

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๗ ฉบับที่ ๖ เดือน พฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๖๔



ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน



ใบสมัครสมาชิกรวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน

“หนังสือเล่มนี้เป็นลิขสิทธิ์ของกองแผนงาน
ห้ามมิให้ผู้ใดนำไปเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาต”

คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน

เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวนริศรา มาลัยพงษ์

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา อุ๋นใจ

นางสาวปญฺชรัสมิ์ เอี้ยวชัยพร

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพยมนตรี

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์ นายขวัญชัย อรัญเวช

นายประภัสร์ รื่นภาคเพ็ชร นายสมบัติ ลาอ่อน

นายหริรักษ์ หัตถศาสตร์ นายวิชัย ทองฤทธิ์

นายคุณากร ทรัพย์ผล นายสงวน มณีรัตน์ศักดิ์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ นางอนุช กาญจนาลัย

ว่าที่ร้อยตรี จิราวุฒิ มหาชานิกะ

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนรัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์ นางสาวปิยะนุช เพ็ญแก้ว

นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล นางสาวมสงบ หอมเศรษฐี

นางสาวประภาพร พิมพ์ปึง นางสาวพนิดา เต็งทับทิม

นางสาวสุจิตตรา กรณโคกกรวด

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๕๙

email : follow.land2559@gmail.com

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน

เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ

กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๗ ฉบับที่ ๖ ประจำเดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๖๔ ฉบับนี้เป็นฉบับสุดท้ายของปี ๒๕๖๔ นอกจากเป็นเดือนแห่งการส่งท้ายปีแล้ว ยังเป็นช่วงเวลาแห่งการเตรียมเริ่มต้นศักราชใหม่อีกด้วย และในช่วงปีใหม่นี้ ขอให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินทุกท่าน มีแต่ความสุข สุขภาพแข็งแรง และประสบความสำเร็จในเป้าหมายที่ตั้งไว้

วารสารที่ดินฉบับนี้ ในคอลัมน์เรื่องน่ารู้ ได้นำเรื่อง “กระบวนการสร้างและประเมินความถูกต้องทางตำแหน่ง (Positioning Accuracy) ระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ของกรมที่ดิน” เป็นการสร้างระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลขจากภาพถ่ายคู่ด้วยวิธีการตัดแก้แบบ Orthophoto Rectification เพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ศึกษาและนำมาเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานสร้างระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศให้แก่กรมที่ดิน และเรื่อง “หลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป และตำแหน่งประเภทวิชาการของกรมที่ดิน” เพื่อให้การบริหารงานทรัพยากรบุคคลของกรมที่ดินสามารถขับเคลื่อนได้อย่างคล่องตัว เหมาะสม และมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับสภาพการปฏิบัติงานในปัจจุบัน ตลอดจนการเคลื่อนไหวในกลุ่มสายงานต่าง ๆ ให้มีโอกาสความก้าวหน้าเท่าเทียมกัน รวมถึงบทความเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรร กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายที่ดินอีกหลายเรื่อง

ในคอลัมน์ความรู้คู่สุขภาพ ได้นำเรื่อง “นอนหลับอย่างไรให้ได้คุณภาพ และสุขภาพที่ดี” การนอนหลับที่พอดีและดีพอ ต้องคำนึงถึง ๒ อย่าง ควบคู่กันไป นั่นคือ ชั่วโมงการนอนและคุณภาพของการนอน ส่วนคอลัมน์เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน จะพาทุกท่านไปสัมผัสดินแดนเทพนิยายที่ปราสาทนอยชวานสไตน์ (Neuschwanstein Castle) ในเมืองฟูซเซิน (Füssen) ประเทศเยอรมนี ซึ่งเป็น ๑ ใน ๓ สถานที่ท่องเที่ยวที่มีคนไปเยือนมากที่สุดของเยอรมนี รวมถึงสาระดี ๆ อีกมากมายรวมไว้ในเล่ม โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัยทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

นริสรา มัลลย์พงษ์
ผู้อำนวยการกองแผนงาน
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ

ปีที่ ๖๓ ฉบับที่ ๖ เดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๖๔



เรื่องน่ารู้...

- ๔ รวมข้อวินิจฉัยที่น่าสนใจของ สมท. และ สนส.
- ๑๐ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด
- ๑๓ เทคนิคการบริหารจัดการงานรังวัดให้เกิดผลสัมฤทธิ์ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี
- ๑๓/ ที่ดินสารภี กับการรับรองมาตรฐานศูนย์ราชการสะตอก (GECC) ระดับก้าวหน้า
- ๒๑ หลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่ง สำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป และตำแหน่งประเภทวิชาการ ของกรมที่ดิน
- ๒๓/ กระบวนการสร้างและประเมินความถูกต้องทางตำแหน่ง (Positioning Accuracy) ระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) มาตรฐาน ๑ : ๔,๐๐๐ ของกรมที่ดิน

ข้อคิด...

๓๔ เมื่อรู้สึก

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

๓๕ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

๖๒ เพราะชีวิต

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

๖๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๒๙๕๐ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ เรื่อง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชนตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๖๓/ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๙๐๓/ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนใต้
- ๓/๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๒๔๓๖๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ เรื่อง การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- ๓/๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๖๒๔๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๔ เรื่อง การยกเว้นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ของสำนักงานประกันสังคม

ลานกวี...

๔๓ ทางผ่าน

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๔๔ เทียว ชิม ซุป ... by Tootsy ... ตอน “ห้องปราสาทเทพนิยาย @ Neuschwanstein”

ความรู้คู่สุขภาพ...

๔๘ นอนหลับอย่างไรให้ได้คุณภาพ และสุขภาพที่ดี

ได้ร่มธรรมะ...

๙๒ ปม

ภาพเล่าเรื่อง...

๙๓ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๖๔

รวมข้อวินิจฉัยที่น่าสนใจของ สมท. และ สนส.

เรื่อง หรือแนวทางการปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลฎีกา

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สมท.)

● ประเด็นปัญหา

เมื่อศาลวินิจฉัยว่านิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว จำเลยไม่มีหน้าที่ไปแบ่งแยกและจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาท จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะดำเนินการทางทะเบียนให้โจทก์กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในโฉนดที่ดินดั้งเดิม

● ข้อเท็จจริง

จังหวัดหรือแนวทางปฏิบัติงาน กรณีศาลฎีกาได้มีคำพิพากษา ระหว่าง นาง ค. โจทก์ จำเลย ตำรวจหญิง ข. โจทก์ร่วม และนาย อ. ที่ ๑ นาย ส. ที่ ๒ จำเลย พิกษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ให้นิติกรรมสัญญาขายที่ดิน ระหว่าง นาง ค. ผู้ขาย กับ นาย ส. ผู้ซื้อ ในโฉนดเลขที่ ๒๓๔๐ ฉบับลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๕ เนื้อที่ ๒ งาน ๓/๓ ตารางวา ตกเป็นโมฆะ กับให้เพิกถอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๑ ถึงเลขที่ ๕๓/๕๘ และเห็นพ้องกับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ว่า เมื่อนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว จำเลยจึงไม่มีหน้าที่ไปแบ่งแยกและจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาท เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะดำเนินการทางทะเบียนให้โจทก์กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในโฉนดที่ดินดังกล่าวดั้งเดิม

● ขอกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ ทวิ มาตรา ๓/๙
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑
๓. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓
๔. ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● ความเห็นของกรมที่ดิน

๑. กรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่า ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่ ๓๖๔๖/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ซึ่งพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ให้นิติกรรมสัญญาขายที่ดิน ระหว่าง นาง ค. ผู้ขาย กับ นาย ส. ผู้ซื้อ ในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๓๔๐ ในส่วนที่ขีดด้วยน้ำหมึกสีแดง เนื้อที่ - ไร่ ๒ งาน ๓/๓ ตารางวา ตกเป็นโมฆะ กับให้เพิกถอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๑ ถึงเลขที่ ๕๓/๕๘ โดยให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะดำเนินการทางทะเบียนให้โจทก์กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในโฉนดที่ดินดังกล่าวดั้งเดิม และต่อมาศาลจังหวัดแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินว่า คำพิพากษาศาลฎีกาผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีและให้เพิกถอนโฉนดที่ดินได้เฉพาะแต่โฉนดที่ดินที่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ส.

