

ที่ รล ๐๐๐๕๓/๓๑๕/๒๕๖๕



สำนักพระราชพิธี
พระบรมมหาราชวัง กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑๖/ พุทธศักราช ๒๕๕๕

เรื่อง พระราชทานพระบรมราชานุญาต

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง หนังสือที่ มท ๐๕๐๖.๔/๓๑๔๔๘ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

ตามที่ท่านได้มีหนังสือขอให้มีความกราบบังคมทูลพระกรุณา ขอพระราชทานพระบรมราชานุญาตเชิญพระบรมฉายาลักษณ์ที่ถ่ายกับสมเด็จพระนางเจ้า ฯ พระบรมราชินีนาถ ตามสำเนาที่แนบมา เพื่อเชิญไปลงพิมพ์บนปกหน้าวารสารที่ดิน ปีที่ ๕๘ ฉบับที่ ๖ ประจำเดือน พฤศจิกายน - ธันวาคม ๒๕๕๕ เพื่อเฉลิมพระเกียรติเนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๕ ความแจ้งอยู่แล้ว นั้น

ได้มีความกราบบังคมทูลพระกรุณาทราบฝ่าละอองธุลีพระบาทแล้ว
พระราชทานพระบรมราชานุญาต

(นายจิตรพัฒน์ ไกรฤกษ์)

รองราชเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน
ราชเลขาธิการ

กองข่าว

โทร ๐๒ ๒๒๐ ๗๑๐๐ ต่อ ๓๔๐๖

โทรสาร ๐๒ ๒๒๐ ๗๓๒๒

เว็บไซต์ : www.ohm.go.th



วารสารที่ดิน

ปีที่ ๕๕ ฉบับที่ ๖ เดือน พฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๕๕

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางดวงใจ ศรีธธาสุข
ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวพุดไทย พักเหลียง
 นางสาวสุภาพิมพ์ สิงห์พันธุ์ นางสาวอัจฉรา สันติปรีชาจิตต์
 นางสาวสมณวิธ ช่างอาวุธ
กองบรรณาธิการ : นางปภาวดี ธรรมสนอง
 นายประภัสสร สืบเหลาบ นายชัชวาลย์ สมจิตต์
 นางสุพินดา นาคบัว นายพินัย คงคาเขตร
 นางวันทนา ภวการณ์ท์ นายสมยุมภู สุระเกียรติ
 นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์ นายสงวน มณีรัตนศักดิ์
 นายวิวรรธน์ สันะพิสิทธิ์ นายวิภาส โอวาทจรูญจิตต์
 นายวัชร มาลัยมาตร นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ
 นางสาวอัจฉรา อุ่นใจ
ฝ่ายศิลป์ :
 นายวีระชัย ลังคุลจินดา นายนิพนธ์ บรรจงอนุรีย์
 นางสาวกมลพร ทักขินธาสถาพร

ฝ่ายจัดการ

นางภูริณี เพชรชะเอม นายกรณ์ ยิ้มศรีใส
 นางสาวปัทมา เหลืองเพชรงาม นายกรกช ชีระปัญญา
 นางภคนันท์ ภูคกงน้ำ นางสาวพนิดา เต็งทับทิม
 นายพีรเชษฐ์ คำขมภู

คุยกับ บ.ก.

เนื่องในวโรกาสมหามงคลเฉลิมพระชนมพรรษา พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ๕ ธันวาคม ๒๕๕๕ อธิบดีได้โปรดเห็นชอบให้มีหนังสือถึงสำนักราชเลขาธิการ ขอให้นำความกราบบังคมทูลพระกรุณาขอพระราชทานพระบรมราชานุญาต อัญเชิญพระบรมฉายาลักษณ์พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว และสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ มาลงพิมพ์บนปกวารสารที่ดิน ฉบับที่ ๖ ประจำเดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๕๕ เพื่อความเป็นสิริมงคล ซึ่งพระองค์ท่านได้พระราชทานพระบรมราชานุญาต ตามหนังสือสำนักราชเลขาธิการ ที่ รล ๐๐๐๕.๓/๓๑๙๓/๓ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ อันเป็นพระมหากรุณาแก่วารสารที่ดินเป็นอย่างยิ่ง

ฉบับนี้นอกจากจะได้รับพระมหากรุณาพระราชทานพระบรมราชานุญาต ให้อัญเชิญพระบรมฉายาลักษณ์ลงพิมพ์บนปกวารสารแล้ว เนื้อหาสาระในวารสารฉบับนี้ยังคงมีคุณค่าทางวิชาการ โดยเฉพาะโครงการตามพระราชดำริ “โครงการชั่งหัวมัน ตามพระราชดำริ” อ.ท่าทาง จ.เพชรบุรี เรื่องนำรู้แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว หลักกฎหมายที่ควรรู้เกี่ยวกับแนววินิจฉัยของกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับเพื่อการตรวจสอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เรื่องเล่าสู่กันฟัง การเตรียมการรองรับการเคลื่อนย้ายของแรงงานสู่การเป็นประชาคมอาเซียน บทความและข้อมูลสาระที่น่าสนใจอื่นๆ สอดแทรกด้วยกวีให้ “อึ้งอุ้น” หัวใจครบครันด้วย ได้รู้ธรรมะ พร้อมภาพเล่าเรื่องกลิ่นพระราชทานกรมที่ดิน ประจำปี ๒๕๕๕ ถวักพระเจดีย์ชาวหลัง อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

วารสารที่ดินฉบับนี้ เป็นฉบับส่งท้ายปีเก่า ๒๕๕๕ ต้อนรับปีใหม่ กองบรรณาธิการ จึงขออำนาจพรให้เพื่อนชาวดินและสมาชิกทุกท่านประสบแต่ความสุขความเจริญรุ่งเรืองในหน้าที่การงาน และสมหวังในสิ่งที่ปรารถนาทุกประการตลอดไป

พบกันใหม่ฉบับหน้าปี ๒๕๕๖

บ.ก.

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๕๘ ฉบับที่ ๖ เดือน พฤศจิกายน—ธันวาคม ๒๕๕๕



๔ โครงการตามพระราชดำริ... “โครงการชั่งหัวมัน ตามพระราชดำริ” เรื่องน่ารู้...

- ๑๑ บันทึกความตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการปฏิบัติงานป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติ
- ๑๕ แนวทางพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน/จำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว
- ๒๒ การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง

- ## หลักกฎหมายที่ควรรู้...
- ๒๔ บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง สถานะของที่ทะเลาะมูลฝอย
 - ๓๒ บันทึกคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่อง ผลใช้บังคับของคำสั่งทางปกครอง
 - ๓๗ แนววินิจฉัยกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบ
 - ๔๐ ประเด็นคำถาม-คำตอบ เกี่ยวกับหลักกฎหมายที่ดิน

- ## เล่าสู่กันฟัง...
- ๔๕ การเตรียมการรองรับการเคลื่อนย้ายของแรงงานสู่การเป็นประชาคมอาเซียน

- ๔๙ ปัญหาการโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีที่ไม่ปรากฏหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง
- ๕๓ ปัญหากรณีการขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ๕๗ การปฏิรูปภาษีทรัพย์สินกับการประเมินราคาภาครัฐในประเทศต่างๆ

- ## สรุสาระ...
- ๖๓ ความรู้เกี่ยวกับพฤติกรรมมนุษย์
 - ๖๘ รับมือกับ ๑๐ นิสัยยอดเยี่ยมของเพื่อนร่วมงาน
 - ๗๐ ความสมเร็จอยู่แค่เอื้อม

- ## ข้อคิด—คำคม...
- ๗๓ ข้อคิด / ว.วชิรเมธีชี้ชัด
 - ๗๔ คำคม / สิ่งที่สวยงามที่สุด

- ## ลานกวี...
- ๗๕ “อิมอุ่น”
 - ได้รัมธรรมะ...
 - ๗๖ จงมองคนให้เห็นว่าเป็นคน
 - ๗๙ ภาพเล่าเรื่อง...

“โครงการชั่งหัวมัน ตามพระราชดำริ”



เมื่อทราบชื่อโครงการตามพระราชดำริว่า “โครงการชั่งหัวมัน” หลายท่านก็คงจะสงสัยโครงการตามพระราชดำรินี้ เป็นโครงการเกี่ยวกับอะไร และมีที่มาที่ไปอย่างไร ต่างตีความกันไปต่างๆ นานา

จึงน่าจะมาทำความเข้าใจโครงการนี้ ว่ามีที่มาอย่างไร ให้เข้าใจแจ่มชัดด้วยที่พระองค์ท่าน ได้ทรงกระทำให้แก่ชาตบ้านเมืองของเราอีกโครงการหนึ่ง จากจำนวนทั้งหมด ๔,๐๐๐ กว่า โครงการ เป็นโครงการตามพระราชดำริล่าสุด

● ประวัติความเป็นมา



เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๕๑ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงซื้อที่ดินจากราษฎรบริเวณอ่างเก็บน้ำหนองเสือ ประมาณ ๑๒๐ ไร่ และต่อมา ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ทรงซื้อแปลงติดกันเพิ่มอีก ๑๓๐ ไร่ รวมเนื้อที่ทั้งหมด ๒๕๐ ไร่ โดยมีพระราชดำริให้ทำเป็นโครงการตัวอย่างด้านการเกษตร รวบรวมพันธุ์พืชเศรษฐกิจในพื้นที่ อ.ท่าช้าง จ.เพชรบุรี และพื้นที่ใกล้เคียงมาปลูกไว้ที่นี่ โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ ๑๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ เป็นต้นมา และพระราชทานพันธุ์มันเทศซึ่งออกมาจากหัวมันที่ตั้งโชว์ไว้บนตาสั่งในห้องทรงงานที่วังไกลกังวลให้นำมาปลูกไว้ที่นี่ พระราชทานชื่อโครงการว่า “โครงการชั่งหัวมัน ตามพระราชดำริ”

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงเสด็จพระราชดำเนินทอดพระเนตรความคืบหน้าโครงการด้วยพระองค์เอง เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๒

พระราชดำรัสพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒



● “ชั่งหัวมัน” หมายถึง การชั่งน้ำหนักมันเทศ

พื้นที่ที่ตั้งของโครงการนี้อยู่ที่ บ้านหนองคอกไก่ ตำบลเขากระปุก อำเภอท่าช้าง จังหวัดเพชรบุรี คุณดิศธร วัชรวิทย์ รองเลขาธิการพระราชวัง ได้กรุณาให้ข้อมูลถึงที่มาของโครงการชั่งหัวมันว่า

ครั้งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวเสด็จไปประทับที่พระราชวังไกลกังวล ทรงมีพระราชประสงค์ให้นำมันเทศที่ชาวบ้านนำมาถวาย วางไว้บนตาข่ายแบบโบราณ แล้วพระองค์เสด็จพระราชดำเนินกลับกรุงเทพฯ

พอพระองค์เสด็จพระราชดำเนินกลับไปยังพระราชวังไกลกังวล จึงพบว่า มันเทศที่วางบนตาข่าย มีใบงอกออกมา จึงรับสั่งให้นำหัวมันนั้นไปปลูกใส่กระถางไว้ในวังไกลกังวล แล้วทรงมีพระราชดำรัสให้หาพื้นที่เพื่อทดลองปลูกมันเทศ

● เป้าหมายของโครงการซังหัวมัน ตามพระราชดำริ

โครงการซังหัวมัน ตามพระราชดำริ เป้าหมายต้องการให้เป็นศูนย์รวมพืชเศรษฐกิจของ อ.ท่ายาง จ.เพชรบุรี โดยเลือกพันธุ์พืชท้องถิ่นที่ดีที่สุดเข้ามาปลูก แล้วให้ภาครัฐและชาวบ้านร่วมดูแลด้วยกัน เพื่อแลกเปลี่ยนแนวคิด



คุณดิสร บอกว่า โครงการซังหัวมันเป็นการบริหารทรัพยากรแบบบูรณาการ โดยใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้คุ้มค่าที่สุด ขณะเดียวกันก็พยายามเปลี่ยนวิกฤติให้เป็นโอกาส โดยคาดว่าจะอนาคตจะเป็นแหล่งเรียนรู้ให้กับประชาชนโดยทั่วไปได้เข้าชม

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ บ้านหนองคอกไก่ ตำบลเขากระปุก อำเภอท่ายาง จังหวัดเพชรบุรี

พืชสวนครัว ได้แก่ มะเขือเทศ มะเขือเปราะ พริก กะเพรา โหระพา มะนาวแป้น ผักชี ผลไม้ ได้แก่ สับปะรดปัตตาเวีย แก้วมังกร มะละกอแขกดำ มะพร้าวน้ำหอม มะพร้าวแกง ชมพู่เพชร สายรุ้ง กล้วยน้ำว้า กล้วยห้กมูก

พืชเศรษฐกิจ ได้แก่ อ้อยโรงงาน มันเทศญี่ปุ่น มันเทศออสเตรเลีย มันต่อเผือก มันปิ้งหน่อไม้ฝรั่ง ข้าวเหนียวพันธุ์ชีวมัจฉ์ ข้าวเจ้าพันธุ์ข้าวหอม ข้าวเจ้าพันธุ์ลิซอ ข้าวเจ้าพันธุ์ข้าวขาว ยางนา ยางพารา ชมพู่เพชร



ทะเบียนบ้านเลขที่ 1 เป็น บ้านพักส่วนพระองค์ของในหลวง พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ถิ่นโคนและมีชื่อในทะเบียนบ้านเลขที่ 1 หมู่ที่ 5 บ้านหนองคอกไก่ ต.เขากระปุก อ.ท่ายาง จ.เพชรบุรี โดยทรงขึ้นทะเบียนเป็นเกษตรทำไร่

● ภาพแปลงปลูกพืชเกษตรที่ขึ้นชื่อของจังหวัดเพชรบุรี



คุณนริศ สมประสงค์ เจ้าหน้าที่งานในพระองค์ โครงการชั่งหัวมัน เสรริมาว่า แรกๆ ชาวบ้านก็พากันสงสัยมาก เริ่มตั้งแต่ซื้อโครงการชั่งหัวมันแล้ว

ชาวบ้านตีความซื้อโครงการกันพอสมควร แรกๆ ก็ตีความออกไปทางการเมือง ว่า พระองค์ท่านเบื่อแล้ว ก็ต้องชี้แจงทำความเข้าใจว่า ไม่ใช่อย่างนั้น

เหตุผลจริงๆ คือ หัวมันบนตาชั่งยังขึ้นได้ แล้วที่แห้งแล้งขนาดไหน มันก็ต้องขึ้นได้

ข้อสงสัยต่อมารวมไปถึง ทำไมพระองค์ท่านมาซื้อที่ดินที่นี่ ซึ่งแห้งแล้งมาก จะปลูกอะไรก็ลำบากติดปัญหาเรื่องน้ำ

ในหลวงเสด็จพระราชดำเนินเป็นการส่วนพระองค์ครั้งแรก ผืนดินที่นี่มีแต่ยูคาลิปตัส ชาวบ้านก็ยังไม่รู้ว่า ในหลวงท่านมาซื้อที่ดินผืนนี้เอาไว้

คุณนริศ บอกว่า เราทุกคนคงทราบ อะไรที่ยากลำบากพระองค์ท่านทรงโปรด พระองค์ท่านจะทำให้ดูเพื่อพิสูจน์ว่า ทำได้เพื่อจะได้เป็นแม่บทในการที่จะทำ เหมือนเป็นศูนย์กลางเรียนรู้ด้านเกษตรกรรมของชาวบ้านที่นี่

ผืนดินโครงการซึ่งห้วยมัน ได้รับความร่วมมือจากชาวบ้าน ๒ ตำบล ตำบลลาดหลวง ตำบลเขากระปุก มาช่วยกัน เกษตรอำเภอก็เข้ามาช่วยจัดสรรพื้นที่ ท่านดิศธรก็เข้ามาร่วมวางแผน จะให้ชาวบ้านปลูกอะไร

อยากจะให้มีการร่วมมือร่วมแรงกันระหว่างชาวบ้าน ซึ่งทุกคนก็เต็มใจที่จะปลูกถวายให้พระองค์ท่าน

โครงการซึ่งห้วยมัน อยากให้มีการร่วมมือร่วมแรงกันระหว่างชาวบ้าน ซึ่งทุกคนก็เต็มใจที่จะปลูกถวายให้พระองค์ท่าน เพราะอยากให้พระองค์ท่านมีความสุข

หน่อไม้ฝรั่ง ข้าวไร่ ข้าวโพด มะพร้าว แก้วมังกร กระเพรา พริก มะนาว ถูกจัดสรรลงแปลงปลูกอย่างรวดเร็ว เหมือนฝัน รวากับเนรมิต

วันนี้ ผลผลิตที่สร้างรายได้ให้มากที่สุด คือ มะนาวพันธุ์พื้นเมือง

ในหลวงท่านทรงมีพระราชดำริว่า ไม่ต้องการให้ใส่สารเคมี หรือถ้าจะใช้ก็ใช้น้อยที่สุด มะนาวของพระองค์ท่าน ผิวนจะไม่ค่อยสวย เรียกว่าเป็น มะนาวลาย แต่ผิวบางน้ำเยอะ เป็นที่ต้องการของตลาด สนนราคาก็ขึ้นๆ ลงๆ ไปตามกลไกตลาด แต่ละวันไม่เหมือนกัน

พระองค์ท่านทรงให้ปรับปรุงระบบระบายน้ำที่อ่างเก็บน้ำหนองเสือ เพื่อใช้ในโครงการซึ่งห้วยมันตามพระราชดำริอีกด้วย



● ทွ่งก้งหันลมผลิตไฟฟ้า



นอกจากแม่แบบด้านการเกษตรแล้ว ยังมีก้งหันลมผลิตไฟฟ้า ตามนโยบายรัฐบาลที่ใช้พลังงานทดแทนผลิตกระแสไฟฟ้า มีกำลังการผลิตขนาด ๕๐ กิโลวัตต์ ปัจจุบันมีทั้งหมด ๒๐ ต้น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จะดำเนินการเข้ามารับซื้อพลังงานสะอาดที่ได้นี้ต่อไป

ไฟฟ้าพลังงานสะอาดไม่ได้ใช้หมุนเวียนในไร่ ผลิตได้เท่าไร จะเอาไปหักลบกับพลังงานที่ใช้ทุกเดือนจะมีเงินเหลือ การไฟฟ้าฯ ตีเช็คกลับมาคืนมา ๓-๔ ครั้งแล้ว

● ภาพทุ่งกังหันลมผลิตไฟฟ้า



พื้นที่ทั้งหมดของโครงการชั่งหัวมัน ๒๕๐ ไร่ วันนี้ถึงจะยังไม่ถูกพัฒนาเต็มทั้งหมดทุกจุด แต่ในภาพรวมโครงการกำลังเดินหน้าต่อไปเรื่อยๆ อย่างเป็นรูปธรรม

หากผ่านไปเป็นปี หลายปี พื้นที่ที่เคยแห้งแล้งทुरกันดารผืนนี้ คงจะกลายเป็นแหล่งเพาะปลูกชั้นยอด ขึ้นชื่ออันดับหนึ่งเป็นแน่

นับเป็นพระมหากรุณาธิคุณอันหาที่สุดมิได้ ที่พสกนิกรชาวไทยที่ทำการเกษตรในผืนดินที่แห้งแล้งจะได้มีศูนย์กลางการเรียนรู้ด้านการเกษตรกรรม ทั้งชาวบ้านบริเวณนี้ และเกษตรกรชาวไทย เพื่อศึกษาและนำไปดัดแปลงใช้ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ในผืนดินของตนเองต่อไป

* Posted by สุรศักดิ์

อ้างอิง : ๑. บทความคณะนักศึกษาระดับปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ สาขารัฐศาสตร์การปกครอง รุ่นที่ ๔ (ปริญญาโท) มหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย วิทยาเขตสิรินธรราชวิทยาลัย ในพระราชูปถัมภ์ ตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ศึกษาฐาน โครงการชั่งหัวมัน เมื่อวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๓ และภาพประกอบ <http://src.ac.th/web/index.php?option=content&task=view&id=896&Itemid=2> ขอขอบคุณ

๒. หนังสือพิมพ์ไทยรัฐ ฉบับประจำวันที ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ - ขอขอบคุณที่มา...<http://www.oknation.net/blog/surasakc/2010/12/03/entry-1>

(สำเนา)

บันทึกความตกลง

ว่าด้วยความร่วมมือในการปฏิบัติงานป้องกันและปราบปราม
การกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ระหว่าง

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงมหาดไทย
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมสอบสวนคดีพิเศษ
และสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ
พุทธศักราช ๒๕๕๕

เพื่อให้การดำเนินการป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสัมฤทธิ์ผล ตามนโยบายของรัฐบาลที่ได้กำหนดวาระแห่งชาติ ประกาศยุทธศาสตร์ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงมหาดไทย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมสอบสวนคดีพิเศษ และสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ จึงได้ทำบันทึกความตกลงไว้ดังต่อไปนี้

๑. วัตถุประสงค์

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงมหาดไทย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมสอบสวนคดีพิเศษ และสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงกำหนดวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติงานป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้มีการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง และกำหนดเป้าหมายให้มีการเสริมสร้างความร่วมมือและการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยบูรณาการงานทั้งห้าหน่วยงานใน ๓ ระดับ คือ ระดับส่วนกลาง ระดับจังหวัด/ภูมิภาค และระดับพื้นที่/ท้องถิ่น เพื่อให้การป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

๒. ความร่วมมือ

ทั้งห้าหน่วยงาน ได้ตกลงกำหนดขอบเขตความร่วมมือ รวม ๔ ด้าน ดังนี้

๒.๑ การป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิด

ทั้งห้าหน่วยงาน จะให้ข้าราชการและเจ้าหน้าที่ในสังกัดให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการบังคับใช้กฎหมาย และจะเป็นผู้ร้องทุกข์ดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบตามอำนาจหน้าที่

๒.๒ การสนับสนุนข้อมูล

๒.๒.๑ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะสนับสนุนให้หน่วยงานในสังกัดให้การสนับสนุนข้อมูล ดังต่อไปนี้

๑) ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สงวนหวงห้ามที่อยู่ในความรับผิดชอบทุกประเภท

๒) สนับสนุนการพิสูจน์สิทธิตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ประชาชน

๓) สนับสนุนพยานเอกสาร พยานวัตถุ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องแก่กรมสอบสวนคดีพิเศษ และสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ เพื่อประโยชน์ในการบังคับใช้กฎหมายของทั้งสองหน่วยงาน

๔) ให้การสนับสนุนข้อมูลและให้เบาะแสเกี่ยวกับการกระทำความผิดในพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบ

๒.๒.๒ กระทรวงมหาดไทย จะสนับสนุนให้หน่วยงานในสังกัดให้การสนับสนุนข้อมูล ดังต่อไปนี้

๑) ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สงวนหวงห้ามที่อยู่ในความรับผิดชอบทุกประเภท

๒) ข้อมูลการออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ที่ทับซ้อนเขตพื้นที่ป่าและพื้นที่สงวนหวงห้ามของรัฐทุกประเภท ตามลำดับความสำคัญเร่งด่วนในการตรวจสอบ

๓) สนับสนุนการพิสูจน์สิทธิตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ประชาชน

๔) สนับสนุนพยานเอกสาร พยานวัตถุ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องแก่กรมสอบสวนคดีพิเศษ และสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ เพื่อประโยชน์ในการบังคับใช้กฎหมายของทั้งสองหน่วยงาน

๕) ให้การสนับสนุนข้อมูลและให้เบาะแสเกี่ยวกับการกระทำความผิดในพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบ

๒.๒.๓ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะให้การสนับสนุนข้อมูล ดังต่อไปนี้

๑) ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๒) สนับสนุนการพิสูจน์สิทธิตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ประชาชน

๓) สนับสนุนพยานเอกสาร พยานวัตถุ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องแก่กรมสอบสวนคดีพิเศษ และสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ เพื่อประโยชน์ในการบังคับใช้กฎหมายของทั้งสองหน่วยงาน

๔) ให้การสนับสนุนข้อมูลและให้เบาะแสเกี่ยวกับการกระทำความผิดในพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบ

๒.๓ การสนับสนุนบุคลากร

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงมหาดไทย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะให้การสนับสนุนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถร่วมปฏิบัติงานด้านการป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามที่กรมสอบสวนคดีพิเศษหรือสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐร้องขอ ตามที่หน่วยงานต้นสังกัดเห็นสมควร โดยเบิกค่าใช้จ่ายจากหน่วยงานที่ร้องขอ

๒.๔ มาตรการสนับสนุน

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงมหาดไทย จะร่วมมือกันตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ดินที่ป่า พิสูจน์สิทธิของราษฎรที่อาศัยและทำกินในพื้นที่ป่า และการเข้มงวดกับการออกเลขที่บ้านในพื้นที่ป่า การเก็บภาษีบำรุงท้องที่และการออกเอกสารสิทธิที่ล่อแหลมต่อการบุกรุกพื้นที่ป่า โดยจะดำเนินการเร่งรัด ประสาน กำกับดูแล และตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

๒.๕ การแลกเปลี่ยนข้อมูลและการเก็บรักษา

๒.๕.๑ กรมสอบสวนคดีพิเศษและสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ จะทำการแลกเปลี่ยนข้อมูลหรือพยานหลักฐานใดที่เป็นประโยชน์ต่อการสืบสวนสอบสวน หรือดำเนินการป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมซึ่งกันและกัน รวมทั้งการแลกเปลี่ยนข้อมูลหรือพยานหลักฐานในส่วนที่สามารถใช้ประกอบการพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานที่ร่วมลงนามในบันทึกความตกลงนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้ภารกิจของแต่ละหน่วยงานมีความครบถ้วน สมบูรณ์ สำหรับการกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติให้หัวหน้าหน่วยงานทั้งห้าที่ร่วมลงนามในบันทึกความตกลงนี้หรือผู้แทนที่ได้รับมอบหมาย พิจารณาความเหมาะสมและจำเป็นร่วมกัน

