังวัดไปตามที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้

วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอรังวัดหรือแปลงข้างเคียง เป็นแผนที่ชั้นหนึ่งหรือมีหลักฐานการรังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) ถ้าเจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดไม่ตรงกับหลักฐานการรังวัดเดิม ข้างรังวัดต้องแจ้งให้ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องทราบ เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ตกลงแนวเขตกันอย่างไร ก็ให้รังวัดไปตามนั้น แต่ถ้าผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้ ก็ให้ทำแผนที่แสดงเขตคัสด้านไว้ด้วย

ข้อ ๑๐ กำหนดว่า ในการรังวัดปรากฏว่า รูปแผนที่หรือเนื้อที่ที่รังวัดใหม่แตกต่างจากรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑๐.๑ กรณีแผนที่อย่างเก่า ไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมที่จะตรวจสอบได้ หรือเป็นแผนที่ชั้นสองซึ่งสามารถตรวจสอบได้โดยประมาณ เช่น แผนที่จากระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ให้ผู้ทำการรังวัดสอบสวนเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไว้เป็นหลักฐานว่า มีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ หากเห็นว่าเป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายให้ข้างรังวัดเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อสั่งการ แต่ถ้าไม่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายและปรากฏว่ารูปแผนที่หรือเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างจากรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

เนื่องจากการครอบครองให้หมายเหตุในต้นร่างแผนที่ด้วยหมึกสีแดงว่า “ไม่สามารถหาหลักฐาน
ครอบครองในรูปแผนที่เดิมได้” แล้วให้ช่างรังวัดเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อพิจารณา
ดำเนินการสั่งแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินต่อไป

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒ ที่ดินในแผนที่ระวางออกโฉนดที่ดินซึ่งทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว
โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือโดยวิธีแผนที่ชั้นที่สอง เมื่อมีความจำเป็นต้องรังวัดใหม่ ให้ทำการรังวัดโดย
มีมาตรฐานเท่าเดิมหรือดีกว่าเดิม

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖
เรื่อง การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม โดยปฏิบัติตามข้อ ๑
กรณีหลักเขตที่ดินเดิมอยู่ครบ ไม่ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง





ความสำเร็จ

—เกิดจาก—

ความล้มเหลว
นับครั้งไม่ถ้วน

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๔๕๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๖๓๑ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. แผนภูมิกระบวนการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่

๓. สรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งให้ทราบ ว่า พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๐ ก วันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้ส่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า โดยที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒ และมาตรา ๑๔ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๖๒) ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการวางและรับทรัพย์สินเป็นสินไถ่กับสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินรวมทั้งการรับ-โอน-จ่ายเงินอันเป็นสินไถ่เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครอง

๕๒ หนังสือเวียน

ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และเพื่อความสะดวกในการทำความเข้าใจ และแนะนำประชาชน กรมที่ดินจึงได้จัดทำแผนภูมิกระบวนการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ตลอดจนสรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. และ ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ประยูร รัตนเสนีย์**

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒ และมาตรา ๑๘ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้โดยวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากทรัพย์สิน โดยให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากทรัพย์สิน เพื่อให้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๙ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“ผู้ขายฝาก หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

“สำนักงานที่ดิน” หมายความว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากไว้

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินและผู้อำนวยการกองคลัง เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๕ ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์สินโดยสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดินได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

(๒) ภายในหกเดือน นับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ตามมาตรา ๑๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

(๓) กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

ในการวางทรัพย์ตาม (๑) (๒) และ (๓) ผู้ขายฝากต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

หมวด ๒

การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้

ข้อ ๖ เมื่อผู้ขายฝากแสดงความประสงค์ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ทำयरระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

คำขอวางทรัพย์ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้ชัดเจน มีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขอวางทรัพย์กำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์ เช่น ให้ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝากเป็นต้น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสิทธิของผู้ขายฝาก และข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการวางทรัพย์แล้ว ให้เสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณีเพื่อพิจารณาสั่ง “รับวางทรัพย์” หรือ “ไม่รับวางทรัพย์” ตามข้อมูลและเอกสารหลักฐาน เท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยผู้ขอเป็นผู้รับผิดชอบความถูกต้องของข้อมูลนั้น การสั่งรับวางทรัพย์หรือไม่รับวางทรัพย์ ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ยื่นคำขอวางทรัพย์

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสำเนาเอกสารหลักฐานจากต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงแล้วลงชื่อรับรองเป็นหลักฐานเก็บรวมกับคำขอ

ก่อนออกคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามวรรคหนึ่งตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสารบบด้วย

คำสั่งรับหรือไม่รับวางทรัพย์เป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่ง การแจ้งคำสั่ง และสิทธิอุทธรณ์ ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๘ เมื่อมีคำสั่งรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบสั่งตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากให้ผู้วางทรัพย์นำเงินไปชำระที่การเงิน เสร็จแล้วให้นำใบเสร็จรับเงินติดไว้ด้านหลังคำขอ แล้วมีหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ ในสัญญาขายฝากหรือที่อยู่ของผู้ซื้อฝากเคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่ผู้ซื้อฝากได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีायัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามนัยมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๓ เรื่อง การอายัดที่ดินข้อ ๑๓/ และข้อ ๓๒ โดยอนุโลม ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

หมวด ๓

การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด
และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้

ข้อ ๑๐ เมื่อผู้ขายฝากแสดงความประสงค์ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุที่มุมบนขวาของคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ (ท.ด. ๙) ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน”

ข้อ ๑๑ การดำเนินการเกี่ยวกับการรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๖ วรรคสอง, ข้อ ๓๗ และ ข้อ ๔ โดยอนุโลม

การตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และเอกสารในสารบบที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประสานขอข้อมูลที่รับรองความถูกต้องจากสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

ข้อ ๑๒ เมื่อมีคำสั่งรับวางทรัพย์แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำสั่งไปยังสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นทันที และให้มีหนังสือนำส่งสำเนาคำขอ สำเนาใบเสร็จรับเงิน พร้อมสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ไปให้สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากทรัพย์สินนั้น

สำหรับต้นฉบับคำขอ ใบเสร็จรับเงิน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้จัดเก็บเรียงลำดับรวมเป็นรอบปีงบประมาณไว้ที่ฝ่ายทะเบียนเพื่อการตรวจสอบ

การส่งเอกสารการวางทรัพย์ตามวรรคหนึ่งให้แก่สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากให้ส่งภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์

ข้อ ๑๓ เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้รับหนังสือตามข้อ ๑๒ แล้วให้ดำเนินการเกี่ยวกับการอายัดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๓ เรื่อง การอายัดที่ดินตามนัยข้อ ๑๙ และข้อ ๓๒ โดยอนุโลม

หมวด ๔

การขอรับสินไถ่

ข้อ ๑๔ เมื่อผู้ซื้อฝากแสดงความประสงค์ขอรับสินไถ่ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากไว้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดให้ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติตามขอรับสินไถ่ให้ผู้ซื้อฝากทราบ หากมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากส่งมอบเอกสารหลักฐาน เช่น หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก หรือเอกสารอื่นใด ให้ผู้ซื้อฝากแนบเอกสารหลักฐานดังกล่าวนี้พร้อมกับคำขอรับสินไถ่ด้วย

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่ แล้วให้เสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือ เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่ง “อนุญาตให้รับสินไถ่” หรือ “ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่” การสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่หรือไม่อนุญาตให้รับสินไถ่ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ยื่นคำขอรับเงินสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น

กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขายฝากหลักฐานที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ไปขอรับสินไถ่จากการเงิน และเมื่อมีการจ่ายเงินให้กับผู้ขอแล้ว ให้นำหลักฐานการจ่ายเก็บเข้าสารบบ

คำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่หรือไม่อนุญาตให้รับสินไถ่เป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่ง การแจ้งคำสั่ง และสิทธิอุทธรณ์ ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่จากผู้ซื้อฝาก ภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ในสัญญาขายฝากหรือที่อยู่ของผู้ขายฝากเคยติดต่อหรือตามที่อยู่ของผู้ขายฝากได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ผู้ขายฝากมาดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

หมวด ๕

ส่วนที่ ๑

การรับเงิน การนำเงินฝากคลัง

ข้อ ๑๖ การรับเงินให้รับเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ตามหลักเกณฑ์วิธีปฏิบัติที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่กรณีที่มีเหตุขัดข้อง หรือมีความจำเป็นเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรับเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ได้ ให้รับเป็นเงินสด หรือเช็ค หรือเอกสารแทนตัวเงินอื่นที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๑๗ ออกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ตามใบสั่ง จำนวน ๓ ฉบับ พร้อมกัน ฉบับแรกให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่สองส่งให้ฝ่ายทะเบียนเพื่อติดไว้ด้านหลังคำขอ ฉบับที่สามเก็บเป็นหลักฐานไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน เพื่อให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตรวจสอบ

ข้อ ๑๘ ห้ามชุดลบ แก้ไข จำนวนเงิน หรือเพิ่มเติมข้อความใดๆ หรือชื่อผู้ชำระเงินในใบเสร็จรับเงิน

ข้อ ๑๙ การยกเลิกใบสั่งหรือใบเสร็จรับเงินไม่ว่ากรณีใด จะต้องได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ที่รับจดทะเบียน แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๐ให้นำเงินที่รับไว้เป็นสินไถ่ ฝากคลัง ชื่อบัญชี “บัญชีเงินรายรับเพื่อรอจัดสรรถอนคืนส่งคลัง” รหัสบัญชีเงินฝาก ๐๐๗/๗/๓ (ส่วนกลาง) และ ๑๐๗/๗/๓ (ส่วนภูมิภาค) ประเภท ๑๔๐๐ ภายในวันทำการถัดไป

ส่วนที่ ๒

การเบิกเงิน การจ่ายเงินและโอนขายปิล

ข้อ ๒๑ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากเป็นหน่วยงานผู้เบิก เมื่อเจ้าหน้าที่การเงินได้รับใบสั่งตามข้อ ๑๔ ให้ใช้เป็นหลักฐานประกอบคำขออนุมัติเบิกเงินจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เป็นผู้เบิก เพื่อเบิกเงินจากคลังในระบบ GFMS ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๒ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากเป็นหน่วยงานย่อย ให้ฝ่ายทะเบียนส่งหลักฐานคำขอรับเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ให้เจ้าหน้าที่การเงินสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาผู้เบิก ใช้เป็นหลักฐานประกอบการจัดทำคำขอเบิกเงินจากคลังในระบบ GFMS ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๓ การขอเบิกเงินในระบบ GFMS ให้เจ้าหน้าที่การเงินบันทึกขอเบิกเงินจากคลังด้วยแบบ ขบ. ๐๓ ประเภทเอกสาร KI ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๔ การจ่ายเงินให้จ่ายผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ให้ผู้มีสิทธิรับเงิน โดยให้ผู้มีสิทธิรับเงินกรอกแบบแจ้งข้อมูลการรับเงินโอนผ่านระบบตามที่กระทรวงการคลังกำหนด พร้อมแนบสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร

ข้อ ๒๕ การโอนขายปิลในระบบ GFMS ให้เจ้าหน้าที่การเงินนำหลักฐานที่ได้รับตามข้อ ๒๒ มาบันทึกขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เป็นหน่วยงานผู้เบิก เพื่อขอเบิกเงินโดยการโอนขายปิลในระบบ GFMS และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้ฝ่ายทะเบียน

ข้อ ๒๖ ให้ใช้รายงานสรุปผลการโอนเงิน (Detail Report และ Summary Report/Transaction History) ที่ได้จากระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) เป็นหลักฐานการจ่ายและให้เก็บไว้ให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตรวจสอบ

ส่วนที่ ๓

การรายงานและการบัญชี

ข้อ ๒๗ ให้บันทึกการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพย์อันเป็นสินไหมในระบบ GFMS และจัดทำทะเบียนคุมการวางทรัพย์อันเป็นสินไหมตามรูปแบบที่กำหนดแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๘ ให้จัดทำรายงานทุกสิ้นวันทำการ และแสดงจำนวนเงินรวมของทรัพย์อันเป็นสินไหมในช่องหมายเหตุของรายงานเงินคงเหลือประจำวัน เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๙ ทุกสิ้นเดือนให้จัดทำรายงานทรัพย์อันเป็นสินไหม ตามรูปแบบที่กำหนดแนบท้ายระเบียบนี้ เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกทราบ

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่



คำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ฉบับที่.....

ที่ดิน (ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้ฝาก/ทายาท/ผู้รับโอนสิทธิการไถ่) ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. เนื่องจากผู้ขายฝากได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้กับ.....

ณ สำนักงานที่ดิน.....ตามหนังสือสัญญาขายฝาก มีกำหนด.....ฉบับลงวันที่.....

เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งครบกำหนดเวลาไถ่คืนตามหนังสือสัญญาขายฝากหรือ

หนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในวันที่.....ประสงค์จะชำระสินไถ่และขอไถ่ถอนจากขายฝาก

ที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ แต่เนื่องจากการชำระสินไถ่ไม่อาจกระทำได้เพราะ (ระบุเหตุที่ขอวางทรัพย์)

จึงขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่เพื่อขอไถ่ถอนจากขายฝากที่ดิน จำนวน.....บาท (.....)

ต่อสำนักงานที่ดิน.....เพื่อให้ผู้ซื้อฝากมารับเอาเงินค่าสินไถ่ดังกล่าว และขอสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

โดยมีเงื่อนไขการรับทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ว่าผู้ซื้อฝากต้องส่งมอบเอกสาร คือ () โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์

เลขที่.....เลขที่ดิน.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....() ต้นฉบับ

สัญญาขายฝากที่ดินฉบับผู้ซื้อฝากฉบับลงวันที่.....() อื่นๆ..ระบุ...ส่งมอบต่อเจ้าหน้าที่ก่อนจะรับสินไถ่ที่ได้วางไว้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าเป็นผู้มีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ โดยเป็น () ผู้ขายฝาก/ () ทายาทของผู้ขายฝาก/

() ผู้รับโอนสิทธิการไถ่ และได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

() ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จาก

ขายฝากตามข้อ ๑.

() ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนด

เวลาไถ่จากขายฝาก (ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนด

หรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน

ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒)

() ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่

ได้สิ้นสุดลง (ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก

ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒)

ข้อ ๓. ฉะนั้นขอให้สำนักงานที่ดิน.....รับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ของข้าพเจ้าไว้ และดำเนินการต่อไปด้วย

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ

ลงชื่อผู้ขอวางทรัพย์

ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือก

ตัวอย่างคำขอรับสินไถ่



คำขอรับสินไถ่

ฉบับที่.....

ที่ดิน (ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้ซื้อฝาก/ทายาท/ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก) ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....มีข้อความดังต่อไปนี้:-

ข้อ ๑. ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรับสินไถ่ที่ผู้วางทรัพย์ได้วางไว้ เพื่อเป็นค่าไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ที่ได้จดทะเบียนไว้แก่ผู้ซื้อฝาก ตามสัญญาขายฝาก มีกำหนด.....ฉบับลงวันที่.....เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้ว โดยได้ส่งมอบเอกสารไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังนี้ () โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....เลขที่ดิน.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด..... () หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก () อื่นๆ ระบุ.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าเป็นผู้มีสิทธิรับสินไถ่ โดยเป็น () ผู้ซื้อฝาก/ () ทายาทผู้ซื้อเดิม/ () ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๔. ฉะนั้น ขอได้โปรดอนุญาตให้ข้าพเจ้ารับสินไถ่ที่ผู้วางทรัพย์ได้วางไว้ และหากมีค่าใช้จ่าย ข้าพเจ้ายอมเสียให้

คำสั่งเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อผู้ขอรับสินไถ่

ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก.....

รับทราบคำสั่ง

(.....)

ผู้ขอรับสินไถ่

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือก

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากเรื่องการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่)



ที่

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่

เรียน (ผู้ซื้อฝาก).....

อ้างถึง หนังสือสัญญาขายฝาก ลงวันที่.....

หนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้จดทะเบียนรับซื้อฝาก/ขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินโฉนดที่ดิน/
หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ไว้กับ (นาย/นาง/นางสาว).....ผู้ขายฝาก เมื่อวันที่.....นั้น

สำนักงานที่ดิน.....ขอเรียนว่า ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่
ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนด
ในพระราชบัญญัตินี้ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน
บัดนี้ (นาย/นาง/นางสาว).....ผู้ขายฝาก ได้วางเงินอันเป็นสินไถ่ เป็นจำนวน.....บาท
ต่อสำนักงานที่ดิน.....โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากปฏิบัติก่อนรับสินไถ่ คือ ส่งมอบเอกสาร
() โฉนดที่ดิน/หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด..... () หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินฉบับผู้ซื้อฝาก () อื่นๆ.....
จึงขอให้ (นาย/นาง/นางสาว).....ผู้ซื้อฝาก ไปรับเงินอันเป็นสินไถ่ พร้อมด้วยเอกสาร
ตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดข้างต้น และสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ซื้อฝาก ณ สำนักงานที่ดิน.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....

(ตัวอย่างหนังสือส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก)



ที่

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ฉบับที่..... ลงวันที่.....

และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง จำนวน.....ฉบับ

ด้วยมีผู้ขอยื่นคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่เพื่อขอไถ่ถอนจากขายฝากที่ดิน โฉนดที่ดิน/
หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ตามสัญญาขายฝากที่ดิน ฉบับลงวันที่.....ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
มีคำสั่งรับวางทรัพย์แล้วแต่วันที่.....

สำนักงานที่ดิน.....จึงขอส่งคำขอและเอกสารทั้งหมด รายละเอียด
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยมาเพื่อให้สำนักงานที่ดิน.....ซึ่งรับจดทะเบียนขายฝากที่ดิน
แปลงดังกล่าว ดำเนินการหมายเหตุติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด
ฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีायัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ขายฝากเรื่องการรับสินไถ่และการจดทะเบียนไถ่ถอน)



ที่

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

เรียน (ผู้ขายฝาก).....

อ้างถึง คำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ฉบับที่..... ลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้ยื่นคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ไว้ที่สำนักงานที่ดิน.....
เพื่อให้ผู้ซื้อฝากมารับเอาไปเป็นค่าไถ่ถอนจากขายฝากที่ดิน (โฉนดที่ดิน/หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด)
เลขที่.....

บัดนี้ (นาย/นาง/นางสาว).....ผู้ซื้อฝาก ได้รับเงินสินไถ่และส่งมอบ (โฉนดที่ดิน/
หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด) พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ท่านซึ่งเป็นผู้ขายฝาก
สามารถไปยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....

วิธีการบันทึกการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพยากรเป็นสินได้ในระบบ GFMS (ท้องถิ่นเดียวกัน)

กรณีรับและนำส่งเงินฝากคลัง

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
1	บันทึกการรับเงินการวางทรัพยากรเป็นสินได้			
	1.1 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค	ZRP_RB/ นส. 01 ประเภทเอกสาร FB	เดบิต เงินสดในมือ เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	1101010101 2207020102
	1.2 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร	ประเภทเอกสาร FB	เดบิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	1101020601 2207020102
	1.3 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร IB	เดบิต พักเงินสดรับ เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	1101010110 2207020102
	1.4 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร IB	เดบิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	1101020606 2207020102
2	1.5 กรณีรับชำระเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (KTB Corporate Online)	ประเภทเอกสาร RB	เดบิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	1101020601 2207020102
	นำเงินฝากคลัง โดยการนำส่งเงินที่ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ให้เลือก “เงินฝากคลัง” ในใบนำฝาก ระบบ gfmis จะบันทึกการ Auto 2.1 กรณีนำส่งเป็นเงินสด	ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินออกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) เครดิต พักเงินนำส่ง	5210010102 1101010112

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/		ส่วนราชการ	
		GFMIS Web online ประเภทเอกสาร		ข้อบัญญัติ	รหัสบัญชี
2.2 กรณีนำส่งเป็นเช็ค	2.3 กรณีนำส่งเงินฝากธนาคารที่รับชำระ	ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) เครดิต พักรอ Clearing	5210010102 1101010113	5210010102 1101010112
2.4 กรณีนำส่งเป็นเงินสดและเช็ค (Interface)	2.5 กรณีนำส่งเงินฝากธนาคารที่รับชำระ (Interface)	ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) เครดิต พักรอ Clearing	5210010102 1101010110	5210010102 1101010110
2.6 กรณีนำส่งเงินผ่านระบบ KTB Corporate Online	- ระบบบันทึกการนำส่งคลัง Auto	ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) เครดิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	5210010102 1101010112	5210010102 1101010112
2.7 กรณีนำส่งเงินผ่านระบบ KTB Corporate Online	- ระบบบันทึกการนำส่งคลัง Auto	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต พักรอ Clearing เครดิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101010112 11010201601	1101010112 11010201601

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
๓	- ระบบปรับปรุงเงินฝากคลัง Auto	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต เงินฝากคลัง	1101020501
	บันทึกการนำเงินส่งคลังในระบบ เมื่อได้รับ Pay-in Slip จากธนาคาร ให้พิมพ์เลขอ้างอิง 16 หลัก บันทึกลงหน้าจอในระบบ gfmis	ZRP_R2 นส. 02-1	เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	4308010105
	3.1 กรณีนำส่งเงินเป็นเงินสดและเช็ค	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต พักเงินนำส่ง	1101010112
	- เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto		เครดิต เงินสดในมือ	1101010101
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับปรุงเงินฝากคลังให้ Auto		เดบิต พักรอ Clearing	1101010113
			เครดิต พักเงินนำส่ง	1101010112
3.2	กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต เงินฝากคลัง	1101020501
			เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	4308010105
	- ระบบจะบันทึกการปรับปรุงเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต พักเงินนำส่ง	1101010112
			เครดิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101020601
			เดบิต เงินฝากคลัง	1101020501
		ประเภทเอกสาร RX	เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	4308010105

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
3.3 กรณีนำส่งเงินสดและเช็ค Interface (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface) - เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto - ระบบจะบันทึกรายการการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto		ประเภทเอกสาร I9	เดบิต พักเงินนำส่ง เครดิต พักเงินสดรับ (Interface)	1101010112 1101010110
			เดบิต พักรอ Clearing เครดิต พักเงินนำส่ง	1101010113 1101010112
			เดบิต เงินฝากคลัง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	1101020501 4308010105
			เดบิต พักเงินนำส่ง เครดิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	1101010112 1101020606
3.4 กรณีนำส่งเงินฝากธนาคารที่รับชำระ (Interface) - ระบบจะบันทึกรายการการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto (Interface)		ประเภทเอกสาร IX	เดบิต เงินฝากคลัง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	1101020501 4308010105

วิธีการบันทึกรายการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ในระบบ GFMS (ต่างท้องที่)

กรณีรับและนำส่งเงินฝากคลัง

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
1	บันทึกการรับเงินการวางทรัพย์สินเป็นสินได้			
	1.1 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค	ZRP_RB นส 01 ประเภทเอกสาร RB	เดบิต เงินสดในมือ เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะเวลา	1101010101 2207020102
	1.2 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร	ประเภทเอกสาร RB	เดบิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะเวลา	1101020601 2207020102
	1.3 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร IB	เดบิต พักเงินสดรับ เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะเวลา	1101010110 2207020102
	1.4 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร IB	เดบิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะเวลา	1101020606 2207020102
2	นำเงินฝากคลัง โดยการนำส่งเงินที่ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ให้เลือก “เงินฝากคลัง” ในใบฝาก ระบบ gfmis จะบันทึกรายการ Auto 2.1 กรณีนำส่งเป็นเงินสด	ประเภทเอกสาร RB	เดบิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะเวลา	1101020601 2207020102
		ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) เครดิต พักเงินนำส่ง	5210010102 1101010112

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ข้อบัญญัติ	รหัสบัญชี
2.2 กรณีนำส่งเป็นเช็ค		ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)	5210010102
			เครดิต พักรอ Clearing	1101010113
2.3 กรณีนำส่งเงินฝากธนาคารที่รับชำระ		ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)	5210010102
			เครดิต พักเงินนำส่ง	1101010112
2.4 กรณีนำส่งเป็นเงินสดและเช็ค (Interface)		ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)	5210010102
			เครดิต พักเงินสดรับ	1101010110
2.5 กรณีนำส่งเงินฝากธนาคารที่รับชำระ (Interface)		ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)	5210010102
			เครดิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	1101020606
2.6 กรณีนำส่งเงินผ่านระบบ KTB Corporate Online		ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)	5210010102
			เครดิต พักเงินนำส่ง	1101010112
- ระบบบันทึกการยกานำส่งคลัง Auto		ประเภทเอกสาร R2	เดบิต พักเงินนำส่ง	1101010112
			เครดิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	11010201601

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
๓	- ระบบปรับปรุงเพิ่มเงินฝากคลัง Auto	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต เงินฝากคลัง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	1101020501 4308010105
	บันทึกการนำเงินส่งคลังในระบบ เมื่อได้รับ Pay-in Slip จากธนาคาร ให้พิมพ์เลขอ้างอิง 16 หลัก บันทึกลงหน้าจอในระบบ gfmis	ZRP_R2 นส. 02-1		
	3.1 กรณีนำส่งเงินเป็นเงินสดและเช็ค	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต พักเงินนำส่ง เครดิต เงินสดในมือ	1101010112 1101010101
	- เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto		เดบิต พักรอ Clearing เครดิต พักเงินนำส่ง	1101010113 1101010112
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต เงินฝากคลัง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	1101020501 4308010105
	3.2 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต พักเงินนำส่ง เครดิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101010112 1101020601
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต เงินฝากคลัง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	1101020501 4308010105

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
3.3 กรณีนำส่งเงินสดและเช็ค Interface (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface) - เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto - ระบบจะบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto		ประเภทเอกสาร 19	เดบิต พักเงินนำส่ง เครดิต พักเงินสดรับ (Interface)	1101010112 1101010110
			เดบิต พักรอ Clearing เครดิต พักเงินนำส่ง	1101010113 1101010112
			เดบิต เงินฝากคลัง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	1101020501 4308010105
			เดบิต พักเงินนำส่ง เครดิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	1101010112 1101020606
3.4 กรณีนำส่งเงินฝากธนาคารที่รับชำระ (Interface) - ระบบจะบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto (Interface)		ประเภทเอกสาร 19	เดบิต เงินฝากคลัง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/R)	1101020501 4308010105

กรณีโอนขายบิล (เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดที่มีการวางทรัพย์สินเงินฝากคลังให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก)

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/	ส่วนราชการ	
		GFMS Web online ประเภทเอกสาร	ข้อบัญญัติ	รหัสบัญชี
	การบันทึกโอนขายบิลเงินจากการวางทรัพย์สินเป็นสินเช่ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก (ต่างท้องถิ่น)	ZRP_RK บข 04 ประเภทเอกสาร RK	เดบิต เงินรับฝากของรัฐบาล (ผู้โอน) 99999 เครดิต เงินฝากคลัง } 15005	2111020101 1101020501
			เดบิต เงินฝากคลัง (ผู้รับโอน) } 15005 เครดิต เงินรับฝากของรัฐบาล } 99999	1101020501 2111020101
			เดบิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว (ผู้โอน) 15005 เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว (ผู้รับโอน) 15005	2207020102 2207020102

กรณีโอนเงินฝากคลัง (เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด (หน่วยผู้เบิก) ที่ดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก ได้รับโอนเงินฝากคลังจากสำนักงานที่ดินจังหวัดที่วางทรัพย์สิน)

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/	ส่วนราชการ	
		GFMS Web online ประเภทเอกสาร	ข้อบัญญัติ	รหัสบัญชี
	การบันทึกโอนเงินฝากคลัง โดยใช้หลักฐานการขอเบิกและสำเนาหนังสือแจ้ง ให้บันทึกการขอเบิกเงิน 1. บันทึกการขอเบิกไม่อ้างอิงใบส่งชื่อ ส่งจ้าง และจ่ายผ่านส่วนราชการให้บุคคลภายนอก 2. กรมบัญชีกลางอนุมัติรายการขอเบิกเงิน (Auto)	ZFB60_KI/ ขบ 03	เดบิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว เครดิต เจ้าหนี้การค้า - ภายนอก	2207020102 2101010102
		ประเภทเอกสาร KI		
		ประเภทเอกสาร KY	เดบิต ค่ารับกรมบัญชีกลาง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน รับเงินนอกงบประมาณจากกรมบัญชีกลาง (T/R)	1102050124 4308010101

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
	3. ระบบจะบันทึกรายการปรับลดเงินฝากค้ำ Auto	ประเภทเอกสาร JO	เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากค้ำ (T/E) เครดิต เงินฝากค้ำ	5210010105 1101020501
	4. กรมบัญชีกลางส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ) ของหน่วยงานผู้เบิก (Auto)	ประเภทเอกสาร PY	เดบิต เงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ) เครดิต ค้างรับกรมบัญชีกลาง	1101020604 1102050124
	5. บันทึกจ่ายเงินให้กับผู้มีสิทธิ	ZF_53_PM/ ขจ 05 ประเภทเอกสาร PM	เดบิต เจ้าหนี้การค้า - ภายนอก เครดิต เงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ)	2101010102 1101020604

คำอธิบายแบบทะเบียนคุมการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ (ท้องที่เดียวกัน)

ทะเบียนคุมเงินสินไถ่ถอนขายฝาก ใช้สำหรับบันทึกการรับและถอนเงินสินไถ่ถอนขายฝาก รหัสบัญชีเงินฝาก xxxxx
ในภาพรวมหน่วยเบิกจ่าย

การบันทึกรายการในช่องต่างๆ ให้ปฏิบัติดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|---|
| (1) ลำดับที่ | ให้บันทึกลำดับที่ 1/ปีงบประมาณ เช่น 1/2562, 2/2562 เป็นต้น |
| (2) วัน เดือน ปี (วันรับ) | ให้บันทึก วัน เดือน ปี ที่มีการรับขายฝาก |
| (3) ชื่อสกุลผู้ขายฝาก/ที่อยู่ | ให้บันทึกชื่อ - สกุล และที่อยู่อาศัยตามบัตรประชาชน/ที่อยู่อาศัยจริง |
| (4) ชื่อสกุลผู้รับขายฝาก/ที่อยู่ | ให้บันทึกชื่อ - สกุล และที่อยู่อาศัยตามบัตรประชาชน/ที่อยู่อาศัยจริง |
| (5-7) หนังสือสำคัญ | ให้บันทึกเลขที่โฉนด เลขที่ดิน หน้าสำรวจ |
| (8-10) ที่ดิน | ให้บันทึกที่ตั้งของที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด |
| (11) จำนวนเงิน | จำนวนเงินที่ขายฝาก |
| (12) เลขที่ใบเสร็จรับเงินที่ | ให้บันทึกเลขที่ใบเสร็จรับเงิน |
| (13) วัน เดือน ปี (นำส่ง/ฝากคลัง) | ให้บันทึก วัน เดือน ปี กรณีหน่วยงานย่อยส่งเอกสารให้หน่วยเบิก |
| (14) เลขที่เอกสาร (นำส่ง/ฝากคลัง) | ให้บันทึกเลขที่เอกสารนำส่งหรือนำฝากคลัง |
| (15) วัน เดือน ปี (โอนเงิน) | ให้บันทึก วัน เดือน ปี จ่ายเงินหรือ โอนเงิน |
| (16) เลขที่เอกสารการโอนเงิน | ให้บันทึกเลขที่เอกสารการโอนเงินเข้าบัญชี |
| (17) รวมวันนี้ | ทุกสิ้นวันให้รวมยอดวันนี้ |
| (18) รวมเดือนนี้ | ทุกสิ้นเดือน ให้รวมยอดเดือนนี้ |
| (19) รวมแต่ต้นปี | ทุกสิ้นเดือน ให้รวมยอดรวมแต่ต้นปี |
| (20) หมายเหตุ | ให้บันทึกระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดสัญญา |

* กรณีหน่วยงานย่อย บันทึกข้อมูล (1)-(14)

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
 งานการเงินและบัญชี ฝ่ายอำนวยการ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
 ขอรายงานการรับเงินและจ่ายเงินวางทรัพย์อันเป็นสินได้ ประจำเดือน
 ดังนี้

สรุป
 รายงานการวางทรัพย์อันเป็นสินได้
 ประจำเดือน.....
 สำนักงานที่ดิน.....