จำเลยที่ ๒ ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ไปรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม เป็นโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๕๓/๕๑ ถึงเลขที่ ๕๓/๕๔ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๑, ๕๓/๕๖, ๕๓/๕๓ และ ๕๓/๕๔ ได้ถูกโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๒, ๕๓/๕๓, ๕๓/๕๔ และ ๕๓/๕๕ ยังมีชื่อ นาย ส. จำเลยที่ ๒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ดังนั้น ในส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๑ ถึงเลขที่ ๕๓/๕๔ ที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้เพิกถอนนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๒, ๕๓/๕๓, ๕๓/๕๔ และ ๕๓/๕๕ ที่มีชื่อ นาย ส. จำเลยที่ ๒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เท่านั้น โดยให้ดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขได้ โดยให้หมายเหตุว่า “โฉนดที่ดินนี้ได้เพิกถอนตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่.....ลงวันที่.....และหนังสือศาลจังหวัด.....ที่.....ลงวันที่.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. สำหรับกรณีการดำเนินการทางทะเบียนให้ นาง ค. โจทก์ กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท ในโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ให้นิติกรรมสัญญาขายที่ดิน ระหว่าง นาง ค. ผู้ขาย กับ นาย ส. ผู้ซื้อ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ฉบับลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๕ ในส่วนที่ขีดด้วยน้ำหมึกสีแดง เนื้อที่ - ไร่ ๒ งาน ๓/๓ ตารางวา ตกเป็นโฉนดนั้น เห็นว่า ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ ได้วางแนวปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตกเป็นโมฆะแล้ว การกระทำดังกล่าว จึงเสียเปล่าไม่เกิดผลแต่อย่างใด และให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามผลคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่ถือปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว โดยเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายระหว่าง นาง ค. ผู้ขาย กับ นาย ส. ผู้ซื้อ เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๕ ในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๓๔๐ แต่ใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียน โดยให้แก่ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “ขาย” เป็นประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน)” โดยในช่องผู้รับสัญญาให้จดบันทึกชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ดิน ตามสัญญา ว่า “นาง ค. ให้ นาย ส. ถือกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของตน” เสร็จแล้ว ให้เขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนคนเดิมลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งหมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าว ว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. เมื่อได้แก้ไขรายการจดทะเบียน ตาม ๒. แล้ว โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๓๔๐ จะมีชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กรณี จึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ และรายการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนอง เมื่อวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๔ ให้ถูกต้องตามหลักการทะเบียนโดยถือเป็นกระบวนการต่อเนื่อง ดังนี้

๓.๑ รายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด ระหว่าง นาย ส. ผู้จำนอง กับ ธนาคาร ผู้รับจำนอง เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ให้แก่ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “จำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด” เป็นประเภท “จำนองเฉพาะส่วนเป็นประกัน” โดยในช่องผู้ให้สัญญาให้จดบันทึกชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ พร้อมทั้งหมายเหตุในช่อง

เมื่อที่ดินตามสัญญาว่า “นาย ส. จำนองเฉพาะส่วนของตนกับธนาคารเท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นที่มีอยู่แล้ว คงเดิม” เสร็จแล้วให้เขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้จดทะเบียนคนเดิมลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้ง หมายเหตุ ในรายการจดทะเบียนดังกล่าว ว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขสืบเนื่องจากผลคำพิพากษาศาลฎีกา ที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อได้แก้ไขรายการจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๓๔๐ จะมีชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีนี้ นาย ส. จึงไม่อาจนำโฉนดที่ดินดังกล่าว ไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันรวมสองโฉนดกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๔๗ ซึ่งมีชื่อ นาย ส. ถือกรรมสิทธิ์ เพียงคนเดียวได้ กรณีจึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันรวมสองโฉนดในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๔๕๔๗ ระหว่าง นาย ส. ผู้จำนอง กับ ธนาคาร ผู้รับจำนอง เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ โดยให้แก้ไข ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “จำนองเป็นประกันรวมสองโฉนด” เป็น ประเภท “จำนองเป็นประกัน” พร้อมทั้งหมายเหตุ ในรายการจดทะเบียนดังกล่าว ว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไข สืบเนื่องจากผลคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓.๒ รายการจดทะเบียนประเภท ปลดจำนอง ระหว่าง ธนาคาร ผู้รับจำนอง กับ นาย ส. ผู้ปลดจำนอง เมื่อวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๔ แก้ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียน จากประเภท “ปลดจำนอง” เป็นประเภท “ปลดจำนองเฉพาะส่วน” โดยในช่องผู้รับสัญญาให้จดบันทึก ชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และหมายเหตุในช่องเนื้อที่ที่ดินตามสัญญาว่า “ที่ดินแปลงนี้ พ้นจากการจำนองเฉพาะส่วน ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ตามบันทึกข้อตกลง ปลดจำนอง ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๔” เสร็จแล้วให้เขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนคนเดิม ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้ง หมายเหตุ ในรายการจดทะเบียนดังกล่าว ว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไข สืบเนื่องจากผลคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔. ประเด็นที่จะต้องพิจารณาต่อไป เมื่อได้มีการแก้ไขรายการจดทะเบียน ตาม ๒. - ๓. แล้ว รายการจดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิม เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ซึ่งเป็นรายการลำดับต่อมา เป็นรายการจดทะเบียนไปโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อได้แก้ไขรายการ จดทะเบียนที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามผลคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว ที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๓๔๐ ไม่ได้มีชื่อ นาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ดังนั้น นาย ส. ไม่อาจยื่นคำขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๓๔๐ โดยออกเป็นโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๕๓/๕๑ ถึงเลขที่ ๕๓/๕๔ ได้ตามมาตรา ๓/๙ ประกอบมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๑, ๕๓/๕๖, ๕๓/๕๗ และ ๕๓/๕๘ ได้ถูกโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว และศาลจังหวัดได้มีหนังสือแจ้ง เจ้าพนักงานที่ดินว่า ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินได้เฉพาะที่ยังมิได้ออนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกเท่านั้น หากจะ เพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม เนื่องจากเหตุไม่ได้ดำเนินการโดยเจ้าของร่วมที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๓๔๐ ย่อมมีผลให้ต้องเพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๕๓/๕๑ ถึงเลขที่ ๕๓/๕๔ อันรวมถึงโฉนด ที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๑, ๕๓/๕๖, ๕๓/๕๗ และ ๕๓/๕๘ ซึ่งถูกโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกแล้ว และได้รับความคุ้มครองตามหนังสือศาลจังหวัดที่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบแล้ว ดังนั้น การเพิกถอนรายการ จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม ย่อมก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก และไม่เป็นไปตามหนังสือ ศาลจังหวัดดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลฎีกา จึงให้ใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียน ดังนี้

๔.๑ รายการจดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิม เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ แก่ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “แบ่งแยกในนามเดิม” เป็นประเภท “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม” และในช่องผู้ให้สัญญา ให้จดบันทึกชื่อ นาง ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมต่อจากชื่อนาย ส. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใส่หมายเลขลำดับหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และให้หมายเหตุรายการจดบันทึกการออกโฉนดที่ดินแปลงแยกโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๓/๕๒, ๕๓/๕๓, ๕๓/๕๔ และ ๕๓/๕๕ ซึ่งได้เพิกถอนตาม ๑. ว่า “โฉนดที่ดินแปลงใหม่ที่ได้เพิกถอน ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่.....ลงวันที่.....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ ทั้งนี้ เมื่อได้หมายเหตุ การจดบันทึกการออกโฉนดที่ดินแปลงใหม่ อันเนื่องมาจากการเพิกถอนโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาศาลแล้ว ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓/๕๒, ๕๓/๕๓, ๕๓/๕๔ และ ๕๓/๕๕ จะกลับมาเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ จึงให้หมายเหตุในรูปแผนที่ (ใบต่อ) เดิม ว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ที่จัดทำขึ้นใหม่” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมกับจัดทำรูปแผนที่ (ใบต่อ) ของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวขึ้นใหม่ โดยให้จัดทำรูปแผนที่ในส่วนที่ไม่รวมรูปแผนที่โฉนดที่ดินของบุคคลภายนอกขึ้นใหม่ เสร็จแล้วให้หมายเหตุในรูปแผนที่ (ใบต่อ) ว่า “รูปแผนที่นี้ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่.....ลงวันที่.....และหนังสือศาลจังหวัด.....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๔.๒ สำหรับรายการจดบันทึกการออกโฉนดที่ดินแปลงแยก เลขที่ ๕๓/๕๑, ๕๓/๕๖, ๕๓/๕๓ และ ๕๓/๕๔ ที่โอนให้บุคคลภายนอกไปแล้ว ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ ในช่องผู้รับสัญญา ให้จดบันทึกชื่อ นาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และในช่องเนื้อที่ดินคงเหลือให้แก้ไขเนื้อที่ให้สัมพันธ์กับการแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ตาม ๔.๑ ด้วย และเมื่อแก้ไขจำนวนเนื้อที่ดินคงเหลือให้สัมพันธ์แล้ว ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔๐ (แปลงคงเหลือ) ให้จดบันทึกชื่อ ๑. นาย ส. ๒. นาง ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในช่องผู้รับสัญญา เสร็จแล้วให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนดังกล่าว ว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่.....ลงวันที่.....และหนังสือศาลจังหวัด.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ (หนังสือกรมที่ดินแจ้งจังหวัดศรีสะเกษ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๘๕๑๐ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๔)



การขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (สนส.)