๒.๕.๒ การเก็บรักษาและการใช้ประโยชน์ข้อมูลข่าวสารที่ได้มาตามบันทึกความตกลงนี้จะต้องพึงกระทำด้วยความระมัดระวัง และใช้เฉพาะในการสืบสวนสอบสวน หรือเป็นหลักฐานในการดำเนินคดี หรือในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตามอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานทั้งห้าเท่านั้น ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและเป็นไปตามระเบียบในการรักษาชั้นความลับ

๒.๖ การอบรม

ทั้งห้าหน่วยงาน จะร่วมกันจัดอบรมแลกเปลี่ยนการเรียนรู้ ให้การศึกษาแก่ข้าราชการและเจ้าหน้าที่ในสังกัดตามควรแก่กรณี เพื่อพัฒนาขีดความสามารถในการบังคับใช้กฎหมายและพัฒนาความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการสืบสวนสอบสวน รวมถึงสนับสนุนเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อการสืบสวนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

๒.๗ การมีส่วนร่วม

ทั้งห้าหน่วยงาน จะร่วมกันจัดกิจกรรมที่เป็นการป้องกันและปราบปรามการทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และจัดกิจกรรมส่งเสริมการฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ เพื่อทำหน้าที่ช่วยเหลือข้าราชการหรือเจ้าหน้าที่ในสังกัด ในการดูแลรักษาและบังคับใช้กฎหมายตามควรแก่กรณี

๒.๔ ความร่วมมืออื่น

การจัดกิจกรรมหรือความร่วมมือในลักษณะอื่น ทั้งทำหน่วยงาน จะประสานความร่วมมือตามที่เห็นสมควร ในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมด้านอื่น รวมทั้งจะสนับสนุนงบประมาณดำเนินการร่วมกันตามความจำเป็นและความเหมาะสม

๓. การบังคับใช้บันทึกความตกลง

๓.๑ ความตกลงนี้ถือเป็นการกิจที่ทำหน่วยงานต้องปฏิบัติร่วมกัน หากสถานการณ์และนโยบายมีการเปลี่ยนแปลง หรือกรณีที่มีความจำเป็นต้องดำเนินการหรือปฏิบัติหน้าที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ หรือหากเกิดปัญหาหรือข้อขัดข้องในการปฏิบัติตามบันทึกความตกลงฉบับนี้ ทั้งทำหน่วยงานจะร่วมกันพิจารณาปรับปรุง ทบทวน แก้ไข โดยความยินยอมร่วมกัน

๓.๒ บันทึกความตกลงฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อการที่ทั้งทำหน่วยงาน ได้จัดทำบันทึกความตกลงในการป้องกันและปราบปรามการกระทำผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กับหน่วยงานอื่นไว้ก่อนการจัดทำบันทึกความตกลงฉบับนี้ และให้ถือว่าบันทึกความตกลงฉบับดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอยู่เช่นเดิมทุกประการ

๓.๓ บันทึกความตกลงฉบับนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ผู้มีอำนาจลงนามของทั้งทำหน่วยงานได้มีการลงนามในบันทึกความตกลงเป็นต้นไป

บันทึกความตกลงฉบับนี้ลงนาม เมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๕๕

ลงนาม **โชติ ตราชู**
(นายโชติ ตราชู)
ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ลงนาม **สุรพล พงษ์ทัตศิริกุล**
(นายสุรพล พงษ์ทัตศิริกุล)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

ลงนาม **วีระชัย นาควิบูลย์วงศ์**
(นายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์)
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลงนาม **ธาริต เพ็งดิษฐ์**
(นายธาริต เพ็งดิษฐ์)
อธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ

ลงนาม พันตำรวจเอก **ดุษฎี อารยวุฒิ**
(ดุษฎี อารยวุฒิ)
เลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ

แนวทางพิจารณาของกรมที่ดิน* เกี่ยวกับการถือครองที่ดิน/จำหน่ายที่ดินของदनต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท

เนื่องจากการพิจารณาเรื่องหารือของสำนักงานที่ดินจังหวัดต่างๆ ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว เจ้าหน้าที่สามารถใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาและนำไปปรับใช้ ถ้าเป็นเรื่องที่มีปัญหาทำนองเดียวกัน ผู้เขียนจึงได้สรุปแนวทางพิจารณาของกรมที่ดิน เกี่ยวกับการถือครองที่ดิน การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท เพื่อเป็นแนวทางสำหรับใช้ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ต่อไป

เรื่องที่ 1

การจำหน่ายที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว แต่แจ้งเท็จว่าเป็นโสด

● ประเด็นปัญหา

นางเก่ง ได้ซื้อที่ดิน ขณะที่คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว แต่แจ้งกับเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด ต่อมาได้ยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนและขายที่ดิน สำนักงานที่ดิน หรือว่าควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำหน่ายและขายที่ดินตามคำขอของนางเก่ง ต่อไปได้หรือไม่
ข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

1. มาตรา 86, มาตรา 94 และมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. มาตรา 95, มาตรา 137 และมาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา
3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542

● ความเห็นกรมที่ดิน

1. ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าววางทางปฏิบัติไว้ว่า กรณีคนไทยมีคู่สมรสต่างด้าว ต้องการซื้อที่ดิน คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวต้องให้ถ้อยคำรับรองว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย และในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าว ซื้อที่ดินโดยแจ้งเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด ถ้าเป็นการซื้อที่ดินก่อนวันที่ 23 มีนาคม 2542 กรมที่ดินวางทางปฏิบัติให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นคำขอเพื่อบันทึกยืนยันย้อนหลังว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางเก่งมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวได้ซื้อที่ดินในระหว่างสมรส (โดยซื้อที่ดินหลังวันที่ 23 มีนาคม 2542) แต่แจ้งเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด ถึงแม้ว่านางเก่ง และคู่สมรสต่างด้าวได้ให้ถ้อยคำรับรองว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นของนางเก่ง แต่ก็ยังเป็นหนังสือ

* นางปภาวดี ธรรมสนอง

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

รับรองหลังจากที่ซื้อที่ดินไปแล้ว จึงไม่เป็นการปฏิบัติตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินวางไว้ แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงไม่เป็นที่ยุติว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของนางเก่ง หรือไม่ ในชั้นนี้จึงไม่ควรใช้อำนาจอธิปไตยจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด อีกทั้งปรากฏว่า นางเก่ง ไม่มีเจตนาจะถือครองที่ดินแปลงนี้ และได้ยื่นคำขอขายที่ดินไว้แล้ว ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนและขายที่ดินตามคำขอของนางเก่งได้

2. สำหรับกรณีที่นางเก่ง ได้แจ้งความเท็จว่าเป็นโสด อันเป็นความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงานตามมาตรา 137 และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำตามหน้าที่ขัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา ซึ่งความผิดตามมาตรา 137 แห่งประมวลกฎหมายอาญามีอายุความในการดำเนินคดี 5 ปี ตามมาตรา 95 (4) แห่งประมวลกฎหมายอาญา เมื่อนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่นางเก่ง ซื้อที่ดิน คือ วันที่ 23 สิงหาคม 2545 จนถึงปัจจุบัน คดีจึงขาดอายุความแล้ว แต่สำหรับความผิดตามมาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญามีอายุความในการดำเนินคดี 10 ปี ตามมาตรา 95 (3) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความ จึงได้ให้สำนักงานที่ดินแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางเก่ง ตามมาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญาต่อไป

เรื่องที่ 2

การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (กรณีมีพฤติการณ์ปลอมแปลงสัญชาติ)

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานเขตห้วยขวาง แจ้งว่าได้ดำเนินการจำหน่ายข้อมูลทะเบียนราษฎรและบัตรประจำตัวประชาชนของนางแดง ซึ่งได้สัญชาติไทยมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

● ข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

1. มาตรา 86, มาตรา 94 และมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. มาตรา 137, มาตรา 267 และมาตรา 268 แห่งประมวลกฎหมายอาญา
3. มาตรา 50, มาตรา 51, มาตรา 52, มาตรา 53, มาตรา 54, มาตรา 55, มาตรา 94 และมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
4. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาตรา 5 และมาตรา 70
5. กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
6. กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

● ความเห็นกรมที่ดิน

1. ข้อเท็จจริงปรากฏว่านางแดง คนต่างด้าวได้ซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง จึงเป็นการได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการที่นางแดง ซื้อที่ดินได้ เนื่องจากนางแดง ได้ใช้เอกสารทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน โดยมีชอบด้วยกฎหมายโดยแจ้งว่ามีสัญชาติไทย ถือได้ว่านางแดง แจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา ตามมาตรา 137 มาตรา 267 และ มาตรา 268 จึงได้ให้สำนักงานที่ดินดำเนินการ ดังนี้

(1) ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับนางแดง ตามนัยมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงาน ตามนัยมาตรา 137, มาตรา 267 และ มาตรา 268 แห่งประมวลกฎหมายอาญา

(2) สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้นางแดง จำหน่ายที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่นางแดง ได้รับทราบการให้จำหน่ายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้นางแดง ทราบถึงผลดีผลเสียในการจำหน่ายที่ดินว่า หากไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และสามารถเรียกค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้และค่าอากรแสตมป์ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบที่ต้องเสียตามปกติ ถ้านางแดง ไม่จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้ส่งเรื่องให้อธิบดีกรมที่ดินสั่งจำหน่ายที่ดิน ตามนัยมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

2. เมื่อนางแดง มิได้จำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี กรณีจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ตามนัยมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวได้ตามนัยมาตรา 50 – 55 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยการขายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย ทั้งนี้ได้สั่งให้สำนักงานที่ดินแจ้งให้นางแดง มาตักลงราคาที่ดินตามนัยมาตรา 52 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้ประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) ข้อ 3 อีกทั้งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายที่ดินร้อยละห้าของราคาจำหน่าย ตามนัยมาตรา 50 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมาย

เรื่องที่ 3

การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ตามคำพิพากษา) และอายุความการดำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว

● ประเด็นปัญหา

ศาลจังหวัดภูเก็ตแจ้งว่าได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้นายโจ คนต่างด้าวโจทก์จำหน่ายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 1 แปลง ภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้

นางดอกไม้ จำเลยผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองแทนนายโจ โจทก์ไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายที่ดิน หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา และให้นายโจ โจทก์มีสิทธิในเงินที่จำหน่าย หากไม่ปฏิบัติตามให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามกฎหมาย จึงขอให้อธิบดีกรมที่ดินพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

● ข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

1. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 720/2547 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547 ข้อ 2.3.6 เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน
2. หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 7610 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547
3. มาตรา 111 และมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
4. มาตรา 95 (3) และ มาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา

● ความเห็นกรมที่ดิน

1. ให้จังหวัดภูเก็ตพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ เนื่องจากเป็นกรณีได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ซึ่งปัจจุบันการวินิจฉัยสั่งการเกี่ยวกับการจำหน่ายที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดินแล้วตาม คำสั่งกรมที่ดินที่ 720/2547 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547 ข้อ 2.3.6 และจังหวัดภูเก็ตแจ้งว่านายโจ ได้จดทะเบียนจำหน่ายที่ดิน (ขายตามคำสั่งศาล) ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2552

2. การดำเนินคดี กรณีถือที่ดินแทนคนต่างด้าว แยกพิจารณาได้ ดังนี้

2.1 นางดอกไม้ ซึ่งถือที่ดินแทนนายโจ คนต่างด้าวมีความผิดฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว ตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี 10 ปี ตามมาตรา 95 (3) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่นางดอกไม้ ซื้อที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2539 จนถึงวันที่นางดอกไม้ ได้จำหน่ายที่ดิน (ขายตามคำสั่งศาล) เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2552 ถือว่านางดอกไม้ ได้ครอบครองที่ดินแทนคนต่างด้าวอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น การนับระยะเวลาที่นางดอกไม้ ได้จำหน่ายที่ดินไปแล้วจนถึงปัจจุบัน คดียังอยู่ในอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 95 (3) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความ เห็นควรให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางดอกไม้ ตามนัยมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนี้นางดอกไม้ ยังมีความผิดฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามอำนาจหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 ปี หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี 10 ปี ตามมาตรา 95 (3) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่นางดอกไม้ ซื้อที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2539 จนถึงปัจจุบัน จึงเกิน 10 ปี คดีจึงขาดอายุความแล้ว

2.2 นายโจ คนต่างด้าว มีความผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี 10 ปี ตามมาตรา 95 (3) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่นายโจ ให้นางดอกไม้ ถือที่ดินแทนเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2539 จนถึงวันที่ นางดอกไม้ ได้จำหน่ายที่ดิน (ตามคำสั่งศาล) ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2552 ถือว่านายโจ ได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ตลอดเวลา การนับระยะเวลาตั้งแต่นางดอกไม้ ได้จำหน่ายที่ดินไปแล้วจนถึงปัจจุบันคดียังอยู่ในอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 95 (3) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความเช่นเดียวกันกับข้อ 2.1 จึงได้ให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนายโจ ตามนัยมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ 4

นายทะเบียนของบริษัทมหาชนซึ่งมิได้เข้าตลาดหลักทรัพย์

● ประเด็นปัญหา

บริษัท เอฯ จำกัด (มหาชน) ได้หารือนายโจที่ดินว่า เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงมิได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด เป็นนายทะเบียนหุ้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถนำหนังสือรับรองจากตลาดหลักทรัพย์มาประกอบการจดทะเบียนขอรับโอนที่ดิน ตามที่กรมที่ดินกำหนด

● ข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

1. พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด มาตรา 62
2. หนังสือกรมที่ดิน ลับที่ มท 0710/ว 18688 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2541 และคู่มือการปฏิบัติงาน เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

● ความเห็นกรมที่ดิน

เนื่องจากตามหนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท 0710/ว 18688 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2541 และคู่มือการปฏิบัติงาน เรื่องการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ข้อ 3.7 กำหนดว่า กรณี บริษัทมหาชน จำกัด ไม่ได้เป็นผู้รับโอนที่ดิน แต่เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่ขอรับโอนที่ดิน ให้ใช้หลักฐานหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนบริษัทว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชน นั้น ไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

ดังนั้น กรมที่ดินจึงได้หารือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่า กรณีบริษัทมหาชนจำกัดนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปจดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศหน่วยงานใดจะเป็นผู้ควบคุมและออกหนังสือรับรองว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้แจ้งผลการพิจารณาว่า

(1) นายทะเบียนหุ้นของบริษัทจะเป็นบุคคลที่สามารถควบคุม และออกหนังสือรับรองว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวในบริษัทไม่เกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน ไม่ว่าบริษัทจะนำหลักทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งใด

(2) บริษัทมหาชนจำกัดนั้น จะปฏิบัติหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นด้วยตนเอง หรือจะมอบให้บุคคลอื่นเป็นนายทะเบียนแทนตนก็ได้

ซึ่งในกรณีนี้บริษัทได้มอบให้บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหุ้นแทนบริษัท ดังนั้น บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จึงเป็นบุคคลที่สามารถออกหนังสือรับรองการควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวในบริษัท เอ เพื่อนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เรื่องที่ 5

การโอนให้ตัวการ (กรณีคนไทยมีคู่สมรสต่างด้าวให้ผู้อื่นถือที่ดินแทนก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

● ประเด็นปัญหา

ส.กทม. หรือกรณี นายอาม ได้นำคำสั่งศาลแพ่งคดีล้มละลายไปยื่นคำขอจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลในโฉนดที่ดินเลขที่ 800 ซึ่งมีชื่อนายดี เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยศาลแพ่งวินิจฉัยว่า “นายดี จำเลยครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนนายอาม เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ จึงไม่มีสิทธิยึดที่ดินและบ้านดังกล่าว โดยศาลมิได้มีคำสั่งให้เพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด และเนื่องจากนายอาม มีคู่สมรสเป็นชาวต่างชาติ โดยทำการสมรสกันมาก่อนจดทะเบียนซื้อขายที่ดินดังกล่าว” ส.กทม. จึงหารือว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการโดยลงชื่อนายอาม ถือกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ การรับโอนที่ดินดังกล่าวจะเป็นการถือครองแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่”

● ข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

1. มาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท. 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 03543 ลงวันที่ 31 มกราคม 2543

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามคำสั่งศาลแพ่ง พังข้อเท็จจริงได้ว่านายอาม ซื้อที่ดินแต่ให้นายดี ลงชื่อไว้แทน เนื่องจากนายอามมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว จึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่าในการที่นายอาม ให้นายดี ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนตนนั้น นายอาม ได้นำสินส่วนตัวหรือสินสมรสมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจากผู้ขาย (นายอามซื้อที่ดินเมื่อวันที่ 10 มกราคม 2532) กรณีนี้เป็นการซื้อที่ดินก่อน

ที่กระทรวงมหาดไทยจะได้วางทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542 ซึ่งกำหนดไว้ว่า” กรณีคนไทยซึ่งมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอซื้อที่ดิน คนไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องยื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส” อีกทั้งเรื่องนี้ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท 0710/ว 03543 ลงวันที่ 31 มกราคม 2543 เพื่อ เป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ที่ซื้อที่ดินหลังสมรสกับคนต่างด้าว โดยแจ้ง หรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ก่อนวันที่ 23 มีนาคม 2542 ว่า ในกรณีดังกล่าวนี้ “ให้คนไทย และคู่สมรสต่างด้าวสามารถมายื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินที่ซื้อ ที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส”

ดังนั้น หากนายอาม และคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินที่นายอาม นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของนายอาม แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส ที่ดินแปลงดังกล่าวก็ย่อมเป็นสินส่วนตัวของนายอาม การได้มาซึ่ง ที่ดินของนายอาม จึงไม่เป็นการรับโอนที่ดินแทนคนต่างด้าว เจ้าพนักงานที่ดินก็สามารถจดทะเบียน ให้ผู้ขอในประเภท “โอนให้ตัวการ” โดยลงชื่อนายอาม เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องถูกบังคับจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด

ปัญหาต่อมาก็คือ การที่เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนโอนให้ตัวการแก่นายอาม เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำเป็นต้องให้นายอาม ไปใช้สิทธิทางศาลบังคับนายอาม มาจดทะเบียนโอนที่ดิน ให้นายอามอีกหรือไม่ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อศาลแพ่งวินิจฉัยว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นของนายอาม นายอามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนเท่านั้น นายอาม ย่อมได้สิทธิตามคำสั่งศาลนั้น และใช้ยื่นคู่กรณีได้ตามมาตรา 145 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ถือว่าเป็นนายอาม เป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่น นอกจากนิติกรรมและมีสิทธิขอจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏชื่อ ของตนในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ซึ่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ก็ได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนด ให้เป็นชื่อของนายอาม ตามคำสั่งศาลแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการ แก่นายอามได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้นายอาม ไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้นายอาม มาจดทะเบียนโอน ที่ดินดังกล่าวให้นายอามอีก



การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย^๑

ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เหลือร้อยละ ๐.๐๑^๒
(สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น)

ขั้นตอนการดำเนินการ

๑. ยื่นคำขอออกหนังสือรับรอง (ตามแบบแนบท้ายระเบียบฯ)^๑

๑.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น โดยผู้นั้นมิได้จงใจก่อให้เกิดขึ้น

๑.๒ ยื่นคำขอออกหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องที่ที่เกิดภัย ภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ภัยนั้นสิ้นสุด ดังนี้

- เขตองค์การองค์การบริหารส่วนตำบล ยื่นต่อนายกองค์การบริหารส่วนตำบล
- เขตเทศบาล ยื่นต่อนายกเทศมนตรี
- เขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ยื่นต่อนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- เขตเมืองพัทยา ยื่นต่อปลัดเมืองพัทยา
- เขตกรุงเทพมหานคร ยื่นต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

๑.๓ หลักฐานประกอบการยื่นคำขอออกหนังสือรับรอง

กรณีผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา ต้องมีหลักฐานดังนี้

(๑) บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตร หรือหลักฐานอื่นใดของทางราชการที่มีรูปถ่ายสามารถแสดงตนได้

(๒) ทะเบียนบ้าน

(๓) โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกจากที่ดิน

^๑ ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ.๒๕๕๒

^๒ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ.๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ข้อ ๒ (๓) (ญ)

(๔) หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)

(๕) โครงการฟื้นฟูความเสียหายในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายจาก อุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ซึ่งเป็นโครงการที่จัดทำขึ้นเพื่อเสนอต่อผู้รับจ้าง โดย จะต้องแสดงรายละเอียดการดำเนินการฟื้นฟูความเสียหาย ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการแล้วเสร็จ

(๖) หลักฐานและรายละเอียดอื่นที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรตามความ จำเป็น

กรณีและผู้ขอเป็นนิติบุคคล ต้องมีหลักฐานดังนี้ด้วย

(๑) หนังสือรับรองว่าได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย

(๒) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ตราสารจัดตั้งนิติบุคคล

(๓) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลนั้น

๒. ยื่นคำขอจดทะเบียนจำนอง

เมื่อได้รับหนังสือรับรองแล้ว ให้นำไปยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ออกหนังสือรับรอง พร้อม หลักฐานประกอบการจดทะเบียน

หมายเหตุ ผู้ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ต้องนำ หนังสือรับรองไปขอจดทะเบียนจำนองให้แล้วเสร็จภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้ออกหนังสือ รับรอง มิฉะนั้น จะสิ้นสิทธิที่จะได้รับประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียม

กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒

๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓) (ญ)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓/๐๕๕ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕

๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๔๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๓

๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๙๖๖๒ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๔๙

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓/๔๒๑ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๑

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา * เรื่อง สถานะของที่ดินที่ยะมุลฝอยตามประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก

กรมที่ดิน ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/๓๖๓๔๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๓/๑๑/๑๐๔๑๖ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๒๙ ได้ขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายว่า

๑. ที่ดินหวงห้ามตามประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก จังหวัดสมุทรปราการ (หวงห้ามไว้สำหรับใช้ราชการทะเลยมุลฝอย) ลงวันที่ ๕ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๗๒ เป็นที่ราชพัสดุหรือไม่

๒. หากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุ ควรให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ดำเนินการถอนการหวงห้ามหรือควรให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการต่อไป ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๒๙

ในระหว่างการตรวจสอบและพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ปรากฏความเพิ่มเติมว่า หลังจากที่จังหวัดสมุทรปราการได้ออกประกาศเมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๔๗๒ หวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก จังหวัดสมุทรปราการ ไว้สำหรับใช้ราชการทะเลยมุลฝอยแล้ว ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่ราษฎร พุทธศักราช ๒๔๗๓ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่ราษฎร พ.ศ. ๒๔๗๓ บังคับถึงอำเภอมืองสมุทรปราการใช้บังคับ ซึ่งมีผลทำให้เขตที่ดินที่จะจัดแบ่งให้แก่ราษฎรตามพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ คลุมถึงบริเวณที่ดินที่ได้ประกาศหวงห้ามดังกล่าวด้วย ซึ่งในเรื่องนี้จังหวัดสมุทรปราการได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏว่าได้มีการจัดที่ดินให้แก่ราษฎรตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวและได้มีการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรในท้องที่ตำบลบางเมือง ตำบลท้ายบ้าน ตำบลบางปู และตำบลอื่นๆ อำเภอมืองสมุทรปราการ อำเภอบางพลี และอำเภอบางบ่อ ด้วยแล้ว และหลังจากนั้นก็ยังมีพระราชบัญญัติยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการแบ่งที่ดินในอำเภอมืองสมุทรปราการ บางบ่อ บางพลี จังหวัดพระนคร และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พุทธศักราช ๒๔๘๙ ออกมายกเลิกพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ รวมทั้งยกเลิกประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกาฯ บังคับถึงอำเภอมืองสมุทรปราการ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๔๘๙ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงแจ้งให้กระทรวง

* เรื่องเสรีจที่ ๖๖๔/๒๕๕๓

ส่งพร้อมหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๐๖ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๓ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

มหาดไทยและกระทรวงการคลังร่วมกันพิจารณาปัญหาข้อกฎหมาย โดยพื้นฐานของข้อเท็จจริงที่ปรากฏขึ้นใหม่เสียชั้นหนึ่งก่อน และหากกระทรวงมหาดไทยกับกระทรวงการคลังมีความเห็นที่แตกต่าง หรือถ้ายังมีประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานที่จะต้องรับผิดชอบในเรื่องนี้ กระทรวงมหาดไทยหรือกระทรวงการคลังจะเสนอขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตีความปัญหาข้อกฎหมายต่อไปก็ได้ ความละเอียดปรากฏตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาด่วนมาก ที่ นร ๐๖๐๑/๑๐๙๕ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๓๐

กระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมที่ดินและผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ได้ประชุมร่วมกันเรื่องที่ดินหวงห้าม (ที่เทศยะมูลฝอย) จังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๐ ณ ห้องประชุมกรมที่ดิน ซึ่งที่ประชุมมีมติว่า

(๑) ไม่ต้องดำเนินการถอนสภาพที่ดินตามประกาศหวงห้าม (ที่เทศยะมูลฝอย) แปลงนี้อีก เพราะได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ ซึ่งมีผลลบล้างประกาศหวงห้ามดังกล่าวแล้ว

(๒) ที่ดินแปลงนี้ไม่เป็นที่ราชพัสดุนับแต่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ จึงอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทย

(๓) ให้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป ส่วนผู้ที่มีหนังสือแสดงสิทธิโดยชอบแล้ว จังหวัดก็สามารถดำเนินการใดๆ ต่อไปได้ ตามสิทธิที่เขามีอยู่

(๔) ที่ดินส่วนที่เหลือให้ดำเนินการจัดสรรแก่ราษฎรตามมติคณะรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยได้เสนอผลการประชุมไปยังคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๓๑^๑ ให้ระงับการดำเนินการร่างพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในท้องที่ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ ตำบลท้ายบ้าน ตำบลบางปู อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ และให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการ ดังนี้

(๑) ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนผู้ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยชอบแล้ว ให้จังหวัดดำเนินการใดๆ ต่อไปได้ตามสิทธิที่เขามีอยู่

(๒) ที่ดินส่วนที่เหลือให้ดำเนินการจัดสรรแก่ราษฎรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๙

กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์ ได้เสนอแผนงานโครงการจัดการน้ำเสียควบคุมมลพิษ จังหวัดสมุทรปราการ ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบและคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๔ เห็นชอบให้กระทรวงวิทยาศาสตร์ กรมควบคุมมลพิษพิจารณารายละเอียดทางเทคนิคโดยรับแนวความคิด ผลการออกแบบรายละเอียดโครงการฯ แก้ไขปัญหา

^๑ หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๒๐๓/ว(ล) ๑๔๐ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๓๑ ถึงรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

น้ำเสียสมุทรปราการของกรมโยธาธิการและผังเมืองและกรมโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้ศึกษาไว้แล้วมาใช้เป็นพื้นฐานการออกแบบก่อสร้างระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสียให้ได้รูปแบบที่มีค่าใช้จ่ายต่ำสุดและมีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งที่ดินที่ตั้งภายใต้โครงการนี้ คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๓ เลขที่ ๑๕๐๒๔ เลขที่ ๑๕๕๒๔ และเลขที่ ๑๕๕๖๕ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

กรมสอบสวนคดีพิเศษ ได้มีหนังสือ ที่ ยธ ๐๘๐๐/๒๓๙ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ แจ้งว่า คณะกรรมการตรวจสอบและสอบสวนกรณีทุจริตโครงการจัดการน้ำเสียเขตควบคุมมลพิษ จังหวัดสมุทรปราการ ตามคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ ๙๕/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๖ ได้ทำการสอบสวนและตรวจสอบพบว่า มีการออกโฉนดที่ดินไปโดยมิชอบในบริเวณโครงการจัดการน้ำเสียเขตควบคุมมลพิษ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน ๕ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๓ เลขที่ ๑๕๐๒๔ เลขที่ ๑๕๕๒๔ และเลขที่ ๑๕๕๖๕ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ และกรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ ๑๒๒๖/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๖ แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปได้ว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๓ เลขที่ ๑๕๐๒๔ เลขที่ ๑๕๕๒๔ และเลขที่ ๑๕๕๖๕ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ออกไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายบางส่วน เนื่องจากทับคลองสาธารณประโยชน์ คลองไม้จ้าง คลองตรง คลองห้าง และใช้เอกสาร ส.ค.๑ กับ น.ส.๓ ของที่ดินแปลงอื่น ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๕๖๕ ไม่พบว่าออกไปโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ร่องอภิตีซึ่งอภิตีกรมที่ดินมอบหมายจึงได้มีคำสั่งอภิตีกรมที่ดิน ที่ ๓/๐๓/๒๕๕๓ ที่ ๓/๐๔/๒๕๕๓ ที่ ๓/๐๕/๒๕๕๓ และ ที่ ๓/๐๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินทั้ง ๕ แปลง ดังกล่าว (ทั้งแปลง) เนื่องจากไม่อาจตรวจสอบแนวเขตคลองสาธารณประโยชน์ได้ ทั้งนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์สามารถยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินได้ใหม่

สำนักงาน ป.ป.ช. ได้มีหนังสือ ลับ ที่ ปช ๐๐๐๕/สคค/๒๓๖๒ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๐ ให้กรมที่ดินพิจารณาโทษทางวินัยแก่เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินในบริเวณโครงการจังหวัดสมุทรปราการ ที่ได้ออกในบริเวณดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทับที่ดินสงวนหวงห้าม “ที่ทะเลยมูลฝอย” และดำเนินการเพิกถอนโดยเพิ่มเติมเงื่อนไขการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๓ เลขที่ ๑๕๐๒๔ และเลขที่ ๑๕๕๒๔ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ว่าเป็นการออกในพื้นที่สงวนหวงห้าม “ที่ทะเลยมูลฝอย” อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ กับให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๕๖๕ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีมติคณะกรรมการ ป.ป.ช. ดังกล่าวมีความเห็นขัดแย้งกับความเห็นของกรมที่ดินตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งกรมที่ดิน (โดยคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน) ได้พิจารณาเป็นที่ยุติในการประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ ว่าเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินบริเวณตามประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ ใช้บังคับ แม้พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะมีได้บัญญัติให้ยกเลิกประกาศหวงห้ามฯ ของผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

ก็ต้องถือว่าประกาศหวงห้ามฯ ของผู้ว่าราชการจังหวัดถูกยกเลิกโดยปริยายโดยผลของกฎหมาย แม้ต่อมาจะมีพระราชบัญญัติยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการแบ่งที่ดินในอำเภอสมุทรปราการ บางบ่อ บางพลี จังหวัดพระนคร และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พุทธศักราช ๒๔๘๙ ใช้บังคับ โดยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ให้ยกเลิกพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ บังคับถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ การยกเลิกพระราชกฤษฎีกาและประกาศดังกล่าวก็ไม่ทำให้ประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเล ผังตะวันออกฯ ของผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งถูกยกเลิกโดยปริยายโดยผลของกฎหมาย ไปแล้วกลับมีผลใช้บังคับขึ้นมาอีก อันเป็นการตีความการบังคับใช้กฎหมายตามหลักทั่วไป ประกอบกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๗ เลขที่ ๑๕๐๒๔ และเลขที่ ๑๕๕๒๔ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ได้ถูกเพิกถอนไปแล้ว โดยคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓/๐๓/๒๕๔๓/ที่ ๓/๐๔/๒๕๔๓/ที่ ๓/๐๕/๒๕๔๓ และที่ ๓/๐๖/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๓ เนื่องจากบางส่วนได้ออกทับคลองสาธารณะประโยชน์และหลักฐานเดิมคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้อง จึงมีประเด็นปัญหาข้อกฎหมายว่าจะดำเนินการเพิ่มเติมเงื่อนไขการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๗ เลขที่ ๑๕๐๒๔ และเลขที่ ๑๕๕๒๔ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ในคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินทั้งสี่ฉบับดังกล่าว และดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๖๖๕ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ตามมติคณะกรรมการ ป.ป.ช. ได้หรือไม่ และโดยที่เรื่องนี้อยู่ระหว่างการยื่นฟ้องคดีต่อศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จึงควรรอฟังผลการพิจารณาคดีของศาลฎีกาก่อนกรมที่ดินจึงได้แจ้งผลการพิจารณาให้เลขาธิการคณะกรรมการ ป.ป.ช. ทราบ ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๒๙๙๑ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

สำนักงาน ป.ป.ช. มีหนังสือ ที่ ปช ๐๐๑๒/๐๐๓/๐ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๒ ส่งสำเนาคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม. ๒/๒๕๕๑ ให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๗ เลขที่ ๑๕๐๒๔ เลขที่ ๑๕๕๒๔ และเลขที่ ๑๕๖๖๕ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ สรุปความตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ดังกล่าวได้ว่า เมื่อสำนวนการสอบสวนของคณะกรรมการชุดต่างๆ สอดคล้องกับคำเบิกความของราษฎร และการรังวัดออกโฉนดที่ดินก็ได้ปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะผู้พิพากษาจึงมีมติด้วยเสียง ๘ ต่อ ๑ ว่า การออกโฉนดที่ดินทั้ง ๕ แปลง เป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยระเบียบและกฎหมาย

กรมที่ดินได้พิจารณาเพื่อจะดำเนินการให้เป็นไปตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม. ๒/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๗ เลขที่ ๑๕๐๒๔ และเลขที่ ๑๕๕๒๔ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินเพิกถอนไปแล้ว ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓/๐๓/๒๕๔๓/ที่ ๓/๐๔/๒๕๔๓/ที่ ๓/๐๕/๒๕๔๓ และ

ที่ ๓/๐๖/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๓ โดยหมายเหตุเพิ่มเติมว่าเป็นการออกไปโดยมิชอบด้วยระเบียบและกฎหมายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓/ข้อ ๘ เพื่อให้เป็นไปตามผลของคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองคดีหมายเลขแดงที่ อม. ๒/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ต่อไป แต่เนื่องจากเนื้อหาในคำพิพากษาดังกล่าวไม่ได้วินิจฉัยถึงสถานะทางกฎหมายของที่ดินที่ยึดอยู่ตามประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก ว่ายังมีผลใช้บังคับทั้งแปลงหรือบางส่วน หรือได้ถูกยกเลิกไปแล้วทั้งแปลงตามพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกาฯ บังคับถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ แต่ประการใด

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองซึ่งวินิจฉัยว่า การออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๕๐ เลขที่ ๑๓๔๑๓ เลขที่ ๑๕๐๒๔ เลขที่ ๑๕๕๒๔ และเลขที่ ๑๕๕๖๕ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยระเบียบและกฎหมาย โดยมีได้วินิจฉัยถึงสถานะของที่ดินบริเวณที่ทะเลตามประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก ว่ายังคงมีผลเป็นการหวงห้ามที่ดินบริเวณดังกล่าวอยู่หรือไม่ นั้น โดยผลของคำพิพากษาดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อเอกสารสิทธิอีกประมาณ ๒๓,๐๐๐ แปลง ที่อยู่ในพื้นที่ตามประกาศหวงห้ามของผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๓๒ ไม่เพียงแต่โฉนดที่ดินทั้ง ๕ แปลง ตามคำพิพากษาเท่านั้น

จึงหาหรือว่า เมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ บังคับถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ ใช้บังคับ มีผลให้ประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก ถูกยกเลิกทั้งฉบับหรือไม่ เนื่องจากความเห็นตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๑ เห็นว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ บังคับถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการได้ยกเลิกประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๒ ไปแล้ว แต่คณะกรรมการ ป.ป.ช. เห็นว่า พระราชบัญญัติยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการแบ่งที่ดินในอำเภอสมุทรปราการ บางบ่อ บางพลี จังหวัดพระนคร และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทราฯ ได้ยกเลิกพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ บังคับถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ โดยประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหาหรือของกรมที่ดิน โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้ว เห็นว่า การสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐก่อนที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๕๓๔ ใช้บังคับนั้น ไม่มีหลักเกณฑ์แน่นอน การหวงห้ามอาจกระทำโดยออกประกาศพระบรมราชโองการ หรือประกาศของสมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือเจ้าหน้าที่ปกครองท้องถิ่น แต่เมื่อประกาศหวงห้ามแล้ว มีผลใช้บังคับโดยชอบด้วยกฎหมาย ตาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๐/๒๕๑๖^๒ ที่วินิจฉัยว่า สมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการมณฑลในขณะนั้น เป็นผู้แทนส่วนหนึ่งของรัฐ ย่อมออกประกาศสงวนหวงห้ามที่รกร้างว่างเปล่ามิให้ผู้ใดเข้ากันสร้างเหยียบย่ำ จับจอง หรือถือกรรมสิทธิ์โดยพลการได้ การที่จำเลยเข้าครอบครองสาธารณสมบัติของแผ่นดินหาก่อให้เกิดสิทธิแต่อย่างใดไม่ การกำหนดที่หวงห้ามโดยออกเป็นประกาศของสมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือเจ้าหน้าที่ปกครองท้องที่จึงมีผลใช้บังคับโดยชอบด้วยกฎหมาย ตามข้อหาหรือนี้ปรากฏว่า การกำหนดเขตหวงห้ามในท้องที่จังหวัดสมุทรปราการ กระทำโดยผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการออกประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก จังหวัดสมุทรปราการ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๓๒ สำหรับใช้ราชการเกษตรมูลฝอย และห้ามมิให้ผู้ใดจับจองหรือถือสิทธิด้วยประการใดๆ โดยพลการ อันเป็นการขัดขวางต่อความประสงค์ของราชการเป็นอันขาด เว้นแต่เป็นผู้มีสิ่งสำคัญสำหรับที่ดินอันถูกต้องตามกฎหมายอยู่แล้วก่อนวันออกประกาศหวงห้าม ประกาศดังกล่าวจึงมีผลบังคับได้ ต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ามีราษฎรทั้งในและนอกท้องที่แก่งแย่งกันจองที่ดินในอำเภอบางบ่อ อำเภอบางพลี และอำเภอบางปะกง ชับซ้อนกันมาก เพื่อคุ้มครองและส่งเสริมราษฎรในท้องที่และผู้มีกำลังทรัพย์น้อย ให้มีโอกาสตั้งตนเป็นหลักแหล่งในที่ดิน^๓ พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงมีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทราให้แก่ราษฎร พุทธศักราช ๒๔๓๓ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่ราษฎร พ.ศ. ๒๔๓๓ บังคับถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ กำหนดเขตท้องที่การ

^๒ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๐/๒๕๑๖ มีสาระสำคัญดังนี้

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นตามธรรมดา รัฐย่อมจัดใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันได้ วิธีการที่จะหวงห้ามย่อมแตกต่างกันตามกาลสมัย เพิ่งมาบัญญัติเป็นกฎหมายขึ้นใช้บังคับเมื่อ พ.ศ. ๒๔๓๔ โดยพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๓๔ ซึ่งให้หวงห้ามโดยวิธีการออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและประกาศในราชกิจจานุเบกษา ก่อนหน้านั้นหาได้มีกฎหมายบังคับไว้อย่างไรไม่ ดังนั้น ในปี พ.ศ. ๒๔๓๓ สมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการมณฑลในขณะนั้นอันเป็นผู้แทนส่วนหนึ่งของรัฐย่อมออกเป็นประกาศสงวนหวงห้ามที่รกร้างว่างเปล่ามิให้ผู้ใดเข้ากันสร้างเหยียบย่ำจับจองหรือถือกรรมสิทธิ์โดยพลการได้ ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่พิพาทอยู่ในเขตที่ดินหวงห้ามตามประกาศของสมุหเทศาภิบาลและประกาศกระทรวงมหาดไทยการที่จำเลยเข้าครอบครองสาธารณสมบัติของแผ่นดินหาก่อให้เกิดสิทธิแต่อย่างใดไม่

^๓ เหตุผลในคำปรารภ

“บัดนี้ ความทราบฝ่าละอองธุลีพระบาทว่า มีราษฎรทั้งในและนอกท้องที่แก่งแย่งกันจองที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี และบางปะกง ชับซ้อนกันมากจนเป็นการยากที่จะพิจารณาตามธรรมดาได้ ทรงพระราชดำริว่า โภคผลเกิดขึ้นในท้องที่ใด บุคคลในท้องที่นั้นควรจะได้รับการก่อนชนต่างถิ่น แต่ชนต่างถิ่นโดยมากเป็นผู้มีกำลังทรัพย์ยิ่งกว่า เพื่อคุ้มครองและส่งเสริมราษฎรในท้องที่ ผู้มีกำลังทรัพย์น้อยให้มีโอกาสตั้งตนเป็นหลักแหล่งในที่ดิน สมควรที่จะตั้งข้าหลวงพิเศษออกไปจัดแบ่งที่ดินที่กล่าวนี้ให้แก่ราษฎรผู้สามารถทำการเพาะปลูกได้เอง”

แบ่งที่ดินตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา และตั้งข้าหลวงพิเศษออกไปดำเนินการจัดแบ่งที่ดินให้แก่ราษฎรในท้องที่จังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งข้าหลวงพิเศษได้ดำเนินการแบ่งที่ดินมาจนกระทั่งถึงปี พ.ศ. ๒๔๔๙ จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการแบ่งที่ดินในอำเภอสมุทรปราการ บางบ่อ บางพลี จังหวัดพระนคร และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พุทธศักราช ๒๔๔๙ อันเป็นการยกเลิกพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินฯ โดยมีเหตุผลในการตราพระราชบัญญัติยกเลิกปรากฏตามหนังสือกรมเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ ๔๒๔๕/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๔๔๘ ถึงเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา มีสาระสำคัญว่า ข้าหลวงพิเศษได้ดำเนินการจัดแบ่งที่ดินไปแล้วบางส่วนในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอบางพลี และอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา แต่มีกรณียุ่งยากเกิดขึ้นเพราะมีผู้อ้างสิทธิการครอบครองอยู่ทำให้ผู้รับแบ่งที่ดินไม่สามารถเข้าครอบครองที่ดินได้ และเพื่อให้การปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินนี้ กลับเข้ามาอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินที่ใช้บังคับในขณะนั้นต่อไป^๔

จากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการตรากฎหมายที่เกี่ยวข้องข้างต้น มีประเด็นพิจารณาตามข้อหาหรือของกรรมที่ดินว่า เมื่อตราพระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่ราษฎร พุทธศักราช ๒๔๓/๓ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่ราษฎร พ.ศ. ๒๔๓/๓ บังคับถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ และต่อมาถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการแบ่งที่ดินในอำเภอสมุทรปราการ บางบ่อ บางพลี จังหวัดพระนคร และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พุทธศักราช ๒๔๔๙ จะเป็นผลให้ประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก จังหวัดสมุทรปราการ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๓/๒ มีผลกลับมาใช้บังคับหรือไม่ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) เห็นว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่ราษฎร พุทธศักราช ๒๔๓/๓ และประกาศให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดการแบ่งที่ดินในอำเภอบางบ่อ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้แก่ราษฎร พุทธศักราช ๒๔๓/๓ บังคับถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นพระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวกำหนดแนวเขตการแบ่งที่ดินครอบคลุมที่ดินตามประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออกฯ ทั้งหมด ซึ่งมีลำดับศักดิ์ของกฎหมายเป็นพระราชบัญญัติ^๕

^๔ร่างพระราชบัญญัติยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการแบ่งที่ดินในอำเภอสมุทรปราการ บางบ่อ บางพลี จังหวัดพระนคร และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พุทธศักราช ๒๔๔๘ ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ น.๓/๕/๒๔๔๙ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๔๔๙ ถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี (เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๔๔๙)

^๕โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น

จึงมีผลเป็นการยกเลิกการหวงห้ามที่ดินตามประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก จังหวัดสมุทรปราการ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๗๒ แต่ต่อมาพระราชกฤษฎีกาและประกาศดังกล่าวนี้จะถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการแบ่งที่ดินในอำเภอสมุทรปราการ บางบ่อ บางพลี จังหวัดพระนคร และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พระพุทธศักราช ๒๔๘๙ ก็ตาม ก็ไม่ทำให้ประกาศหวงห้ามที่ดินชายทะเลฝั่งตะวันออก จังหวัดสมุทรปราการ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๗๒ มีผลกลับคืนมาใช้บังคับอีก

(ลงชื่อ) **อัชพร จารุจินดา**

(อัชพร จารุจินดา)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๕๓



บันทึกคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง*
เรื่อง ผลใช้บังคับของคำสั่งทางปกครอง (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.))
ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กรมป่าไม้ ได้มีหนังสือ ค่วนมาก ที่ ทส ๑๖๑๐.๒/๑๔๔๙ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ขอรื้อปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับผลของคำสั่งทางปกครอง สรุปความได้ว่า

๑. กรมป่าไม้ได้รับหนังสือจากสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ ที่ ๕ (นครสวรรค์) ที่ ทส ๑๖๑๖๙/๑๔๓๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ รื้อหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการอนุญาตทำไม้สักที่ปลูกขึ้นในที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ของนางสุทธสิณี เหมะ และนางทองใหม่ ดีเทียน ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากทับกับพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ แต่ยังไม่มีการเพิกถอนหลักฐานหนังสือดังกล่าว ว่าจะสามารถทำไม้ตามพระราชบัญญัติสวนป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือขออนุญาตทำไม้หวงห้ามตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ ได้หรือไม่

๒. กรมป่าไม้ได้พิจารณาหนังสือหรือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายแรก เห็นว่า เมื่อบริเวณที่ดินตามข้อหาหรือเป็นป่าสงวนแห่งชาติและป่าไม้ถาวรย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ราษฎรเจ้าของที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายย่อมอ้างสิทธิครอบครองได้แย่งรัฐไม่ได้ และไม่อาจยกอายุความการครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้กับรัฐได้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๓๙/๒๕๔๒ และที่ ๒๔๔/๒๕๔๕ ดังนั้น ที่ดินดังกล่าวจึงไม่สามารถนำมาขึ้นทะเบียนที่ดินเป็นสวนป่าตามพระราชบัญญัติสวนป่าฯ ได้ ตามนัยหนังสือกรมป่าไม้ ที่ กษ ๐๓/๑๐.๐๕/๘๒๒๖ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๓๘ เรื่อง รื้อหรือทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติสวนป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ สรุปความได้ว่า ที่ดินมีโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติสวนป่าฯ หมายถึง ที่ดินมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดินและยังไม่มีการเพิกถอน และที่ดินดังกล่าวไม่สามารถขออนุญาตทำไม้ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ฯ ได้ด้วย เนื่องจากกรมป่าไม้ได้มีหนังสือที่ กษ ๐๓/๐๔ (๓)/ว ๘๒๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๓ เรื่อง การอนุญาตทำไม้สักและไม้ยางในที่ดินกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หนังสือ ที่ กษ ๐๓/๐๔.๐๓/ว ๑๓/๕๔๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การอนุญาตไม้สักและไม้ยางในที่ดินกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และหนังสือ ที่ กษ ๐๓/๐๔.๐๓/ว ๑๘๐๐๑ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การอนุญาตไม้สักและไม้ยางในที่ดินกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง สรุปความได้ว่า การอนุญาตทำไม้ยางหรือไม้สักในที่ดินกรรมสิทธิ์

* เรื่องเสร็จที่ ๒๖๘/๒๕๕๒

หรือสิทธิครอบครอง ถ้าหากตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าเป็นการออกโดยมิชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ให้ระงับการอนุญาตทำไม้สักและไม้อย่างในพื้นที่กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง แล้วดำเนินการเพิกถอนเอกสารสิทธิในที่ดินเสียด้วย ดังนั้น จึงไม่อาจอนุญาตทำไม้สักทั้งสองรายได้

ฝ่ายที่สอง เห็นว่า การที่กรมที่ดินออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ให้กับนางสุธาสิณี และนางทองใหม่ เป็นการใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดินทำให้นางสุธาสิณี และนางทองใหม่ มีสิทธิในการครอบครองที่ดิน จึงเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินใช้อำนาจตามกฎหมายที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อสิทธิแก่บุคคลทั้งสอง จึงเป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งจะมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยเงื่อนไขเวลาหรือเหตุอื่นตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น เมื่อกรมที่ดินยังไม่เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ของบุคคลทั้งสองคำสั่งของกรมที่ดินจึงยังมีผลใช้บังคับอยู่ จนกว่าจะเพิกถอน ประกอบกับไม้สักไม่ว่าจะขึ้นอยู่ที่ใดในราชอาณาจักร ถือว่าเป็นไม้หวงห้ามตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ และหลักฐานที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นหลักฐานที่ดินตามมาตรา ๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติสวนป่าฯ จึงสามารถขึ้นทะเบียนที่ดินเป็นสวนป่าตามพระราชบัญญัติสวนป่าฯ ได้หรือสามารถขออนุญาตตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ฯ โดยปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าไม้ฯ ว่าด้วยการทำไม้หวงห้ามและระเบียบของกรมป่าไม้ที่เกี่ยวข้องอีกทางหนึ่งได้ด้วย

กรณีดังกล่าว กรมป่าไม้จึงขอหารือปัญหาข้อกฎหมาย ดังนี้

๑. ที่ดินตามหลักฐานการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกทับพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติหรือป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีและมีการตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแนชัดแล้วว่าเป็นการออกมิชอบด้วยกฎหมาย แต่ยังไม่มีการเพิกถอนจะยังคงถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีผลอยู่หรือไม่ อย่างไร และกรมป่าไม้มีอำนาจชะลอการอนุญาตทำไม้หวงห้ามหรือไม่ อนุญาตทำไม้ในที่ดินดังกล่าวตามพระราชบัญญัติป่าไม้ฯ หรือพระราชบัญญัติสวนป่าฯ ได้หรือไม่ อย่างไร

๒. การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มิชอบด้วยกฎหมาย และยังไม่มีการเพิกถอนโดยหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง (กรมที่ดิน) มีผลผูกพันองค์กรฝ่ายปกครองอื่น (กรมป่าไม้) ที่ต้องเคารพคำสั่งทางปกครองที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นด้วยหรือไม่ อย่างไร

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว โดยมีผู้แทนกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (กรมพัฒนาที่ดิน) ผู้แทนกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรมป่าไม้) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงแล้วปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่า การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) แก่ นางสุธาสิณี และนางทองใหม่ เป็นการออกโฉนดโดยการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘^๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ซึ่งกำหนดห้ามเดินสำรวจในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และหาก

เป็นที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติย่อมต้องห้ามออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินตามข้อ ๕^๒ และข้อ ๑๔^๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗

^๒ มาตรา ๕๔ เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสองหรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมายในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