ลำดับที่ (1)	วัน เดือน ปี (2)	รายการ (3)	รับ (4)	จ่าย (5)	คงเหลือ (6)	หมายเหตุ (8)
		รวม (7)				

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่การเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าการเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ

ทราบ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

คำอธิบายรายการงานการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) ลำดับที่ | ให้บันทึกลำดับที่ 1/ปีงบประมาณ เช่น 1/2562, 2/2562 เป็นต้น |
| (2) วัน เดือน ปี (วันรับ) | ให้บันทึก วัน เดือน ปี ที่มีวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ |
| (3) รายการ | ให้บันทึกชื่อ - สกุล ที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของผู้ขายฝาก |
| (4) รับ | ให้บันทึกจำนวนรับ |
| (5) จ่าย | ให้บันทึกจำนวนเงินจ่าย |
| (6) คงเหลือ | ให้บันทึกจำนวนเงินคงเหลือ |
| (7) รวม | รวมวันนี้ |
| (8) หมายเหตุ | ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น |

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....
 งานการเงินและบัญชี ฝ่ายอำนวยการ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
 ขอรายงานการรับเงินและจ่ายเงินวางทรัพย์อันเป็นสินได้

รายงานการวางทรัพย์อันเป็นสินได้
 ประจำวัน.....
 สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ลำดับที่ (1)	ชื่อ - สกุล ผู้ขายฝาก/ที่อยู่ (2)	ชื่อ - สกุล ผู้รับซื้อฝาก/ที่อยู่ (3)	รับ (4)	จ่าย (5)	คงเหลือ (6)	หมายเหตุ (9)
	รวมเดือนนี้ (7)					
	รวมแต่ต้นปี (8)					

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่การเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าการเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ

ทราบ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

คำอธิบายรายการงานการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่

- | | |
|---------------------------------------|--|
| (1) ลำดับที่ | ให้บันทึกลำดับที่ 1/ปีงบประมาณ เช่น 1/2562, 2/2562 เป็นต้น |
| (2) ชื่อ - สกุล ผู้ขายฝาก/ที่อยู่ | ให้บันทึกชื่อ - สกุล ที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของผู้ขายฝาก |
| (3) ชื่อ - สกุล ผู้รับซื้อฝาก/ที่อยู่ | ให้บันทึกชื่อ - สกุล ที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของผู้รับซื้อฝาก |
| (4) รับ | ให้บันทึกจำนวนรับ |
| (5) จ่าย | ให้บันทึกจำนวนเงินจ่าย |
| (6) คงเหลือ | ให้บันทึกจำนวนเงินคงเหลือ |
| (7) รวมเดือนนี้ | ทุกสิ้นเดือน ให้รวมยอดเดือนนี้ |
| (8) รวมแต่ต้นปี | ทุกสิ้นเดือน ให้รวมยอดรวมแต่ต้นปี |
| (9) หมายเหตุ | ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น |

รายงานเงินคงเหลือประจำวัน

ส่วนราชการ.....จังหวัด/อำเภอ.....

ประจำวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

รายการ (1)	จำนวนเงิน (2)	หมายเหตุ (3)
ธนบัตร เหรียญกษาปณ์ เช็ค.....ฉบับ อื่นๆ (ระบุชื่อ) รวมทั้งสิ้น บาท		เงินมัดจำรังวัด.....บาท เงินสินไถ่.....บาท รับหลังปิดบัญชี.....บาท

จำนวนเงิน (ตัวอักษร)

(ลงชื่อ).....(4).....เจ้าหน้าที่การเงิน

(ลงชื่อ).....(5).....หัวหน้ากองคลัง

คณะกรรมการเก็บรักษาเงินได้ตรวจนับเงินและหลักฐานแทนตัวเงินถูกต้องตามรายการข้างต้นแล้ว จึงได้นำเงินเข้าเก็บรักษาไว้ในตู้รับ

.....(6).....

กรรมการกรรมการกรรมการ

.....(7).....

หัวหน้าส่วนราชการ

ข้าพเจ้าได้รับเงินและเอกสารแทนตัวเงินตามรายละเอียดข้างต้นนี้แล้ว

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(ลงชื่อ).....(8).....เจ้าหน้าที่การเงิน

คำอธิบายแบบรายงานเงินคงเหลือประจำวัน (หน่วยผู้เบิก)

รายงานเงินคงเหลือประจำวัน ใช้สำหรับแสดงรายละเอียดประเภทเงินคงเหลือที่มีอยู่ในความรับผิดชอบของส่วนราชการ ได้แก่ ธนบัตร เหรียญกษาปณ์ เช็ค และอื่นๆ

การบันทึกรายการในช่องต่างๆ ให้ปฏิบัติดังนี้

- (1) รายการ ให้แสดงรายละเอียดประเภทเงินคงเหลือที่มีอยู่ในความรับผิดชอบของส่วนราชการ
- (2) จำนวนเงิน ให้แสดงยอดคงเหลือของแต่ละประเภทที่อยู่ในความรับผิดชอบของส่วนราชการตามรายการที่ (1)
- (3) หมายเหตุ ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น เช่น รับเงินหลังปิดบัญชี.....บาท
เช็ค.....ฉบับ เป็นเงิน.....บาท เงินวางทรัพย์สินได้.....บาท ฯลฯ
- (4) ลงชื่อ ให้เจ้าหน้าที่การเงิน (ผู้จัดทำรายงาน) ลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง
- (5) ลงชื่อ ให้หัวหน้างานการเงิน ลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง
- (6) กรรมการ ให้คณะกรรมการที่แต่งตั้งตามระเบียบลงลายมือชื่อ
- (7) หัวหน้าส่วนราชการ ให้หัวหน้าส่วนราชการลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง
- (8) ลงชื่อ ให้เจ้าหน้าที่การเงินผู้รับผิดชอบรับเงินและเอกสารแทนตัวเงิน ลงลายมือชื่อรับเงินจากคณะกรรมการในวันทำการถัดไป

ส่วนราชการ.....

รายงานเงินคงเหลือประจำวัน

ประจำวันที่.....

ประเภท (1)	เงินสด (2)	เงินฝาก ธนาคาร (3)	เงินฝากส่วน ราชการผู้เบิก (4)	รวม (5)	หมายเหตุ (6)
เงินรายได้ที่จัดเก็บ เงินมัดจำรังวัด					เงินสินไถ่.....บาท รับหลังปิดบัญชี.....บาท

(ลงชื่อ).....(7).....ผู้จัดทำรายงาน

(.....)

ตำแหน่ง.....

คณะกรรมการเก็บรักษาเงิน ได้ตรวจนับเงินสดคงเหลือประจำวันถูกต้อง ตามรายการข้างต้นแล้ว และได้นำเงินสด
เก็บรักษาไว้ในตู้รับภัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

.....
กรรมการ.....(8).....
กรรมการ.....
กรรมการ

(ลงชื่อ).....(9).....หัวหน้าหน่วยงานย่อย

(.....)

ตำแหน่ง.....

ข้าพเจ้า/ผู้รับมอบหมายได้รับเงินสดตามรายการข้างต้นแล้ว

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(ลงชื่อ).....(10).....ผู้รับเงิน

(ลงชื่อ).....หัวหน้าหน่วยงานย่อย

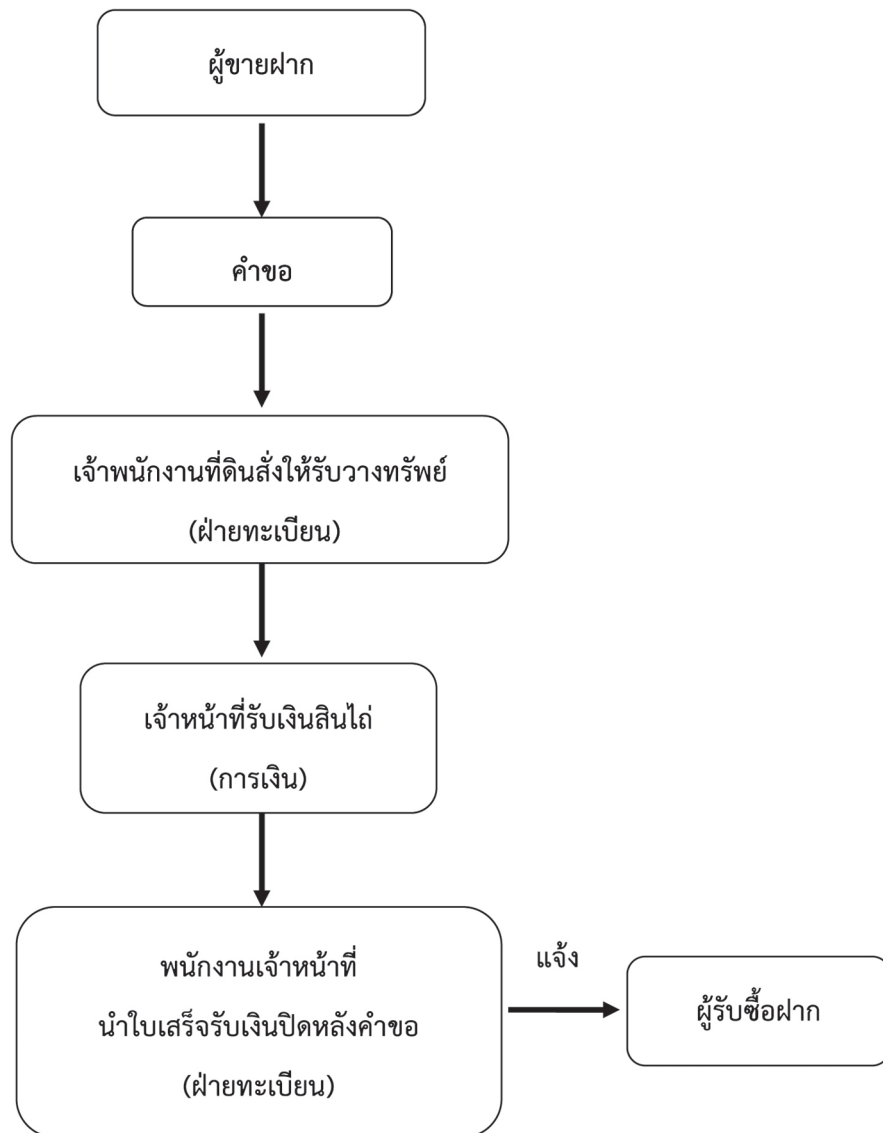
คำอธิบายแบบรายงานเงินคงเหลือประจำวัน (หน่วยงานย่อย)

รายงานเงินคงเหลือประจำวัน ใช้สำหรับแสดงรายละเอียดประเภทเงินคงเหลือที่มีอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานย่อย ได้แก่ เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินฝากส่วนราชการผู้เบิก โดยจัดเก็บข้อมูลจากทะเบียนคุมการรับและนำส่งหรือนำฝาก และทะเบียนคุมเงินนอกงบประมาณ ประเภทเงินมัดจำรังวัด

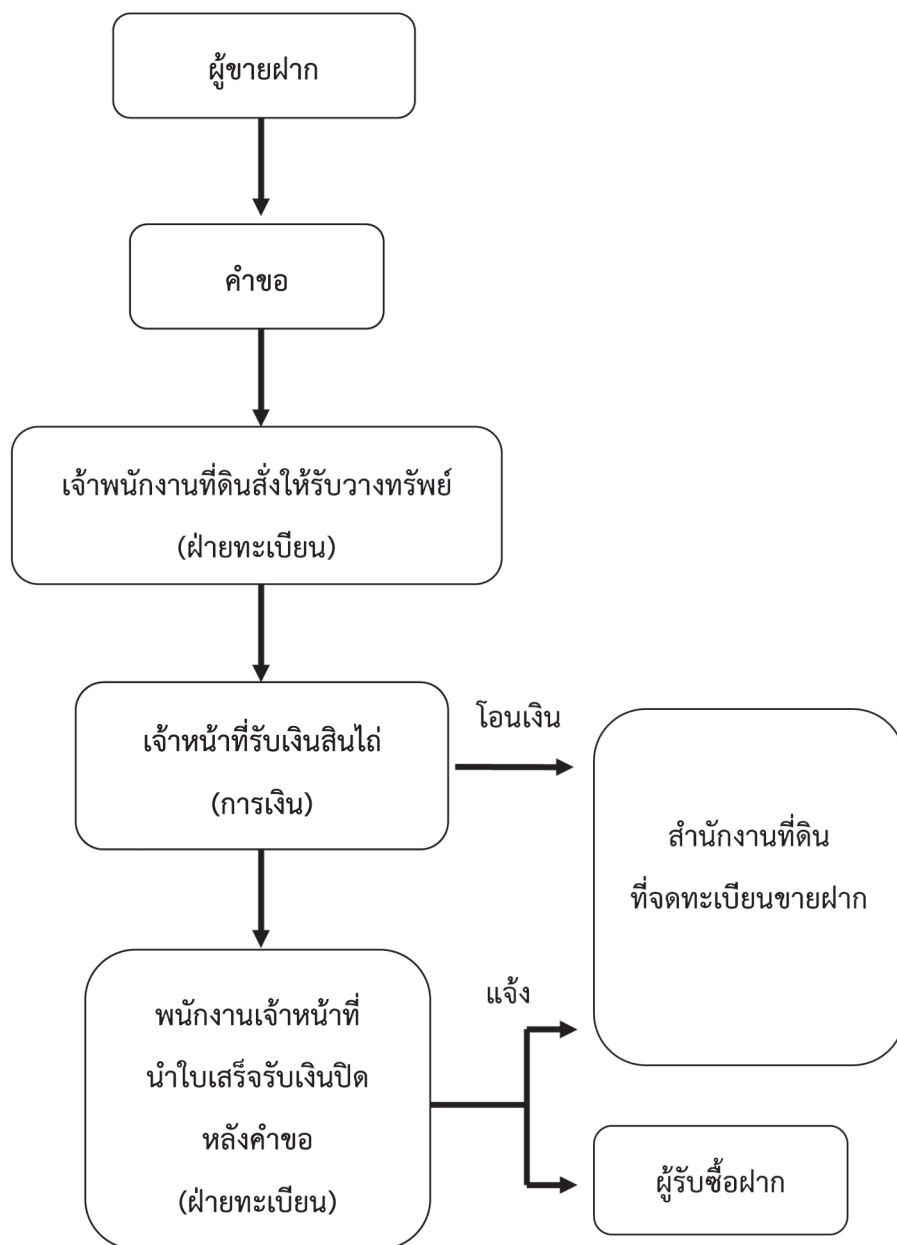
การบันทึกรายการในช่องต่างๆ ให้ปฏิบัติดังนี้

- | | |
|------------------------------|--|
| (1) ประเภท | ให้แสดงประเภทเงินและรายละเอียด (ถ้ามี) |
| (2) เงินสด | ให้แสดงยอดเงินคงเหลือแต่ละประเภทที่อยู่ในรูปของ เงินสด
เช็ค หรือตราพท์ ซึ่งยอดรวมของเงินสดจะต้องเท่ากับจำนวนเงินที่
กรรมการตรวจนับได้ ณ สิ้นวันทำการ |
| (3) เงินฝากธนาคาร | ให้แสดงยอดเงินคงเหลือแต่ละประเภทที่ฝากธนาคาร |
| (4) เงินฝากส่วนราชการผู้เบิก | ให้แสดงยอดเงินมัดจำรังวัดคงเหลือที่ฝากสำนักงานที่ดินจังหวัด |
| (5) รวม | ให้แสดงยอดรวมของเงินแต่ละประเภท |
| (6) หมายเหตุ | ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น เช่น รับเงินหลังปิดบัญชี.....บาท
บาท, เช็ค.....ฉบับ เป็นเงิน.....บาท เงินวางทรัพย์สินได้
.....บาท ฯลฯ |
| (7) ลงชื่อ | ให้ผู้จัดทำรายงานลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจง
ให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง |
| (8) กรรมการ | ให้คณะกรรมการที่แต่งตั้งตามระเบียบลงลายมือชื่อ |
| (9) ลงชื่อ | ให้หัวหน้าหน่วยงานย่อยลงลายมือชื่อ และเขียน ชื่อ นามสกุล
ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง |
| (10) ลงชื่อ.....ผู้รับเงิน | ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเงินสด ลงลายมือชื่อเมื่อรับเงินจากกรรมการ
ในวันทำการถัดไป |