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดนครปฐมหรือการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่งจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๖๓ เลขที่ดิน ๓๕๓/ หน้าสำรวจ ๓๙ ตำบลดอนตูม อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม ราษฎร นาย ส. ซึ่งได้ที่ดินมา โดยซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถขอรังวัดออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่ง ได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘, ๑๓๓๐ และมาตรา ๑๓๖๔

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒๖ - ๑๓๒๗/๒๕๐๖ สรุปว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ถือได้ว่ากฎหมายให้เจ้าของที่ดินริมตลิ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่งอกออกไป โดยลักษณะ ส่วนควบของที่ดินริมตลิ่ง และถือว่าเป็นโฉนดที่ดินริมตลิ่งด้วย

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๒/๒๕๐๓ สรุปว่า ที่ดินของลูกหนึ่งแปลงหนึ่งเป็นที่ดินมีโฉนด ลูกหนึ่งได้แยกที่อกริมตลิ่งของแปลงนี้ไปแจ้งการครอบครองตามแบบ ส.ค. ๑ ไว้ ในการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยอมมีอำนาจที่จะแยกขายที่ดินตามโฉนดกับที่งอกจากที่ดินตามโฉนดนั้นเป็นคนละแปลงได้

ผู้ร้องทราบว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะแยกขายที่ดินออกเป็น ๒ แปลง และได้ซื้อ เฉพาะที่ดินมีโฉนดเพียงแปลงเดียว ผู้ร้องจะอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์ที่อกริมตลิ่งซึ่งแยกขายอีกแปลงหนึ่งไม่ได้

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๐/๒๕๑๓ สรุปว่า ผู้ซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดตาม คำสั่งศาลโดยไม่มีพฤติการณ์ให้ฟังได้ว่าผู้ซื้อได้ซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยไม่มี สุจริต ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๒๖/๒๕๒๑ สรุปว่า ที่ดินมีโฉนดจดแม่นยำที่งอกจากที่ในโฉนด เป็นของเจ้าของที่ดินในโฉนดรวมกัน จำเลยแจ้ง ส.ค. ๑ โดยมีได้แยกที่งอก ไม่มีผลแยกที่งอกออกเป็น อีกแปลงหนึ่ง และถือว่าเป็นการครอบครองแทนใจที่ซึ่งเป็นเจ้าของรวมด้วย

● ความเห็นของกรมที่ดิน

พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินแปลงใดเกิดที่อกริมตลิ่ง ที่งอกยอมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดิน แปลงนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ตามหลักของส่วนควบ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒๖-๑๓๒๗/๒๕๐๖) แต่ในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินประธานมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหากเกิดที่อกริมตลิ่ง โดยไม่ระบุว่าที่ดินในส่วนที่งอกเป็นของบุคคลใด และไม่มีข้อตกลงในเรื่องที่งอกเป็นอย่างอื่นต้องถือว่า เจ้าของรวมมีกรรมสิทธิ์เท่า ๆ กัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๒๖/๒๕๒๑) กรณีจึงแปลความได้ว่าที่ดินในส่วนซึ่งเป็น ที่งอก หากมีข้อตกลงกันระหว่างเจ้าของรวมกันอย่างไร ที่ดินในส่วนที่งอกยอมเป็นไปตามข้อตกลงนั้น และในกรณีที่ดินในส่วนที่งอกกับที่ดินอันเป็นทรัพย์สินประธาน มีการแบ่งแยกการครอบครองที่ดินออกเป็น สัดส่วน เจ้าพนักงานยอมมีอำนาจที่จะแยกขายที่ดินตามโฉนดที่ดินกับที่งอกจากที่ดินตามโฉนดที่ดินนั้นเป็นคนละแปลงได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๒/๒๕๐๓)

กรณีตามข้อหาหรือ เมื่อที่ดินอันเป็นทรัพย์สินประจักษ์ประฐานศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่ ๙๓๙๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๔๖๓ ด้านทิศตะวันออกให้แก่ โจทก์เป็นจำนวน ๓,๒๙๒ ส่วนหรือกึ่งหนึ่งของเนื้อที่ที่ดินที่แท้จริง ส่วนที่ดินที่พิพาท (นาย ส. ซื้อได้จากการ ขายทอดตลาด) ซึ่งฝ่ายโจทก์ (นาง พ. ที่ ๑ นาย ถ. ที่ ๒) และจำเลย (นาย ด. ในฐานะส่วนตัวและในฐานะ ทายาทโดยธรรมของนาง ห.) ต่างฝ่ายต่างอ้างสิทธิในที่ดินที่อยู่ด้านทิศตะวันออกของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๖๓ โดยไม่มีความฝ่ายใดฎีกาในประเด็นนี้ ข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ภาค ๓/คดีหมายเลขแดง ที่ ๑๑๔๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๓ ว่าโจทก์ทั้งสอง และนาง ห. ได้ร่วมกันครอบครองที่ดิน พินาท ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วน โจทก์ทั้งสอง และนาง ห. ย่อมมีสิทธิในส่วนแบ่ง ที่ดินพิพาทเท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๓/พิพากษาให้จำเลยแบ่งที่ดินพิพาท ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมาย จ. ๑ ให้แก่โจทก์ทั้งสองกึ่งหนึ่ง ส่วนวิธีการแบ่งให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ วรรคสอง และศาลฎีกาพิพากษายืนในประเด็นนี้แล้ว ตามคดีหมายเลขแดงที่ ๖๓๘๒/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๔ กล่าวคือ “ถ้าเจ้าของรวมไม่ตกลง กันว่าจะแบ่งทรัพย์สินอย่างไรไซ้ เมื่อเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดขอ ศาลอาจสั่งให้เอาทรัพย์สินนั้นออกแบ่ง ถ้าส่วนที่แบ่งให้ไม่เท่ากันไซ้จะสั่งให้ทดแทนกันเป็นเงินก็ได้ ถ้าการแบ่งเช่นว่านี้ไม่อาจทำได้หรือจะเสียหาย มากนักก็ดี ศาลจะสั่งให้ขายโดยประมูลราคากันระหว่างเจ้าของรวมหรือขายทอดตลาดก็ได้” กรณีตามที่หาหรือ จึงเห็นได้ว่า ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินประจักษ์ประฐานกับที่ดินด้านทิศตะวันออกของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๖๓ มีลักษณะ การครอบครองที่แบ่งแยกต่างหากจากกัน เจ้าพนักงานจึงย่อมมีอำนาจแยกขายที่ดินตามโฉนดที่ดินกับที่ดิน ด้านทิศตะวันออกของโฉนดที่ดินนั้นเป็นคนละแปลงได้ (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๙๒/๒๕๐๓) เมื่อนาย ส. เป็นผู้ซื้อได้ จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล นาย ส. ย่อมเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและได้รับการคุ้มครองตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๓๐/๒๕๑๓) และหากที่ดินในส่วนที่ซื้อได้จากการ ขายทอดตลาดนี้เข้าลักษณะที่ออกตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ จริง ผู้มีสิทธิในที่ดินก็ชอบที่จะขอยกโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดินแจ้งจังหวัดนครปฐม ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๒๖ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๖๓)



ที่มา : หนังสือ “รวมข้อวินิจฉัยที่น่าสนใจของ สมท. และ สนส.” โดย นายเสวี จิระเกวี อดีตรองอธิบดีกรมที่ดิน

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมติที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะมีอำนาจขอยกเลิกคำขอ จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓/๒๔/๒๕๖๔

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดให้มีการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยที่ประชุมมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และมติให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้มีมติให้ตัวแทนยื่นคำขอยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ด้วย ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงเป็นตัวแทนเฉพาะการมีอำนาจทำการแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นตัวการได้แต่เพียงในสิ่งที่จำเป็น การที่ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีหนังสือยื่นคำขอยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นการกระทำโดยปราศจากอำนาจ ย่อมไม่ผูกพันผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นตัวการ ตามมาตรา ๘๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้ยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามคำขอของตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งไม่มีอำนาจกระทำได้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งได้มีการยื่นคำขอโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว แต่กลับมีคำสั่งให้ยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามคำขอของตัวแทน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ยื่นคำขอยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่ตรวจสอบก่อนว่าตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจในการดำเนินการยื่นคำขอยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ จึงถือเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ

● ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๘๒๓ ถ้าตัวแทนกระทำการอันใดอันหนึ่งโดยปราศจากอำนาจก็ดี หรือทำนอกทำเนียบขอบอำนาจก็ดี ท่านว่าย่อมไม่ผูกพันตัวการ เว้นแต่ตัวการจะให้สัตยาบันแก่การนั้น

ถ้าตัวการไม่ให้สัตยาบัน ท่านว่าตัวแทนย่อมต้องรับผิดชอบบุคคลภายนอกโดยลำพังตนเอง เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นได้รู้หรือว่าตนทำการโดยปราศจากอำนาจ หรือทำนอกเหนือขอบอำนาจ

● พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสถาปัตยกรรมปกติ ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมปกติตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

● กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

ข้อ ๒ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา ๔๕ ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๕ (๑)

(๔) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

● ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๙

ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ปัจจุบันระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๖ ถูกยกเลิก และให้ใช้ระเบียบดังกล่าวข้างต้นแทน)

คำพิพากษาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด

ที่จอดรถในอาคารชุดซึ่งกำหนดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะถือเป็นส่วนควบของห้องชุดหรือไม่

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๓๕/๒๕๖๒

เมื่อพิจารณาสภาพของที่จอดรถของห้องชุดที่กำหนดไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ระบุเพียงว่าเป็นรายการทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุด ทั้งที่จอดรถสำหรับห้องชุดก็หาได้อยู่ติดกับห้องชุดไม่ได้ โดยจะเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถแยกไว้ต่างหากในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่จอดรถ ประกอบกับที่จอดรถนั้น แม้จะมีความสำคัญสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งต้องมีที่จอดรถสำหรับรถยนต์ของตนเอง แต่ที่จอดรถก็หาได้เป็นสิ่งที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีคู่กับห้องชุดทุกห้องไม่ โดยลักษณะของห้องชุดที่ซื้อขายกันทั่วไบนั้น อาจจะมีที่จอดรถรวมอยู่หรือไม่ก็ได้ และอาจจะซื้อที่จอดรถเพิ่มได้สำหรับบางอาคารชุด ดังนั้น ที่จอดรถตามสภาพแห่งทรัพย์สินและจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น จึงไม่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของห้องชุดสามารถแยกออกจากกันได้ ที่จอดรถจึงเป็นเพียงทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด มิใช่ส่วนควบ

● ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๔๔ ส่วนควบของทรัพย์สิน หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกออกจากกันได้ นอกจากทำลาย ทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบนั้น

● พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนนั้นอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

เทคนิคการบริหารจัดการงานรังวัดให้เกิดผลสัมฤทธิ์ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี

โดย นายอุทิศ ชูประดิษฐ์
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี



จังหวัดอุทัยธานี เป็นจุดกำเนิดของพื้นที่หลักฐาน อินเดียน ๑๙๓/๕ ในประเทศไทย เนื่องจากองค์การแผนที่ กระทรวงกลาโหม สหรัฐอเมริกา ได้ทำการปรับแก้และย้ายศูนย์กำเนิดของพื้นที่หลักฐาน จากเขากะเลี่ยนเปอร์ ประเทศอินเดีย มาสร้างไว้ที่ยอดเขาสะแกกรัง อำเภอเมืองอุทัยธานี พื้นที่หลักฐานนี้ยังใช้เป็นพื้นที่หลักฐานอ้างอิงทางราบ ในแผนที่มูลฐานชุด L๓/๐๑๓ ซึ่งกรมที่ดินใช้เป็นพื้นที่หลักฐานหลัก ในการสร้างระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม รวมทั้งในอดีตเมือง อุทัยธานี ได้มีการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๕๖ (ร.ศ. ๑๓๑) จึงเป็นจังหวัดซึ่งมีการรังวัดทำแผนที่ตั้งแต่ยุคเริ่มต้นของ กรมที่ดิน ปัจจุบันจังหวัดอุทัยธานีมีสำนักงานที่ดินทั้งหมด ๓ สำนักงาน ได้แก่

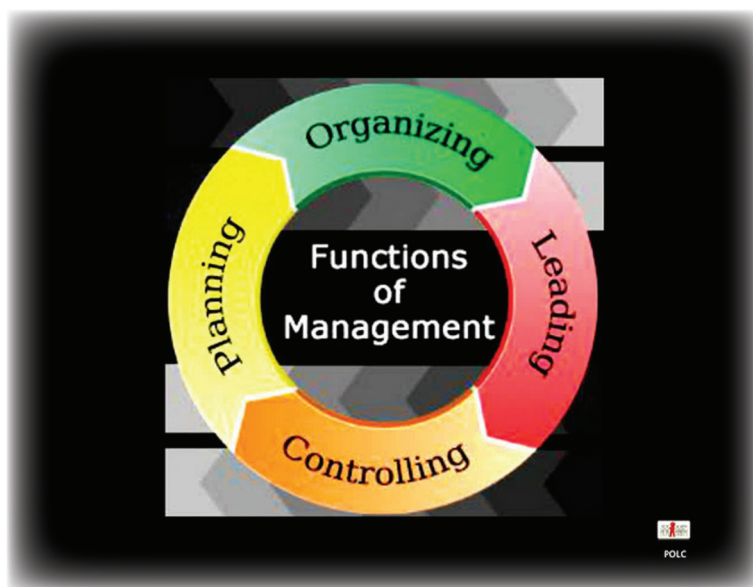
๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี มีพื้นที่รับผิดชอบ ๔ อำเภอ คือ อำเภอเมืองอุทัยธานี อำเภอหนองขาหย่าง อำเภอทัพทัน และ อำเภอสว่างอารมณ์

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง มีพื้นที่ รับผิดชอบ ๓ อำเภอ คือ อำเภอหนองฉาง อำเภอลานสัก และอำเภอ ห้วยคต

๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาบ้านไร่ มีพื้นที่รับผิดชอบ ๑ อำเภอ คือ อำเภอบ้านไร่

ซึ่งแต่ละสำนักงานที่ดินจะมีสภาพพื้นที่แตกต่างกันไป ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน จังหวัดอุทัยธานีจะเป็นพื้นที่ราบ ประชาชนส่วนใหญ่ทำนาปลูกข้าวตามฤดูกาลทั้ง ๔ อำเภอ โดยจะมีบางส่วนของพื้นที่อำเภอสว่างอารมณ์ ที่ประชาชนปลูกอ้อย เนื่องจากมีโรงงานน้ำตาลในพื้นที่ตำบลไผ่เขียว ที่คอยรับซื้ออ้อยจากประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียง สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง จะมีพื้นที่คล้ายกับ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี เพราะตัวอำเภอหนองฉางอยู่ห่างจากอำเภอเมืองอุทัยธานี ประมาณ ๒๐ กิโลเมตร ส่วนอำเภอลานสักและอำเภอห้วยคต มีพื้นที่ราบเป็นส่วนใหญ่เช่นเดียวกัน และมีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ เป็นภูเขาซึ่งอยู่ในเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าห้วยขาแข้ง ซึ่งเป็นพื้นที่ป่ามรดกโลก ที่องค์การสหประชาชาติขึ้นทะเบียน เป็นมรดกโลกแล้ว แต่ในส่วนของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาบ้านไร่ ที่รับผิดชอบอำเภอบ้านไร่ ซึ่งเป็นอำเภอที่มีพื้นที่มากที่สุดของจังหวัดอุทัยธานี แต่พื้นที่ให้บริการของสำนักงานที่ดินนั้นมีไม่มาก เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติและเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าห้วยขาแข้ง ซึ่งพื้นที่ที่อยู่ในเขตป่าไม้ ดังกล่าวไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดิน จากภูมิประเทศที่ไม่แตกต่างกันมาก ทำให้ลักษณะงานรังวัดในพื้นที่ทั้งหมด มีความใกล้เคียงกัน

ปัจจุบันในพื้นที่จังหวัดอุทัยธานี กรมที่ดินได้ประกาศยกระดับมาตรฐานการรังวัดเป็นงานแผนที่ชั้น ๑ ระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS NETWORK) ทำให้ประชาชนผู้รับบริการมีความคาดหวัง ในมาตรฐานการรังวัดที่ถูกต้อง แม่นยำ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี และสาขาได้นำทุกอย่างมาบูรณาการร่วมกันเพื่อออกแบบและกำหนดแผนงานการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายในพื้นที่จังหวัดอุทัยธานีให้การรังวัดเป็นไปตามมาตรฐาน โดยกำหนดนัดรังวัดให้ได้ภายใน ๕๐ วัน และให้ช่างรังวัดทุกคนสามารถทำงานรังวัดให้แล้วเสร็จโดยไม่มียางค้ำในมือเกินเกณฑ์มาตรฐานของกรมที่ดิน (งานค้ำในมือช่างรังวัดไม่เกิน ๒๐ เรื่อง/คน/เดือน และไม่มียางค้ำในมือนานเกิน ๓๐ วัน) คณะอนุกรรมการดำเนินการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายจังหวัดอุทัยธานี จึงได้ร่วมกันวางแผนกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของกรมที่ดิน โดยยึดประชาชนผู้รับบริการเป็นศูนย์กลางของการให้บริการ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายและเป็นไปตามพันธกิจของกรมที่ดิน โดยมีเทคนิคการบริหารจัดการงานรังวัดให้เกิดผลลัพธ์ โดยใช้ทฤษฎีการจัดการที่สร้างประสิทธิภาพให้แก่องค์กร POLC เป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการดังต่อไปนี้