^๒ ข้อ ๕ ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔

^๓ ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเสียหย่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองพิจารณาแล้ว เห็นว่า ข้อหาหรือของกรมป่าไม้มีประเด็นที่ต้องพิจารณาสองประเด็น โดยมีความเห็นในแต่ละประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่มีผลใช้บังคับหรือไม่ อย่างไร เห็นว่า ศาลปกครองสูงสุดได้วินิจฉัยไว้ในคดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๔๓/๒๕๔๖^๔ ว่า การออกคำสั่งทางปกครองที่ผิดพลาดอย่างชัดแจ้งและร้ายแรงในทางกฎหมาย ถือเสมือนว่าไม่มีการออกคำสั่งทางปกครอง สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) นั้น มาตรา ๕๔^๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔)^๖ กำหนดห้ามเดินสำรวจในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ประกอบกับมาตรา ๑๔^๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ กำหนดห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือหรือครอบครองที่ดิน ก่อสร้างแผ้วถาง เผาป่า ทำไม้ เก็บหาของป่า หรือกระทำการด้วยประการใดๆ อันเป็นการเสื่อมเสียแก่สภาพป่าสงวนแห่งชาติ ดังนั้น หากมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีหรือในเขตป่าสงวนแห่งชาติ อันขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ ย่อมถือได้ว่าเป็นการออกคำสั่งทางปกครองที่ผิดพลาดอย่างร้ายแรงและฝ่าฝืนกฎหมายอย่างชัดแจ้ง จึงทำให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ดังกล่าว ไม่มีผลใช้บังคับ

ประเด็นที่สอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) มีผลผูกพันกรมป่าไม้ในการพิจารณาอนุญาตให้ทำไม้หวงห้ามตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ หรืออนุญาตให้ทำไม้ตามพระราชบัญญัติสวนป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ อย่างไร เห็นว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีหรือในเขตป่าสงวนแห่งชาติไม่มีผลใช้บังคับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) นั้น ก็ไม่มีผลผูกพันกรมป่าไม้ในการพิจารณาอนุญาตให้ทำไม้หวงห้ามตามพระราชบัญญัติป่าไม้ฯ หรือขออนุญาตทำไม้ตามพระราชบัญญัติสวนป่าฯ แต่อย่างใด

(ลงชื่อ) **พรทิพย์ จาละ**

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พฤษภาคม ๒๕๕๒

^๔ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๔๓/๒๕๔๖ การที่องค์การบริหารส่วนตำบลผาจุกได้เรียกให้เจ้าหน้าที่ชุดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเจ้าหน้าที่มิได้กระทำการละเมิดโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงซึ่งเป็นข้อเท็จจริง

อันเป็นสาระสำคัญที่กฎหมายต้องการ และได้รายงานกระทรวงการคลังเพื่อตรวจสอบตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ที่ไม่ต้องรายงานให้กระทรวงการคลังตรวจสอบ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๔๑ การออกคำสั่งให้เจ้าหน้าที่ชุดใช้เงินดังกล่าว จึงมีลักษณะที่ผิดพลาดอย่างชัดแจ้งและร้ายแรงในทางกฎหมายถือเสมือนว่าไม่มีการออกคำสั่งทางปกครอง

^๕ โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น

^๖ มาตรา ๑๔ ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือครอบครองทำประโยชน์หรืออยู่อาศัยในที่ดิน ก่อสร้าง แผ้วถาง เผาป่า ทำไม้ เก็บหาของป่า หรือกระทำการด้วยประการใดๆ อันเป็นการเสื่อมเสียแก่สภาพป่าสงวนแห่งชาติ เว้นแต่

(๑) ทำไม้หรือเก็บหาของป่าตามมาตรา ๑๕ เข้าทำประโยชน์หรืออยู่อาศัยตามมาตรา ๑๖ มาตรา ๑๖ ทวิ หรือมาตรา ๑๖ ตริ การทำการตามมาตรา ๑๗ ใช้ประโยชน์ตามมาตรา ๑๘ หรือกระทำการตามมาตรา ๑๙ หรือมาตรา ๒๐

(๒) ทำไม้หวงห้ามหรือเก็บหาของป่าหวงห้ามตามกฎหมายว่าด้วยป่าไม้



แนววินิจฉัยกรมที่ดิน การเรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม*

● ประเด็นปัญหา

มีผู้ร้องเรียนว่าไม่เห็นด้วยกับแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินที่กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องนำสำเนาทะเบียนบ้านตัวจริง (ต้นฉบับ) มาแสดงประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และกรณีที่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินแจ้งว่า หากไม่สามารถนำสำเนาทะเบียนบ้านตัวจริง (ต้นฉบับ) มาแสดงได้ ให้ไปขอคัดสำเนาทะเบียนบ้านออนไลน์จากสำนักทะเบียนราษฎร์ เนื่องจากทะเบียนบ้านบางหลังมีผู้อาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก หากแต่ละคนต้องทำนิติกรรมในเวลาเดียวกัน แต่ต่างสถานที่กัน แต่ละคนย่อมนำทะเบียนบ้านไปแสดงไม่ได้ และเป็นการเพิ่มงานให้สำนักงานทะเบียนราษฎร์โดยไม่จำเป็นไร้ประโยชน์ เนื่องจากไม่สามารถป้องกันการปลอมแปลงได้ โดยเฉพาะการคัดทะเบียนบ้านปลอมง่ายเพราะสามารถยื่นคำขอคัดที่สำนักงานทะเบียนราษฎร์ได้หลายแห่ง และเป็นเพียงเอกสารที่พิมพ์มาจากเครื่องคอมพิวเตอร์ และสามารถใช้ได้ถึงเจ็ดวัน ในระหว่างนั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนราษฎร์ไปแล้วหลายครั้งก็ได้ รวมทั้งไม่มีกฎหมายรับรอง และเป็นการเพิ่มภาระและขั้นตอนแก่ประชาชนโดยไม่จำเป็น ซึ่งหน่วยงานราชการจะกระทำไม่ได้

● ข้อกฎหมายและระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓/๑ และมาตรา ๓/๔
๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๔๓ (๓)
๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒ (๑)
๔. กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒
๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

* กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (เรื่องที่ ๖๘ สารบบเลขที่ ๓/๔๘ – สมท.)

● ความเห็นกรมที่ดิน

มาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น มิได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกให้ส่งสำเนาเอกสาร หรือยอมรับสำเนาเอกสาร เพื่อตรวจสอบในการจดทะเบียนแต่อย่างใด ซึ่งเหตุผลและความจำเป็นในการเรียกให้ส่งเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนนั้นก็เพื่อตรวจสอบตัวบุคคล สิทธิและความสามารถของคู่กรณี ตลอดจนความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่กระทำได้ และเพื่อเป็นการป้องกันการทุจริตอันเกิดจากการปลอมแปลงเอกสาร หรือการปลอมตัวบุคคลจากผู้ที่ไม่สุจริตอันเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนด้วย ทั้งนี้ หากยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกให้ส่งสำเนาเอกสารและตรวจสอบจากสำเนาเอกสารดังกล่าวได้ ก็จะเป็นการขัดกับกฎหมายและอาจทำให้ผู้ไม่สุจริตปลอมแปลงเอกสารได้ง่าย เนื่องจากสำเนาเอกสารสามารถปลอมแปลงได้ง่ายกว่าต้นฉบับเอกสาร ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดิน และบุคคลที่เกี่ยวข้องรวมทั้งตัวผู้ร้องเองด้วย อีกทั้งการกำหนดให้ส่งเอกสารต้นฉบับประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ก็เป็นไปในแนวทางเดียวกับบทบัญญัติในมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งกำหนดว่า การอ้างเอกสารเป็นพยานให้ยอมรับฟังได้แต่ต้นฉบับเอกสารเท่านั้น เว้นแต่บางกรณี เช่น กรณีต้นฉบับเอกสารที่อยู่ในความอารักขาหรือในความควบคุมของทางราชการ จะนำมาแสดงได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการที่เกี่ยวข้องเสียก่อน และสำเนาเอกสารซึ่งผู้มีอำนาจหน้าที่ได้รับรองถูกต้องแล้วให้นำมาแสดงได้ ดังนั้น การเรียกเอกสารทะเบียนบ้านต้นฉบับหรือตัวจริง เพื่อตรวจสอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจึงเป็นการดำเนินการไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเป็นการป้องกันการทุจริตในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวได้อีกทางหนึ่ง อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนด้วย โดยกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดว่าการเรียกเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับมาทำการตรวจสอบฯ

กรณีที่มีบุคคลหลายคนอยู่ในทะเบียนบ้านเดียวกัน แต่ละคนย่อมไม่สามารถนำทะเบียนบ้านไปแสดงในการทำนิติกรรมเวลาเดียวกัน ในสถานที่ต่างกันได้ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงให้ประชาชนสามารถไปคัดสำเนาทะเบียนบ้าน จากสำนักทะเบียนราษฎรมาแสดงได้อีกทางหนึ่งเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว และเนื่องจากการคัดและรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายซึ่งได้มีการตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง หากมีการปลอมแปลงเอกสารที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรองแล้วดังกล่าวก็จะทำได้ยากกว่าการปลอมแปลงจากสำเนาเอกสารที่รับจากคู่กรณี จึงเป็นการป้องกันการทุจริตได้อีกทางหนึ่ง และการยกเอกสาร

ต้นฉบับหรือตัวจริงในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการปฏิบัติตามกฎหมายซึ่งให้อำนาจไว้แล้วดังกล่าวข้างต้น จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่ประชาชน แต่ในทางตรงกันข้ามกลับเห็นว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ให้ผู้ขอไปคัดทะเบียนบ้านจากสำนักงานทะเบียนราษฎรเพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้อีกทางหนึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาคำนวณความสะดวก และเป็นประโยชน์แก่ประชาชนที่มีความจำเป็นไม่สามารถนำต้นฉบับทะเบียนบ้านมาแสดงได้ รวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินและบุคคลที่เกี่ยวข้อง หากมีผู้ที่ไม่สุจริตนำสำเนาเอกสารมายื่นขอทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินก็จะทำได้ยากขึ้น ดังนั้น การกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารทะเบียนบ้านต้นฉบับหรือตัวจริงมาแสดงเพื่อตรวจสอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงเป็นการดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบแล้ว และเป็นการป้องกันการทุจริตจากการปลอมแปลงเอกสารของผู้ที่ไม่สุจริตอันเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน



วารสารที่ดินขอแนะนำประเด็นคำถาม-คำตอบ ซึ่งเกี่ยวกับหลักกฎหมายงานที่ดินที่น่ารู้ น่าสนใจ และต้องถือปฏิบัติมาลงไว้ เพื่อศึกษาและเป็นแนวทางในการปฏิบัติราชการ*

เรื่อง ซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

คำถาม : อยากทราบว่ากรณีทาวน์เฮาส์เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม (สมมติว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของนาย ก และนาย ข) ถ้านาย ก ถูกบุตรเครดิตฟ้องให้ชำระหนี้ และมีคำสั่งให้ขายทอดตลาดทาวน์เฮาส์ เพื่อชำระหนี้ของนาย ก (ทาวน์เฮาส์ปลอดภาระไม่ติดจำนอง) แล้ว นาย ข (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม) เข้าไปประมูลซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีได้ เวลาไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์ให้เป็นของนาย ข คนเดียว นาย ข จะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เต็มจำนวน หรือเฉพาะส่วนของนาย ก ที่โอนมาเป็นของนาย ข

คำตอบ : กรณีศาลสั่งขายทอดตลาดทาวน์เฮาส์เต็มจำนวน (ขายทั้งแปลง) แล้วปรากฏว่านาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้ ในการจดทะเบียนโอนจะต้องโอนไปทั้งจำนวนโดยเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนซึ่งคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและทาวน์เฮาส์เต็มจำนวน นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเพียงแต่ขอแบ่งเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทาวน์เฮาส์ในส่วนของตนที่ถือกรรมสิทธิ์ได้เท่านั้น

.....
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เรื่อง ขอคืนค่าธรรมเนียมการโอนกรณีถูกศาลเพิกถอนการขาย

คำถาม : กรณีซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แต่ผู้ซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว อยากทราบว่าเงินค่าธรรมเนียมการซื้อขายค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่เสียให้กับกรมที่ดิน จะขอรับคืนได้หรือไม่อาศัยเหตุผลอะไร

คำตอบ : ในหลักการ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ (ปัจจุบันคือกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) โดยจะเรียกเก็บทันทีที่ขอให้ดำเนินการ และหากต่อมาปรากฏว่าการจดทะเบียนนั้นต้องถูกเพิกถอน (รวมทั้งการเพิกถอนเนื่องจากการขายทอดตลาดด้วย) ก็จะไม่คืนค่าธรรมเนียมให้เพราะตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่มีบทบัญญัติให้ต้องคืน และค่าธรรมเนียมนั้นถือได้ว่าเป็นค่าตอบแทนที่รัฐได้ให้บริการแก่ประชาชน เมื่อประชาชนใช้บริการแล้วจะเรียกคืนไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๓/๒๕๓๗) เว้นแต่เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยในคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวกำหนดให้คืนค่าธรรมเนียมด้วย เช่นนี้จึงจะ

* ข้อมูลจากเว็บไซต์กรมที่ดิน

คืนค่าธรรมเนียมให้ได้ อย่างไรก็ตาม แม้จะขอคืนค่าธรรมเนียมไม่ได้ แต่ผู้นั้นสามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐ ที่เป็นต้นเหตุให้ต้องเสียหายได้โดยตรง (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๙)

.....
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เรื่อง การขอนัดจดทะเบียนล่วงหน้า

คำถาม : ผู้ซื้อสามารถนำโฉนดที่ดินและเอกสารหลักฐานต่างๆ ของผู้ขายและผู้ซื้อไปยื่นต่อเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินเพื่อขอนัดจดทะเบียนล่วงหน้าประเภท ขาย โดยผู้ซื้อไปติดต่อฝ่ายเดียวก่อนได้ใช้หรือไม่ อย่างไร เหมือนกันทั่วประเทศใช่หรือไม่

คำตอบ : การนัดจดทะเบียนขายที่ดินล่วงหน้าผู้ซื้อเพียงฝ่ายเดียวสามารถนำเอกสารหลักฐานต่างๆ ของทั้งผู้ซื้อและผู้ขายที่ผู้เป็นเจ้าของได้รับรองสำเนาถูกต้องไว้เรียบร้อยแล้วยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้เจ้าหน้าที่จัดเตรียมเรื่องราวคำขอ สัญญา รวมถึงบันทึกข้อตกลงต่างๆ เป็นการล่วงหน้า และนัดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวันทำการที่คู่กรณีประสงค์ขอให้จดทะเบียนได้ ทั้งนี้ ตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง โครงการทางเลือกใหม่ให้บริการนัดจดทะเบียนล่วงหน้าในสำนักงานที่ดิน ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ และแจ้งเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๙/ว ๐๕๐๙๕ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ แล้ว

.....
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เรื่อง ควรแก้ปัญหาอย่างไรเมื่อต้องการขายที่ดิน

คำถาม : ซื้อมีที่ดินแปลงหนึ่งโดยใส่ชื่อตนเองและสามีเป็นผู้ซื้อร่วมกัน ต่อมาหย่ากันในวันจดทะเบียนหย่า ได้กรอกเอกสารไว้ที่อำเภอว่า รถยนต์ยกให้ฝ่ายชาย ส่วนที่ดินแปลงดังกล่าวขยกเป็นของฝ่ายหญิงเพียงผู้เดียว แต่ไม่ได้ดำเนินการแจ้งเปลี่ยนชื่อผู้ถือครองที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ขณะนี้ภรรยาต้องการขายที่ดินแต่สามีไม่มาจดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้ซื้อ กรณีนี้ ภรรยาสามารถขอเอกสารที่สามีเซ็นไว้ที่อำเภอในวันจดทะเบียนหย่า มาแสดงต่อสำนักงานที่ดินเพื่อขอโอนขายที่ดินแปลงนี้เพียงคนเดียวได้หรือไม่

คำตอบ : ถึงแม้ว่าจะได้มีการทำบันทึกแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาในขณะที่จดทะเบียนหย่าแล้วโดยระบุว่าในส่วนของที่ดินยกให้เป็นของฝ่ายหญิงเพียงผู้เดียวก็ตาม แต่ในการขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสามีและภรณาก็ต้องไปยื่นคำขอด้วยกัน เมื่อเอกสารสิทธิในที่ดินมีชื่อภรรยาเพียงคนเดียวตามข้อตกลงแล้ว ภรรยาเพียงคนเดียวจึงจดทะเบียนขายที่ดินนั้นทั้งแปลงต่อไปโดยลำพังได้

.....
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เรื่อง ขอสงวนสิทธิการรังวัดออกโฉนดที่ดินทิ้งอกริมตลิ่ง

ข้อเท็จจริง/ประเด็นปัญหา :

นาย ด. ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินทิ้งอกริมตลิ่ง ต่อมานาย ด. ขายโฉนดที่ดินให้แก่ บริษัท ล. โดยไม่ได้กันที่ดินแปลงที่เป็นทิ้งอกซึ่งได้นำทำการรังวัดไว้แล้วด้วย บริษัท ล. ยื่นคำขอสงวนสิทธิการรังวัดออกโฉนดที่ดินทิ้งอกริมตลิ่งต่อจาก นาย ด. เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม ได้หรือไม่ และถือว่าเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมภาษีอากรหรือไม่ หรือแจกใบไต่สวนให้แก่ นาย ด. และจดทะเบียนขายที่ดินในชั้นใบไต่สวน

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง :

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗
๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ และมาตรา ๑๓๐๘
๔. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๖๖๒/๒๕๐๗
๕. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖

ความเห็น :

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ที่บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดทิ้งอกริมตลิ่ง ทิ้งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น” เมื่อทิ้งอกอยู่ติดกับที่ดินมีโฉนดทิ้งอกย่อมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้น และเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงที่เกิดทิ้งอกโดยหลักส่วนควบและด้วยผลของกฎหมายเมื่อเจ้าของที่ดินได้ขายที่ดินแปลงที่เกิดทิ้งอกไปแล้วที่ดินส่วนที่เป็นทิ้งอกย่อมตกติดไปเป็นของผู้ซื้อโดยผลของมาตรา ๑๓๐๘ เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ด. ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินทิ้งอกริมตลิ่งซึ่งออกจากโฉนดที่ดิน โดยช่างรังวัดได้ออกทำการรังวัดและสร้างใบไต่สวน (น.ส.๕) แล้วคณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่ดินมีมติให้ที่ดินแปลงทิ้งอกเป็นแปลงที่สามารถ ออกโฉนดที่ดินทิ้งอกริมตลิ่งได้ และผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว นาย ด. จึงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทิ้งอกริมตลิ่งแปลงที่ดินดังกล่าว ตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อ นาย ด. ขายโฉนดที่ดินให้แก่ บริษัท ล. โดยไม่ได้กันที่ดินแปลงที่เป็นทิ้งอกซึ่งได้นำทำการรังวัดไว้แล้วด้วย จึงทำให้กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินรวมทั้งทิ้งอกซึ่งออกออกจากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นของบริษัท ล. ตามนัยมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๒/๒๕๐๗ ดังนั้น การที่บริษัท ล. ยื่นคำขอสงวนสิทธิการรังวัดออกโฉนดที่ดินทิ้งอกริมตลิ่งต่อจาก นาย ด. เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม จึงสามารถดำเนินการได้ เนื่องจากสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมเป็นอย่างไร ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปซึ่งสิทธิดังกล่าวเช่นเดียวกัน และถือว่าไม่เป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใด ทั้งนี้ การที่จะดำเนินการแจกใบไต่สวนให้แก่ นาย ด. และจดทะเบียนขายที่ดินในชั้นใบไต่สวน นั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่ดินแปลงที่เกิดทิ้งอกได้โอนให้แก่

บริษัท ล. ไปแล้ว ที่ดินส่วนที่เป็นกิ่งอกย่อมตกติดไปเป็นของผู้ซื้อโดยผลทางกฎหมาย นาย ค. จึงพ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่เคยมีอยู่ทั้งที่ดินโฉนดที่ดินแปลงเดิมที่เกิดกิ่งอกและที่ดินส่วนที่เป็นกิ่งอกไปจนหมดสิ้น จึงไม่สามารถแจกใบไต่สวนให้แก่ นาย ค. และจดทะเบียนขายที่ดินในชั้นใบไต่สวนได้

.....
กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน

เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกให้กับผู้มีชื่อแต่ไม่มีสิทธิ

ข้อเท็จจริง/ประเด็นปัญหา :

นาย น. ผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ได้ขายที่ดินให้ แก่ นาย ต. โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ส่งมอบการครอบครองที่ดินและมอบหลักฐาน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวให้ยึดถือไว้ ต่อมา นาง ค. ได้รับให้ที่ดินดังกล่าวจาก นาย ต. ซึ่งเป็นบิดา โดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมา ทางราชการได้มีการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยออกเป็นชื่อ นาย น. โฉนดที่ดินดังกล่าวได้ออกโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง :

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ตรี และมาตรา ๖๑
๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๓/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ความเห็น :

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น เป็นการดำเนินการโดยย้ายรูปแปลงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉากยู ที เอ็ม โดยจะออกให้แก่ผู้มีชื่อและเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ ตรี วรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินจึงต้องออกให้ผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น โฉนดที่ดินที่ออกตามวิธีนี้จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย และ น.ส.๓ ก. เดิมเป็นอันยกเลิกตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย น. ซึ่งเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ได้ขายที่ดินให้แก่ นาย ต. โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ส่งมอบการครอบครองที่ดินและมอบหลักฐาน น.ส.๓ ก. ให้ยึดถือไว้ นาย ต. จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

ในที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ต่อมา นาง ค. ได้รับให้ที่ดินดังกล่าวจาก นาย ต. ซึ่งเป็นบิดา โดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมา นาง ค. จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. เมื่อทางราชการได้ดำเนินการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยออกเป็นชื่อ นาย น. ตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้มีชื่อแต่ไม่มีสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตรี วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โฉนดที่ดินฉบับนี้จึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ.๒๕๔๓ ทั้งนี้ เมื่อดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินแล้ว จะมีผลให้ น.ส.๓ ก. กลับคืนสู่สถานะเดิม และสามารถดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๓/ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ใน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวให้ผู้ขอได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๓/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓/

.....
 กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
 สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน



การเตรียมการรองรับการเคลื่อนย้ายแรงงานสู่การเป็นประชาคมอาเซียน*



วารสารที่ดินฉบับก่อนๆ ได้มีการเผยแพร่เกี่ยวกับการเข้าสู่ประชาคมอาเซียนไว้บ้างแล้ว ในฉบับนี้ขอนำสิ่งที่ผู้เขียนได้รับจากการเข้าร่วมสัมมนา การเตรียมการรองรับการเคลื่อนย้ายของแรงงานสู่การเป็นประชาคมอาเซียน จัดโดยกระทรวงแรงงานและศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ณ โรงแรมเดอะทวินทาวเวอร์ เมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๕

การเคลื่อนย้ายแรงงานมีความเกี่ยวข้องกับทั้ง ๓ เสาหลักของประชาคมอาเซียน ซึ่งได้แก่ เสาเศรษฐกิจ เสาการเมืองและความมั่นคง เสาลังคม

และวัฒนธรรม โดยเฉพาะพิมพ์เขียวประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) ที่มีจุดมุ่งหมายนำอาเซียนไปสู่การเป็นตลาดและฐานการผลิตร่วมกัน และกำหนดให้มีการเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมือได้อย่างเสรี (Free flow of skilled labor)

การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) ในปี ๒๕๕๘ ที่สมาชิกอาเซียนทุกประเทศต้องเปิดเสรีทางระบบเศรษฐกิจเพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนข้ามชาติระหว่างอาเซียน รวมทั้งก่อให้เกิดการเปิดทางให้แรงงานไทยหลายๆ สาขาอาชีพเคลื่อนย้ายไปทำงานในอาเซียนได้อย่างเสรี **การเคลื่อนย้ายแรงงานในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนั้น จะมีการนำร่องเคลื่อนย้ายแรงงานอย่างเสรี ใน ๗ สาขาวิชาชีพ คือ วิศวกร พยาบาล สถาปนิก นักสำรวจ แพทย์ ทันตแพทย์ และนักบัญชี** ซึ่งอาจทำให้แรงงานฝีมือในอาเซียนย้ายจากประเทศที่มีค่าตอบแทนต่ำ (ประเทศในแถบอินโดจีน ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย รวมถึงประเทศไทย) ไปยังประเทศที่มีค่าแรงสูงกว่าและมีการใช้ภาษาอังกฤษอย่างแพร่หลาย อาทิเช่น สิงคโปร์และมาเลเซีย ซึ่งมีความน่าเป็นห่วงว่าการเปิดเสรีแรงงานฝีมือดังกล่าวจะทำให้แรงงานฝีมือของไทยในบางสาขาย้ายไปทำงานในมาเลเซียและสิงคโปร์ โดยเฉพาะสาขาการแพทย์และวิศวกร มีผลให้ในอนาคตประเทศไทยอาจขาดแคลนแรงงานฝีมือในสาขาดังกล่าว

* นายสุชาติ สุวรรณนิม นักริเทศสัมพันธ์ปฏิบัติการ

สำนักงานบริหารโครงการพัฒนามาตรฐานที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ (สพร.)

สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ประเมินว่า การที่สมาชิกอาเซียนทุกประเทศต้องเปิดเสรีทางระบบเศรษฐกิจเพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนข้ามชาติระหว่างอาเซียน รวมทั้งก่อให้เกิดการเปิดทางให้แรงงานไทยหลายๆ สาขาอาชีพเคลื่อนย้ายไปทำงานในอาเซียนได้อย่างเสรีในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ นั้น จะไม่เกิดผลกระทบต่อการจ้างแรงงานในประเทศกรณีที่แรงงานคนไทยจะย้ายออกไปทำงานในอาเซียนหรือทำให้แรงงานต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย ย้ายกลับไปทำงานในประเทศของตนเอง จนเกิดการขาดแคลนแรงงานต่างชาติหรือแรงงานต่างชาติจะไหลทะลักเข้ามาทำงานจนเกิดการแย่งงานกับแรงงานคนไทยอย่างแน่นอน เนื่องจากในระยะแรกของ AEC ได้เปิดเสรีให้เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานไปมาระหว่างอาเซียนเพียง ๓ อาชีพเท่านั้น คือ แพทย์ พยาบาล ทันตแพทย์ นักบัญชี วิศวกร ช่างสำรวจ และสถาปนิก แต่ก็ต้องมีการกำหนดไว้เป็นเงื่อนไขของแต่ละประเทศด้วยว่า ทั้ง ๓ อาชีพดังกล่าว ต้องมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน เช่น แพทย์ พยาบาล ทันตแพทย์ ก็ต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติใบอนุญาตการทำงานของแพทยสภา หรือต้องพูดภาษาไทยได้ในระดับหนึ่งเพื่อสะดวกในการสื่อสารกับคนไข้ หรือนักบัญชีต้องผ่านการรับรองของสภาวิชาชีพบัญชีที่เป็นหน่วยงานในการพิจารณาอนุญาตให้นักบัญชีขึ้นทะเบียนเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตให้มีสิทธิทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีของหน่วยงานองค์กร สถานประกอบการต่างๆ ซึ่งประเทศอื่นๆ ในอาเซียนก็คงกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวเช่นกัน

สำหรับแรงงานต่างชาติประเภทอื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือ ๓ สาขาอาชีพข้างต้น แม้ว่าจะสามารถเข้ามาหางานทำในประเทศไทย ก็ไม่ได้หมายความว่า เพียงแค่ถือพาสปอร์ตต่างชาติเข้ามาในไทยก็จะได้รับสิทธิในการทำงานได้ทันที เพราะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของกระทรวงแรงงาน เช่น การขึ้นทะเบียนแรงงานต่างด้าว เป็นต้น ในส่วนแรงงานคนไทยที่มีฝีมือหรือไร้ฝีมือ ต้องการออกไปทำงานในต่างประเทศ ไม่ว่า



จะด้วยเหตุผลของ AEC หรือเป็นเรื่องปกติของแรงงานไทย ที่ต้องการแสวงหาแหล่งการจ้างงานที่ให้ค่าตอบแทนที่สูงกว่าการทำงานในประเทศ เรื่องนี้สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยก็ยังยืนยันว่า แรงงานทั้ง ๒ ประเภท คงไม่มีการย้ายเข้าไปทำงานในกลุ่มอาเซียนด้วยกันเพราะค่าจ้างแรงงานบางประเทศต่ำกว่าประเทศไทย ยกเว้นที่เป็นกลุ่มแรงงานที่นายจ้างออกไปลงทุนแล้วนำแรงงานดังกล่าวออกไปทำงานเหมือนเป็นคนควบคุมงานหรือพี่เลี้ยงให้กับแรงงานต่างชาติในประเทศที่ออกไปลงทุน

ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จะมีประชากรประมาณ ๖๐๐ ล้านคน และแรงงานรวมกันประมาณ ๓๐๗ ล้านคน โดยอินโดนีเซีย มีแรงงาน ๑๒๐ ล้านคน รองลงมา คือ เวียดนาม ๕๒.๖ ล้านคน ฟิลิปปินส์และประเทศไทยประเทศละประมาณ ๔๐ ล้านคน พม่า ๒๘.๔ ล้านคน มาเลเซีย ๑๒.๒ ล้านคน กัมพูชา ๘.๑ ล้านคน สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ๓.๒ ล้านคน

สิงคโปร์ ๒.๙ ล้านคน และบรูไน ๒ แสนคน แต่แรงงานจากประเทศอาเซียนที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยรวมทั้งระดับล่างและระดับฝีมือยังมีจำนวนน้อยมากประมาณ ๑.๘ ล้านคน (ไม่รวมแรงงานเข้าเมืองผิดกฎหมายที่ไม่ได้ขึ้นทะเบียน) คิดเป็นร้อยละ ๐.๖ ของแรงงานทั้งหมดของอาเซียน จึงคาดว่าเมื่อมีการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี พ.ศ.๒๕๕๘ ผลกระทบจะไม่รุนแรง แต่จะมีการเคลื่อนย้ายแรงงานกลุ่มธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งผู้ประกอบการต้องการแรงงานที่สามารถสื่อสารภาษาต่างประเทศทั้งอังกฤษและอาเซียนได้ ดังนั้นสิ่งที่ตามมาคือบุคลากรที่ทำงานด้านนี้ จะต้องมีการพัฒนาตนเอง เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ไม่ให้ถูกแรงงานจากชาติอื่นแย่งงาน

การเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมือเสรีตามกรอบอาเซียนประกอบด้วย ๒ ส่วนที่สำคัญ คือการเข้ามาหางานทำและการเข้ามาตามการลงทุน ซึ่งปัจจุบันแรงงานฝีมือจากอาเซียนยังมีจำนวนน้อย ปริมาณแรงงานฝีมือจากอาเซียนที่จะเข้ามาทำงานในประเทศไทยขึ้นอยู่กับอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการลงทุนซึ่งส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับอัตราการส่งออก และอัตราค่าจ้างในประเทศไทยเทียบกับประเทศต้นทาง ดังนั้นหากประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนสามารถกระตุ้นให้ประเทศไทยมีการส่งออกเพิ่มขึ้นย่อมทำให้มีการจ้างแรงงานฝีมือทั้งแรงงานไทยและแรงงานจากอาเซียนเพิ่มขึ้น จากที่กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้ประมาณว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ ๕.๕ , ๗.๕ และ ๕.๐ ในช่วงปี ๒๕๕๕ , ๒๕๕๖ และ ๒๕๕๗ ตามลำดับ



ข้อคิดที่น่าสนใจ

ข้อคิดที่ได้รับจากการสัมมนา คือ ปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของการเคลื่อนย้ายแรงงานอย่างเสรี ได้แก่ การมีกลไกที่จะทำให้แรงงานฝีมือที่มีความต้องการเคลื่อนย้ายจริงๆ ให้มีเสรีภาพและสะดวกที่สุดภายใต้เงื่อนไขที่ถูกต้องตามกฎหมาย รวมทั้งความชัดเจนในข้อตกลงยอมรับร่วมกัน (Mutual Recognition Agreement: MRA) และกฎระเบียบต่างๆ ที่ไม่เป็นอุปสรรคต่อการเคลื่อนย้ายแรงงาน เช่น กฎหมายการค้า กฎหมายการลงทุน กฎหมายแรงงาน เป็นต้น ทั้งนี้ประเทศไทยจะต้องเร่งพัฒนาฝีมือแรงงานในวิชาชีพต่างๆ ให้ได้มาตรฐานสากลโดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านภาษาอังกฤษ

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ประเทศไทยควรมีการเตรียมพร้อมในการรองรับการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรีโดยการพัฒนาศักยภาพและสมรรถนะผู้ใช้แรงงาน ปรับปรุงสวัสดิการและค่าตอบแทนแก่ผู้ใช้แรงงานภายในประเทศกับผู้ใช้แรงงานในต่างประเทศไม่ให้เกิดต่างกันจนเกินไปเพื่อจูงใจและป้องกันไม่ให้งานฝีมือไหลออกนอกประเทศ นอกจากนี้ผู้ที่เข้าสู่ตลาดวิชาชีพควรได้รับการพัฒนาความสามารถในด้านภาษาและวัฒนธรรม ตลอดจนความรู้ ความเข้าใจในกฎหมายและระเบียบที่ใช้บังคับของประเทศต่างๆ ในอาเซียน



อ้างอิง : ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เอกสารประกอบการสัมมนาเรื่อง
“การเตรียมการรองรับการเคลื่อนย้ายของแรงงานสู่การเป็นประชาคมอาเซียน”

ภาพ : Internet

ปัญหาการโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีที่ไม่ปรากฏ หลักฐานการโอนของสิ่งปลูกสร้าง*

การโอนสิ่งปลูกสร้าง หรือการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ไม่ปรากฏหลักฐานตามสัญญาที่ระบุการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่มักปฏิเสธการจดทะเบียนเมื่อมีผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนหรือจำนองสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยให้เหตุผลว่าไม่มีหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัญหากรณีดังกล่าวทำให้ประชาชนผู้สุจริตได้รับความเดือดร้อน เช่น กรณีการซื้อขายบ้านจัดสรรซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้ว ผู้ซื้อซื้อที่ดินพร้อมบ้าน แต่ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการบางรายจะให้ผู้ซื้อทำสัญญาจ้างเหมาปลูกบ้าน ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าบ้านเป็นของผู้ซื้อ และในการจดทะเบียนก็ให้ระบุในสัญญาขายว่า “ขายเฉพาะที่ดิน” หรือ “ขายที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง” ทำให้มีปัญหาตามมาว่า ผู้ซื้อมีกรรมสิทธิ์ในบ้านหรือไม่ อย่างไร แม้กรณีดังกล่าวจะมีผู้ให้ความเห็นว่า ตามกฎหมายถือว่า กรรมสิทธิ์ในบ้านตกเป็นของผู้ซื้อแล้ว โดยหลักส่วนควบตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรรมสิทธิ์ในบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างจึงตกเป็นของเจ้าของที่ดินแล้วตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ แต่ก็มีผู้โต้แย้งว่า แม้ตามกฎหมายจะถือว่าบ้านเป็นส่วนควบของที่ดิน แต่หากไม่จดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วก็จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ การโอนบ้านหรือสิ่งปลูกสร้าง จึงต้องจดทะเบียนด้วย

เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ซึ่งบัญญัติว่า ส่วนควบของทรัพย์สิน หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สิน หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากทำลาย ทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือเปลี่ยนสภาพไป ดังนั้น บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินในลักษณะตรึงตราถาวรนับได้ว่าเป็นส่วนซึ่งโดยสภาพเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป จึงเป็นส่วนควบของที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบ้านซึ่งเป็นส่วนควบนั้นด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๔) เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา ๑๔๖ ซึ่งบัญญัติว่า ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราว ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความข้อนี้ให้ใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย หรือตามมาตรา ๑๓๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า บุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตใช้รื้อถอนว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้น เช่น สิทธิตามสัญญาเช่า

* สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

หรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือกรณีผู้ที่ปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างโดยเจ้าของที่ดินอนุญาตหรือยินยอม เป็นต้น ซึ่งได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้แล้วตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๒๖๐/๒๕๕๐ ว่า เดิมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. ต่อมา ผู้จัดการมรดกของ ท. ได้ทำสัญญาให้ ธ. เช่าที่ดินมีกำหนด ๒๐ ปี การที่ ธ. ปลูกสร้างตึกแถวลงบนที่ดินจึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ โจทก์ซื้อที่ดินมาจากผู้จัดการมรดกของ ท. ระหว่างอายุสัญญาเช่า โจทก์จึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถว แต่เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดิน ธ. ย่อมหมดสิทธิในที่ดิน ต้องรื้อถอนตึกแถวออกไป เว้นแต่ ธ. ยินยอมให้ตึกแถวตกเป็นของโจทก์ ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง เมื่อโจทก์ได้รับมอบสิทธิในตึกแถวแล้ว ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง” และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗/๑๔/๒๕๕๓ วินิจฉัยว่า “บริษัท จ. ได้รับความยินยอมจาก บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดิน เป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างโรงเรือนไว้ในที่ดินไม่ถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ เมื่อผู้ร้องซื้อที่ดินมาจาก บ. โดยสัญญาระบุว่า ชายเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ผู้ร้องจึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้าน ต่อมาผู้ร้องซื้อบ้านจาก บริษัท จ. แม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เมื่อ บริษัท จ. ได้ส่งมอบบ้านให้ผู้ร้องเข้าครอบครองและอยู่อาศัยตลอดมาเป็นเวลากว่า ๒๒ ปี บ้านย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ วรรคสองแล้ว”

กรณีการซื้อขายที่ดินที่มีบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง และผู้ขายขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่ผู้ซื้อด้วย แต่ผู้ขายจดทะเบียนขายเฉพาะที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเท่านั้น สิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยไม่ต้องจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อีก หรือกรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแม้ในหนังสือสัญญาขายที่ดินจะระบุว่า “ขายที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” ก็ตาม หากข้อเท็จจริงเป็นการซื้อที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่บนที่ดินนั้นด้วย ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ซื้อมาตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างกันอีก ซึ่งมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๓๔ วินิจฉัยไว้ว่า “โรงเรือนซึ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินเป็นส่วนควบของที่ดิน ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินย่อมได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนนั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๙ (๑๔๖) หรือ ๑๓๑๒ โจทก์ซื้อที่ดินซึ่งมีบ้านพิพาทอยู่ บ้านพิพาทจึงเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๙ (๑๔๔) วรรคสอง โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้โจทก์อีก เมื่อโจทก์ครอบครองบ้านพิพาทซึ่งเป็นของตนเอง กรณีไม่เป็นการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒” คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๘๙/๒๕๓๒ วินิจฉัยว่า “ผู้ร้องกับพี่สาวซื้อที่ดินมีโฉนดจากจำเลย โดยทำหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทของจำเลยปลูกอยู่บ้านพิพาทเป็น

ส่วนควบของที่ดิน ต่อมาผู้ร้องกับพี่สาวซื้อบ้านพิพาทจากจำเลย แม้จะทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเอง บ้านพิพาทก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องกับพี่สาวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๓ วรรคสอง ตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายบ้านพิพาทแล้ว โดยไม่ต้องไปจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ อีก และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑ วินิจฉัยว่า “สัญญาเช่าที่ดินปลูกตึกแถวมีไว้ให้ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นอายุ ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าในฐานะเป็นส่วนควบโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า” รวมทั้งคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๐๕/๒๕๑๑ วินิจฉัยในทำนองเดียวกันว่า “ผู้ร้องซื้อที่ดินซึ่งเรือนพิพาทปลูกอยู่ โดยทำนิติกรรมซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในครั้งนั้นจำเลยตั้งใจจะซื้อเรือนพิพาทไปปลูกที่อื่น จึงไม่ได้ขายเรือนพิพาทให้ผู้ร้องด้วย ครั้นต่อมาจำเลยไม่มีเงินจะซื้อถอน จึงได้ขายให้ผู้ร้อง เรือนพิพาทตกเป็นส่วนควบของที่ดินของผู้ร้อง และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องไปในตัวในทันทีที่ได้ทำสัญญาซื้อขายเรือนพิพาทกันหาจำต้องไปทำการโอนจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ไม่”

ส่วนกรณีที่มีผู้โต้แย้งว่า แม้ตามกฎหมายจะถือว่าบ้านเป็นส่วนควบของที่ดิน แต่หากไม่จดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็จะไม่เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ นั้น เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เห็นว่า สิ่งปลูกสร้างไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และอาจโอนกันได้โดยการส่งมอบการครอบครอง อีกทั้งผลทางกฎหมายก็เป็นเพียงมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วเท่านั้น จึงเห็นว่าการโอนบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ก็ได้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น

ดังนั้น กรณีที่ปรากฏว่าการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ในหนังสือสัญญาขายที่ดินระบุว่า “ขายที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หากข้อเท็จจริงขณะที่ซื้อที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างปลูกอยู่และผู้ซื้อซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นด้วย สิ่งปลูกสร้างนั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ แม้มิได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไปก็ชอบที่ผู้ซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ แต่อย่างไรก็ดีการที่จะพิจารณาว่า

การซื้อขายที่ดินรายใดรวมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ย่อมพิจารณาจากเจตนาที่ผู้ขอแสดงและหลักฐานที่นำมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาในลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าวแล้ว ในทางปฏิบัติการโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการได้มาของสิ่งปลูกสร้างว่า ผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) ได้สิ่งปลูกสร้างมาในลักษณะใด ใครเป็นผู้ปลูกสร้าง มีการส่งมอบการครอบครองกันหรือไม่ แล้วพิจารณาประกอบหลักกฎหมายว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นของผู้โอนหรือผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) จริง เมื่อผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) ประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อไป ก็ชอบที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ และพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนไม่อาจจะปฏิเสธได้ ซึ่งกรรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนกรณีดังกล่าวไว้แล้ว โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่า “ผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน” ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๓ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๓/๓๓ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔



ปัญหากรณีการขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือขอให้แจ้งผู้กรณีที่จดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล*

ด้วยปรากฏกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใด และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนฯ ทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล ซึ่งตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ข้อ ๙ วางแนวทางปฏิบัติกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใดแต่ผู้นั้นมิได้มายื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้นั้นทราบว่า การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และแนะนำให้หากผู้นั้นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีกให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบ และข้อ ๑๐ กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ และให้แนะนำผู้นั้นไปใช้สิทธิทางศาล เพื่อขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งต่อไป ซึ่งมีปัญหาว่า ทั้งสองกรณิดังกล่าวจะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรู้แล้วว่า มีเหตุของการระงับการจดทะเบียนหรือได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว หากเกิดความเสียหาย หรือมีการฟ้องร้องกันเกิดขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้หรือจะต้องรับผิดชอบได้ด้วยหรือไม่ และการวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

เมื่อพิจารณาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด เป็นการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลนั้นอย่างหนึ่ง ซึ่งตามมาตรา ๒๙ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติว่า การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลที่รัฐธรรมนูญรับรองไว้ จะกระทำมิได้เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งที่

* สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ปรากฏมีเพียงมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้นที่ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินได้ โดยผู้ขอจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินพร้อมเอกสารหลักฐานเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่ามีเหตุสมควรที่จะรับอภัยได้หรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น การที่มีผู้แจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนฯ โดยไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ เนื่องจากขัดกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอภัยที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๙ ซึ่งวางแนวทางปฏิบัติกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใดว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออภัยได้ยื่นคำขออภัยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออภัย อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออภัย และแนะนำให้หากผู้ยื่นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีกให้ไปดำเนินการยื่นคำขออภัยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

สำหรับกรณีมีผู้ยื่นคำขอเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลนั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าวน่าจะเป็นกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถขอให้ศาลระงับการจดทะเบียน ยึดหรืออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ และไม่สามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ด้วย เนื่องจากศาลและพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาว่ามีเหตุสมควรที่จะระงับการจดทะเบียนหรือไม่เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน ผู้ขอจึงหลีกเลี่ยงโดยการขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินแจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่ามีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีความประสงค์เพื่อให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนเกิดความไม่แน่ใจและเปลี่ยนใจที่จะไม่ทำนิติกรรมกับเจ้าของที่ดินที่จะขอจดทะเบียน เพราะหากทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวแล้วต่อมาภายหลังหากมีการฟ้องร้องให้เพิกถอนนิติกรรม คู่กรณีก็จะอ้างไม่ได้ว่าสุจริตและจะต้องได้รับความเสียหาย การที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบอาจทำให้เจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายได้ อันเป็นการกระทบสิทธิในทางจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดิน ซึ่งจะต้องมีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๒๙ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย เมื่อไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการให้ก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีทั้งคดีแพ่ง คดีอาญา และคดีปกครองได้ ประกอบกับกรณีดังกล่าวได้มีการฟ้องร้องกันต่อศาลแล้ว จึงเป็นอำนาจของศาลที่จะพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยผู้ขอสามารถขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งศาลจะต้องพิจารณาว่ามีมูลหรือมีเหตุเพียงพอที่จะ

ระงับการจดทะเบียนได้หรือไม่ อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินตามอำนาจของกฎหมายด้วย ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่ศาลได้พิจารณาแล้วว่าไม่อาจสั่งอายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ก็ไม่ควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับดำเนินการให้ได้อยู่แล้ว ดังนั้น แนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๓ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ ซึ่งวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นจดทะเบียนทราบว่าจะสั่งห้ามทรัพย์สินที่จดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด และกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นจดทะเบียนทราบว่าจะสั่งห้ามทรัพย์สินที่จดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล จะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรู้แล้วว่ามีเหตุแห่งการระงับการจดทะเบียนหรือได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว หากเกิดความเสียหายและมีกรณีฟ้องร้องเกิดขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้หรือปฏิเสธความรับผิดชอบได้หรือไม่ เห็นว่า ทั้ง ๒ กรณีดังกล่าวเป็นการรับทราบข้อมูลของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ข้อมูลดังกล่าว แม้จะเป็นข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในความครอบครองหรือควบคุมดูแลของหน่วยงานของรัฐ ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการ ซึ่งบุคคลย่อมมีสิทธิได้รับทราบและเข้าถึงข้อมูลในครอบครองของหน่วยงานของรัฐได้ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แต่ข้อมูลดังกล่าวก็เป็นข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสิ่งเฉพาะตัวของบุคคลซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ด้วย ซึ่งย่อมจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๕๖ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ที่บัญญัติให้ยกเว้นการเปิดเผยข้อมูลหรือข่าวสารที่จะกระทบต่อส่วนได้เสียอันพึงได้รับความคุ้มครองของบุคคลอื่น หรือเป็นข้อมูลส่วนบุคคล และการกล่าวหรือไขข่าวแพร่หลายซึ่งข้อความหรือภาพไม่ว่าด้วยวิธีใดไปยังสาธารณชนอันเป็นการละเมิดหรือกระทบถึงสิทธิของบุคคลในครอบครัว เกียรติยศ ชื่อเสียง หรือความเป็นอยู่ส่วนตัวจะกระทำมิได้ ตามนัยมาตรา ๓๕ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย โดยที่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลดังกล่าวก็เป็นข้อมูลข่าวสารที่ไม่อยู่ในบังคับให้หน่วยงานของรัฐต้องเปิดเผยตามนัยมาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งจะเปิดเผยได้จะต้องมีผู้ขอตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลอาจเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร หน่วยงานของรัฐอาจมีคำสั่งไม่เปิดเผยก็ได้ตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทบถึงประโยชน์ได้เสียของผู้ใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้นั้นเสนอคำคัดค้านภายในเวลาที่กำหนดตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ด้วย ทั้งนี้ หน่วยงานของรัฐจะเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลที่

อยู่ในความควบคุมดูแลของตนต่อหน่วยงานอื่นหรือผู้อื่นโดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ให้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้นมิได้ ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ดังนั้น จึงเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้คู่กรณีทราบตามที่ผู้ยื่นข้อดังกล่าวได้เองโดยไม่ต้องมีคำขอ หรือโดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ให้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้นได้ การวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗/ทั้ง ๒ กรณีดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติการแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด และกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าจะสงวนสิทธิที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล ทั้งสองกรณี หากวางแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการได้จะต้องมีการบันทึกลงบัญชีไว้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและแจ้งคู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบ ซึ่งจะไม่มีการกำหนดเวลาว่าจะมีการยื่นขอจดทะเบียนหรือไม่ เมื่อใด และอาจไม่มีเลยก็เป็นได้ รวมทั้งหากผู้ขอไม่แจ้งผลของคดีให้ทราบเมื่อคดีสิ้นสุดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจทราบและไม่สามารถจำหน่ายบัญชีได้ ทำให้เกิดภาระหน่วยงานและพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันมาก และหากพนักงานเจ้าหน้าที่พลั้งเผลอตรวจสอบไม่พบหรือไม่ได้แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบก็อาจเป็นความประมาทเลินเล่อทำให้ผู้อื่นได้รับความเสียหาย พนักงานเจ้าหน้าที่อาจต้องรับผิดชอบโดยไม่จำเป็นอีกด้วย และการขอให้ดำเนินการทั้งสองกรณีดังกล่าวก็สามารถทำได้ง่ายกว่าการขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการขอยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งการขออายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะขอได้เพียง ๓๐ วัน และต้องมีการพิจารณาพยานหลักฐานว่ามีเหตุสมควรหรือไม่เพื่อคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินด้วย สำหรับกรณีที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีกันในศาลแล้วก็ไม่สามารถขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะเป็นอำนาจของศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งศาลจะต้องพิจารณาว่ามีเหตุสมควรที่จะยึดหรืออายัดที่ดินได้หรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินเช่นกัน และทั้งสองกรณีไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำได้ จึงเห็นว่า การวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ทั้งสองกรณีเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินด้วยและชอบด้วยกฎหมายแล้ว



การปฏิรูปภาษีทรัพย์สินกับการประเมินราคาที่ดินในประเทศต่างๆ (International Property Tax Reform and Public Mass Valuation)

โดย...อัครวิยะ ยงประยูร^๑

ภาษีทรัพย์สินมีบทบาทที่สำคัญในประเทศต่างๆ เนื่องจากเป็นแหล่งรายได้หลักที่รัฐบาลนำไปใช้เพื่อพัฒนาประเทศ การปฏิรูปภาษีทรัพย์สิน และความสัมพันธ์ระหว่างภาษีดังกล่าวกับการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐ เป็นเรื่องใหม่ และยังไม่เป็นที่แพร่หลายสำหรับประเทศไทย บทความนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับแนวความคิด ความเป็นมา ในการพัฒนาภาษีทรัพย์สินการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศต่างๆ อันจะนำไปใช้เป็นแนวทางพัฒนาระบบภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของประเทศ อีกทั้งสร้างฐานภาษีที่มีความถูกต้อง (accuracy) และเชื่อถือได้ (reliability) ตามมาตรฐานสากล เกิดความโปร่งใส ความเป็นธรรมกับผู้เสียภาษี และประชาชน ตามนโยบายของรัฐบาล