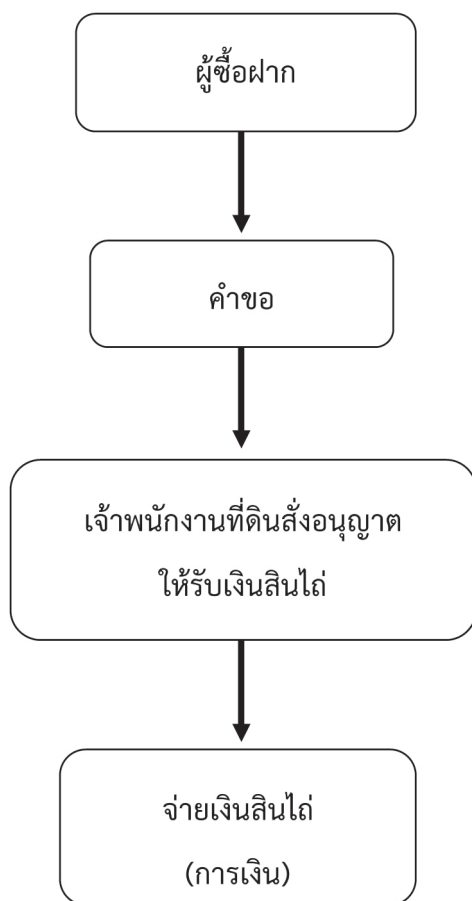
แผนภูมิ ๑
การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้



แผนภูมิ ๒
การวางทรัพย์อันสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด
และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้



แผนภูมิ ๓
การรับเงินสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝาก



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

สรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. หลักเกณฑ์การวางทรัพย์สิน	ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์สินโดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดินได้ ดังนี้ ๑.๑ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ๑.๒ ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย (มาตรา ๑๗ วรรคสอง) ๑.๓ กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง (มาตรา ๑๘ วรรคสอง) ๑.๔ ในการวางทรัพย์สินตาม ๑.๑ , ๑.๒ , และ ๑.๓ ให้ผู้ขายฝากต้องวางทรัพย์สินตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก
๒. สำนักงานที่ดินที่ขอวางทรัพย์สิน	๒.๑ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝากไว้ ๒.๒ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้
๓. การรับคำขอวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนไว้	๓.๑ ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ๓.๒ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ให้ชัดเจนมีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขายฝากกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์สิน
๔. การรับคำขอวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้	๔.๑ ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และให้ระบุที่มุมบนขวาของคำขอด้วยอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน” ๔.๒ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ให้ชัดเจนมีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขายฝากกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์สิน ๔.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประสานขอข้อมูลที่รับรองสำเนาถูกต้องจากสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำสั่งไปยังสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก ด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นทันที และมีหนังสือนำส่งสำเนาคำขอ สำเนาใบเสร็จรับเงินและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ไปให้สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก
๕. การส่งรับวางทรัพย์สิน	เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกแล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง “รับวางทรัพย์สิน” หรือ “ไม่รับวางทรัพย์สิน”

๖. ลงบัญชีอายุที่ดิน	พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุที่ดินที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ (มาตรา ๑๘)
๗. การแจ้งผู้ซื้อฝาก	กรณีมีคำสั่งรับวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มีคำสั่งวางทรัพย์สิน หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
๘. การขอรับสินไถ่	๘.๑ ผู้ซื้อฝากยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารมาขอรับสินไถ่ ๘.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่ ๘.๓ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง “อนุญาตให้รับสินไถ่” หรือ “ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่”
๙. การแจ้งผู้ขายฝาก	พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่ของผู้ซื้อฝากภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
๑๐. ค่าธรรมเนียม	ไม่มีกฎหมายให้เรียกเก็บ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กันยายน ๒๕๖๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๒.๒/ว ๒๑๐๒๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๒.๒/ว ๑๐๓๓๗ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เกี่ยวกับการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน อันเป็นการยกระดับมาตรฐานในการปฏิบัติงาน ให้สามารถตอบสนองการให้บริการประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงได้ยกเลิกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. ๒๕๖๒ แทน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองเทคโนโลยีทำแผนที่

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๖๓/



ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ปี ๒๕๖๒

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์
(RTK GNSS Network)

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงวิธีการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เกี่ยวกับการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ปัจจุบันที่ได้มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการรังวัดและทำแผนที่ ด้วยการหาตำแหน่งโดยระบบ ดาวเทียมนำทาง (Global Navigation Satellite System: GNSS) และเป็นการยกระดับมาตรฐานการรังวัด ทำแผนที่ตามภารกิจของกรมที่ดิน ให้มีความละเอียดแม่นยำถูกต้องสูง สามารถตอบสนองการให้บริการ ประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๑๐ (๑) ข้อ ๒๑ (๑) และข้อ ๒๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วย ดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“การรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์” (Real Time Kinematic: RTK) หมายความว่า การรังวัด ด้วยการรับสัญญาณดาวเทียมแบบจลน์ ได้ค่าพิกัด ณ ขณะที่ทำการรังวัดจากระบบโครงข่ายการรังวัดด้วย ดาวเทียมแบบจลน์

“ระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์” (RTK GNSS Network) หมายความว่า ระบบการรับสัญญาณดาวเทียมแบบจลน์ซึ่งได้ค่าพิกัด ณ ขณะที่ทำการรังวัด ในบริเวณพื้นที่โครงข่าย การรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ซึ่งประกอบด้วย สถานีควบคุม สถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง และ ระบบสื่อสาร

“สถานีควบคุม” (Control Station) หมายความว่า สถานีซึ่งประกอบด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ แม่ข่ายทำหน้าที่ประมวลผลข้อมูลดาวเทียม จัดเก็บข้อมูล และสำรองข้อมูล ของระบบโครงข่ายการรังวัด ด้วยดาวเทียมแบบจลน์

“สถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง” (Continuously Operating Reference Station: CORS) หมายความว่า สถานีรับสัญญาณดาวเทียม ซึ่งมีค่าพิกัดของหมุดหลักฐานแผนที่ ทำหน้าที่ส่งข้อมูลดาวเทียม ณ ตำแหน่งที่ติดตั้งไปยังสถานีควบคุมตลอดเวลา

“สถานีฐาน” (Base Station) หมายความว่า หมุดดาวเทียมหรือตำแหน่งที่ทราบค่าพิกัดใช้อ้างอิงเพื่อการคำนวณประมวลผลค่าพิกัดในการรับสัญญาณดาวเทียม และให้หมายความรวมถึง สถานีฐานเสมือน (Virtual Reference Station) อันเป็นสถานีซึ่งระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ สร้างข้อมูลสัญญาณดาวเทียมหรือค่าแก้ทางเทคนิคเพื่อใช้ในการคำนวณประมวลผลให้ได้ค่าพิกัด

“ระบบสื่อสาร” (Communication System) หมายความว่า ระบบที่ใช้ในการติดต่อสื่อสารรับส่งข้อมูลดาวเทียมภายในระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

“สถานีจร” (Rover Station) หมายความว่า ตำแหน่งใดๆ ที่ต้องการทราบค่าพิกัด โดยการรับสัญญาณดาวเทียม และคำนวณอ้างอิงค่าพิกัดจากสถานีฐาน

“หมุดตรวจสอบ RTK Network” หมายความว่า หมุดดาวเทียมที่กรมที่ดินกำหนดให้เป็นหมุดตรวจสอบสำหรับการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

“หมุดดาวเทียม RTK Network” หมายความว่า หมุดดาวเทียมที่ได้ค่าพิกัดจากการรับสัญญาณดาวเทียมโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์โดยตรง หรือโดยใช้สถานีฐานเสมือน หรือสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง เป็นสถานีฐานในการคำนวณประมวลผล

“หมุดलय” หมายความว่า หมุดหลักฐานแผนที่ที่ปักไว้โดยไม่ได้ทำการรังวัดบรรจบหมุด

“หลักเขตบนเส้น” (Online) หมายความว่า หลักเขตที่ปักบนแนวเส้นตรงระหว่างหลักเขตที่ดิน

“พีดีโอพี” (Position Dilution of Precision: PDOP) หมายความว่า ค่าที่ใช้ในการบ่งชี้ความถูกต้องของตำแหน่งของจุดที่ทำการรับสัญญาณดาวเทียมที่คำนวณได้ ณ เวลาใดๆ

“อาร์เอ็มเอส” (Root Mean Square: RMS) หมายความว่า ค่าที่ใช้ในการบ่งชี้ความแม่นยำทางสถิติ โดยคำนวณจากค่ารากที่สองของความแปรปรวนของค่าพิกัดที่ได้จากการรับสัญญาณดาวเทียม

“ฟิกซ์” (Fixed) หมายความว่า สถานะของการรับสัญญาณดาวเทียม ซึ่งจำนวนลูกคลื่นได้ถูกคำนวณแล้ว และได้ผลลัพธ์เป็นจำนวนลูกคลื่นเต็มลูกคลื่น ขณะทำการรับสัญญาณดาวเทียม ณ เวลาใดๆ

“ผู้มีหน้าที่ควบคุมการรังวัด” หมายความว่า ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้ง หรือมอบหมาย ให้ควบคุมการปฏิบัติงานรังวัดตามโครงการในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีฯ ทำแผนที่ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ รักษาการตามระเบียบนี้

การกำหนดพื้นที่บริเวณใดให้ทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ให้เป็นไปตามที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนด โดยให้กองเทคโนโลยีฯ ทำแผนที่เป็นผู้รับผิดชอบจัดทำประกาศเสนอให้อธิบดีกรมที่ดินประกาศใช้บังคับ

หมวด ๑

การรับสัญญาณดาวเทียม

ข้อ ๗ ก่อนทำการรังวัดให้ตรวจสอบเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมสำหรับสถานีจรโดยรับสัญญาณที่หมุดตรวจสอบ RTK Network ด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมประกอบขาตั้งแบบสามขา (Tripod) ตั้งให้ตรงศูนย์กลางหมุดดาวเทียม และต้องมีเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบ ± ๔ เซนติเมตร

การสร้างและกำหนดหมุดตรวจสอบ RTK Network ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในภาคผนวก ก.

ข้อ ๘ ให้ทำการรังวัดโดยการรับสัญญาณดาวเทียมที่หมุดดาวเทียม RTK Network เพื่อใช้ในการโยนยัดหลักเขตที่ดิน หรือใช้เป็นหมุดออกหรือหมุดเข้าบรรจุบนเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน หรือรับสัญญาณดาวเทียมโดยตรงที่หลักเขตที่ดิน

การปฏิบัติงานรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในภาคผนวก ข.

ข้อ ๙ การรับสัญญาณดาวเทียมโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์เพื่อสร้างหมุดดาวเทียม RTK Network สำหรับใช้เป็นหมุดออก และหมุดเข้าบรรจุบนเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน หรือเพื่อการรังวัดโยนยัดหลักเขตที่ดิน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) สร้างหมุดดาวเทียม RTK Network ไม่น้อยกว่า ๒ หมุด โดยแต่ละหมุดมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๒) กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตาม (๑) ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัด หรือผู้มีหน้าที่ควบคุมการรังวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาต แต่ต้องมีระยะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยให้มีเหตุผลความจำเป็นประกอบเป็นหลักฐานรวมอยู่ในหลักฐานการรังวัด

(๓) ให้ทำการวัดระยะระหว่างคู่หมุดตาม (๑) หรือ (๒) แล้วนำมาตรวจสอบกับระยะที่ได้จากการคำนวณค่าพิกัดจากการรับสัญญาณดาวเทียมแบบจลน์ โดยค่าความคลาดเคลื่อนต้องไม่ต่ำกว่า ๑ : ๓,๐๐๐

(๔) กรณีหมุดดาวเทียม RTK Network เดิม ตาม (๑) หรือ (๒) คลาดเคลื่อน สูญหาย หรือถูกทำลาย ให้สร้างใหม่ทดแทน และให้ตรวจสอบค่าพิกัด หมุดดาวเทียม RTK Network ที่เหลืออยู่ โดยให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้มีหน้าที่ควบคุมการรังวัดดำเนินการปรับปรุงฐานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

หากบริเวณที่จะทำการรังวัดมีหมุดดาวเทียม RTK Network ที่สามารถใช้โยนยัดได้ ให้ใช้หมุดดาวเทียมดังกล่าวในการดำเนินการตามระเบียบนี้

(๕) การสร้างหมุดดาวเทียม RTK Network ตาม (๑) หรือ (๒) ให้คำนึงถึงสภาพภูมิประเทศเป็นสำคัญ โดยให้ใช้แบบหมุดหลักฐานแผนที่ชนิดหมุดคอนกรีต หมุดทองเหลือง หรือหมุดเหล็ก ตามแบบของกรมที่ดิน

(๖) การกำหนดชื่อหมุดดาวเทียม RTK Network ให้ใช้รหัส “V” , “VV” และ “X” ตามด้วยรหัสจังหวัด และตามด้วยเลขอารบิกอีก ๕ หลัก แทนชื่อหมุด เช่น จังหวัดชลบุรี “VO800001” เป็นต้น ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดหมุดหลักฐานแผนที่โดยระบบดาวเทียม

หมวด ๒

การรังวัดเพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน

ข้อ ๑๐ กรณีการรังวัดโยนยัดหลักเขตที่ดิน ความยาวของระยะโยนยัดต้องไม่เกินระยะของเส้นฐานของหมุดหลักฐานแผนที่ และต้องไม่เกินกว่า ๒๐๐ เมตร

กรณีการรังวัดปักหมุดลอยต้องรังวัดโยนยัดออกจากเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่หรือหมุดดาวเทียม RTK Network โดยมีระยะโยนยัดไม่เกินระยะคู่หมุดที่ใช้เป็นฐาน และต้องไม่เกินกว่า ๒๐๐ เมตร การรังวัดปักหมุดลอยใช้ในกรณีที่จำเป็นเท่านั้นและต้องได้รับการอนุมัติจากหัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้มีหน้าที่ควบคุมการรังวัด

ข้อ ๑๑ การวางแผนโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด การควบคุมเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด การรังวัดปักหมุดลอย การรังวัดโยนยัดหลักเขตที่ดิน และการรังวัดปักหลักเขตบนเส้น (Online) ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

หมวด ๓
เกณฑ์ความคลาดเคลื่อน

ข้อ ๑๒ ในการรังวัดที่ดินให้วัดระยะตรวจสอบรอบแปลงที่ดินทุกหลักเขต เพื่อนำมาตรวจสอบ โดยเทียบค่าความคลาดเคลื่อนของระยะรอบแปลงที่ดินได้ กับค่าความคลาดเคลื่อนตามเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนของระยะรอบแปลงแนบท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

เกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบของมุมดาวเทียมหรือหลักเขตที่ดินจากการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในภาคผนวก ค.