๑. บทบาทหน้าที่ของคณะอนุกรรมการดำเนินการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายระดับจังหวัด (PLANNING) จังหวัดอุทัยธานีได้จัดให้มีการประชุมคณะอนุกรรมการดำเนินการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายจังหวัดอุทัยธานี ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๔๕/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๕๙ เป็นประจำทุกเดือน โดยในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้ใช้การประชุมผ่านระบบ Application LINE เพื่อแก้ไขปัญหาตามช่วงสถานการณ์ โดยคณะอนุกรรมการฯ จะเป็นผู้กำหนดนโยบายในภาพรวมซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันทั้ง ๓ สำนักงานที่ดิน จำนวน ๒ เป้าหมาย ได้แก่ ๑. คิวรังวัดเฉลี่ยทุกสำนักงานไม่เกิน ๕๐ วัน และ ๒. ช่างรังวัดทุกคนมียางค้ำในมือ ไม่เกินเกณฑ์มาตรฐานของกรมที่ดิน คือ ช่างรังวัดมีงานค้ำในมือไม่เกิน ๒๐ เรื่อง/คน/เดือน และไม่ค้ำนาน ๓๐ วัน ซึ่งเป็นไปตามคู่มือการให้บริการประชาชนของกรมที่ดินตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๔ เมื่อกำหนดเป้าหมายร่วมกันได้แล้วจึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และหัวหน้าฝ่ายรังวัดของแต่ละสำนักงานที่ดิน จะต้องควบคุม ดูแล การปฏิบัติงานของช่างรังวัดทุกคนในความรับผิดชอบให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

๒. การปรับปรุงพฤติกรรมการทำงานและสร้างคุณลักษณะที่ดีให้แก่ช่างรังวัด (ORGANIZING)

การจัดโครงสร้างการทำงานเพื่อนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติ โดยจะต้องสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องแก่ผู้ปฏิบัติงาน โดยยึดระเบียบ ข้อกฎหมาย และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับงานรังวัดเฉพาะรายของกรมที่ดิน ทำให้ช่างรังวัดทุกคนในจังหวัดอุทัยธานี ทำงานด้วยมาตรฐานเดียวกัน โดยในส่วนนี้เป็นหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายรังวัดแต่ละสำนักงานที่ดินในการถ่ายทอดความรู้ ความเข้าใจในการปฏิบัติงานให้แก่ผู้ใต้บังคับบัญชาให้เกิดความเป็นทีมที่ทำงานด้วยมาตรฐานเดียวกัน เป็นทีมงานที่มีความสามัคคี ร่วมแรงร่วมใจเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันเพื่อทำภารกิจขององค์กรให้บรรลุเป้าหมาย กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ผู้ปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและเป็นขั้นตอน จึงส่งผลให้ช่างรังวัดทุกคนในจังหวัดอุทัยธานี ไม่มีงานค้างเกินเกณฑ์มาตรฐานของกรมที่ดินต่อเนื่องเป็นระยะเวลาเกินกว่า ๖ เดือน จนกระทั่งถึงปัจจุบันนี้

๓. ความเข้มงวดของผู้บังคับบัญชา (LEADING) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และหัวหน้าฝ่ายรังวัด

ให้ความสำคัญกับการเร่งรัดติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดทำโครงการเร่งรัดติดตามผลการปฏิบัติงานภายหลังวันรังวัด เพื่อใช้ติดตามความคืบหน้าของงานรังวัดในความรับผิดชอบของช่างรังวัดแต่ละคน รวมถึงเข้าไปแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็ว เพราะหากช่างผู้ทำการรังวัดพบเจอปัญหาอุปสรรคจะต้องรายงานตรงต่อผู้บังคับบัญชาในทันทีหรืออย่างช้าไม่เกินวันทำการถัดไป ส่งผลให้ปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ได้รับการแก้ไขโดยตรงจากผู้บังคับบัญชาในทันทีไม่ปล่อยทิ้งไว้จนเกิดข้อร้องเรียนร้องทุกข์ ซึ่งเป็นที่ประจักษ์ว่าจังหวัดอุทัยธานีไม่มีเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต หรือการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบในประเด็นที่เกี่ยวกับการรังวัดมาโดยตลอด และเมื่อช่างรังวัดเสนอเรื่องรังวัดเพื่อขออนุมัติถอนจ่ายเงินค่ามัดจำรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และหัวหน้าฝ่ายรังวัด ใช้ระยะเวลาในการพิจารณาสั่งการไม่เกิน ๑ วันทำการ ส่งผลต่อขวัญและกำลังใจในการทำงานของช่างรังวัดทุกคน และหากช่างรังวัดรายใดไม่สามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานได้ จังหวัดอุทัยธานี มีมาตรการจากเบาไปหาหนัก ได้แก่ ให้ทำคำรับรองจะทำให้เสร็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา พร้อมแผนงานแก้ไขปัญหาและระยะเวลาดำเนินการ หากทำไม่ได้ตามกำหนดจะทำการว่ากล่าวตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร และหากยังไม่ปรับปรุงตนเอง จะทำการปรับเปลี่ยนโยกย้ายภายในจังหวัด ซึ่งเมื่อดำเนินการทั้ง ๒ อย่างแล้วยังไม่ปรับปรุงตนเอง จังหวัดจะตั้งคณะกรรมการสอบสวนวินัยและรายงานให้กรมที่ดินดำเนินการต่อไป และจากมาตรการที่เข้มข้นนี้ ส่งผลให้ไม่มีช่างรังวัดคนใดมีงานค้างในมือเกินเกณฑ์มาตรฐานของกรมที่ดิน

๔. การควบคุมติดตามผลการปฏิบัติงาน (CONTROLLING) เมื่อผ่านขั้นตอนทั้ง ๓ แล้ว

กระบวนการที่สำคัญที่สุด คือ การควบคุมติดตาม เพราะหากขาดความใส่ใจในประเด็นนี้แล้วย่อมไม่อาจประสบความสำเร็จได้ การควบคุมติดตามรายสำนักงานเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และหัวหน้าฝ่ายรังวัดของแต่ละสำนักงาน โดยมีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะประธานคณะกรรมการดำเนินการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายจังหวัดอุทัยธานี กำกับดูแลภาพรวมทั้งจังหวัด โดยมีหัวหน้าฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด ในฐานะเลขาคณะอนุกรรมการฯ เฝ้าติดตามข้อมูลเรื่องคิวรังวัดเป็นรายวันตามที่ทุกสำนักงานรายงานในระบบของสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด รวมทั้งปริมาณงานค้างในมือช่างรังวัดรายบุคคลผ่านระบบ MIS ทุกเดือน หากพบความผิดปกติจะรายงานให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบในทันที เพื่อสอบถามปัญหาหรือวางแผนแนวทางแก้ไขปัญหา ผ่านโครงการซึ่งได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะอนุกรรมการฯ จำนวน ๓ โครงการ ดังต่อไปนี้

๑. โครงการเพิ่มบทบาทให้ช่างรังวัดปฏิบัติงานได้ทุกสำนักงานที่ดิน
๒. โครงการเร่งรัดงานรังวัดในสำนักงานที่ดินโดยการนัดรังวัดเป็นงานกลุ่ม
๓. โครงการลดคิวผลงานค้าง

๑๖ เรื่องน่ารู้

โดยใช้คำสั่งจังหวัดอุทัยธานี ที่ ๘๒๒/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๖๓ และได้แก้ไขเพิ่มเติมเป็นคำสั่งจังหวัดอุทัยธานี ที่ ๑๙๑๐/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๔ เรื่อง ให้ช่างรังวัดปฏิบัติงานรังวัดได้ทุกสำนักงานที่ดิน เพื่อป้องกันปัญหาการรังวัดยาวเกิน ๕๐ วัน หรือช่างรังวัดมีงานค้างในมือเกินเกณฑ์มาตรฐานของกรมที่ดิน (ค้างในมือเกิน ๒๐ เรื่อง/คน/เดือน หรือ ค้างในมือมานานเกิน ๓๐ วัน)

จากเทคนิคการบริหารจัดการงานรังวัดตามทฤษฎีการจัดการที่สร้างประสิทธิภาพให้กับองค์กร POLC ส่งผลให้จังหวัดอุทัยธานีได้รับรางวัลการบริหารจัดการงานรังวัดระดับจังหวัด เป็นรางวัลระดับ “ดีเด่น” ของกรมที่ดินในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔



ที่ดินสารกิกับการรับรองมาตรฐานศูนย์ราชการสะดวก (GECC) ระดับก้าวหน้า

โดย นายจิรพันธ์ แสงจง
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสารกิ



คณะกรรมการอำนวยการศูนย์ราชการสะดวกได้พิจารณาผลการตรวจประเมินมาตรฐานศูนย์ราชการสะดวก ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๔ และให้การรับรองมาตรฐาน สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสารกิ ในระดับก้าวหน้า ได้รับตราสัญลักษณ์สีเงิน เป็นเครื่องหมายที่แสดงให้รู้ว่าประชาชนจะได้รับการบริการที่มีมาตรฐาน “สะดวก รวดเร็ว เข้าถึงง่าย เพิ่มเติมนวัตกรรมและเทคโนโลยีในการให้บริการ”