รายได้จากภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความสำคัญในการพัฒนาบริการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานของรัฐให้มีประสิทธิภาพ ทำให้คุณภาพชีวิตของประชาชนในสังคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในระดับท้องถิ่นดีขึ้น อีกทั้งยังเป็นเครื่องมือที่ใช้สนับสนุนการกระจายอำนาจการปกครองและการบริหารของรัฐบาลในส่วนกลางไปสู่ท้องถิ่นตามนโยบายของรัฐในประเทศต่างๆ การปฏิรูปภาษีทรัพย์สิน (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของแต่ละประเทศมีเหตุผลที่แตกต่างกันไป แต่โดยภาพรวมแล้วมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาระบบภาษีใหม่แทนที่ระบบภาษีดั้งเดิม ซึ่งมีปัญหาในเรื่องของความไม่เป็นปัจจุบัน ความซ้ำซ้อนของกฎหมายและการบริหารจัดการ โดยการรวบรวมกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กำลังใช้อยู่มารวมไว้ในระบบเดียวกัน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการบริหารจัดการ อีกทั้งลดปัญหาการเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจและสังคมของประชาชน รวมถึงกระตุ้นการใช้ทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่จำกัดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

● แนวความคิดเกี่ยวกับภาษีทรัพย์สิน

เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นรายได้หลักของรัฐบาลท้องถิ่นนำไปใช้เป็นงบประมาณเพื่อการพัฒนาการระบบการให้บริการชุมชนในท้องถิ่นนั้นๆ เช่น ด้านการศึกษา สาธารณสุข และสวัสดิการสังคม รวมทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รายได้จากภาษีประเภทนี้คิดเป็นร้อยละสี่โดยประมาณของรายได้ทั้งหมดของประเทศในกลุ่มที่พัฒนาแล้ว และร้อยละสองในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนา อย่างไรก็ตามพิจารณาในด้านของรายได้ท้องถิ่น รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นประมาณร้อยละสิบของรายได้ท้องถิ่นในกลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้ว ร้อยละสามสิบในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนา และร้อยละสิบในกลุ่มประเทศที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งส่วนใหญ่แยกตัวมาจากสหภาพโซเวียต

^๑ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

ตาราง แสดงตัวอย่างอัตราส่วนรายได้จากภาษีทรัพย์สินกับรายได้ของรัฐบาลท้องถิ่น

ประเทศ	ประเภทของภาษีทรัพย์สิน	ร้อยละของรายได้ท้องถิ่น
ออสเตรเลีย	ภาษีที่ดิน	37.7
ญี่ปุ่น	ภาษีทรัพย์สิน	25.5
เยอรมัน	ภาษีที่ดิน	15.5
แคนาดา	ภาษีทรัพย์สิน	53.3
อาร์เจนตินา	ภาษีทรัพย์สิน	35.0
ชิลี	ภาษีทรัพย์สิน	35.1
เม็กซิโก	ภาษีทรัพย์สิน	58.7
อินโดนีเซีย	ภาษีที่ดินและอาคาร	10.7
ไทย	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่	1.4
กินี	ภาษีค่าเช่า, ภาษีธุรกิจท้องถิ่น	32.0
ลัตเวีย	ภาษีทรัพย์สิน	18.2
ยูเครน	ภาษีที่ดิน	9.3

แหล่งข้อมูล Bird and Slack (2004)

จะเห็นได้ว่าอัตรารายได้ท้องถิ่นจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วมีมากกว่ากลุ่มประเทศที่กำลังพัฒนาและประเทศที่เกิดขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตามรายได้จากภาษีทรัพย์สินดังกล่าวจะมากหรือน้อยยังขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ เช่น เป้าหมายและความจำเป็นในการใช้จ่ายงบประมาณ, รายได้จากแหล่งอื่น, ความอิสระของรัฐบาลท้องถิ่น, ฐานภาษี, และความสามารถในการขับเคลื่อนและบังคับใช้ภาษีอย่างมีประสิทธิภาพ

ในส่วนของแนวความคิดที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับภาษีทรัพย์สินนั้น Henry George (1979) นักเศรษฐศาสตร์ที่มีชื่อเสียงคนหนึ่งของโลก ได้อธิบายไว้ว่า มูลค่าที่ดินที่สูงขึ้นมิได้เกิดจากการกระทำใดๆ ของเจ้าของที่ดิน แต่เป็นผลที่ได้รับจากสภาพแวดล้อมและการพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณดังกล่าว ที่รัฐบาลจัดหาให้ เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา ดังนั้น ในเมื่อที่ดินได้รับประโยชน์จากสิ่งเหล่านี้จนทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น เจ้าของที่ดินควรช่วยตอบแทนรัฐด้วยภาษีที่เกี่ยวข้องกัน ทรัพย์สินที่เสียภาษีแบ่งตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินได้เป็นกลุ่มหลักๆ ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม โดยมีทรัพย์สินบางประเภทที่ได้รับการยกเว้น เช่น สถานที่ราชการ และเพื่อกิจกรรมทางศาสนา

วิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการคิดคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งเป็น 2 ประเภท : มูลค่าที่ดินเปล่า (site value) และมูลค่าที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง (land and improvement value) บางประเทศเก็บภาษีเฉพาะที่ดินอย่างเดียว เช่น เคนยาและบางพื้นที่ในประเทศออสเตรเลียและอเมริกาใต้ ในขณะที่ประเทศจำนวนน้อยที่เก็บภาษีเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง เช่น แทนซาเนีย ในขณะที่

ที่ประเทศส่วนใหญ่เก็บภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รัฐบาลส่วนกลางและท้องถิ่นสามารถใช้ระบบภาษีทรัพย์สินดังกล่าวมาใช้เป็นกลไกสำคัญอย่างหนึ่งในการสนับสนุนนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งการผังเมืองและพัฒนาชุมชน เพื่อให้เป็นไปตามแผนการพัฒนาที่กำหนดไว้ เช่น ภาษีเฉพาะที่ดินอาจถูกนำมาใช้เพื่อจูงใจให้เกิดการพัฒนาหรือลงทุนเพิ่มขึ้นตามนโยบายสนับสนุนการใช้ที่ดินที่มีอยู่จำกัดให้มีประโยชน์สูงสุด เนื่องจากประชาชนไม่จำเป็นต้องแบกรับภาระภาษีเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ทำให้การพัฒนาที่ดินสามารถทำได้เต็มที่ โดยการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและอาคารต่างๆ ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ยังสามารถนำไปใช้ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาที่ดินในเขตชานเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรในเขตเมือง เพื่อจูงใจและกระตุ้นให้มีการย้ายการลงทุนด้านต่างๆ เช่น ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมจากเขตเมืองไปยังบริเวณพื้นที่ดังกล่าว เพื่อลดปัญหาต่างๆ อันเป็นผลมาจากความแออัดของชุมชนเมือง เช่น ปัญหาการจราจร มลพิษทางน้ำและอากาศ ความไม่พอเพียงของสาธารณูปโภค ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมและที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้การบริการสาธารณะต่างๆ ของรัฐไม่สามารถสนองตอบความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างไม่จำกัด ในทางตรงข้ามภาษีที่ดินรวมถึงสิ่งปลูกสร้างสามารถนำมาใช้ควบคุมการพัฒนาเมืองและชุมชนให้เป็นไปในทิศทางที่ต้องการ เนื่องจากการพัฒนาที่ดินต่างๆ เพื่อปรับปรุง หรือปลูกสร้างอาคาร และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ จะต้องรอบคอบ คำนึงถึงต้นทุนค่าใช้จ่าย และภาระภาษีที่เพิ่มขึ้น รัฐบาลสามารถนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาพิจารณาเพื่อเลือกรูปแบบการกำหนดภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนนโยบายและแผนงานของตัวเอง ทั้งนี้รัฐควรประชาสัมพันธ์ทำความเข้าใจให้ผู้เสียภาษี และประชาชนที่ได้รับผลกระทบ ได้รับทราบถึงประโยชน์ และความจำเป็นจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ปัญหาด้านการบริหารจัดการของภาษีเฉพาะที่ดินมักจะเกิดขึ้นเขตในบริเวณเขตเมือง หรือชุมชนซึ่งมีอาคารตั้งอยู่บนที่ดินอย่างหนาแน่น เนื่องจากมีอาคารตั้งอยู่บนแปลงที่ดิน ทำให้จำต้องหักต้นทุนตามความเป็นจริงของอาคารดังกล่าวออกจากมูลค่าทรัพย์สินทั้งแปลง เพื่อให้ได้มูลค่าเฉพาะที่ดินเพื่อประเมินภาษีต่อไป สิ่งเหล่านี้เป็นที่กังวลในกลุ่มต่างๆ เนื่องมาจากความซับซ้อนเชิงปฏิบัติ และความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในกระบวนการในการคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารรวมทั้งงบประมาณในการจัดเก็บข้อมูลที่มีคุณภาพ และเป็นปัจจุบัน รูปภาพด้านล่างแสดงตัวอย่างการสร้างแบบจำลอง 3 มิติแผนที่ทรัพย์สินซึ่งสามารถนำไปใช้ในการกำหนดนโยบายและวางแผนการบริหารจัดการภาษี และงานประเมินราคาทรัพย์สินต่อไป อย่างไรก็ตามอัตราภาษีต่อตารางหน่วยที่ดิน และอาคารอาจเหมือนกัน หรือแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ ขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐบาล การอ้างอิงฐานภาษีจากมูลค่าทุนทรัพย์สินกันอย่างแพร่หลายในประเทศที่มีข้อมูลการซื้อขายทรัพย์สิน พบส่วนใหญ่ทั้งในประเทศที่พัฒนาแล้ว และประเทศกำลังพัฒนาบางส่วนเนื่องจากการพิจารณา ถึงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักในการจัดเก็บภาษี ทรัพย์สินใดมีมูลค่ามาก จะต้องเสียภาษีมาก ต่างจากวิธีแรกซึ่งยึดหลักขนาดของที่ดินและอาคารเป็นหลัก นอกจากนี้ มีการกำหนดฐานภาษีที่แตกต่างไปจากข้างต้น เช่น การให้ผู้เสียภาษีเป็นผู้แจ้งรายละเอียดขนาด และข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับเนื้อที่ดิน หรืออาคารของตัวเองว่ามีขนาดเท่าไร วิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่ต้องการความซับซ้อน และไม่มีมาตรฐานในการกำหนดกฎเกณฑ์ มีใช้ในบางประเทศที่ยังไม่มีข้อมูลพื้นฐานที่เพียงพอเพื่อการจัดเก็บ รูปที่ 1 และ 2 แสดงแผนที่ทรัพย์สินเพื่อใช้สนับสนุนนโยบาย และการวางแผน

รูปที่ 1 ตัวอย่างแผนที่ทรัพย์สิน 3 มิติ บริเวณกรุงเทพมหานคร



แหล่งข้อมูล : ผู้เขียน

รูปที่ 1 ตัวอย่างแผนที่ทรัพย์สินในเขตกรุงเทพมหานคร แสดงแปลงที่ดิน (เส้นสีเทา) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (สีเขียว) พาณิชยกรรม (สีม่วง) และอุตสาหกรรม (สีชมพู) โดยมีคลองและแหล่งน้ำ (สีฟ้า) ถนนและทางเข้าออก (สีเหลือง) รวมอยู่ด้วย ส่วนเส้นสีแดงแสดงระวางแผนที่ UTM บนภาพถ่ายดาวเทียม

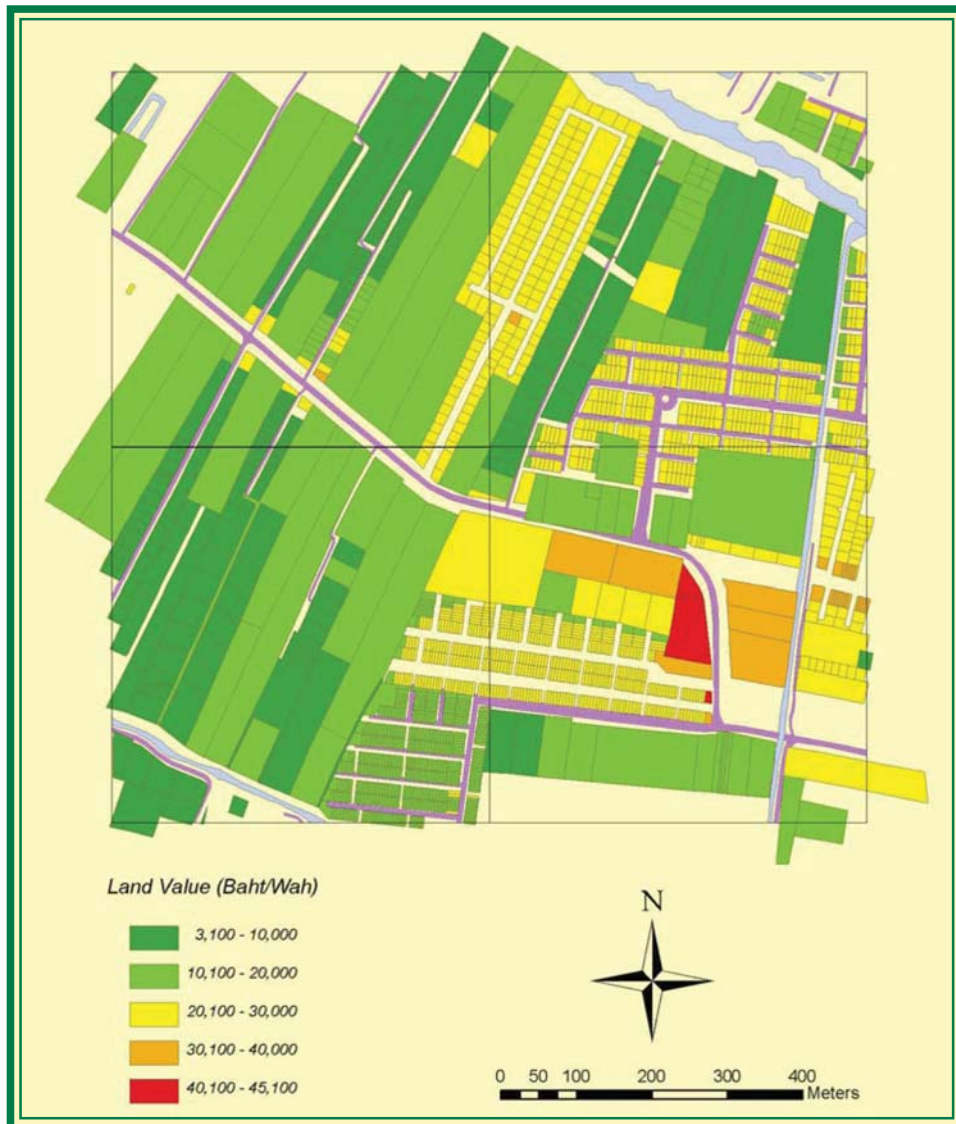
รูปที่ 2 ตัวอย่างแผนที่ทรัพย์สิน 3 มิติ บริเวณปริมณฑล กรุงเทพมหานคร



แหล่งข้อมูล : ผู้เขียน

รูปที่ 2 ตัวอย่างแผนที่ทรัพย์สินบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร แสดงแปลงที่ดิน (เส้นสีเทา) ลักษณะอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (สีชมพู) แปลงที่ดินสีเขียวแสดงการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แปลงสีเหลืองแสดงพื้นที่พาณิชยกรรม โดยมีคลองและแหล่งน้ำ (สีฟ้า) ทางเข้าออก (สีแดง) เป็นส่วนประกอบบนภาพถ่าย Orthophoto

รูปที่ 3 ตัวอย่างแผนที่ราคาประเมินที่ดินดิจิทัล จำแนกตามกลุ่มราคาประเมิน



แหล่งข้อมูล : ผู้เขียน

รูปที่ 3 แสดงตัวอย่างแผนที่ราคาประเมินที่ดินดิจิทัล บริเวณปริมณฑล กรุงเทพมหานคร
ผลิตจากการผสมผสานแบบจำลอง Hedonic Price Model (SPSS) และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
ภูมิศาสตร์ (Geographical Information Systems) เข้าด้วยกันเพื่อจัดทำฐานภาษีทรัพย์สิน รวมทั้งนำ
ไปใช้สนับสนุนการวางแผน การตัดสินใจ ด้านบริหารจัดการของรัฐ ในด้านต่างๆ แผนที่จำแนกสี
ตามระดับราคา เพื่อให้ง่ายในการนำเสนอผู้บริหาร และให้บริการประชาชน

● การกำหนดฐานภาษี

โดยทั่วไป ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินแบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ ขนาดเนื้อที่ และมูลค่าทรัพย์สิน การอ้างอิงฐานภาษีโดยใช้ขนาดเนื้อที่ นิยมนำมาใช้ในกรณีที่ไม่สามารถหรือไม่สามารถใช้ข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศยุโรปกลางและตะวันออก รวมทั้งประเทศเกิดใหม่ที่แยกตัวเป็นอิสระจากประเทศรัสเซีย จีน ซิลี และบางประเทศในทวีปแอฟริกา เช่น เคนยา และ ตูนิเซีย วิธีนี้พิจารณาเนื้อที่ของแปลงที่ดิน หรือพื้นที่อาคาร หรือทั้งสองอย่างรวมกัน จุดเด่นของระบบนี้คือความสะดวก ไม่ยุ่งยากในการจัดเก็บ เพราะพิจารณาเพียงจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดของอาคาร หรือที่ดินเท่านั้นก็สามารถคำนวณภาษีได้ ปัญหาของระบบการจัดเก็บประเภทนี้คือความไม่เป็นธรรม เนื่องจากไม่พิจารณาปัจจัยเฉพาะที่ทำให้เกิดความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สินในบริเวณเดียวกัน ในขณะที่อัตราภาษีระหว่างกลุ่มอาจไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับทำเล ที่ตั้ง อันเนื่องมาจากตัวแปรที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง และระบบสาธารณูปโภคของรัฐ

เป็นที่ยอมรับกันว่าภาษีทรัพย์สิน (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) เป็นปัจจัยหลักที่มีความสำคัญในการขับเคลื่อนนโยบายของรัฐเพื่อพัฒนาระบบการให้บริการชุมชนในท้องถิ่นมาอย่างยาวนาน การนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องมาสร้างเป็นฐานข้อมูลภาษีทรัพย์สินนับว่ามีความจำเป็นอย่างยิ่งเพื่อเพิ่มศักยภาพ และประสิทธิภาพในการบริหารจัดการภาษีทรัพย์สิน ตลอดจนสร้างความพึงพอใจในการให้บริการได้อย่างรวดเร็ว โปร่งใส และเป็นที่ยอมรับของประชาชน อีกทั้งมีส่วนสำคัญในการลดต้นทุนและงบประมาณแผ่นดิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากงบประมาณและทรัพยากรที่ใช้สนับสนุนมีจำกัด เช่น แผนที่และข้อมูลที่ดินยังไม่มีการพัฒนาและไม่เป็นปัจจุบัน ตลอดจนการขาดแคลนเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความสามารถ และเทคโนโลยีที่จำเป็นมาสนับสนุน จึงเป็นอุปสรรคที่สำคัญและมีผลกระทบโดยตรงต่อการปฏิรูประบบภาษีทรัพย์สินในประเทศนั้นๆ

หนังสืออ้างอิง

- Bell, M. E. and Bowman, J. H. (2006) *Methods of Valuing Land for Real Property Taxation: An Examination of Practices in States that Require Separate Valuation of Land and Improvements*, Cambridge
- Bird, R.M. and Slack, E. (2004) *International Handbook of Land and Property Taxation*, Massachusetts, Edward Elgar Publishing.
- Brunn, S. D., Williams, J. F. and Bonine, M. E. (1983) *Cities of the World: World Regional Urban Development*, New York: Harper & Row Publishers.
- England, R. W. and Mohr, R. D. (2003), *Land development and current use assessment: a theoretical note*, *Agricultural and Resource Economics Review*, 32(1): 46–52.
- George, H. (1979) *Progress and Poverty*, Robert Schalkenbach Foundation, New York.
- Gillard, Q. (1981) *The effect of environment amenities on house values: the example of a view lot*, *Professional Geographer*, 33, 216–220.

ความรู้เกี่ยวกับพฤติกรรมมนุษย์*

ในการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์จะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับพฤติกรรมมนุษย์ ดังนั้น การที่จะพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ด้วยวิธีใดก็ตามจะต้องเข้าใจในเรื่องของพฤติกรรมมนุษย์เสียก่อน

ความหมายของพฤติกรรม (behavior) ลาเฮย์ (Lahey 2001 , 5 อ้างถึงในพฤติกรรมมนุษย์กับการพัฒนาตน) กล่าวว่าพฤติกรรมเป็นการประพฤติปฏิบัติของบุคคลที่สามารถสังเกตได้

ประเภทของพฤติกรรม แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. พฤติกรรมภายนอก (Overt Behavior) เป็นพฤติกรรมที่สังเกตได้โดยชัดเจน แยกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

1.1 พฤติกรรมที่สังเกตได้โดยไม่ต้องใช้เครื่องมือช่วย เช่น การพูด การหัวเราะ การร้องไห้ การเคลื่อนไหวของร่างกาย หรือแม้แต่การเต้นของหัวใจ ซึ่งผู้อื่นสังเกตได้โดยอาศัยประสาทสัมผัส

1.2 พฤติกรรมที่ต้องใช้เครื่องมือหรือการวิเคราะห์เชิงวิทยาศาสตร์ เช่น การเปลี่ยนแปลงของสารเคมีหรือปริมาณน้ำตาลในกระแสเลือด การทำงานของกระเพาะอาหาร และลำไส้ ซึ่งไม่สามารถสังเกตได้ด้วยตาเปล่าหรือประสาทสัมผัส

2. พฤติกรรมภายใน “ความในใจ” (Covert Behavior) เป็นพฤติกรรมที่เจ้าตัวเท่านั้นจึงจะรู้ดี ถ้าไม่บอกใคร ไม่แสดงออกก็ไม่มีใครรู้ได้ เช่น การจำ การรับรู้ การเข้าใจ การได้กลิ่น การได้ยิน การฝัน การหิว การโกรธ ความคิด การตัดสินใจ จิตนาการ พฤติกรรมเหล่านี้อาจมีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกาย เช่น ขณะใช้ความคิดคลื่นสมองทำงานมาก หรือขณะโกรธ ปริมาณน้ำตาลในกระแสเลือดมีมากซึ่งวัดได้โดยเครื่องมือ แต่ก็ไม่มีใครรู้ละเอียดลงไปได้ว่าเขาคิดอะไรหรือเขารู้สึกอย่างไร คนรู้ละเอียดคือเจ้าของพฤติกรรมนั้น พฤติกรรมภายนอกและพฤติกรรมภายในมีความสัมพันธ์กัน โดยพฤติกรรมภายในเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมภายนอก เช่น คนเราขอมพูดหรือขอมแสดงกิริยาโดยสอดคล้องกับความรู้สึกนึกคิดภายใน ถ้าต้องการศึกษาให้เข้าใจเกี่ยวกับ “จิตใจ” หรือพฤติกรรมภายในของคนก็ต้องศึกษาจากส่วนที่สัมผัสได้ชัดแจ้งคือ พฤติกรรมภายนอก ซึ่งเป็นแนวทางสู่ความเข้าใจพฤติกรรมที่เป็นความในใจและการจะเข้าใจพฤติกรรมต่างๆ ที่มนุษย์แสดงออกอันเป็นพฤติกรรมภายนอก เราก็ต้องศึกษาให้เข้าใจธรรมชาติของการคิด การตัดสินใจ การรับรู้ การรู้สึก ฯลฯ ซึ่งเป็นพฤติกรรมภายใน

การศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรม จะมีทั้งพฤติกรรมภายนอกพฤติกรรมภายใน พฤติกรรมที่เป็นเรื่องธรรมชาติสรีระ ซึ่งมักเรียกกันว่า “พฤติกรรมแบบเครื่องจักร” และพฤติกรรมที่เป็นเรื่องของประสบการณ์ซึ่งมักเรียกกันว่า “พฤติกรรมที่มีจุดมุ่งหมาย” แต่โดยทั่วไปแล้วมักเน้นการศึกษาเฉพาะพฤติกรรมที่เกิดเนื่องจากประสบการณ์เท่านั้นพฤติกรรมนั้นมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

* ที่มา...หนังสือแนวทางการให้คำปรึกษา กองฝึกอบรม กรมที่ดิน

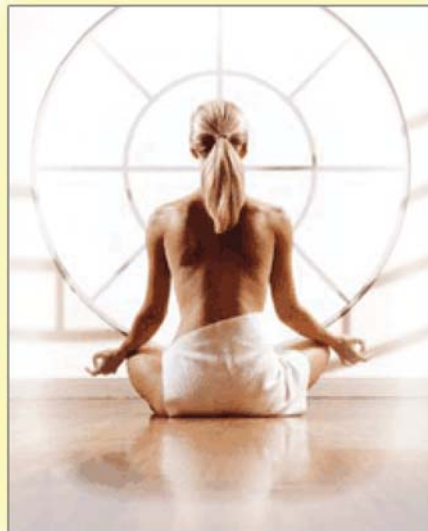
ตามระยะเวลาที่ผ่านมาไปตามความแตกต่างระหว่างบุคคล สำหรับการศึกษาวงจรชีวิตเพื่อการพัฒนาตนนั้น มุ่งเน้นการพัฒนาจิต ความคิด หรือพฤติกรรมภายในเป็นลำดับแรก เนื่องจากพฤติกรรมภายในเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมภายนอก หากคิดดีการปฏิบัติก็มักดีด้วย