ข้อ ๑๓ การคำนวณค่าพิกัดของเส้นโครงงานมุมหลักฐานแผนที่เพื่อรังวัดโยงยึดเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน ให้ใช้โปรแกรมการคำนวณงานรังวัดที่กรมที่ดินรับรอง และเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

ข้อ ๑๔ การตรวจสอบตำแหน่งของหลักเขตที่ดิน ให้เปรียบเทียบค่าพิกัดของหลักเขตที่ดินที่รังวัดไว้เดิมกับค่าพิกัดที่รังวัดใหม่ ดังนี้

(๑) กรณีค่าพิกัดของหลักเขตที่ดินที่รังวัดไว้เดิมมีความแตกต่างจากค่าพิกัดที่รังวัดใหม่ ไม่เกินเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบที่กำหนดในภาคผนวก ค. ให้ใช้ค่าพิกัดที่รังวัดไว้เดิมดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีค่าพิกัดของหลักเขตที่ดินที่รังวัดไว้เดิมมีความแตกต่างจากค่าพิกัดที่รังวัดใหม่ เกินกว่าเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบที่กำหนดในภาคผนวก ค. ให้ตรวจสอบตามหลักวิชาการแผนที่ หากผลการตรวจสอบปรากฏว่าค่าพิกัดของหลักเขตที่ดินที่รังวัดเดิมผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้ดำเนินการตามความในมาตรา ๖๑ มาตรา ๖๙ หรือมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

หมวด ๔
การแจ้งและการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง

ข้อ ๑๕ กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง และไม่ได้ทำการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์มาก่อน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ เพื่อให้ไประวางชี้แนวเขตในวันทำการรังวัด เมื่อทำการรังวัดเสร็จแล้ว หากผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม หรือแตกต่างจากเดิม เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงต้องรับรองเขตครบทุกด้าน

(๒) การรังวัดสอบเขตที่ดินตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้ประกาศกำหนดระวางแผนที่ที่จะดำเนินการแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งกำหนดวัน เวลารังวัด ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบ โดยให้เก็บหลักฐานดังกล่าวไว้ในสารบบด้วย เมื่อทำการรังวัดเสร็จแล้ว หากผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิมหรือแตกต่างจากเดิม เจ้าของที่ดินข้างเคียงต้องรับรองเขตครบทุกด้าน

กรณีตาม (๑) และ (๒) หากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบ ให้ดำเนินการตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

ข้อ ๑๖ กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมได้ทำการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ไว้แล้ว

(๑) กรณีการรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ ถ้าผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม แต่ในวันทำการรังวัด เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวางชี้แนวเขต โดยจะได้รับหนังสือแจ้งจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม หรือมาแต่ไม่ลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้มีหนังสือแจ้งเรื่องการปักหลักเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘ ค) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงนั้นทราบ เว้นแต่การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่ผู้ขอรังวัดรับรองว่าขอแบ่งทางทิศใด ให้มีหนังสือแจ้งเฉพาะเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงที่จะมีการปักหลักเขตแบ่งแยกใหม่ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว

(๒) การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ เมื่อทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินเสร็จแล้ว ในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก) ให้รายงานว่า ใช้รูปแผนที่และเนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป โดยเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงต้องรับรองเขตครบ ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบ ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๕ วรรคสอง

หมวด ๕

การจัดทำหลักฐานการรังวัด

ข้อ ๑๗ ให้จัดทำรายการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network (ร.ว. ๓๑ ง) รายการรังวัดมุมระยะของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ (ร.ว. ๓๑ ค) รายการรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด โยงยึดหลักเขตที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม (ร.ว. ๓๑ ข) แบบคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว. ๒๕ ง) แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ) ดัชนีร่างแผนที่ และให้จัดพิมพ์รายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว. ๘๐ ก) รายงานการตรวจสอบความถูกต้องของระยะทางที่รังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว. ๘๐ ข) จากระบบที่จัดทำขึ้น ตามที่กำหนดในภาคผนวก ง.

ในกรณีที่กรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจัดทำหลักฐานการรังวัดแล้ว ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

หมวด ๖

การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่

ข้อ ๑๘ เมื่อได้ทำการรังวัดที่ดินแปลงใดตามระเบียบนี้แล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน ให้นำรูปแผนที่ลงที่หมายในระวางแผนที่เดิม พร้อมแสดงเครื่องหมาย “ * ” ด้วยสีแดงชนิดไม่ลบเลือนไว้ในรูปแผนที่ และบริเวณมุมบนด้านขวาของช่องเลขที่ดินท้ายระวางหรือใบแทรกระวางของที่ดินแปลงนั้น

กรณีมีการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ มาตรา ๖๙ ทวิ หรือมาตรา ๗๙ เมื่อได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วให้นำรูปแบบที่ลงที่หมายในระวางแผนที่เดิม พร้อมแสดงเครื่องหมาย “ * ” ตามวรรค ๑ โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิมเนื่องจากการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง

(๒) การรังวัดสอบเขตตามมาตรา ๖๙ ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จัดทำต้นร่างแผนที่ด้วยกระดาษขนาด A3 พร้อมตอบัญชีคุมต้นร่างแผนที่ของแต่ละระวางให้ครบถ้วน รวมทั้งแสดงเครื่องหมาย “ * ” ด้วยสีน้ำเงินชนิดไม่ลบเลือนไว้ในรูปแบบที่ของระวางแผนที่เดิม และบริเวณมุมบนด้านขวาของช่องเลขที่ดินท้ายระวางหรือใบแทรกระวางของที่ดินแปลงนั้น

(๓) กรณีที่เป็นรูปแบบที่รังวัดออกโฉนดที่ดิน ให้ตรวจสอบตำแหน่งแปลงที่ดินกับระวางแผนที่เดิม และระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เพื่อป้องกันการออกโฉนดที่ดินทับซ้อนกับที่ดินแปลงอื่น ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแบบที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย และให้ลงที่หมายในระวางแผนที่ที่ใช้ในการต่อเลขที่ดิน พร้อมแสดงเครื่องหมาย “ * ” ด้วยสีแดงชนิดไม่ลบเลือนไว้ในรูปแบบที่ และบริเวณมุมบนด้านขวาของช่องเลขที่ดินท้ายระวางหรือใบแทรกระวางของที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๑๙ ให้นำรูปแบบที่ที่รังวัดตามระเบียบนี้ ลงที่หมายในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

หมวด ๓/

การตรวจสอบเครื่องมือ

ข้อ ๒๐ ให้ตรวจสอบมาตรฐานของเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมสำหรับสถานีจร ที่ใช้ปฏิบัติงานตามระเบียบนี้ อย่างน้อย ๒ ปีต่อครั้ง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๑ การดำเนินการรังวัดทำแผนที่ในพื้นที่ที่ประกาศกำหนดให้ทำการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยระบบดาวเทียมแบบจลน์ ซึ่งได้ทำการรังวัดไว้แล้วก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ แต่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ใช้วิธีการเดิมจนกว่าจะแล้วเสร็จ

ข้อ ๒๒ เมื่อระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ การดำเนินงานของสำนักงานช่างรังวัดเอกชนในพื้นที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งทำการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้

ข้อ ๒๓ กรณีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามโครงการของกรมชลประทาน กรมทางหลวง หรือการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ.๒๕๐๓ โดยอนุโลม สำหรับการรังวัดให้กระทำการรังวัดโดยมีมาตรฐานเท่าเดิมหรือดีกว่า

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ กันยายน พ.ศ.๒๕๖๒

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ภาคผนวก ก.

การสร้างและกำหนดหมุดตรวจสอบ RTK Network

การสร้างและกำหนดหมุดตรวจสอบ RTK Network ใหม่ ให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีสร้างหมุดตรวจสอบ RTK Network ใหม่ ให้ดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ ใช้ลักษณะและแบบของหมุดดาวเทียม ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดหมุดหลักฐานแผนที่โดยระบบดาวเทียม

๑.๒ รับสัญญาณดาวเทียมโดยใช้วิธีการรังวัดตามรูปแบบหมุดดาวเทียม RTK Network โดยให้ตรวจสอบการรับสัญญาณดาวเทียม อย่างน้อย ๑๐ ครั้ง ครั้งละ ๖๐ วินาที เวลาการรับสัญญาณดาวเทียมครั้งแรกและครั้งสุดท้ายต้องห่างกันไม่น้อยกว่า ๑ ชั่วโมง ความแตกต่างของค่าพิกัดในแต่ละครั้งต้องอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบ ± 4 เซนติเมตร และให้ใช้ค่าเฉลี่ย เป็นค่าพิกัดของหมุดตรวจสอบ RTK Network

๑.๓ ใช้รหัส “CHK” ตามด้วยตัวเลขอารบิกทั้งหมด ๕ หลัก โดยตัวเลขลำดับที่ ๑ – ๒ แทนรหัสของจังหวัด และตัวเลขลำดับที่ ๓ – ๕ แทน ชื่อหมุด เช่น จังหวัดกาญจนบุรี “CHK02001” เป็นต้น

๒. กรณีกำหนดให้หมุดดาวเทียมเดิมเป็นหมุดตรวจสอบ RTK Network

๒.๑ ให้รับสัญญาณดาวเทียมตรวจสอบโดยใช้วิธีการรังวัดตามรูปแบบหมุดดาวเทียม RTK Network โดยให้ตรวจสอบการรับสัญญาณดาวเทียม อย่างน้อย ๑๐ ครั้ง ครั้งละ ๖๐ วินาที เวลาการรับสัญญาณดาวเทียมครั้งแรกและครั้งสุดท้ายต้องแตกต่างกันไม่น้อยกว่า ๑ ชั่วโมง

๒.๒ หากค่าพิกัดเฉลี่ยของการรับสัญญาณดาวเทียมตามข้อ ๒.๑ แตกต่างจากค่าพิกัดของหมุดดาวเทียมเดิม ไม่เกินเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบ ± 4 เซนติเมตร ให้ใช้ชื่อและค่าพิกัดของหมุดดาวเทียมเดิมเป็นหมุดตรวจสอบ RTK Network

๒.๓ หากค่าพิกัดเฉลี่ยของการรับสัญญาณดาวเทียมตามข้อ ๒.๑ แตกต่างจากค่าพิกัดของหมุดดาวเทียมเดิม เกินเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบ ± 4 เซนติเมตร ให้ยกเลิกค่าพิกัดหมุดดาวเทียมเดิม และให้ใช้ค่าเฉลี่ยของการรับสัญญาณดาวเทียมตามรูปแบบหมุดดาวเทียม RTK Network เป็นค่าพิกัดของหมุดตรวจสอบ RTK Network โดยใช้ชื่อหมุดใหม่ตามรูปแบบข้อ ๑.๓

ภาคผนวก ข.

การปฏิบัติงานรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

การปฏิบัติงานรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ให้ดำเนินการดังนี้

๑. สร้างชื่อโครงการ (Project) ในเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมใหม่ทุกครั้ง ต่อ ๑ เรือรังวัด และให้มีชื่อโครงการ (Project) ดังนี้

(๑) กรณีงานรังวัดเฉพาะราย ให้กำหนดชื่อโครงการ (Project) เป็นตัวเลขอารบิกทั้งหมด ๑๐ หลัก (ไม่รวมยัติภังค์ (-)) โดยใช้ ปี เดือน และวันที่ทำการรังวัด ตามด้วยยัติภังค์ (-) และตามด้วยเลขลำดับ ร.ว. ๑๒ (๔ หลัก) เช่น ทำการรังวัด ในวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๐ ร.ว. 12 111/2560 ให้สร้างชื่อโครงการ (Project) 601203 - 0111 เป็นต้น

(๒) กรณีงานโครงการเดินสำรวจ ให้กำหนดชื่อโครงการ (Project) เป็นตัวเลขอารบิกทั้งหมด ๑๔ หลัก เช่น 19600101080907 โดยมีความหมาย ดังนี้

(๒.๑) ตัวเลขลำดับที่ ๑ - ๒ แทน รหัสของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ คือ 19

(๒.๑) ตัวเลขลำดับที่ ๓ - ๔ แทน ปีงบประมาณ พ.ศ. เช่น ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ คือ 60

(๒.๓) ตัวเลขลำดับที่ ๕ - ๖ แทน รหัสของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เช่น ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ลำดับที่ ๑ คือ 01

(๒.๔) ตัวเลขลำดับที่ ๗ - ๘ แทน สายเดินสำรวจในแต่ละศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เช่น สายเดินสำรวจที่ ๑ คือ 01

(๒.๕) ตัวเลขลำดับที่ ๙ - ๑๐ แทน เดือนที่ทำการรังวัด เช่น เดือนสิงหาคม คือ 08

(๒.๖) ตัวเลขลำดับที่ ๑๑ - ๑๒ แทน วันที่ทำการรังวัด เช่น วันที่ ๙ คือ 09

(๒.๗) ตัวเลขลำดับที่ ๑๓ - ๑๔ แทน ลำดับชุดที่ทำการรังวัดในวันนั้นๆ เช่น รังวัดชุดที่ ๗ คือ 07

๒. รังวัดด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ โดยมีเงื่อนไขในการรังวัด ดังนี้

(๑) ใช้วิธีการรังวัดตามรูปแบบหมุดดาวเทียม RTK Network

(๒) ค่าพีดีโอพี (PDOP) ขณะทำการรังวัดไม่เกิน ๕.๐

(๓) ค่าอาร์เอ็มเอส (RMS) ในทางราบ ไม่เกิน ๓.๐ เซนติเมตร

(๔) ผลการรังวัดเป็นแบบฟิกซ์ (Fixed)

(๕) รับสัญญาณดาวเทียมทุก ๑ วินาที และได้ข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียม ไม่น้อยกว่า ๖๐ วินาที อย่างต่อเนื่อง จำนวน ๓ ครั้ง การรับสัญญาณดาวเทียมโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ณ สถานีจริง ให้ใช้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมประกอบขาคล้อง ตั้งให้ตรงศูนย์กลางหมุดดาวเทียม RTK Network หรือหลักเขตที่ดิน ก่อนการรับสัญญาณดาวเทียมทุกครั้ง ให้ปิดเครื่องแล้วเปิดเครื่องใหม่ เพื่อให้เครื่องรับสัญญาณมีสภาพเริ่มต้นการทำงานใหม่ โดยค่าความแตกต่างของค่าพิกัดต้องอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบ ± 4 เซนติเมตร และให้ใช้ค่าเฉลี่ย

(๖) กรณีรับสัญญาณดาวเทียมในพื้นที่ที่ไม่มีสัญญาณระบบสื่อสาร ให้ผู้รังวัดแจ้งให้ผู้ดูแลระบบของสถานีควบคุมทราบก่อนดำเนินการ เพื่อนำข้อมูลดาวเทียมมาประมวลผลในภายหลัง (Post-processing) โดยให้รับสัญญาณดาวเทียมทุก ๑ วินาที และได้ข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียมไม่น้อยกว่า ๑๐ นาที อย่างต่อเนื่อง จำนวน ๒ ครั้ง และมีเงื่อนไขตามข้อ ๒ (๑) - ๒ (๔)

๓. กรณีที่ทำการรังวัดโดยการรับสัญญาณดาวเทียมโดยตรงที่หลักเขตที่ดิน ให้ถ่ายภาพขณะทำการรังวัด หลักเขตละอย่างน้อย ๑ ภาพ และอัปโหลด (Upload) ภาพถ่ายดังกล่าวเข้าสู่สถานีควบคุม (Control Station)

๔. อัปโหลด (Upload) ข้อมูลดิบ (Raw Data) และข้อมูลพื้นฐานของการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network ได้แก่ ชื่อหมุด, ความสูงของจานรับสัญญาณ (Antenna Height), ค่าพิกัดสถานีจร (UTM/MSL/Geodetic), ค่าพิกัดสถานีฐาน (UTM/MSL/Geodetic), ค่าพารามิเตอร์การแปลงระบบค่าพิกัด, จำนวนดาวเทียม, เวลาเริ่มต้น เวลาสิ้นสุด และจำนวนข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียม, ค่าอาร์เอ็มเอส (RMS), ค่าพีดีโอพี (PDOP), มุมกั้นท้องฟ้า (Mask Angle) และผลการรังวัดเป็นแบบฟิกซ์ (Fixed) เข้าสู่สถานีควบคุม (Control Station)

ภาคผนวก ค.
เกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งจากการรังวัด
โดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ในทางราบ

ลำดับ	รายการ	เกณฑ์ความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งในทางราบ
๑	การตรวจสอบเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม โดยรับสัญญาณที่หมุดตรวจสอบ RTK Network	± ๔ เซนติเมตร
๒	การรับสัญญาณดาวเทียม โดยให้ทำการรับสัญญาณดาวเทียม ๓ ครั้ง	± ๔ เซนติเมตร
๓	การตรวจสอบค่าพิกัดเดิมและค่าพิกัดใหม่ของ หลักเขตที่ดิน แบ่งตามเกณฑ์ความคลาดเคลื่อน เชิงตำแหน่งตามลำดับ ดังนี้	
	๓.๑ การรับสัญญาณดาวเทียมโดยตรงที่หลักเขตที่ดิน	± ๔ เซนติเมตร
	๓.๒ การรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดินจากหมุดดาวเทียม RTK Network	$\pm \left[๔ \text{ เซนติเมตร} + \left[\frac{D1 \times ๑๐๐}{๑๐,๐๐๐} \right] \right]$ D1=ระยะโยงยึดจากหมุดดาวเทียม RTK Network ถึงหลักเขตที่ดิน หน่วยเป็นเมตร
	๓.๓ การรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดินจากหมุดหลักฐาน เส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บ รายละเอียดแปลงที่ดิน	$\pm \left[๔ \text{ เซนติเมตร} + \left[\frac{D2 \times ๑๐๐}{๑๐,๐๐๐} \right] \right]$ D2=ผลรวมของระยะโยงยึดกับระยะแต่ละช่วงของ หมุดหลักฐานแผนที่ถึงหมุดดาวเทียม RTK Network ที่อยู่ใกล้ที่ใช้ออกหรือเข้าบรรจบ หน่วยเป็นเมตร

ภาคผนวก ง.