จึงปรากฏคำถามว่า ที่ดินสารกิทำอย่างไรถึงได้รับการรับรองระดับก้าวหน้า

บันได ๔ ขั้น สู่ความสำเร็จ



๑. บทเรียนจากความผิดพลาดสู่มิติใหม่แห่งการเปลี่ยนแปลง

ปีนี้มีใช้ครั้งแรกในการสมัคร โดยในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสารภี สมัครขอรับรองฯ แต่ไม่ผ่านการตรวจคัดกรองเอกสารและการประเมินตนเองเบื้องต้น โดยได้รับ คำชี้แจงสาเหตุ คือเกณฑ์พื้นฐานขาดคอมพิวเตอร์ให้บริการประชาชนสำหรับสืบค้นข้อมูลข่าวสารของราชการ ไม่ได้กำหนดผู้รับผิดชอบผู้ประสานงาน เจ้าของงาน เบอร์ติดต่อ และช่องทางการติดต่อไว้อย่างชัดเจน และการจัดทำแผนการติดตามผลการดำเนินการของศูนย์ราชการสะดวกไม่ครบถ้วนตามหัวข้อที่กำหนด และเกณฑ์ขั้นสูงหน่วยงานไม่มีลักษณะความโดดเด่นของศูนย์ราชการสะดวกที่มีความพิเศษมากกว่าศูนย์ ราชการแห่งอื่น เมื่อทราบสาเหตุดังกล่าว จึงได้นำสาเหตุดังกล่าวมาปรับปรุง แก้ไขเพิ่มเติม ในส่วนที่ขาด และวางแผนการดำเนินการ โดยมีเป้าหมายที่ชัดเจนที่ต้องผ่านการรับรองมาตรฐานให้ได้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยได้จัดทำแผนปฏิบัติงานศูนย์ราชการสะดวก ประจำปี ๒๕๖๔ ได้แต่งตั้งคณะทำงานดำเนินโครงการ ศูนย์ราชการสะดวก เพื่อดำเนินการพัฒนาตามแนวทาง หลักเกณฑ์การรับรองของศูนย์ราชการสะดวก และนำไปสู่การยกระดับการให้บริการและอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพและ ประสิทธิภาพก่อให้เกิดความพึงพอใจในการให้บริการ รวมทั้งช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีและความเชื่อมั่นต่อ หน่วยงาน โดยได้มีการสำรวจความคาดหวังของผู้มารับบริการ นำผลที่ได้มาวิเคราะห์ สู่การจัดทำโครงการ “ชาวดินสารภี บริการด้วยใจ วัดได้ด้วยรอยยิ้ม” ซึ่งมีการดำเนินการปรับปรุงสถานที่ เป็นไปตามเกณฑ์พื้นฐาน ที่ต้องมีให้ครบถ้วน

๒. การสร้างทีมและความพร้อม

ศูนย์ราชการสะดวก จะสำเร็จได้ต้องมีทีมงานที่มีความคิดริเริ่มที่จะทำ มีความมุ่งมั่นตั้งใจ ตั้งแต่ระดับผู้นำไปจนถึงเจ้าหน้าที่ทุกคน ไม่ว่าจะเป็นระดับหัวหน้าฝ่าย ข้าราชการ ลูกจ้าง แม้กระทั่ง คนงานรังวัด การพัฒนาปรับปรุงด้านอาคารสถานที่ ที่อาศัยการร่วมแรง ร่วมใจ การยกระดับการให้บริการ ประชาชน ควบคู่กับการสร้างความรู้ความเข้าใจ ในขอบเขตของการตรวจประเมินให้แก่บุคลากร โดยอาศัย ผลสำเร็จของสำนักงานที่เคยได้รับการรับรอง ในรูปแบบเอกสารหรือวิดีโอ มาเผยแพร่และศึกษาร่วมกัน ในที่ประชุมของสำนักงานที่ดิน เพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการเตรียมความพร้อม และมีการแต่งตั้งคณะทำงาน ในการขับเคลื่อนกิจกรรมต่างๆ เพื่อพัฒนาการให้บริการ ตามแนวทางของ GECC

๓. ขั้นตอนการสมัคร

การกรอกใบสมัคร คำอธิบาย ให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ เป็นสิ่งสำคัญ เพราะต้องผ่าน การคัดกรองเอกสารเบื้องต้นก่อนจึงจะได้รับการตรวจประเมิน ซึ่งในส่วนนี้สำนักงานที่ดินได้รับการช่วยเหลือ แนะนำเป็นอย่างดีจากผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน และกรมที่ดิน โดยกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร จนผ่านขั้นตอน การคัดกรองเอกสารและประเมินตนเองเบื้องต้น



๔. ขั้นตอนการรับการตรวจประเมินมาตรฐาน

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (covid-19) คณะอนุกรรมการตรวจประเมินมาตรฐานศูนย์ราชการสะดวก คณะที่ ๑ ได้กำหนดการตรวจประเมินในรูปแบบจัดทำ VDO Presentation ความยาวไม่เกิน ๗ นาที แนะนำหน่วยงาน สภาพทางกายภาพ จุดบริการประชาชน ผลงานด้านนวัตกรรม ความเป็นดิจิทัล ความโดดเด่นของหน่วยงาน รวมถึงแนวคิดในการพัฒนาบริการประชาชน เสนอให้คณะอนุกรรมการฯ และอัปโหลดขึ้นยูทูบ



<https://www.youtube.com/watch?v=AqHnOcdHngg&t=99s>

ในวันตรวจประเมินวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๔ คณะอนุกรรมการฯ ใช้วิธี VDO Conference และให้ทำการ Live สด ในการนำชมสำนักงาน และสัมภาษณ์ผู้มาใช้บริการ ที่ดินสารภีจึงให้ความสำคัญในการนำเสนอการประชุมที่ทีมงานเตรียมความพร้อมและซักซ้อมการดำเนินการ เตรียมความพร้อมระบบถ่ายทอดสดการเตรียมการตอบคำถาม โดยในวันตรวจประเมิน นายสุรศักดิ์ เรียงเครือ รองปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี ประธานอนุกรรมการฯ กล่าวถึง การจัดทำ VDO Presentation ว่า กรรมการได้รับชมแล้วมีความครบถ้วนของเนื้อหา สำนักงานที่ดินแสดงถึงความพร้อมและความตั้งใจ ในการดำเนินการ



ในส่วนการตอบประเด็นซักถาม ความโดดเด่นของสำนักงาน ได้มีการนำแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม ดิจิทัล และช่องทางบริการออนไลน์ ที่กรมที่ดินคิดค้น มาขับเคลื่อนส่งต่อไปยังผู้รับบริการ โดยการประชาสัมพันธ์ ในเชิงรุกช่องทางต่าง ๆ การเผยแพร่ผ่านจอประชาสัมพันธ์ดิจิทัล ให้ผู้มารับบริการได้รับชม การจัดทำป้าย QR Code ขนาดใหญ่ เพื่อเข้าสู่แอปพลิเคชันและช่องทางบริการออนไลน์ต่าง ๆ โดยผลสำเร็จ เช่น ขณะนั้น ยอดเพื่อนใน LINE@ ที่ดินสารภี มีเพื่อนจำนวน กว่า ๗๐๐ คน โดยเฉพาะในเดือนเมษายน ๒๕๖๔ ยอดการชำระ ค่าธรรมเนียมด้วยเงินสด ลดลงเหลือเพียง ร้อยละ ๕๑ โดยการชำระเงินผ่านช่องทาง QR code ถึงร้อยละ ๔๗ เพื่อมุ่งสู่สังคมไร้เงินสด ลดภาระประชาชน

ประเด็นการบริหารจัดการ กับการที่มีผู้มาใช้บริการสำนักงานที่ดินเป็นจำนวนมาก ด้านทะเบียน ได้เปิดช่องทางการติดต่อสอบถามข้อมูลผ่าน LINE@ที่ดินสารภี เพื่อลดผู้มาติดต่อ การเตรียมตัวและเตรียม เอกสาร เพื่อลดระยะเวลาในการรอการบริการ การนัดจดทะเบียนล่วงหน้าผ่าน e-QLands ด้านรังวัดเพื่อลด ระยะรอคิวรังวัด ได้เพิ่มประสิทธิภาพของช่างรังวัดในการรังวัด จากมาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนด ๑๒ ราย/ คน/เดือน สามารถรังวัดได้ ๒๐ ราย/คน/เดือน และในการให้บริการประชาชนผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น การตรวจสอบราคาประเมินที่ดินการค้นหารูปแปลงที่ดิน ผ่าน Application LandsMaps โดยประชาชนไม่ต้อง มาสำนักงานที่ดิน ใช้การดำเนินการผ่านมือถือ การคัดสำเนาโฉนดที่ดิน ผ่านระบบ LandsFax นั้น ข้อมูล ทะเบียนที่ดิน รูปแปลงที่ดิน และภาพลักษณะโฉนดที่ดิน ในระบบสารสนเทศ เป็นสิ่งที่สำนักงานที่ดินให้ความสำคัญในการดำเนินการให้มีความครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อข้อมูลที่ใช้ บริการได้รับ ผ่านระบบออนไลน์ ส่งผลให้ในอนาคต การรับบริการบางประเภท ประชาชน ไม่จำเป็นต้องมา ใช้บริการที่สำนักงานที่ดิน