ลักษณะของจิตมนุษย์

จิตใจ เป็นคำที่มีความหมายหลายๆ ด้าน ตามแนวคิดของกลุ่มนักจิตวิทยาต่างๆ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวถึงจิตใจตามการวิเคราะห์ของ فروยด์ (Sigmund Freud, 1856 – 1939 อ้างถึงใน มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย (กศ.บป.) ขอนแก่น รุ่นที่ 22) เชื่อว่าจิตของมนุษย์แบ่งเป็น 3 ระดับ (Three Levels of Consciousness) เปรียบเทียบเสมือนก้อนน้ำแข็งลอยอยู่ในทะเล คือ

● **จิตสำนึก (Conscious)** คือสภาวะที่มีสติ รู้ตัว รู้ว่ากำลังทำอะไรอยู่หรือกำลังจะทำอะไร รู้จักตัวเองว่าเป็นใคร ต้องการอะไรทำอะไร อยู่ที่ไหน กำลังรู้สึกอย่างไรต่อสิ่งใด การแสดงอะไรออกไปที่แสดงไปตามหลักเหตุผลเปรียบได้กับส่วน ก้อนน้ำแข็งที่โผล่ผิวน้ำขึ้นมา มีจำนวนน้อยมาก

● **จิตใต้สำนึก (Subconscious)** หรือ จิตก่อนสำนึก (Preconscious) คือ สภาวะที่ไม่รู้ตัวในบางขณะ เช่น กระดิกเท้า ผิวกาย ฮัมเพลงโดยไม่รู้ตัว ยิ้มคนเดียวโดยไม่รู้ตัว พูดอะไรออกมาโดยไม่ตั้งใจ และประสบการณ์ต่างๆ ที่เก็บไว้ในรูปของความทรงจำ เช่น ความประทับใจในอดีตถ้าไม่นึกถึง ก็ไม่รู้สึกอะไร แต่ถ้าทบทวนเหตุการณ์ที่ไรก็ทำให้เกิดความปิติพอใจทุกที เปรียบได้กับส่วนของก้อนน้ำแข็งที่อยู่ใต้น้ำ



● **จิตไร้สำนึก (Unconscious)** เป็นส่วนของจิตที่ใหญ่ที่สุดและมีอิทธิพลมากต่อพฤติกรรมของมนุษย์ และเป็นส่วนที่ไม่รู้สึกตัวเลย อาจมาจากเจ้าตัวยามเผลอหลับไป เช่น เกลียดใคร หรือพยายามที่จะลืมแล้วในที่สุดก็ลืมๆ ไป ดูเหมือนไปจริงๆ แต่ที่จริงไม่ได้หายไปไหน ยังอยู่ในตัว ลักษณะจิตไร้สำนึกจะแสดงออกมาในรูป ความฝัน การละเมอเปรียบได้กับส่วนของน้ำแข็งที่อยู่ใต้น้ำ

นอกจากนี้ فروยด์ ได้ศึกษาองค์ประกอบของจิต พบว่าโครงสร้างของจิตประกอบด้วย The Components of Mind 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 อิด (ID) หมายถึงตัณหา หรือ ความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ เป็นสิ่งที่ยังไม่ได้ขัดเกลา ซึ่งทำให้มนุษย์ทำทุกอย่างเพื่อความพึงพอใจ หรือทำงานตามความพึงพอใจ โดยไม่คำนึงถึงสิ่งใดเปรียบเสมือนสันดานดิบของมนุษย์ ซึ่งแบ่งออกเป็นสัญชาตญาณแห่งการมีชีวิต (LIEF INSTINCT) เป็นความต้องการอาหาร ความต้องการหลีกเลี่ยงอันตราย และสัญชาตญาณแห่งการตาย (DEATH INSTINCT) เช่น ความก้าวร้าวหรือการทำอันตรายต่อตนเองและผู้อื่น เป็นต้น

ส่วนที่ 2 อีโก้ (EGO) หมายถึง ส่วนที่ควบคุมพฤติกรรมที่เกิดจากความต้องการของ ID โดยอาศัยกฎเกณฑ์ทางสังคมและหลักแห่งความเจริญมาช่วยในการตัดสินใจ ไม่ใช่แสดงออกมาทางความพึงพอใจของตนเองเพียงอย่างเดียว แต่ต้องคิดและแสดงออกอย่างมีเหตุผล

ส่วนที่ 3 ซุปเปอร์อีโก้ (SUPEREGO) หมายถึง มโนธรรมหรือจิตส่วนที่ได้รับการพัฒนามาจากประสบการณ์ การอบรมสั่งสอนหรือกระบวนการทางสังคมประกิต โดยอาศัยหลักของศีลธรรม จรรยา ขนบธรรมเนียมประเพณี และค่านิยมต่างๆ ในสังคมนั้น SUPEREGO จะเป็นตัวบังคับและควบคุมความคิดให้แสดงออกในลักษณะที่เป็นสมาชิกที่ดีของสังคม โครงสร้างจิตนี้จะมีความสัมพันธ์กัน ถ้าทำงานสัมพันธ์กันดีการแสดงออกหรือบุคลิกภาพก็เหมาะสมกับตน แต่ถ้าโครงสร้างทั้ง 3 ส่วน ทำหน้าที่ขัดแย้งกัน บุคคลก็จะมีพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมได้

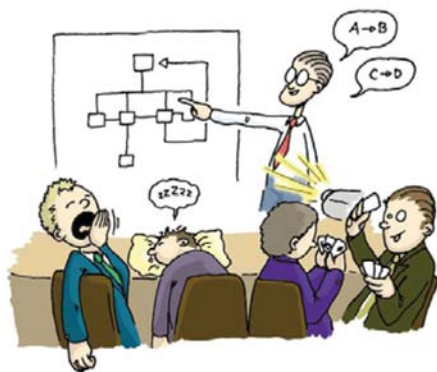
การเข้าใจพฤติกรรมมนุษย์

คนโดยทั่วไป ถ้ามองหายาๆ จะมีอวัยวะครบถ้วนเหมือนกันมีปฏิกริยาตอบสนองธรรมชาติเหมือนกัน แต่ถ้าพิจารณาให้ลึกซึ้งจริงๆ จะเห็นว่าคนแต่ละคนมีความแตกต่างกันไม่มากนัก ดังนั้นเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับผู้คนที่ต้องการเข้าใจถึงความแตกต่างระหว่างบุคคลก่อน

ความแตกต่างระหว่างบุคคล

เพื่อเข้าใจธรรมชาติของคน เราสามารถแบ่งความแตกต่างระหว่างบุคคลออกเป็น 4 ด้านใหญ่ๆ คือ

1. ทางกาย (Physical) เช่น หน้าตา ท่าทาง โครงกระดูก ผิว ผม ลักษณะของกล้ามเนื้อ อ้วนผอม แข็งแรง ฯลฯ ซึ่งความแตกต่างกันทางกายภาพนี้ หมายถึงรูปร่างที่เห็นได้จาก



ภายนอกนั้นเอง ความแตกต่างทางกายภาพนี้อาจมีอิทธิพลไปสู่ความแตกต่างด้านอื่นๆ อีก เช่น ร่างกายอ้วนมากๆ หรือผอมมากๆ ย่อมไม่คล่องตัว ไม่กระฉับกระเฉงไปไหนมาไหนคนมักจะชอบล้อเลียนทำให้เกิดปมด้อยในการเข้าสังคมแม้ด้านอารมณ์ (Emotion) ก็อาจจะเปลี่ยนแปลงไปด้วย เป็นต้น นอกจากนี้ความแตกต่างทางกายยังรวมถึงความสามารถอันเกิดจากการกระทำหรือการแสดงออกของร่างกายด้วย เช่น คนหนุ่มคนสาว

ย่อมแสดงออกเชิงพลังได้ดีกว่าคนสูงอายุหรือเด็ก คนวัยเดียวกันถ้าร่างกายได้รับการฝึกฝนก็ย่อมจะดีกว่าคนที่ไม่ได้รับการฝึกฝน เป็นต้น

2. ทางอารมณ์ (Emotion) หมายถึง การแสดงออกทางอารมณ์หรือความรู้สึกต่างๆ เช่น ดีใจ เสียใจ โกรธ อิจฉา ลำเอียง ก้าวร้าว ขบขัน ฯลฯ ซึ่งการแสดงออกทางอารมณ์ย่อมมีความมากมายไม่เท่ากัน และแสดงออกมาไม่เหมือนกันการควบคุมทางอารมณ์ก็เช่นกัน คนเรามีความแตกต่างกัน บางคนสามารถควบคุมได้ดีแต่บางคนไม่สามารถควบคุมได้เลย ปล่อยให้ไปไปตามอารมณ์ที่เกิด อารมณ์นี้จะได้รับอิทธิพลมาตั้งแต่วัยเด็กเป็นต้นมา

3. ทางสติปัญญา (Intelligence) หมายถึง เรื่องของความคิดหรือความแตกต่างกันในการแก้ปัญหา คนปัญญาดี หรือที่เรียกว่า IQ สูง (ตั้งแต่ 100 ขึ้นไป) จะคิดได้หลายแง่ หลายมุม มีความละเอียดอ่อนสามารถแก้ปัญหาได้มากกว่าทั้งชีวิตประจำวันและครอบครัว แต่คนปัญญาดีน้อย หรือที่เรียกว่า IQ ต่ำ (ตั้งแต่ 90 ลงไป) จะคิดได้น้อยลงจะอยู่ในกรอบความคิดที่ไม่กว้างนัก ยึดมั่นในสิ่งแคบๆ ถ้าเข้าเรียนหนังสือก็อาจจะไม่จบหรือออกกลางคัน

4. ทางสังคม (Social) หมายถึง ความสามารถที่แสดงออกในหมู่คนซึ่งเป็นที่ยอมรับกันว่าแม้จะมีสติปัญญาพอๆ กัน แต่ความสามารถในการเข้าสังคมย่อมมีได้ไม่เหมือนกัน คนที่เข้าสังคมได้ดีกว่าเป็นที่ยอมรับของเพื่อนร่วมงาน ทั้งผู้บังคับบัญชา เพื่อนผู้ระดับเดียวกันหรือผู้ใต้บังคับบัญชาย่อมนำมาซึ่งความเจริญก้าวหน้าได้ดีกว่าคนที่เข้าสังคมได้ไม่ดี หรือมีอุปสรรคในการทำงานร่วมกับผู้อื่นอย่างเห็นได้ชัด

การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของมนุษย์

ในการอยู่ร่วมกับผู้อื่น โดยเฉพาะในฐานะของผู้นำแล้ว มักจะต้องเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมของบุคคลหลายๆ ระดับ และในบางโอกาสจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้ร่วมงานหรือผู้ใต้บังคับบัญชาให้เป็นไปตามแบบที่ต้องการได้ ในทางจิตวิทยาการเสริมแรงถือเป็นวิธีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม การคงไว้ซึ่งพฤติกรรมอันพึงประสงค์และปรับปรุงแก้ไขพฤติกรรมที่ไม่พึงประสงค์ของผู้ใต้บังคับบัญชานั้น สามารถใช้การเสริมแรงเข้ามาช่วยได้ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวถึง 2 วิธี คือ การชมเชย และการให้ข้อมูลย้อนกลับอย่างมีประสิทธิภาพ



การชมเชย (Admiring) ในทางจิตวิทยานี้การชมเชยเป็นการให้รางวัลประเภทหนึ่ง จึงสามารถใช้เป็นสิ่งเสริมแรงเมื่อต้องการปรับพฤติกรรมให้เป็นไปในแบบที่ต้องการ หรือเป็นการดามไว้ซึ่งพฤติกรรมอันพึงประสงค์ การชมเชยแทบจะไม่มีผลเสียอะไรเลย และยังถือว่าเป็นวิธีผูกใจคนได้อีกวิธีหนึ่ง เรื่องของการชมเชยนี้มีความละเอียดอ่อนไม่ใช่น้อย การชมเชยนั้นหากทำกระทำด้วยความจริงใจแล้ว ย่อมเป็นที่ชื่นชอบของผู้ได้รับคำชมทั้งสิ้น แต่บางครั้งแม้คำชมจะมาจากใจจริงก็กลับดูเหมือนไม่จริงใจ จนเกิดความเข้าใจผิดขึ้นได้ ด้วยเหตุนี้จึงควรศึกษาและฝึกฝนว่า การชมเชยอย่างไรถึงจะดีและก่อให้เกิดกำลังใจหรือทำให้ผู้ถูกชมได้รับความสุข

การชมที่ดีควรมีลักษณะ ดังนี้

1. ชมด้วยความจริงใจไม่เสแสร้ง
2. คำชมนั้นต้องมีความสัมพันธ์อันดีกับสีหน้าท่าทางของผู้ชม
3. คำชมต้องไม่ยืดเยื้อ แต่ควรสั้นกะทัดรัด
4. ไม่ชมให้พร่ำเพรื่อหรือหวานมากเกินไป เลือกชมในพฤติกรรมหรือผลงานที่ผู้ถูกชมเห็นว่าเป็นความภาคภูมิใจของเขาอย่างแท้จริง โดยเฉพาะเรื่องที่เขาไม่มีความมั่นใจ คำชมจะช่วยสร้างความมั่นใจให้แก่เขาในการกระทำหรือพฤติกรรมนั้นๆ ในครั้งต่อไป

5. ชมใจเรื่องหรือแง่มุมในผู้ถูกชมคิดไม่ถึงหรือไม่คิดว่าจะได้คำชม จะให้ผลดีกว่าการชมในสิ่งที่เห็นชัดๆ หรือแน่ๆ อยู่แล้ว โดยเฉพาะการเลือกใช้คำพูดที่สร้างสรรค์ไม่ธรรมดา เช่นในการชมผู้บรรยายว่า บรรยายได้แง่คิด ได้ประโยชน์มากจากการฟังการบรรยาย ย่อมจะดีกว่าชมว่าบรรยายได้ยอดเยี่ยม

6. การชมต่อหน้าผู้อื่น หรือให้ผู้อื่นได้รับรู้ด้วยจะได้ผลดีกว่าการชมจริงๆ ต่อหน้าผู้ถูกชมคนเดียว การชมต่อหน้านั้นไม่ได้ผลดีมากเท่ากับการชมลับหลัง หรือการชมต่อหน้าในที่ประชุม จะมีคนรับรู้มากกว่าจึงสร้างความภาคภูมิใจแก่ผู้ที่ถูกชมได้มากกว่า ซึ่งการชมลับหลังหรือชมในที่ประชุมเป็นการแสดงว่าผู้กล่าวชมๆ ด้วยความจริงใจ

7. ความเร็วในการให้คำชม เช่น ทันทีที่พฤติกรรมนั้นสิ้นสุดจะได้ผลมากกว่าการปล่อยทิ้งไว้นาน

8. การยกตัวอย่างประกอบคำชม จะทำให้การชมนั้นได้รับผลเป็นเลิศ

การให้ข้อมูลย้อนกลับ (Feedback) การให้ข้อมูลย้อนกลับถือว่าเป็นเครื่องมือที่จะช่วยให้คนปรับเปลี่ยนพฤติกรรมหรือการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพราะจะทำให้เขารู้ว่าที่เขาทำไปนั้นมีผลกระทบที่ดีหรือผิดพลาดต่อผู้อื่นมากน้อยเพียงใด คนอื่นเขาจะคิดอย่างไรกับผลงานของเรา แล้วนำข้อติชมต่างๆ เหล่านั้นมาวิเคราะห์วิจารณ์ ศึกษา และปรับปรุงให้ดีขึ้นไปอีก



รับมือกับ 10 นิสัยยวดแยะของเพื่อนร่วมงาน*



เพื่อนร่วมงานดีๆ ก็มี ยอดแยะก็มีไม่น้อย เช่น ชอบนินทา ปั่นหัวให้คนโกรธกัน เลี้ยงงาน ฯลฯ อย่างนี้ต้องมีวิธีปราบ

บางครั้งเราก็มีผู้ร่วมงานที่เยียด เยี่ยม คือเป็นพนักงานอย่างแท้จริง ทำงานในหน้าที่ได้รวดเร็วและสำเร็จลุล่วงด้วยดี ไม่เกี่ยงงานหรือหมกเม็ด ไม่ขี้ฟ้อง แถมยังมีนิสัยดีน่ารักคบหาอีกด้วย แต่บางครั้งถึงคราวชะตาตกต่ำก็จะเจอผู้ร่วมงานที่เข้ากันได้ยาก เพราะเขาหรือเธอมีความเห็นแก่ตัว เจ้าเล่ห์ ไม่มีความสามารถ ดีแต่คอยยกยอปอปั่นเจ้านายเพื่อจะได้ได้ตำแหน่งงาน คอยเอาหน้าเอาผลงานมากกว่าการทำงานอย่างจริงจัง อย่างว่าละนะ เราไม่อาจที่จะหาผู้ร่วมงานด้วยตัวเองได้ แต่เราก็มีวิธีรับมือกับคนทำงานที่มีนิสัย (เสีย) 10 ประเภทดังนี้ค่ะ

1. หลีกเลี้ยงหน้าที คนแบบนี้มักค่อยๆ แบ่งงานของตัวเองไปให้เพื่อนร่วมงาน แล้วก็มีคำพูดที่ท่องจำจนขึ้นใจว่า “ฉันกำลังมีงานยุ่งมาก”

ข้อแนะนำ บอกหัวหน้างานคุณเป็นนัยว่า เขาหรือเธอคนนั้นไม่ค่อยมีอะไรทำ เป็นขึ้นเป็นอัน ควรให้งานโปรเจกต์เขาไปลองทำดูบ้างดีมัย

2. ประจบเจ้านาย คนประเภทนี้จะยกยอปอปั่นเจ้านาย อะไรๆ เจ้านายก็ถูกต้องหมด

ข้อแนะนำ แสดงความสามารถของคุณให้เจ้านายเห็นเท่าที่ทำได้

3. ชอบซุบซิบนินทา ไม่ว่าจะไปทานอาหารหรือพบเจอกัน คนประเภทนี้จะต้องซุบซิบ นินทาเรื่องคนอื่นเป็นของหวานยามปากว่าง

ขอขอบคุณข้อมูลและภาพประกอบจาก Lisa

* ที่มา... women.kapook.com

ข้อแนะนำ คุยกับคนประเภทนี้ให้น้อยที่สุดเท่าที่ทำได้ อย่าเล่าอะไรเกี่ยวกับเรื่องส่วนตัวของคุณให้เขาฟัง และอย่าสนใจคนประเภทนี้ หากไม่มีใครฟัง เดียวก็เงียบไปเองแหละ

4. ข้างยุแหย เพื่อนร่วมงานประเภทนี้ชอบพูดเรื่องคนนั้นคนนี้และเล่าไปมาให้คนทะเลาะกันเพื่อให้ตัวเองได้ประโยชน์

ข้อแนะนำ ต้องร่วมมือกันหลายๆ คนในออฟฟิศด้วยการไม่สนใจเขาเลย ต้องดัดนิสัยเสียบ้าง

5. จอมยุ่งเหยิง บนโต๊ะทำงานของเขามีเอกสาร ข้าวของกองยุ่งเหยิงไปหมด แม้แต่ถุงเท้าเขายังใส่สองข้างต่างสีกันเลย

ข้อแนะนำ トラบโดที่เขายุ่งเหยิงกับตัวเองโดยไม่ได้ทำให้คุณเสียหาย ก็ปล่อยเขาซะ หรือหากคุณอยากทำตัวเป็นแม่สักครั้งด้วยการเก็บของบนโต๊ะให้เขาอาทิติยละครั้ง เพราะทนไม่ไหวก็แล้วแต่ความใจดีของคุณก็ละกัน

6. ไร้เดียงสาหรือไม่อยากช่วย เพื่อนร่วมงานคนนี้นักบอกว่าทำไม่ได้ นอกจากยิ้มแล้วก็ถามว่า ทำยังงั้นนะ ปล่อยให้คุณอธิบายหลายรอบ แล้วก็กลับมาถามอีก เฮ้อ ปัญญา نیمหรือเปล่าก็ไม่รู้

ข้อแนะนำ ให้คุณบอกว่า คุณอธิบายมาหลายรอบแล้ว หากจำไม่ได้ก็ควรจดโน้ตไปด้วย

7. โตแต่ตัว เพื่อนร่วมงานคนนี้ชอบส่งอีเมลล์และรูปภาพประกอบที่ตลกๆ สนุกสนานหรือชอนภาพแปลกๆ ไว้ในเอกสารสำคัญๆ

ข้อแนะนำ อย่าหัวเราะกับเรื่องตลกของเขาเพราะจะทำให้เขาชอบใจและทำมากขึ้น หรือคุณอาจบอกเขาว่า นี่คือโลกของผู้ใหญ่นักทำงานนะคะ

8. ขี้หลี หนุ่มคนนี้ชอบแฉแฉะจ้อแจ้กกับเพื่อนร่วมงานสาวๆ หรือชอบพูดจาทะลอมเท่าที่โอกาสจะอำนวย

ข้อแนะนำ ไม่ต้องลังเล จัดการกับเขาซะ อาจว่ากล่าวตงๆ หรือหากแต่ะอังกัถวัดมือสักที หรือนำไปเล่าในที่ประชุมเพื่อปรามหนุ่มขี้หลี

9. ไทศัพทส่วนตัวทั้งวัน ผู้ร่วมงานคนนี้ทำยงกับว่าออฟฟิศคือบ้านส่วนตัวของเธอหรือเขง้นแหละ ก็คุณเธอเล่นไทศัพทคุยกับเพื่อนได้ทั้งวันแทบไม่มีหยุด ไทศัพทก็ดงไม่หยุดหยอน

ข้อแนะนำ สงงานเร่งด่วนให้เธอหรือเขาทำเพื่อจะได้ไม่มีเวลาคุยไทศัพท

10. อีโก้สูง ไม่ว่าคุณจะพูดอะไรหรือทำอะไร ก็มักจะผิดในสายตาของเพื่อนร่วมงานคนนี้ เธอหรือเขาจะพูดจาตูดตูดหมิ่นหรือบลิ้วให้คุณหน้าแตกแบบไม่ต้องเย็บกันละ

ข้อแนะนำ อย่าแสดงอารมณ์ร่วมกับหล่อน (เขา) เพราะจะทำให้คนประเภทนี้ได้ใจให้คุณทำงานไปตามปกติ ทำเหมือนกับว่าคุณไม่ได้ใส่ใจกับนิสัยของเธอ (เขา) และให้คุณพูดกับเธอ (เขา) ด้วยสำเนียงร่าเริงเพื่อให้รู้ซะม่งว่านิสัยแย่งๆ อย่างนี้เก็บไปใช้ที่บ้านเธอจะ

ความสำเร็จอยู่แต่แว๊อม*



“ใครก็ตามที่ไม่มีเป้าหมายและแรงจูงใจในชีวิตมากเพียงพอ แค่จะเอื้อมไปเด็ดใบไม้สักใบ หรือเก็บก้อนหินสักก้อนก็ทำได้ยาก แต่...ใครก็ตามที่มีเป้าหมายที่ท้าทายและมีแรงจูงใจที่มากพอ ต่อให้ปีนเขาสูงหรือข้ามทะเลที่กว้างใหญ่ไพศาลสักเพียงใด ความสำเร็จก็คงอยู่ไม่ไกลนัก”

ที่กล่าวเช่นนี้ก็เพราะว่า คนส่วนใหญ่ต้องการทำอะไรในชีวิตที่เกิดจากผลพวงของความสำเร็จ แต่ปัญหาคือคนที่คนเรามักจะไม่รู้ว่าความสำเร็จหน้าตาเป็นอย่างไร อะไรคือความสำเร็จ สุดท้ายก็ไปทักท้วงเอาเองว่าความสำเร็จของคนนั้นของคนนี้เป็นตัวอย่างของความสำเร็จด้านโน้นด้านนี้ ทำให้คนในสังคมต่างตะเกียกตะกายเดินทางไปสู่ความสำเร็จที่เขาว่ากัน เหมือนหนังหรือนิยายหลายเรื่องเกี่ยวกับการเดินทางไปค้นหาสมบัติ ที่ต้องแย่งชิงแผนที่การเดินทาง ต้องทำลายคู่แข่งที่อาจจะมาแย่งส่วนแบ่งของสมบัติที่วาดฝันเอาไว้ ต้องเอาชีวิตเข้าแลกแม้ไม่รู้ว่ามีจริงหรือไม่มากนักน้อยเพียงใด สุดท้ายเมื่อไปถึงกรุสมบัติ สิ่งที่ได้คือความสุขเพียงหนึ่งหรือสองนาทีก่อนหลังจากนั้นก็เกิดอาเพศถั่งถล่มบ้าง สมบัติกลายเป็นหินบ้าง หรือบางคนก็หนีรอดมาได้ก็เหลือแค่ตัวเท่านั้น

เหมือนกับชีวิตคนหลายคน ที่ต้องดิ้นรนเพื่อนำพาชีวิตไปสู่ความสำเร็จที่เขาว่ากัน บางครั้งต้องแลกด้วยการอดหลับอดนอน บางครั้งต้องแลกมาด้วยความเครียด บางครั้งต้องแลกมาด้วยความอบอุ่นของครอบครัว บางครั้งต้องแลกมาด้วยหนี้สิน บางครั้งต้องแลกมาด้วยมิตรภาพของเพื่อน ฯลฯ สุดท้ายเมื่อไปถึงความสำเร็จที่อยากได้ที่ทุกคนยอมรับ แต่ตัวเองกลับบริโภคความสำเร็จนั้นได้เพียงช่วงเวลาสั้นๆ หลังจากนั้นต้องขัดขีดขัดเขยความสำเร็จนั้นด้วยการเจ็บป่วย ครอบครัวแตกแยก ความเครียด สังคมไม่ยอมรับ จิตใจที่ไม่ปกติ หรือบางคนก็ต้องขัดขีดด้วยชีวิต ดังเช่นเรื่องราวของคนหลายคนในสังคมที่เป็นอุทาหรณ์ให้ได้เป็นอย่างดีโดยไม่ต้องไปพิสูจน์ด้วยตัวเราเอง