แบบพิมพ์ และตัวอย่างรายการรังวัด

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

(ร.ว. ๓๑ ง)

รายการรังวัดหมุดดาวเทียม

หมู่บ้าน.....ตำบล.....แผนที่.....
อำเภอ.....จังหวัด.....ระวาง.....
วันที่.....ผู้รังวัด.....

รายการวัด มุม-ระยะ ของเส้นโค้งงานหมุดหลักฐานแผนที่

(5.7.๓๑ ก) หน้า.

ประเภทการ..... หน่วยงา..... จังหวัด..... ผู้จัดทำ.....
 ชื่อประจำแผน..... โซน..... จังหวัด.....
 กล้องคิดมุม..... หมายเลข..... ผู้ตรวจการ.....
 เครื่องวัดระยะ..... หมายเลข..... ตำบล.....
 รหัสจังหวัด..... รหัสชื่อแผน..... วันที่ตรวจการ.....
 รหัสหน่วยงาน..... รหัสสาขา.....

[illegible]

แบบคำนวณพิภคจาก

(5.5.25 4)

หน้า.....

ประเภทการ.....อักษรประจำเส้น.....จำนวนหมด.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ไป

ชื่อผู้รับ.....ตำแหน่ง.....

ทำการรังวัด วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

คำระดับเฉลี่ย (H) รายการคำนวณเลขที่

[illegible]

ผู้เขียนแบบและระยะ	ผู้ตรวจแบบและระยะ	ผู้คำนวณ	ผู้ตรวจ	หัวหน้าฝ่าย
(.....)	(.....)	(.....)	(.....)	(.....)
.....				
กรมที่ดิน	พิมพ์เมื่อวันที่	เวลา	น.	

แบบคำนวณเนื้อที่

รายการคำนวณเลขที่.....

[illegible]

เวลา น.

รายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม

ປະຊາທິປະໄຕ

910

1534

和

of records

Kurt

Project

[illegible]

974

ថ្នាក់ ២០៨២២

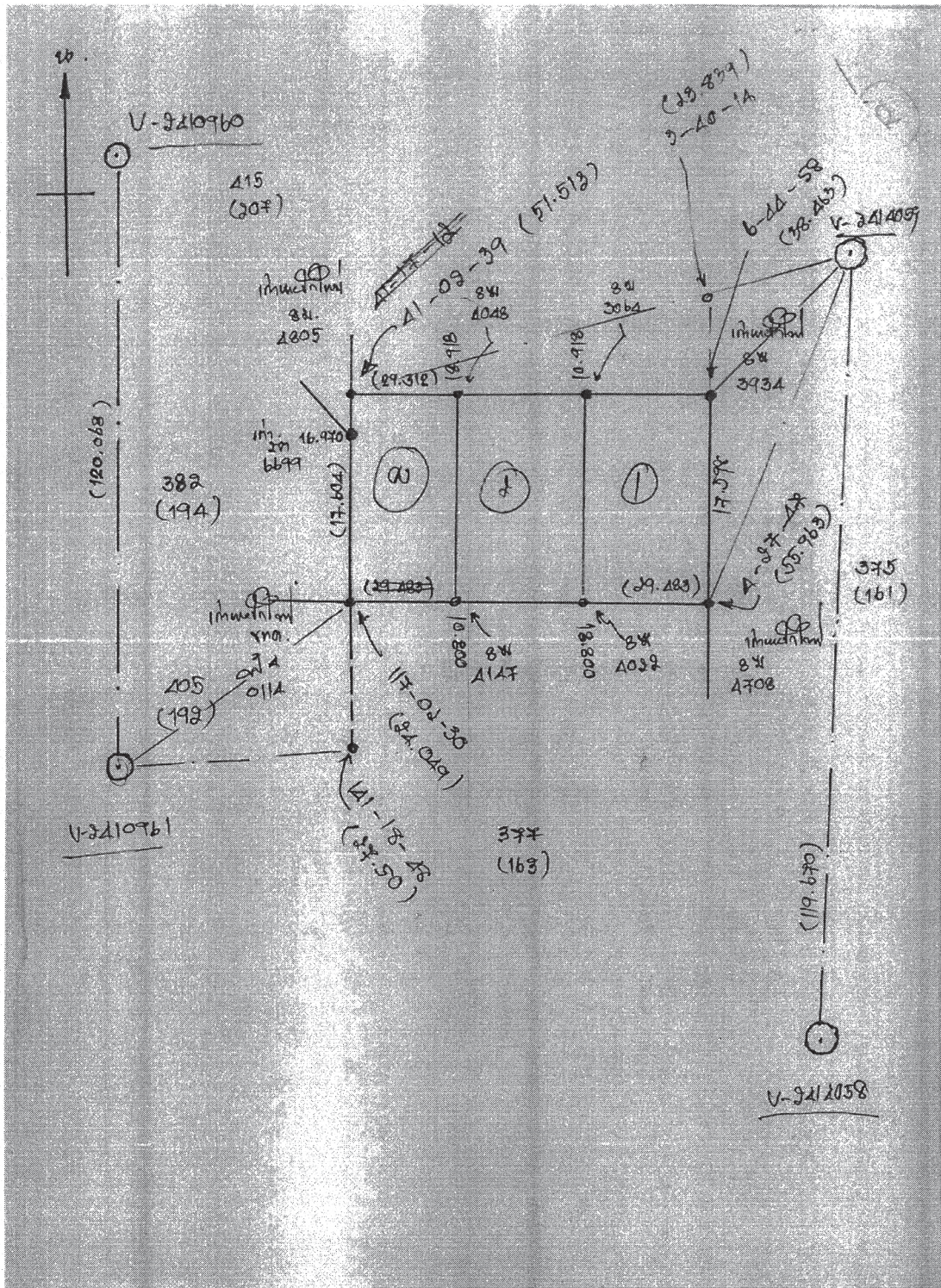
ข้าพเจ้า

சென்னை

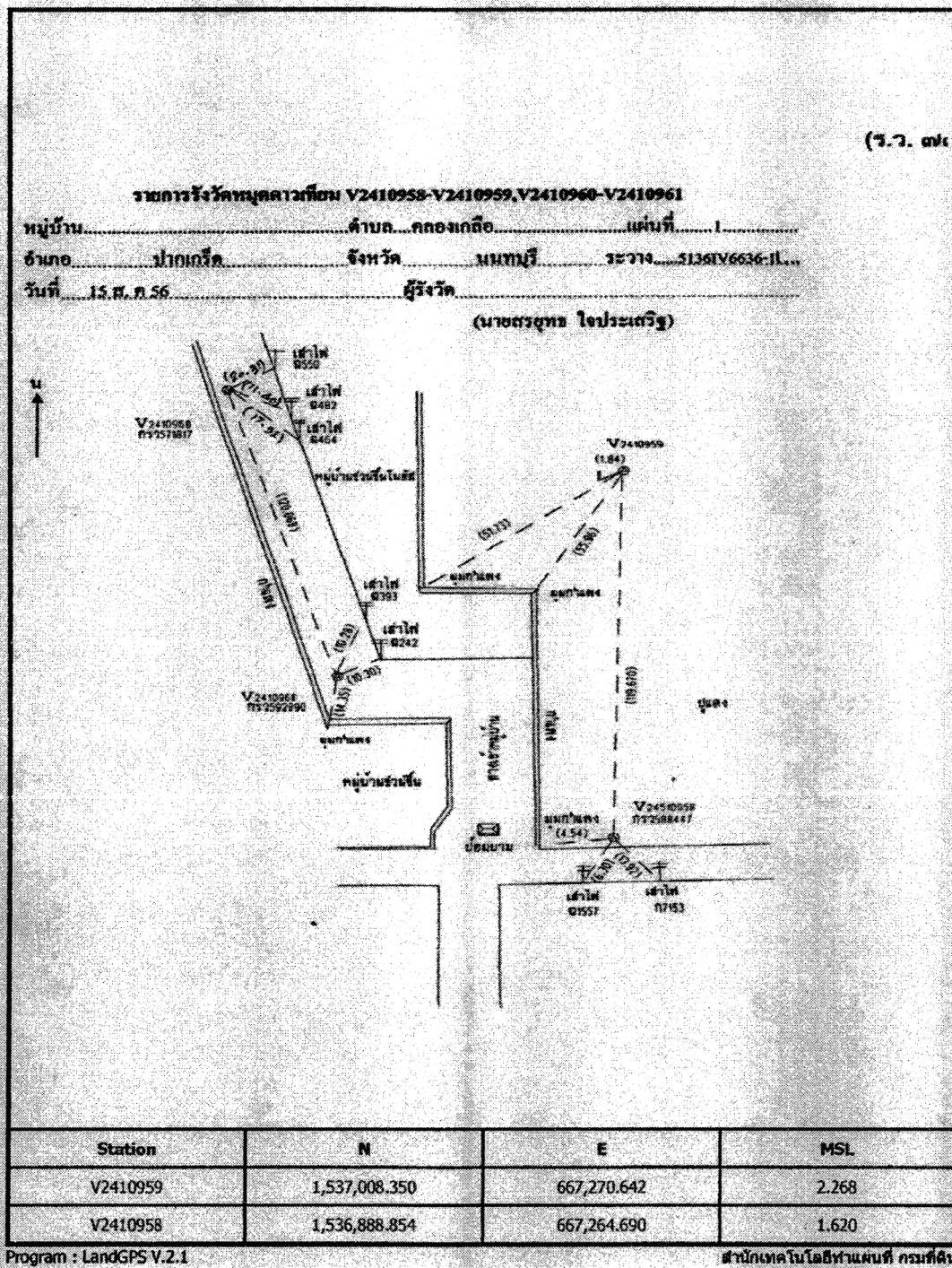
การดำเนินงาน

การดำเนินงาน

ตัวอย่างรายการรังวัด(เช่นสนาม) ติดด้านหลังต้นร่างแผนที่



ตัวอย่าง แบบรายการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network (ร.ว. ๓๑ ง)



ตัวอย่าง แบบรายการรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด/โยงยึดหลักเขตที่ดิน
ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม (ร.ว. ๓๑ ช)

[illegible]

แบบคำนวณพิกัดฉาก

หน้า 1/1

เลข 5136IV6636-11 มาตรฐาน 1 / 1000

ค่าความละเอียดถูกต้อง = 100%

ครม.ที่คืบ

พิมพ์เมื่อวันที่ 23/08/2556 เวลา 19:14 น.

ตัวอย่างแบบคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว. ๒๕ ง)

แบบคำนวณพิภักดาน

(१.१. १९५१)

หน้า 1/2

ประเภทการ.....Online.....อักษรประจำต้น.....จำนวนหมู่.....
 คำบล.....ทองเกลื้อ.....อำเภอ.....ปากเกร็ด.....จังหวัด.....นนทบุรี.....โซน.....47
 ชื่อผู้รับวัด.....-นายสวทยกร ใจประเสริฐ.....ตำแหน่ง.....นายช่างรังวัดชำนาญงาน
 ทำการรังวัด วันที่.....๑๔ เดือน.....สิงหาคม.....พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๑๔ เดือน.....สิงหาคม.....พ.ศ.๒๕๕๖
 คำนวณเฉลี่ย (H).....2.037ม.....รายการคำนวณเลขที่.....02/07/2556 - 2039

DOL SURVEY 2.0.3.0

เลข 5136IV6636-11 มาตราส่วน 1 / 1000

[illegible]

ผู้เขียนแบบและรายละเอียด : ผู้ตรวจแบบและรายละเอียด : ผู้คำนวณ : ผู้ตรวจสอบ : หัวหน้าฝ่าย
นายสวทสร โประเสถียร (นายศักดิ์ สิงหาแก้วกัณฐ์) (นายสวทสร โประเสถียร) นายสุภา สิงหาแก้วกัณฐ์ (-นายจรวาน ยอดเยี่ยม)
๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖ ๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖ ๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖ ๒๘ ส.ค. ๒๕๕๖
กรมที่ดิน วันที่พิมพ์ 23/08/2556 เวลา 19:14 น.

แบบคำนวณพิกัดจาก

หน้า 2/2

รวม 5136IV6636-11 มาตราส่วน 1 / 1000

ผู้เขียนแบบและรายละเอียด (นายสุชาติ สวัสดิ์ศรี) ผู้ตรวจแบบและรายละเอียด (นายสุชาติ สวัสดิ์ศรี) ผู้คำนวณ (นายสุชาติ สวัสดิ์ศรี) ผู้ตรวจ (นายสุชาติ สวัสดิ์ศรี) หัวหน้าฝ่าย
นายสมพร ใจประเสริฐ (นายสุชาติ สวัสดิ์ศรี) (นายสมพร ใจประเสริฐ) (นายสุชาติ สวัสดิ์ศรี) (นายสุชาติ สวัสดิ์ศรี) (นายสุชาติ สวัสดิ์ศรี)
๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖ ๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖ ๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖ ๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖ ๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖
กรมที่ดิน พิมพ์เมื่อวันที่ 23/08/2556 เวลา 18.14 น.

ตัวอย่าง แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ)

1/4

(5.2.26)

แบบคำนวณเนื้อที่

ราย บริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด เลขที่ดิน ราว 5136/V6636-11(1/1000) โฉน 47

ตำบล.....คลองเกลือ.....อำเภอ.....ปากเกร็ด.....จังหวัด.....นนทบุรี.....

รายการคำนวณเลขที่ 02/07/2556 - 2039

DOL SURVEY 2.0.3.0

[illegible]

ผู้คำนวณ

(นายสมรทอ โจ๊ะระเสริฐ)

၆ ဤ အုပ်စု၊ မိမိတို့

๑
(นายศักดิ์ สัจจานันท์กุล)
ผู้ตรวจ

(นายสัตยา ลจจาทวิภักดิ์)

27 a.A. 2556

.....หัวหน้าฝ่าย
(-นายรุ่งอรณ ขอดเยี่ยม)

(-นายรุ่งอรณ บอดเยี่ยม)

ଜି.ଏ. ଅ.ନି. ବିଭାଗ

กรมที่ดิน

พิมพ์เมื่อวันที่ 23/08/2556 เวลา 19:14 น.