การผ่านการรับรองมาตรฐานศูนย์ราชการสะดวก (GECC) ระดับก้าวหน้า สะท้อนให้เห็นถึง ความสำเร็จของการพัฒนางาน พลังความร่วมมือร่วมใจในการมุ่งมั่นพัฒนา เป็นความภาคภูมิใจของเจ้าหน้าที่ ทุก ๆ คน โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสารภีพร้อมที่จะรักษามาตรฐานและพัฒนาระบบการบริการ ให้ประชาชนได้รับความสะดวก รวดเร็ว มากยิ่งขึ้นต่อไป



หลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่ง สำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป และตำแหน่งประเภทวิชาการ ของกรมที่ดิน

โดย นางสาวจินตนา แสงวิมาน
นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานวางแผนอัตรากำลังและพัฒนาระบบงาน
กองการเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนระบบการบริหารงานบุคคล กรมที่ดินถือเป็นหน่วยงานขนาดใหญ่ มีโครงสร้างการแบ่งส่วนราชการเป็นการบริหารส่วนกลาง และส่วนภูมิภาค มีตำแหน่งข้าราชการในสายงานต่าง ๆ จำนวน ๓๓ สายงาน โดยมีการกำหนดตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญ แบ่งเป็น ๔ ประเภท ดังนี้

๑. ประเภทบริหาร ประกอบด้วย อธิบดี รองอธิบดี
๒. ประเภทอำนวยการ ประกอบด้วย ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก/กอง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา

๓. ประเภทวิชาการ ประกอบด้วย นักวิชาการที่ดิน นิติกร นักจัดการงานทั่วไป นักวิชาการเงินและบัญชี นักตรวจสอบภายใน นักวิเคราะห์นโยบายและแผน นักทรัพยากรบุคคล นักวิชาการพัสดุ นักประชาสัมพันธ์ นักวิเทศสัมพันธ์ วิศวกรสำรวจ วิศวกรรังวัด นักวิชาการแผนที่ภาพถ่าย นักวิชาการช่างศิลป์ นักวิชาการโสตทัศนศึกษา และนักวิชาการคอมพิวเตอร์

๔. ประเภททั่วไป ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานธุรการ เจ้าพนักงานการเงินและบัญชี เจ้าพนักงานพัสดุ เจ้าพนักงานเครื่องคอมพิวเตอร์ เจ้าพนักงานโสตทัศนศึกษา เจ้าพนักงานสถิติ เจ้าพนักงานห้องสมุด นายช่างโยธา นายช่างรังวัด นายช่างเครื่องกล นายช่างเทคนิค นายช่างศิลป์ นายช่างพิมพ์ และนายช่างภาพ

ในการจัดกลุ่มตำแหน่งประเภทวิชาการและประเภททั่วไป พิจารณาโดยคำนึงถึงลักษณะงานหน้าที่ ความรับผิดชอบที่เหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกัน หรือเกี่ยวข้องกันและเกี่ยวเนื่องกันไว้ในกลุ่มเดียวกัน^๑ ซึ่งสำนักงาน ก.พ. ได้มีหนังสือ ที่ นร ๑๐๐๘.๓.๑/๑๐๖ ลงวันที่ ๓๗ พฤษภาคม ๒๕๕๒^๒ มีมติรับทราบการจัดกลุ่มตำแหน่งของกรมที่ดิน ดังนี้

- กลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภทวิชาการ รวม ๕ กลุ่ม

กลุ่มที่	ตำแหน่ง
๑	นักวิชาการที่ดิน นิติกร นักทรัพยากรบุคคล นักวิเคราะห์นโยบายและแผน นักวิเทศสัมพันธ์ นักจัดการงานทั่วไป นักวิชาการพัสดุ และนักประชาสัมพันธ์
๒	นักวิชาการเงินและบัญชี นักวิชาการตรวจสอบภายใน
๓	นักวิชาการช่างศิลป์ นักวิชาการโสตทัศนศึกษา
๔	วิศวกรสำรวจ วิศวกรรังวัด นักวิชาการแผนที่ภาพถ่าย
๕	นักวิชาการคอมพิวเตอร์

^๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๒.๔/๙๔๕๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๒

^๒ หนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๘.๓.๑/๑๐๖ ลงวันที่ ๓๗ พฤษภาคม ๒๕๕๒

- กลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป รวม ๒ กลุ่ม

กลุ่มที่	ตำแหน่ง
๑	เจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานธุรการ เจ้าพนักงานการเงินและบัญชี เจ้าพนักงานพัสดุ เจ้าพนักงานสถิติ เจ้าพนักงานห้องสมุด เจ้าพนักงานโสตทัศนศึกษา และเจ้าพนักงานเครื่องคอมพิวเตอร์
๒	นายช่างภาพ นายช่างศิลป์ นายช่างพิมพ์ นายช่างโยธา นายช่างรังวัด นายช่างเทคนิค และนายช่างเครื่องกล

ต่อมา ในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ สำนักงาน ก.พ. ได้ออก กฎ ก.พ. ว่าด้วยการย้าย การโอน หรือ การเลื่อนข้าราชการพลเรือนสามัญไปแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญตำแหน่งประเภททั่วไป ในหรือต่างกระทรวงหรือกรม พ.ศ. ๒๕๖๔ และ กฎ ก.พ. ว่าด้วยการย้าย การโอน หรือการเลื่อนข้าราชการพลเรือนสามัญไปแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญ ตำแหน่งประเภทวิชาการ ในหรือต่างกระทรวงหรือกรม พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๕ กำหนดว่าเพื่อประโยชน์ในการย้าย การโอน หรือการเลื่อนข้าราชการพลเรือนสามัญผู้ดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป ประเภทวิชาการ ให้ อ.ก.พ. กระทรวงพิจารณาจัดกลุ่มตำแหน่ง โดยคำนึงถึงลักษณะงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของตำแหน่งที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ ก.พ. กำหนด

ทั้งนี้ สำนักงาน ก.พ. ได้มีหนังสือ ที่ นร ๑๐๐๘/ว ๑๖ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๔^๓ กำหนดหลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่ง โดยกำหนดให้ส่วนราชการดำเนินการจัดกลุ่มตำแหน่งตามหลักเกณฑ์สรุปรายละเอียดสำคัญ ประกอบด้วย

๑. หลักการจัดกลุ่มตำแหน่ง

การจัดกลุ่มตำแหน่งมีเจตนารมณ์เพื่อประโยชน์ในการย้าย การโอนข้าราชการพลเรือนสามัญ ให้ดำรงตำแหน่งในประเภทและระดับเดียวกัน โดยไม่ต้องประเมินบุคคลและผลงาน ทั้งนี้ การจัดกลุ่มตำแหน่งต้องพิจารณาถึงประโยชน์ที่ทางราชการได้รับเป็นสำคัญ โดยการย้าย การโอน ข้าราชการพลเรือนสามัญ ส่วนราชการต้องพิจารณาเกี่ยวกับคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่ง ความรู้ ความชำนาญงาน หรือความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในงานนั้นๆ ให้เหมาะสมกับตำแหน่งที่จะแต่งตั้งด้วย โดยมีหลักการในการจัดกลุ่มตำแหน่ง ดังนี้

(๑) ตำแหน่งที่มีลักษณะงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกันให้จัดไว้ในกลุ่มเดียวกัน

(๒) ตำแหน่งที่ใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญ หรือทักษะพิเศษที่เหมือนกันหรือใกล้เคียงกันให้จัดกลุ่มไว้กลุ่มเดียวกัน

(๓) ตำแหน่งที่มีสิทธิได้รับเงินประจำตำแหน่งตามกฎหมาย ก.พ. ว่าด้วยการให้ข้าราชการพลเรือนสามัญได้รับเงินประจำตำแหน่ง พ.ศ. ๒๕๕๑ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ให้จัดรวมไว้กับตำแหน่งอื่นๆ ที่ไม่มีสิทธิได้รับเงินประจำตำแหน่ง

ทั้งนี้ กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงชื่อตำแหน่ง หรือมีการกำหนดสายงานเพิ่มเติม ให้ส่วนราชการจัดกลุ่มตำแหน่งเพิ่มเติมได้ตามหลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่งดังกล่าวข้างต้น และเสนอ อ.ก.พ. กระทรวงพิจารณาและแจ้งมติ อ.ก.พ. กระทรวงให้ ก.พ. ทราบด้วย