ขอขอบคุณข้อมูลจาก ประชาชาติธุรกิจ โดย ณรงค์วิทย์ แสนทอง วิทยากรที่ปรึกษา นักเขียนอิสระ

* ที่มา...women.kapook.com

ดังนั้น เพื่อป้องกันไม่ให้ชีวิตของเราเหมือนกับหนัง นิยายหรือชีวิตจริงของคนหลายคน จึงอยากจะแนะนำว่า คำว่า “ความสำเร็จในชีวิต” นั้นไม่ได้ หมายถึง ความร่ำรวย ความมีชื่อเสียง มีการศึกษาสูง มีหน้าที่การงานดี มีเกียรติยศชื่อเสียงในสังคมเท่านั้น แต่...ความสำเร็จในชีวิตนั้น หมายถึงทุกสิ่งทุกอย่างที่เกิดในชีวิตเรา เช่น ความสำเร็จในการมีชีวิตอยู่ เพราะเรายังสามารถหายใจ เข้าออกเป็นปกติ

ความสำเร็จในการกิน เพราะเรากินอาหารได้ทุกประเภทและยังรู้รสชาติความอร่อยอยู่

ความสำเร็จด้านธรรมะ เพราะเรายังคงคิดดี มีเมตตาต่อเพื่อนมนุษย์อยู่

ความสำเร็จด้านสุขภาพ เพราะเรายังมีร่างกายและจิตใจที่แข็งแรงอยู่

ความสำเร็จด้านความคิด เพราะเรายังสามารถคิดโน้มน้าวคิดนี้ได้เป็นอย่างดี

ความสำเร็จด้านการกระทำ เพราะเรายังสามารถทำในสิ่งที่เราอยากทำได้อยู่

ความสำเร็จด้านครอบครัว เพราะเรายังมีครอบครัวที่อบอุ่นอยู่

ความสำเร็จด้านสังคม เพราะเรายังมีเพื่อนและมิตรที่ดีอยู่

ฯลฯ

การที่จะทำให้เรามีชีวิตที่ประสบแต่ความสำเร็จ มีเทคนิคและหาวิธีการคิด ดังนี้

● เริ่มต้นเป้าหมายชีวิตจากเรื่องเล็กๆ

เพราะเป้าหมายเล็กๆ น้อยๆ มักจะมีโอกาสสำเร็จได้ง่ายกว่า เมื่อเรามีความสำเร็จเกิดขึ้นตลอดเวลา ทุกเมื่อเชื่อกัน เราก็จะมีความมั่นใจในตัวเองมากยิ่งขึ้น การตั้งเป้าหมายเรื่องเล็กๆ เปรียบเสมือนเรากำลังหาเช้ากินค่ำ เพราะจิตใจของเราได้บริโภคความสำเร็จทุกวัน

● เลิกมองเป้าหมายสุดท้าย แต่หันมาตั้งเป้าหมายที่กิจกรรมที่จะต้องทำแทน

การตั้งเป้าหมายสุดท้ายบางครั้งอาจจะทำให้เราท้อแท้เสียก่อน โดยเฉพาะตอนที่เริ่มลงมือทำ เช่น เราตั้งเป้าหมายว่าจะวิ่งรอบสนามฟุตบอล 5 รอบ พอวิ่งไปได้สัก 50 เมตร เราก็รู้สึก ว่าเหลืออีกตั้งไกล ให้ตั้งเป้าหมายเสียใหม่ว่าเราจะวิ่งที่ละ 3 ก้าว สมาชิกของเราก็จะถูกดึงมาที่การนับ ก้าว นับ 1, 2, 3 ไปเรื่อยๆ ซึ่งวิธีนี้จะช่วยลดความกังวลกับเป้าหมายสุดท้ายลงได้ และเรารู้สึกว่าเรา ประสบความสำเร็จในการนับก้าวเพียง 3 ก้าวอยู่ตลอดเวลา และถ้ารับการประสบความสำเร็จในการ นับก้าวเพียง 3 ก้าวตลอดระยะทางของการวิ่งรอบสนามฟุตบอล 5 รอบ รับรองได้ว่าเป้าหมายใหญ่ หรือเป้าหมายสุดท้ายที่เราตั้งไว้ก็ประสบความสำเร็จโดยอัตโนมัติ

ถ้าเราทำแล้วแต่ไม่ได้ผลดังที่คาดหวัง ก็ให้คิดว่าสำเร็จในการที่ได้ทำ ก็ให้คิดเสีย ว่าอย่างน้อยๆ เราก็มีความสำเร็จที่ได้ทำสิ่งนั้น ดีกว่าคนอื่นหลายคนที่ยังไม่ทำในสิ่งที่เราได้ และที่สำคัญคือเราจะได้อีกโอกาสไปทำสิ่งอื่นในชีวิตที่เรายังไม่ได้อีกตั้งมากมาย หรือเราอาจจะคิดใหม่ ว่าถ้าทำแล้วไม่ได้ผล แสดงว่าโอกาสแห่งความสำเร็จยังรอเราอยู่ ยิ่งเราทำแล้วไม่สำเร็จมากเท่าไร

ก็แสดงให้เห็นว่าหนทางสู่ความสำเร็จก็จะมีมากขึ้น เหมือนคนเดินหลงทางมากเท่าไร โอกาสที่จะไปถูกทางก็ย่อมมีมากขึ้นเท่านั้น เพราะโอกาสลองผิดเริ่มน้อยลงๆ ไปเรื่อยๆ

● **ถ้าผลที่ได้รับต่ำกว่าเป้าหมายที่เราตั้งไว้ ให้คิดว่าเราประสบความสำเร็จระดับหนึ่งแล้ว** ขอให้คิดว่าถ้าเราบรรลุเป้าหมายตั้งแต่ครั้งแรก เราจะได้ความสำเร็จเพียงครั้งเดียวเท่านั้น และให้คิดว่าผลที่ได้ในครั้งแรกนั้นเป็นความสำเร็จระดับหนึ่งแล้ว คิดต่อไปอีกว่าเป้าหมายที่เหลืออยู่จะสร้างโอกาสให้เราประสบความสำเร็จได้ อีกครั้งหนึ่ง ถ้ายังทำแล้วยังไม่ถึงเป้าหมายที่กำหนดไว้ก็ให้คิดเช่นนี้ต่อไปเรื่อยๆ จนกว่าเป้าหมายใหญ่ที่ตั้งไว้ครั้งแรกประสบความสำเร็จ การที่เราประสบความสำเร็จครั้งละน้อยๆ แต่หลายครั้ง ไม่น่าว่าผลรวมของความสำเร็จหลายครั้งรวมกันอาจจะมากกว่าหรือดีกว่าความสำเร็จของคนที่ทำครั้งเดียวแล้วประสบความสำเร็จเลยก็ได้ ตัวอย่างเช่น สมจิตร จงจอหอ นักมวยเหรียญทองโอลิมปิกที่ประสบความสำเร็จในการไปชกมวยโอลิมปิกยาวนานถึง 12 ปี ผลพวงของความสำเร็จที่ละเล็กที่ละน้อยที่สะสมไว้ได้ช่วยให้สมจิตรมีโอกาสได้เงินรางวัลมากกว่านักชกที่เคยได้เหรียญทองโอลิมปิกก่อนหน้านี้ มีชื่อเสียงมากกว่าและมีโอกาสใช้เงินไปนานกว่าคนที่ประสบความสำเร็จไปก่อนหน้านี้ ไม่น่าว่าถ้าสมจิตรได้เหรียญทองโอลิมปิกตั้งแต่ครั้งแรกที่ไปชกโอลิมปิก ปานนี้เขาอาจจะไม่มีเงินเหลืออยู่เลยก็ได้และอาจจะมั่งคั่งมั่งคั่งกันชีวิตน้อยกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันก็ได้

ทั้งหมดนี้เป็นเพียงอาหารว่างทางสมองให้ท่านผู้อ่านนำไปคิดต่อ อะไรที่เป็นประโยชน์ก็นำไปใช้ อะไรที่ไม่เป็นประโยชน์ต่อตัวเองก็อาจจะส่งข้อมูลนี้ต่อไปให้ผู้อื่น เพราะอาจจะเป็นประโยชน์ต่อชีวิตอื่นบ้างก็ได้ไม่มากนักน้อย



ว.วชิรเมธีชี้วาทสัน

หากเธอรักการศึกษา เธอจะไม่สักแต่ว่าเรียนไปเพียงวันวัน
หากเธอรักการอ่าน เธอจะไม่ดักดานเป็นเต่าล้านปี
หากเธอรักการเรียนรู้ เธอจะไม่หยุดอยู่กับที่เหมือนนาฬิกาตาย
หากเธอรักอนาคต เธอจะไม่เลี้ยวลดไปกับความไฝต่ำ

ว.วชิรเมธี

ที่มา... <http://www.dhammatoday.com>

สิ่งที่สวยงามที่สุดมีอาจสัมผัสได้ทางกาย
กว่าต้องรับรู้ผ่านหัวใจ...



LOVE

“อิมอุ่น”

ครอบครัวคือ “ต้นธาร” การเกิดก่อ

มีแม่พ่อคอยอบรมบ่มนิสัย

จากวันนั้นถึงวันนี้ที่ก้าวไกล

ก็เพราะได้พ่อแม่ชี้นำทาง

รู้ผิดชอบ ชั่วดี ในชีวิต

มีความคิด..สรรสร้าง..ทางสว่าง

รู้จักการ “รับ” และ “ให้” ใจ “ปล่อยวาง”

พ่อแม่สร้างทั้งชีวิตและจิตใจ

วางรากฐานที่ดีในชีวิต

ทั้งเต็มเต็มเป็นมิตรที่ซิดใกล้

ให้มองโลกอย่างที่เห็นและเป็นไป

หวังห่วงใยในทุกข์-สุข..ทุกทุกวัน

และเมื่อถึงวันที่ไม่มีแม่

เหลือเพียงแต่พ่อที่ปลอบขวัญ

เป็นเสาหลักของลูกที่ผูกพัน

คอยค้ำยันวันที่ไม่มีใคร

จากเส้นทางเริ่มต้นจนวันนี้

อาจไม่มีวันซึ่งมาถึงได้

อาจไม่มีวันซึ่งถึงเส้นชัย

หากหัวใจไม่แกร่งแข็งแรงพอ

เพราะครอบครัวคือ “ต้นทาง” การย่างก้าว

เริ่มเรื่องราว..วางรากฐาน..การเกิดก่อ

เพราะเต็มอิมอุ่นไอรักที่ถักทอ

เพราะมี “พ่อ” จึงมี...ผู้ชี้ทาง...

นางสาวอัจฉรา สันติปริชาจิตต์

กองแผนงาน

๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

จงมองคนให้เห็นว่าเป็นคน*

ว.วชิรเมธี

หลวงปู่อาณันทโมตริ พระภิกษุนักปราชญ์คนสำคัญของศรีลังกา ได้เขียนเรื่องสั้นเอาไว้เรื่องหนึ่ง ชื่อ “หากพระพุทธเจ้าเสด็จมาในวันนี้ จะมีอะไรเกิดขึ้น” เนื้อเรื่องที่ท่านเขียนนั้น อิงอยู่กับเหตุการณ์บ้านเมืองของศรีลังกาในช่วงที่เกิดสงครามกลางเมือง ซึ่งผู้คนแบ่งเป็นฝักฝ่าย จนต่างก็ตกอยู่ในภาวะ “มองคนไม่เห็นว่าเป็นคน” หากแต่เห็นเพียงสีเสื้อหรือ “ฝักฝ่าย” ที่คนสังกัดอยู่ ผลก็คือ คนในชาติเดียวกัน ต้องลุกขึ้นมาเข่นฆ่ากัน ลองมาอ่านกันดูหน่อยว่า ไรคเห็นคนไม่ใช่คนนั้น หากก้าวเรปขึ้นมาแล้ว จะทำให้หุตาแห่งสติปัญญาผำฟางได้มากเพียงใด



“พระภิกษุธรรมดาๆ รูปหนึ่ง เดินจาริกไปเรื่อยๆ ไปบนท้องถนน ไม่มีใครรู้ว่าพระรูปนั้นคือพระพุทธเจ้า พระองค์เสด็จมาถึงวัดแห่งหนึ่ง พระในวัดกำลังสนทนากับทายกเรื่องการเมือง เมื่อพระเหล่านั้นและทายกเห็นพระพุทธองค์ก็ถามว่า “ท่านสังกัดพรรคใด” พระพุทธเจ้าตรัสตอบว่า “เราไม่ได้สังกัดพรรคใด” พระสงฆ์เหล่านั้นและทายกคิดว่า น่าจะเป็นพระของพรรคการเมืองฝ่ายตรงข้าม จึงมิได้ให้ความนับถือ กล่าวว่า “เราไม่มีสถานที่ให้ท่านพักค้าง”

พระพุทธเจ้าทรงสดับดังนั้น ก็เสด็จจากวัดนั้นไปยังวัดอื่น ที่วัดใหม่นี้ยังมีการสนทนาเกี่ยวกับการเมืองหนักยิ่งกว่า พระพุทธเจ้าไม่ทรงเข้าร่วมสนทนา แล้วเสด็จไปยังวัดต่อไป ปรากฏว่าที่วัดนี้ได้ทูลถามพระองค์ว่า “ท่านสังกัดนิกายใด รามัญนิกาย สยามนิกาย หรืออมรปุรณิกาย”

* ที่มา... <http://www.dhammatoday.com>

พระองค์ตรัสว่า “เราได้สั่งกัณนิกายใด”

พระเหล่านั้นได้ยินดังนั้นจึงรู้สึกไม่ชอบใจพระตรงหน้า เพราะไม่ได้เป็นพวกเดียวกับตน กล่าวหาว่า “อย่าโกรธเรานะ เราไม่มีที่פקเหลือ ทุกห้องเต็มหมดแล้ว”

พระพุทธเจ้าเสด็จจากที่นั่น เสด็จจากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่ง จากวัดหนึ่งไปสู่อีกวัดหนึ่ง โดยไม่ได้รับการต้อนรับจากผู้ใดเลย พระองค์ทรงเรียบบ่ายเกินไป มีเพียงบาตรสะพายอยู่เบื้องหลัง พระบางรูปและอุบาสกบางคนรู้สึกไม่ชอบพระองค์ เพราะทรงเรียบบ่ายและดูขมขื่นเกินไป ไม่เหมือนพระพวกที่ครองจีวรใหม่และอื่นๆ พวกพุทธศาสนิกชนไม่ได้สนใจพระองค์มากนัก ขณะเดียวกัน บาทหลวงคริสเตียนได้พบพระองค์และปฏิบัติกับพระองค์ด้วยเมตตา ด้วยคิดว่า พระองค์เป็นพระที่ดี เป็นผู้ทรงศีล มีเพียงบาทหลวงคริสเตียนเท่านั้นที่เห็นพุทธองค์มีค่า

พระพุทธองค์เสด็จสัญจรจากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่ง ขณะเดียวกันมีอุบาสกผู้มีความรู้ ท่านหนึ่งติดตามพระองค์ไปตลอด ดูว่ามีอะไรเกิดขึ้นกับพระพุทธองค์บ้าง ในที่สุด ค็นหนึ่งอุบาสก ได้เข้ามาใกล้พระพุทธเจ้ากราบทูลว่า “พระคุณเจ้าขอรับ ท่านไม่ได้รับการต้อนรับเลยสักแห่งเดียว ไม่ว่าจะเป็นวัดหรืออุบาสก เพราะท่านไม่ได้เป็นพวกเดียวกับเขา เท่าที่ดูจากท่าทางและลักษณะของท่าน ผมสงสัยว่า ท่านน่าจะเป็นพระในแบบโบราณ ผมขออนุญาตถามท่านได้ไหมว่าท่านอายุเท่าไร”

“นับแต่วันเกิดขอเราจนถึงปัจจุบัน ฉ้านับกันจริงๆ มันน่าจะมากกว่าสองพันห้าร้อยปี” พระพุทธองค์ตรัสตอบ

ชายผู้นั้นตระหนักว่าพระภิกษุตรงหน้าคือพระพุทธเจ้า เขาทูลถามว่า “ท่านคือพระพุทธเจ้าใช่ไหม”

“ใช่ เราคือพระพุทธเจ้า”

“ดูซิ พระองค์คือพระพุทธเจ้า ถึงแม้พวกเขาจะเคารพพระองค์สร้างรูปเหมือนของพระองค์ แต่ในชีวิตของพระองค์ เมื่อพระองค์ไปหาพวกเขา พวกเขากลับไม่ต้อนรับพระองค์ นี่คือการสมภาพการณ์ของพระพุทธศาสนาในประเทศศรีลังกาในปัจจุบัน ขอได้โปรดรับนิมนต์ของข้าพระองค์ ข้าพระองค์จักจัดหาที่พักและทุกสิ่งที่คุณจำเป็นต้องใช้สอย”

ทั้งหมดนี้คือเรื่องเล่า ถ้าพระพุทธองค์เสด็จมาจริงๆในวันนี้ สิ่งเหล่านี้จะเกิดขึ้น โชคดีที่ท่านจะไม่เสด็จมา เพราะมันเป็นเรื่องเล่า *(คัดจากหนังสือมนต์ขลังลังกา โดยพินิตา อังจันทร์เพ็ญ)*

สถานการณ์ในเมืองไทยของเราเวลานี้ ก็คงไม่ต่างไปจากศรีลังกาในขณะนั้น ที่มีการป้ายสีกันและกันให้เป็นฝ่ายฝ่าย หรือบางทีก็ก้าวไกลจนมองเห็นเป็นญาติผีเสื้อ กระทั่งเราไม่สามารถที่จะมองเห็น “ความเป็นคน” ของคนที่อยู่ตรงหน้าได้

เมืองไทยแม้จะเป็นเมืองพระ เมืองพุทธ แต่ก็ไม่มีใครสนใจจะเฝ้าฟังธรรมะ หรือต่อให้พระพุทธองค์เสด็จมาเป็นคนกลางก็คงจะถูกปฏิเสธ



คนเรานั้น พอเลือกที่จะหลบลี้หลบตาจนไม่เหลือพื้นที่ให้กับสามัญสำนึกพื้นฐานที่พึงมีต่อเพื่อนมนุษย์เสียแล้ว ก็จึงตกเป็นทาสของการแบ่งฝักแบ่งฝ่าย ป้ายสี เกลียดชัง และอยากให้ฝ่ายตรงข้ามหายหน้าให้ถึงที่สุด และอาการสุดท้ายของโรคแบ่งฝ่ายก็คือ การมองเห็นคนไม่ใช่คน หากแต่เห็นคนเป็น “สัตว์” (มิลล์ญู) พอการเมืองทำให้คนป่วยถึงขั้นนี้เมื่อไหร่ ก็ให้ระวังไว้เลยว่า สงครามกลางเมืองกำลังจะตามมา

ดังนั้น ก่อนที่สงครามกลางเมืองจะตามมา ก็ขอให้เราจงช่วยกันลดทอนอาการเห็นคนไม่ใช่คนออกไปจากใจคนไทยทุกฝ่ายให้ได้มากที่สุด อย่างน้อย ก็โดยการไม่ไปซ้ำเติมสถานการณ์ทางการเมืองให้หนักขึ้นด้วยการกล่าวอ้างว่าตนถูก อีกฝ่ายหนึ่งผิด เพราะความถูกผิดเป็นสิ่งสัมพัทธ์ ไม่มีใครผูกขาดความถูก หรือความผิดไปเสียทั้งหมด แต่แท้ที่จริงแล้ว แต่ละฝ่าย ล้วนมีแง่ที่ผิดและถูกดำรงอยู่ด้วยกันทั้งนั้น ด้วยเหตุนี้ แทนที่จะกล่าวโทษกัน เราควรหันมาแสวงหาทางออกร่วมกัน ด้วยสติ ด้วยปัญญา ร่วมกันคิดร่วมกันพิจารณาว่า **“เราจะหาทางออกจากวิกฤติโดยที่ไม่มีใครบาดเจ็บล้มตายเลย หรือโดยมีการบาดเจ็บล้มตายให้น้อยที่สุดได้อย่างไร”** จะดีกว่า เพราะถ้าเรายังก้าวข้ามความถูก ความผิด หรือวิธีคิดแบบแบ่งฝักแบ่งฝ่าย และคอยแต่จะกล่าวโทษกันและกันไม่ได้ สิ่งที่อยู่ตรงหน้าก็คือ **“หายนะมวลรวมประชาชาติ”** ของคนไทยทั้งปวงโดยแท้



พิธีกรรมพระราชทานกรมที่ दिन ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕





นายบุญเชิด คิตเห็น อธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานถวายผ้าพระกฐินพระราชทานของกรมที่ดิน ประจำปี ๒๕๕๕
ณ วัดพระเจดีย์ขาวหลัง ตำบลตันธงชัย อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

คณะผู้บริหารระดับสูงของกระทรวงมหาดไทยร่วมถวายพระพร
พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ



นายบุญเชิด คัดเห็น อธิบดีกรมที่ดินร่วมกับคณะผู้บริหารระดับสูงของกระทรวงมหาดไทย
ถวายพระพรพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวเพื่อเป็นการน้อมรำลึกถึง พระมหากรุณาธิคุณ
ของพระองค์ท่าน ที่ได้ทรงปฏิบัติภารกิจอันเป็นคุณประโยชน์แก่ประเทศชาติ และประชาชน
นานัปการมาโดยตลอด วันพฤหัสบดีที่ ๒๕ ตุลาคม ณ โรงพยาบาลศิริราช

พิธีถวายสัตย์ปฏิญาณเพื่อเป็นข้าราชการที่ดีและพลังของแผ่นดิน
ณ กรมที่ดินศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ



นายบุญเชิด คิตเห็น อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานในพิธี
ถวายสัตย์ปฏิญาณเพื่อเป็นข้าราชการที่ดีและพลังของแผ่นดิน
ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐
อาคารรัฐประศาสนภักดี บริเวณลานเอนกประสงค์ ชั้น ๒ ห้างกองคลัง
วันอังคารที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๕

ข้าราชการกรมที่ดินร่วมแสดงความยินดีกับท่านรองฯ มณเฑียร ทองนิตย์
เป็นผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี



นายบุญเชิด คิตเห็น อธิบดีกรมที่ดิน พร้อมด้วยคณะข้าราชการกรมที่ดิน
แสดงความยินดีในโอกาสที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ
แต่งตั้ง นายมณเฑียร ทองนิตย์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน วันศุกร์ที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

นายสมคิด ศิริ ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพนำคณะข้าราชการกรมที่ดินวางพวงมาลา



นายสมคิด ศิริ ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพนำคณะข้าราชการกรมที่ดินวางพวงมาลา
เนื่องในวันคล้ายวันสิ้นพระชนม์สมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมพระยาเดชาดิศร ปรากฏ ประจำปี ๒๕๕๕
ณ พระอนุสาวรีย์ฯ หน้าศาลาว่าการกระทรวงมหาดไทย
เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๕

พิธีเปิดการฝึกอบรมหลักสูตรปฐมนิเทศข้าราชการพลเรือนสามัญฯ



นายธรรมศักดิ์ ชนะ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานเปิดโครงการฝึกอบรม
หลักสูตรปฐมนิเทศข้าราชการพลเรือนสามัญที่อยู่ระหว่างทดลองปฏิบัติหน้าที่ราชการ
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๖ รุ่นที่ ๒
ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

กิจกรรมปฏิบัติธรรมที่วัดปทุมวนารามราชวรวิหาร กรุงเทพมหานคร



นายวานิชย์ อินทร์รักษ์ รองอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานเปิดกิจกรรมการปฏิบัติธรรมที่วัดปทุมวนารามราชวรวิหาร กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

ขอเชิญสมัครเป็นสมาชิกวารสารที่ดิน

เรียน สมาชิกวารสารที่ดินทุกท่าน

กองบรรณาธิการวารสารที่ดิน ขอเชิญชวนท่านสมัครเป็นสมาชิกวารสารที่ดิน ราย 2 เดือน ปีละ 6 ฉบับ ประจำปี พ.ศ. 2556 (ปีที่ 59) ในอัตราค่าบำรุงปีละ 350 บาท (รวมค่าจัดส่งทางไปรษณีย์แล้ว) โดยมีวิธีการชำระเงิน ดังนี้

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

หมายเหตุ กรุณาส่งใบสมัครและสำเนาหลักฐานการชำระเงิน พร้อมเขียนชื่อที่อยู่
ของผู้ส่งจองให้ครบถ้วนชัดเจน และส่งกลับมายังที่...
กลุ่มติดตามและประเมินผล กองแผนงาน ชั้น 6 กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่
กรุงเทพฯ 10210 หรือ FAX เอกสารมาที่หมายเลข 0 - 2143 - 9160
โทรศัพท์หมายเลข 0 - 2141 - 5661 ติดต่อคุณพนิดา



☐ สมาชิกใหม่

ใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....

☐ ต่ออายุสมาชิก

ลงวันที่.....

ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน

ชื่อ - นามสกุล.....มีความประสงค์ขอสมัคร
เป็นสมาชิกวารสารที่ดิน ปีที่ 59 (พ.ศ. 2556) โปรดจัดส่งวารสารที่ดิน ณ ที่อยู่เลขที่.....
ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
โทร.

หมายเหตุ กรุณาย้ายที่อยู่โปรดแจ้งให้ทราบด้วย โทร. 0 - 2141 - 5661