2/4
(3.3.1000)

ราชบัณฑิตยสถาน กระทรวงวัฒนธรรม กรุงเทพมหานคร เลขที่ดิม ๔๑๖ ระบุว่า 5136IV6636-11(1/1000) โชน 47
 ตำบล คลองเกลือ อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี
 รายการคำนวณเลขที่ 02/07/2556 - 2039 DOL SURVEY 2.0.3.0

ข้อที่บนพื้นที่จริง =

เนื้อที่ในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

$C^2 \times K^2$

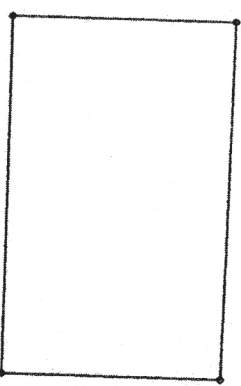
ค่าสัมประสิทธิ์ (C) = 0.99999

ค่าตัวคูณมาตราส่วน (K) = 0.99994

เนื้อที่..... 0 - 0 - 47.5 ไร่

เนื้อที่คำนวณ 0 --- 0 --- 47.51 ไร่

แยกที่ ๑



.....หัวหน้าฝ่าย
(นายวิชาญ ยอดเย็น)
๒๕๓๐ ๒๕

หนังสือเวียน

ตัวอย่าง แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ)

3/4
(5.1.10000)

แบบคำนวณเนื้อที่

ราย บริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด เลขที่ดิน ๕๑๗ ระบุว่า 5136IV6636-11(1/1000) ไซน 47

คำบล.....คลองเกลือ.....อำเภอ.....ปากเกร็ด.....จังหวัด.....นนทบุรี.....

รายการคำนวณเลขที่..... 02/07/2556 - 2039

DOL SURVEY 2.0.3.0

[illegible]

ผู้ทำนาย

(นายสมรยุทธ ใจประเสริฐ)

២៧ ស.ណ. ២៥៥៦

01 **ผู้ตรวจ**

(หมายเหตุ... สัจจะหนักแน่น)

2,7 A.A. 2556

หัวหน้าฝ่าย

(-นายรุ่งอรุณ ยอดเยี่ยม)

6 4 3 0 1 4 4

กรมที่ดิน

พิมพ์เมื่อวันที่ 23/08/2556 เวลา 19:14 น.

4/4
(3.3.2024)

ราย.....บริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด.....เลขที่คิน.....๓๗๖.....ระรา.....5136IV6636-11(1/1000) โฉน 47
 คำบ.....คลองเกลือ.....อำเภอ.....ปากเกร็ด.....จังหวัด.....นนทบุรี
 รายการคำนวณเลขที่.....02/07/2556 - 2039.....
DOL SURVEY 2.0.3.0

.....หัวหน้าฝ่าย
(นายรุ่งอรณ ขอบเคี่ยม)
๒๔ ส.ค. ๒๕๖๖

พิมพ์เมื่อวันที่ 23/08/2556 เวลา 19:14 น.

ตัวอย่างต้นร่างแผนที่

แผนที่แสดงที่ดิน
ประเภทการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม รายบริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด-ระวาง 5136/V6636-11 เลขที่ดิน ๑๗๖ หน้าสำรวจ ๑๖๒
ตำบลคลองเกลือ- อำเภอปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี ได้ปักหลัก- คอนกรีต 17 ๘ หลัก
ผู้รังวัด- นายสรยุทธ ใจประเสริฐ ตำแหน่ง- นายช่างรังวัดชำนาญงาน รังวัดวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๖
02/07/2556 - 2039

มาตราส่วน ๑/๕๐๐

รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๑
ระบบโครงข่ายดาวเทียม

ไม่สามารถหาหลักฐานครอบงลงในรูปแผนที่เดิมได้

๔๕๕ (๒๐๗)
ร.ว.ม.ย.จ.๕๐๕ ต่อเขตไม่ได้
นายศิริศักดิ์ ประดิษฐ์ชัย

๓๘๒ (๑๕๙)
ร.ว.ม.ย.จ.๕๐๕ ต่อเขตไม่ได้
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด(มหาชน)

๔๕๕ (๑๖๒)
ร.ว.ม.ย.จ.๕๐๕ ต่อเขตไม่ได้
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด(มหาชน)

๔๕๕ (๑๖๒)
ร.ว.ม.ย.จ.๕๐๕ ต่อเขตไม่ได้
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด(มหาชน)

เลขที่ 93
หมายเลขประจำแฟ้ม
324-02

แยก	เลขที่ดิน			แยก	เลขที่ดิน		
	หน้า	กลาง	ท้าย		หน้า	กลาง	ท้าย
๑	๔๖	๐	๐	๔๖	๐	๐	
๒	๔๗	๐	๐	๔๗	๐	๐	
คง	๓๗	๐	๐	๓๗	๐	๐	
รวม	๐	๐	๐	๐	๐	๐	

โฉนดเลขที่ ๕๒๓๖
เลขที่ดิน ๑๗๖ เลขที่โฉนด ๕๒๓๖
นายสรยุทธ ใจประเสริฐ
๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖

นายสรยุทธ ใจประเสริฐ
๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖

นายสรยุทธ ใจประเสริฐ
๒๗ ส.ค. ๒๕๕๖

ด้วยดาวเทียม (ร.ว.๘๐ ข)

(3, 2, 40 3)

รายงานการตรวจสอบความถูกต้องของระยะทาง ที่รั้ววัดโคธระบบโครงข่ายการรั้ววัดด้วยดาวเทียม

ประเภทการวัด	แปลงกอนนาเดิม	รหัส	บริษัทแม่เกษตรกรรม จำกัด	รวม	5136 IV 6636-11
ผู้วัด	นายกรุณ ใจประเสริฐ	ตำแหน่ง	นายช่างวัดที่ดินชุมชน	วันที่	23 ต.ค. 2556
Project	56081501				

[illegible]

Figure 1

(ឯកសារច្បាប់ ប្រែប្រួល)

4. **Answer:** **False**

นายอภินันท์ รักถิ่นทุรกันดาร ตำบลดง

◆ 2007 年 12 月 10 日

(๒๕๕๖-๒๕๕๗)

นายพร่อง วัชรานุกุลกุล

စံပြအောင်မြင်ပါသည်။

(បញ្ជីឈ្មោះប្រតិភូ)

● 2009年10月1日

นายพรหมสาร

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๕๐๐๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด รวม ๒ ฉบับ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

๒. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด รวม ๒ ฉบับ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่สูงนัก (รายละเอียดปรากฏตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาพร้อมนี้) ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



สำนักกฎหมาย โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๔๗ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคาร
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัย
เป็นของตนเอง และเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๓) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่
๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดินในการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารสำหรับ
ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ราคาไม่เกินสามล้านบาท เป็นพิเศษ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนอง
อสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในคราวเดียวกัน ร้อยละ
ศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดสรรที่ดินที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารประเภท
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการ
จัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
โดยราคาซื้อขายไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
ถึงวันที่ ๒๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ประกาศ ณ วันที่ ๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๓๖ ตอนพิเศษ ๒๓/๑ ง ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒)

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัย
เป็นของตนเอง และเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ (๗) (ข) แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดหลักเกณฑ์
ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ในการโอน
และการจำนองห้องชุดสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ราคาไม่เกินสามล้านบาท เป็นพิเศษ โดยให้รัฐมนตรี
ว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุด และค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด
อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับ
กรณีการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดและการจำนองห้องชุดในอาคารชุด
โดยราคาซื้อขายไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
ถึงวันที่ ๒๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ประกาศ ณ วันที่ ๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๓๖ ตอนพิเศษ ๒๓/๑ ง ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒)

(สำเนา)

ส่วนที่สี่

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๐๖๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต
จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติ
คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สี่ ที่ มท ๐๕๑๕.๔/ว ๒๕๐๐๒ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน
พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๒ ฉบับ กำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียน
การจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ (๑) กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อม
อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจ
หน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย โดยราคาซื้อขายไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน
สามล้านบาท และ (๒) กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดในอาคารชุด จากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียน
อาคารชุด โดยราคาซื้อขายไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท โดยให้มีผลใช้บังคับตั้ง
แต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒) ถึงวันที่ ๒๔
ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ
และถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามกฎหมายตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว
มีหลักเกณฑ์ว่าต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว
บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการ
จัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
หรือห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยผู้ซื้อต้องเป็น
บุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น และการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ซื้อนั้นเพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงิน
เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยใหม่ ราคาซื้อขายและจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท
ต่อหน่วย ซึ่งหากราคาซื้อขายเกินกว่า ๓ ล้านบาท จะไม่ได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม หากเป็นการขาย
และจำนองที่ดินเปล่าจะไม่ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และกำหนดเงื่อนไขว่า (๑) มูลค่าจำนองเฉพาะ

วงเงินค่าที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อหน่วย และ (๒) หากมีการจ้างจะต้องจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนการจ้างอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าวต้องดำเนินการในคราวเดียวกันเท่านั้น

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจ้างอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจ้าง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดตามลิงก์ที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจ้าง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคา
ที่ไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งไม่สูงนักเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม โดยรัฐบาลจะสนับสนุน
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่สร้างเสร็จพร้อมอยู่

๒. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒)
จนถึงวันที่ ๒๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

๓. หลักเกณฑ์ผู้ขาย ต้องเป็น

(๑) ผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการ
หรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือ

(๒) ผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๔. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น

๕. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๕.๑ ราคาซื้อขาย และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย

(๒) มูลค่าจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย กรณีจำนองต้องจดทะเบียนขายและจำนอง
ในคราวเดียวกันเท่านั้น

กรณีซื้อขายและจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด

๕.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการ หรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมาย ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลดทั้ง ที่ดินและอาคาร ๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลง ที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๔. ลดให้เฉพาะกรณีที่ซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทาง ราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการ จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๕. ได้ลดเฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยใหม่ ๖. ที่ดินจัดสรรเปล่าไม่ได้ลดค่าธรรมเนียม

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๒) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้องๆ) ๒. ได้ลดเฉพาะกรณีห้องชุดใหม่ ๓. ลดให้เฉพาะกรณีซื้อจากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด เท่านั้น

๖. การลดค่าธรรมเนียม

๖.๑ ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด) โดยราคาซื้อขายไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หากราคาซื้อขายเกินกว่า ๓ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๖.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ซึ่งได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการนี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกัน เท่านั้น) วงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง (หากวงเงินจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๖.๓ การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

๗. การเก็บภาษีอากร หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๘. ประเภทการจดทะเบียน

๘.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๘.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

(๑) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการนี้ ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

(๒) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ตามมาตรการนี้เท่านั้น

๘. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
พฤษภาคม ๒๕๖๒

“ในวันวาน”

มองภาพถ่าย...ชื่นชม ภาพคมชัด
ภาพถูกจัด เป็นหมวดหมู่ อยู่ตรงหน้า
ทั้ง “Facebook” และ “Line” ไลน์ตา
บอกที่มา ที่ไป ในวันวาน

ห้วงเวลา งดงาม ความรู้สึก
ถูกบันทึก ให้เห็น เป็นหลักฐาน
อาจุ๊กสิ้ม ต่อไป อีกไม่นาน
ด้วยหน้าที่ การงาน กาลเวลา

ทุกภาพมี เรื่องราว ให้เล่าขาน
และจะเป็น ดำเนิน กาลข้างหน้า
เมื่อนึกถึง วันวาน ที่ผ่านมา
รู้คุณค่า เมื่อวันวาน ผ่านเลยไป

ข้างหลังภาพ ซ่อนความหมาย หลายหลายสิ่ง
ทั้งความจริง ความฝัน อันยิ่งใหญ่
ภาพที่เห็น มากมาย หลายร้อยใบ
ซ่อนความนัย มากมาย หลายร้อยพัน

เหมือนบันทึก การเดินทาง ทุกย่างก้าว
จดเรื่องราว ระหว่างทาง อย่างสร้างสรรค์
จดเรื่องราว ระหว่างทาง ระหว่างกัน
ทุกภาพนั้น สดใส ในผลงาน

สำหรับภาพ “กองแผนงาน” ในวันนี้
ภาพน้อง/พี่ ยังแจ่มใส อยู่ในบ้าน
ขอบคุณกับ โอกาสดี ที่วันวาน
เดินทางผ่าน...เข้าไป...ได้คุ้นเคย...

อัจฉรา สันติปรีชาจิตต์
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงบประมาณ กองแผนงาน
๒ ตุลาคม ๒๕๖๒



“ถนนไฟฟ้า” สายแรกของโลก



รถบรรทุกไฟฟ้าที่ออกแบบมาเป็นพิเศษกำลังทดสอบระบบชาร์จอัตโนมัติบน “ถนนไฟฟ้า” สายแรกของโลก ประเทศสวีเดน

สวีเดนเปิด “ถนนไฟฟ้า” สายแรกของโลก โครงการนี้มีชื่อว่า “eRoadArlanda” เป็นความร่วมมือ ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ๒๒ แห่ง มีทั้งไปรษณีย์แห่งชาติของสวีเดน บริษัทผู้ผลิตรถบรรทุก DAF บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการศึกษา ใช้เงินลงทุนสำหรับถนนชาร์จไฟสายสั้นๆ นี้ ๓.๗ ล้านเหรียญสหรัฐ

รางไฟฟ้าสำหรับชาร์จอีวี (electric vehicle) ติดตั้งอยู่บนถนนสาธารณะจากสนามบินอาร์แลนดา ไปยังศูนย์ลอจิสติกส์นอกเมืองสตอกโฮล์มเป็นระยะทาง ๒ กิโลเมตร ซึ่งช่วยคลี่คลายปัญหาสำคัญที่สุดข้อหนึ่งเพื่อให้ถนนปลอดการใช้เชื้อเพลิงฟอสซิลกลายเป็นความจริง

ถนนหมายเลข ๘๙๓ ซึ่งอยู่ห่างออกไปจากเมืองสตอกโฮล์ม ประเทศสวีเดน ราว ๓๐ นาที เป็นถนนสายแรกที่ทางการสวีเดนเริ่มทดลองทำถนนชาร์จไฟได้ เป็นส่วนหนึ่งของแผนลดการใช้พลังงานฟอสซิลในภาคขนส่งลง ๓๐% ภายในปี ๒๐๓๐ โดยเฟสแรกนี้ทดลองระยะสั้นๆ ก่อนแค่ ๒ กิโลเมตร และไม่ต้องกังวลเรื่องที่กระแสไฟฟ้าจะเป็นอันตรายต่อคนเดินถนน ไม่มีกระแสไฟฟ้าบนผิวถนน มันมี ๒ ราง คล้ายกับปลั๊กบนผนังที่มี ๒ รู กระแสไฟฟ้าจะอยู่ต่ำลงไป ๕-๖ เซนติเมตร ต่อให้มีน้ำท่วมรางก็จะมีกระแสไฟฟ้าบนผิวเพียง ๑ โวลต์เท่านั้นซึ่งเราสามารถเดินเท้าเปล่าได้โดยไม่ได้รับอันตราย

๑๓๐ เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน

ข้อได้เปรียบของถนนไฟฟ้า คือ การใช้โครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่แล้วแทนการสร้างถนนใหม่สำหรับรถไฟฟ้าโดยเฉพาะ และการลดการปล่อยไอเสียโดยมีการปรับแต่งน้อยที่สุด ที่สำคัญระบบนี้ยังช่วยให้รถไฟฟ้าใช้แบตเตอรี่ขนาดเล็กลง จึงช่วยลดต้นทุนการผลิตอีวีลงได้ ถนนไฟฟ้าทำงานด้วยการส่งพลังงานจากรางสองรางกลางเลนผ่านแท่นที่เคลื่อนที่ได้ที่ติดตั้งอยู่ใต้ท้องรถยนต์ไฟฟ้า หรือรถบรรทุกไฟฟ้า เมื่อรถวิ่งผ่านรางแท่นดังกล่าวแล้วจะตรวจจับตำแหน่งและเคลื่อนเข้าหารางโดยอัตโนมัติ และในทางกลับกันแท่นจะเลื่อนเก็บโดยอัตโนมัติเมื่อรถออกจากถนนดังกล่าว ในส่วนรางบนถนนไฟฟ้านั้นเชื่อมต่อกับโครงข่ายกระแสไฟฟ้า ซึ่งแบ่งเป็นส่วนๆ และระบบจะจ่ายกระแสไฟฟ้าเฉพาะส่วนที่รถวิ่งผ่านทีละส่วนเท่านั้น ระบบยังคำนวณการใช้พลังงานของรถแต่ละคันที่วิ่งผ่านรางเพื่อเรียกเก็บเงินไปยังเจ้าของรถ



สวีเดนนั้นเป็นประเทศที่มียอดขายรถไฟฟ้าสูงสุดอันดับ ๓ ของโลกเมื่อคิดเป็นเปอร์เซ็นต์จากยอดขายรถทั้งหมดประจำปี รองจากเนเธอร์แลนด์และนอร์เวย์ ด้วยยอดขายอีวี ๑ ใน ๓ ของยอดขายรถใหม่ทั้งหมด เทียบกับยอดขายรถไฟฟ้าในอเมริกาที่เป็นสัดส่วนแค่ ๑ ใน ๓



ข้อมูล : สวีเดนทดลองใช้ ถนนชาร์จไฟได้ สายแรกของโลก

เข้าถึงได้จาก : <https://today.line.me/th/pc/article/>

เกาะมิกิงโก (Migingo)



เกาะที่มีประชากรหนาแน่นมากที่สุดในโลก เกาะมิกิงโก (Migingo) เป็นเกาะหินขนาดเล็กในทะเลสาบวิกตอเรีย เกาะแห่งนี้เป็นแดนพิพาทระหว่างยูกันดาและเคนยา เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งของ เกาะมิกิงโก อยู่ในเขตแดนของประเทศเคนยา แต่ชาวประมงบนเกาะมีทั้งสองชาติ มีพื้นที่โดยรวมทั้งเกาะแค่ประมาณ ๑,๙๔๐ ตารางเมตร มีผู้พักอาศัยทั้งหมด ๑๓๑ ครอบครัว มีประชากรทั้งสิ้น ๑,๐๐๐ คน ด้วยเหตุนี้ทำให้กลายเป็นเกาะที่ได้ชื่อว่า มีประชากรหนาแน่นมากที่สุดในโลก ทั้งเกาะมองเห็นแต่เหล็กสังกะสีของหลังคา จนได้ฉายาเกาะห่มเหล็ก (หากคิดเป็นสัดส่วน ๑ คนมีพื้นที่อยู่อาศัยได้แค่ ๒ ตารางเมตรเท่านั้น)



ความเป็นมาของเกาะนี้ยังไม่มีข้อมูลที่ชัดเจน แต่ตามรายงานบอกว่า ในอดีตมันเกิดจากการตกลงกันของชาวประมงชาว ๒ คน คือ Dalmas Tembo และ George Kibebe โดยทั้งคู่ได้เข้ามาตั้งที่อยู่อาศัยบนเกาะ Migingo เมื่อปี ๑๙๙๑ ก่อนที่จะมีคนอื่นๆ ตามมาอยู่ด้วยจนถึงปัจจุบันนี้ และด้วยความไม่ชัดเจนนี้ จึงมีการถกเถียงกันมาตลอดว่าใครเป็นเจ้าของเกาะ ระหว่างชาวเคนยาหรือชาวยูกันดา จนเกิดสงครามแย่งชิงเกาะขึ้น ในปี ๒๐๐๔ ความขัดแย้งระหว่างสองประเทศก็ถึงจุดเดือด เมื่อยูกันดาส่งทหารมายังเกาะแห่งนี้ แต่ยัคดีที่ช่วยอพยพคนออกจากเกาะก่อน เหตุการณ์ดังกล่าวทำให้เกิดความตึงเครียดอยู่เนืองนิตย์

๑๓๒ เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน

จนกระทั่งปี ๒๐๑๖ ทั้งสองประเทศก็ได้บรรลุข้อตกลง ให้ผู้คนของทั้งสองประเทศที่อาศัยอยู่บนเกาะต้องเสียภาษีในการทำประมง และได้มีข้อตกลงว่าทั้งสองประเทศจะส่งเจ้าหน้าที่ตำรวจไปประจำที่เกาะเพื่อป้องกันโจรสลัดโจมตี และตอนนี้ชาวประมงของทั้งสองประเทศได้เข้ามาอาศัยอยู่ร่วมกันอย่างปรองดอง



สิ่งที่น่าแปลก คือ ห่างจากเกาะมิกิงโก ไปไม่กี่สิบลเมตร เป็นที่ตั้งของเกาะขนาดใหญ่เขียวขจีชื่อว่า ยูซิงโก (Usingo) แต่กลับไม่มีใครกล้าไปตั้งรกรากที่นั่น มีตำนานเล่าว่า เกาะใหญ่แห่งนี้เป็นบ้านของปิศาจ ทำให้ไม่มีใครกล้าเข้าไป ทำให้ทุกคนสมัครใจที่จะอยู่แบบแออัดต่อไป



ข้อมูล : Flagfrog, เกาะมิกิงโก (Migingo) เกาะที่มีประชากรหนาแน่นมากที่สุดในโลก
เข้าถึงได้จาก : <http://www.flagfrog.com/migingo-island/>

วุ้นชุ่มปาก (Oral Moisturizing Jelly)



โครงการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์นวัตกรรมน้ำลายเทียมชนิดเจล สำหรับผู้ป่วยที่มีภาวะปากแห้งน้ำลายน้อย

ภาวะปากแห้งนั้น เกิดได้หลายสาเหตุเริ่มจากการขาดน้ำ การสูญเสียน้ำออกจากร่างกายมากเกินไป การหายใจทางปาก ความเครียด และการผลิตน้ำลายที่น้อยลง ทั้งนี้ การผลิตน้ำลายที่น้อยลงอาจเกิดจากการรับประทานยา เช่น ยากดประสาท ยาลดความดันโลหิต และที่พบบ่อยที่สุด คือ ผู้ป่วยที่ได้รับรังสีรักษาบริเวณใบหน้าและลำคอ ซึ่งผลข้างเคียงจากการฉายรังสีก่อให้เกิดการฝ่อลีบของเนื้อเยื่อต่อมน้ำลายทำให้ความสามารถในการผลิตน้ำลายของผู้ป่วยดังกล่าวมีน้อยลงมาก ทำให้เกิดอาการปากแห้ง การหล่อลื่นในช่องปากลดน้อยลง ทำให้เกิดแผลในปากได้ง่าย การรับรสเปลี่ยนไป และเสี่ยงต่อการเกิดฟันผุ สิ่งเหล่านี้ล้วนส่งผลให้ผู้ป่วยมีคุณภาพชีวิตที่ไม่ดี รับประทานอาหารไม่ได้ เกิดภาวะทุพโภชนาการ

มูลนิธิทันตนวัตกรรม ในพระบรมราชูปถัมภ์ หน่วยทันตกรรมพระราชทาน ในพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ในปีงบประมาณ ๒๕๕๓ มีแผนการดำเนินงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้านทันตกรรมที่มีจุดเน้นที่จะให้บริการทางทันตกรรม สำหรับผู้สูงอายุ (Geriatric Dentistry) ซึ่งปัจจุบันมีปริมาณผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นจำนวนมาก และมีปัญหาสุขภาพช่องปากหลายรูปแบบ จึงส่งผลให้มีคุณภาพชีวิตลดลง และมีความทุกข์ทรมานในการดำรงชีวิต เมื่อผู้ช่วยศาสตราจารย์ ทันตแพทย์หญิง ดร.ศุภพร ตราชูธรรม จากคณะทันตแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ทันตแพทย์หญิง ดร.อรุณวรรณ หล้าอุบล จากคณะทันตแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ซึ่งเป็นนักเรียนทุนอานันทมหิดลที่ได้รับพระราชทานทุนแผนกทันตแพทยศาสตร์ ในปี พ.ศ. ๒๕๔๔ และ ๒๕๔๕ ตามลำดับ ได้ไปศึกษาต่อยังประเทศสหรัฐอเมริกา ในสาขาเกี่ยวกับโรคมะเร็งในช่องปาก และสาขาวิชาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กลับมาในประเทศไทยมีความสนใจที่จะวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ต่อยอดจากผลงานวิจัยและพัฒนาเดิมเพื่อช่วยเหลือรักษาผู้ป่วยในประเทศไทยที่อยู่ในขอบเขตของทันตแพทย์ มูลนิธิฯ จึงได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ พบว่า มีความเป็นไปได้และเป็นประโยชน์เห็นควรสนับสนุน คณะกรรมการมูลนิธิทันตนวัตกรรม ในพระบรมราชูปถัมภ์ฯ จึงมีมติอนุมัติให้ดำเนิน “โครงการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์นวัตกรรมน้ำลายเทียมชนิดเจล” ขึ้น

๑๓๔ ความรู้คู่สุขภาพ

การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์น้ำลายเทียมที่มีคุณสมบัติคล้ายน้ำลายธรรมชาติมากที่สุด จะช่วยบรรเทาอาการปากแห้ง และส่งเสริมสุขภาพร่างกายและจิตใจให้แก่ผู้ป่วยได้ โดยมีคุณสมบัติให้ความชุ่มชื้นในช่องปาก มีค่าความเป็น กรดต่าง (pH) ที่เป็นกลาง และสามารถปรับสมดุลของสิ่งแวดล้อมในช่องปากให้เป็นกลาง ไม่ก่อให้เกิดการละลายของผิวฟัน และมีความปลอดภัย สามารถกลืนได้เพื่อให้ความชุ่มชื้นในลำคอ โดยถือเป็นอาหารที่ให้ความชุ่มชื้นโดยไม่มุ่งหวังให้เป็นแหล่งพลังงาน



สรุปผลการวิจัย และแนวทางการวิจัยในอนาคต

การวิจัยและพัฒนาทั้งหมดได้ผลสรุป คือ ได้สูตรต้นแบบของผลิตภัณฑ์นวัตกรรมน้ำลายเทียมชนิดเจลที่ผ่านกระบวนการผลิตแบบปราศจากเชื้อ (Aseptic processing) ซึ่งมีคุณสมบัติทางชีวเคมีใกล้เคียงกับน้ำลายธรรมชาติ และคุณสมบัติทางกายภาพเหมาะสม มีกลิ่นรสเป็นที่พึงพอใจ มีความปลอดภัยตามประกาศกระทรวงสาธารณสุขฉบับที่ ๑๔๔ เรื่อง อาหารในภาชนะบรรจุที่ปิดสนิท สำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา สามารถบรรเทาอาการปากแห้ง และอาการแสดงของภาวะปากแห้งแก่ผู้ป่วยที่มีภาวะปากแห้ง น้ำลายน้อยได้

การพัฒนานวัตกรรมน้ำลายเทียมชนิดเจล เพื่อวิจัยและพัฒนาต้นแบบผลิตภัณฑ์ที่ให้ความชุ่มชื้นในช่องปาก ช่วยส่งเสริมสมดุลความเป็นกรดต่างในช่องปาก และผลิตด้วยเทคโนโลยีทางอาหารให้มีอายุการเก็บรักษายาวนานโดยไม่มีส่วนผสมของวัตถุกันเสีย ซึ่งแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ที่ให้ความชุ่มชื้นในช่องปากในปัจจุบันที่มีวัตถุกันเสียจึงไม่สามารถกลืนเพื่อให้ความชุ่มชื้นในลำคอได้ นอกจากนี้นวัตกรรมน้ำลายเทียมชนิดเจลยังประกอบด้วยสารละลายบัฟเฟอร์ที่มีในน้ำลายธรรมชาติ ซึ่งนับว่าการวิจัยและพัฒนานี้เป็นโอกาสที่สำคัญในการสร้างนวัตกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อทั้งประชาชนผู้ป่วยกว่า ๗ ล้านคนในประเทศ และผู้ป่วยในลักษณะเดียวกันที่อยู่ต่างประเทศด้วยวุ้นชุ่มปาก (Oral Moisturizing Jelly)



ข้อมูล : มุลินทิพัฒน์นวัตกรรม ในพระราชูปถัมภ์, งานวิจัยพัฒนานวัตกรรม

เข้าถึงได้จาก : <http://www.dent-in-found.org/newdesign/research/detail?p=๘>

รักษาคำพูด



คนเรานั้น...เกิดมาแล้ว
ต้องรักษาคำพูด วาจาถึงจะศักดิ์สิทธิ์
จะทำอะไรก็จะ เจริญรุ่งเรือง
หมดสิ้น อุปสรรคทั้งปวง



โอวาทธรรม
หลวงปู่หงส์ พรหมปัญโญ

อธิบดีกรมที่ดิน และประธานชมรมแม่บ้านกรมที่ดิน
สักการะสิ่งศักดิ์สิทธิ์ ในโอกาสมารับตำแหน่งใหม่





นายนิสิต จันทน์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน และประธานชมรมแม่บ้านกรมที่ดิน
สักการะสิ่งศักดิ์สิทธิ์ ในโอกาสมารับตำแหน่งใหม่
วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๒

พิธีวางพวงมาลาและถวายบังคมเนื่องในวันคล้ายวันสวรรคต
พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว



นายวิชาญ เครืองาม รองนายกรัฐมนตรี เป็นประธานในพิธีวางพวงมาลาและถวายบังคม
เนื่องในวันคล้ายวันสวรรคต พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว
โดยมี นายนิสิต จันทน์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน ร่วมในพิธี
ณ มณฑลพิธีท้องสนามหลวง วันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๖๒

อธิบดีกรมที่ดิน ร่วมกิจกรรมน้อมรำลึกเนื่องในวันคล้ายวันสวรรคต
พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร



นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน
ร่วมกิจกรรมน้อมรำลึกเนื่องในวันคล้ายวันสวรรคต
พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร
เมื่อวันอาทิตย์ที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๒ ณ ท้องสนามหลวง

พิธีมอบรางวัลสนับสนุนนโยบายรัฐบาลตามโครงการยกเลิกสำเนาเอกสารราชการ
“Digital Government Awards ๒๐๑๙”



พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี
เป็นประธานมอบรางวัลสนับสนุนนโยบายรัฐบาลตามโครงการยกเลิกสำเนาเอกสารราชการ
“Digital Government Awards ๒๐๑๙”
โดยมีนายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน เข้าร่วมรับรางวัล
ณ ตึกสันติไมตรี ทำเนียบรัฐบาล วันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๒

อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานประชุมเพื่อเตรียมความพร้อม
สำหรับการชี้แจงงบประมาณรายจ่าย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ วาระที่ ๑



นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานประชุมเพื่อเตรียมความพร้อม
สำหรับการชี้แจงงบประมาณรายจ่าย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ วาระที่ ๑
ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๒

๑๔๒ ภาพเล่าเรื่อง

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการกำกับ ควบคุม และแก้ไขปัญหาการดำเนินงานโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะ ๒) ของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๒



นายวราพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการกำกับ ควบคุม และแก้ไขปัญหาการดำเนินงาน
โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะ ๒) ของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๒
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๒

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน เป็นประธาน
คัดเลือกสำนักงานที่ดินบริหารจัดการดีเด่น ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒



นายชัยชาญ ลิขิตวิรัชธรรม ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
เป็นประธานคัดเลือกสำนักงานที่ดินบริหารจัดการดีเด่น ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๒
ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน
วันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒

รองอธิบดีกรมที่ดิน ร่วมประชุมสรุปผลการบูรณาการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน
เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดโครงการบ้านเอื้ออาทร บางขุนเทียน ๓
และโครงการอื่นๆ รวมทั้งสิ้น ๗ โครงการ



นายบุรณ์ สุภาพนกุลย์ ผู้ตรวจการแผ่นดิน นายณรงค์ สืบตระกูล รองอธิบดีกรมที่ดิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ร่วมประชุมสรุปผลการบูรณาการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด
โครงการบ้านเอื้ออาทร บางขุนเทียน ๓ และโครงการอื่นๆ รวมทั้งสิ้น ๗ โครงการ
สามารถแก้ไขปัญหาจนได้ข้อยุติเป็นที่พึงพอใจแก่ประชาชนผู้ร้องเรียน และผู้อยู่อาศัยในโครงการดังกล่าว
ณ โครงการบ้านเอื้ออาทร บางขุนเทียน ๓ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ วันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานประชุมชี้แจงกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่าย
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ ของกรมที่ดิน



นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานประชุมชี้แจงกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่าย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ ของกรมที่ดิน
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ กรมที่ดิน
วันพุธที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๒

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมหารือเกี่ยวกับร่างกฎกระทรวง
กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ
การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ



นายสุรพล ศรีวิโรจน์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมหารือเกี่ยวกับร่างกฎกระทรวง
กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ
ณ ห้องประชุม ๕ ชั้น ๕ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
วันพุธที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๖๒