^๓หนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๘/ว ๑๖ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๔

๒. หลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่ง

๒.๑ การจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป มีแนวทาง ดังนี้

(๑) การจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับอาวุโส ลงมา พิจารณการจัดกลุ่มตำแหน่งให้สอดคล้องกับหลักการจัดกลุ่มตำแหน่ง โดยแบ่งเป็น ๔ กลุ่ม ได้แก่

กลุ่มที่	กลุ่มงาน	ลักษณะการปฏิบัติงาน
๑	กลุ่มงานธุรการหรือบริการทั่วไป	เป็นลักษณะงานที่เกี่ยวข้องกับงานในสำนักงาน การให้บริการขั้นพื้นฐานที่จะสนับสนุนการปฏิบัติงานของส่วนราชการ เป็นงานที่มีระบบและขั้นตอนการทำงานที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน อาจใช้ความรู้และประสบการณ์ในการปฏิบัติงานในสำนักงานเกี่ยวกับการช่วยจัดการเก็บรักษา การบันทึก และคำนวณข้อมูล โดยการปฏิบัติการก็นั้นอาจเกี่ยวข้องกับการใช้เครื่องมือเครื่องใช้สำนักงาน
๒	กลุ่มงานที่ปฏิบัติการหลักของส่วนราชการ	เป็นลักษณะการปฏิบัติงานให้บริการเบื้องต้น ตามภารกิจหลักของส่วนราชการโดยเฉพาะ
๓	กลุ่มงานเทคนิคเฉพาะด้าน	เป็นลักษณะงานที่เกี่ยวข้องกับงานช่างเทคนิค หรืองานช่างวิทยาศาสตร์ทางด้านกายภาพ หรือชีวภาพ เป็นการปรับใช้ทฤษฎีกับวิธีการปฏิบัติงานเฉพาะในภาคสนาม หรือการควบคุมกำกับเครื่องมือ เครื่องใช้ทางเทคนิคที่ต้องใช้ผู้ปฏิบัติงานที่มีความรู้ และประสบการณ์โดยตรงทางเทคนิคเฉพาะด้าน หรืออาจต้องใช้ผู้ปฏิบัติงานที่ได้รับการศึกษาหรือฝึกปฏิบัติเป็นการเฉพาะทางมาปฏิบัติงานดังกล่าว
๔	กลุ่มงานที่ใช้ทักษะและความชำนาญงานเฉพาะตัว	เป็นลักษณะการปฏิบัติงานที่อาศัยฝีมือ ความชำนาญการเฉพาะด้าน หรือความสามารถเฉพาะตัวของผู้ปฏิบัติงานค่อนข้างสูง นอกเหนือจากความรู้ที่ได้รับจากการศึกษาเฉพาะทาง

(๒) การจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป ระดับทักษะพิเศษ อาจจัดตำแหน่งในสายงานเดียวกันไว้ในกลุ่มตำแหน่งเดียวกัน หรือต่างกลุ่มตำแหน่งกันก็ได้ หากเป็นตำแหน่งในสายงานเดียวกัน แต่มีลักษณะงานที่ใช้องค์ความรู้ในเชิงลึก เทคนิควิธีการและต้องอาศัยประสบการณ์ความเชี่ยวชาญต่างกัน ต้องจัดให้อยู่ต่างกลุ่มตำแหน่งกัน โดยต้องพิจารณาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่งที่กำหนดไว้

๒.๒ การจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภทวิชาการ มีแนวทาง ดังนี้

(๑) การจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับชำนาญการพิเศษลงมา พิจารณการจัดกลุ่มตำแหน่งให้สอดคล้องกับหลักการจัดกลุ่มตำแหน่ง โดยแบ่งเป็น ๔ กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่	กลุ่มงาน	ลักษณะการปฏิบัติงาน
๑	กลุ่มงานวิชาการทั่วไป	หมายถึง กลุ่มตำแหน่งในสายงานที่มีลักษณะงานขั้นพื้นฐานเกี่ยวกับการสำรวจ ศึกษา ค้นคว้า วิเคราะห์ปัญหาและข้อเท็จจริง โดยประยุกต์ใช้ความรู้ หลักการทฤษฎีและแนวคิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสาขาวิชาการนั้นๆ หรือเป็นลักษณะงานการกำหนดทิศทางจากนโยบายหรือหลักการ โดยเป็นงานที่ต้องใช้ความรู้ในระดับปริญญา หรือประสบการณ์ ที่เทียบได้ ในระดับปริญญา เพื่อวางแผนงาน แก้ไขปัญหา หรือพัฒนางาน เป็นต้น
๒	กลุ่มงานวิชาชีพ	หมายถึง กลุ่มตำแหน่งในสายงานที่มีลักษณะของสายวิชาชีพหรือสายอาชีพ ที่มีความลึกเฉพาะด้าน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานจำเป็นต้องมีความรู้เฉพาะด้านที่ได้รับการศึกษาฝึกอบรมระดับปริญญาตรีขึ้นไป และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานเป็นการเฉพาะด้าน หรือเป็นลักษณะงานที่ผู้ปฏิบัติงานต้องได้รับการฝึกปฏิบัติมาโดยเฉพาะ เป็นต้น
๓	กลุ่มงานทักษะและความชำนาญเฉพาะตัว	หมายถึง กลุ่มตำแหน่งในสายงานที่มีลักษณะของสายวิชาชีพ หรือสายอาชีพ ที่มีความลึกเฉพาะด้าน ซึ่งนอกจากผู้ปฏิบัติงานจำเป็นต้องมีความรู้และประสบการณ์ในการปฏิบัติงานเป็นการเฉพาะด้านแล้วยังต้องอาศัยทักษะ ความชำนาญงาน และความสามารถเฉพาะตัวในการปฏิบัติงานด้วย
๔	กลุ่มงานด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี	หมายถึง กลุ่มตำแหน่งในสายงานซึ่งมีลักษณะการปฏิบัติงานด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี ที่จำแนกตามลักษณะงานและการใช้ความรู้ในการทำงานเป็น ๔ กลุ่มงาน คือ กลุ่มวิทยาศาสตร์ธรรมชาติ กลุ่มวิศวกรรมและเทคโนโลยี กลุ่มวิทยาศาสตร์สุขภาพและการแพทย์ และกลุ่มวิทยาศาสตร์การเกษตร ซึ่งครอบคลุมสายงานที่มีอยู่ในระบบราชการพลเรือนสามัญ

(๒) การจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภทวิชาการ ระดับเชี่ยวชาญ และระดับทรงคุณวุฒิ อาจจัดตำแหน่งในสายงานเดียวกันไว้ในกลุ่มตำแหน่งเดียวกัน หรือต่างกลุ่มตำแหน่งกันก็ได้ หากเป็นตำแหน่งในสายงานเดียวกันแต่มีลักษณะงานที่ใช้องค์ความรู้ในเชิงลึก เทคนิควิธีการและต้องอาศัยประสบการณ์ความเชี่ยวชาญต่างกัน ต้องจัดให้อยู่ต่างกลุ่มตำแหน่งกัน โดยพิจารณาให้เป็นไปตามหลักการจัดกลุ่มตำแหน่งที่กำหนดไว้

จากหลักการจัดกลุ่มตำแหน่งตามหนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๘/ว ๑๖ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๔ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารทรัพยากรบุคคล ในการย้าย การเลื่อน การโอนข้าราชการพลเรือนสามัญให้ดำรงตำแหน่งในประเภทและระดับเดียวกัน โดยไม่ต้องประเมินบุคคล และผลงาน ซึ่งกรมที่ดินได้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว โดยการพิจารณาตามลักษณะการปฏิบัติงานและความคล่องตัวในการบริหารงานบุคคลและเส้นทางความก้าวหน้าในตำแหน่ง จึงได้ดำเนินการจัดกลุ่มตำแหน่งในสังกัดกรมที่ดินในสายงานต่าง ๆ โดยผ่านการพิจารณาเห็นชอบจาก อ.ก.พ. กระทรวงในการจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป และตำแหน่งประเภทวิชาการของกรมที่ดิน ในคราวประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๔^๔ และกระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือแจ้งให้สำนักงาน ก.พ. ทราบ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๒๐๒.๑/ว ๖๔๕๑ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ รับทราบการจัดกลุ่มตำแหน่งในกรมที่ดิน ดังนี้

^๔ รายงานการประชุม อ.ก.พ. กระทรวงมหาดไทย ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ วันพฤหัสบดีที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๔

การจัดกลุ่มตำแหน่ง (ตามหนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๘/ว ๑๖ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๔)			
ตำแหน่งประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับอาวุโส ลงมา	ตำแหน่งประเภทวิชาการ		
	ตั้งแต่ระดับชำนาญการพิเศษ ลงมา	ระดับเชี่ยวชาญ	ระดับทรงคุณวุฒิ
กลุ่มที่ ๑ -เจ้าพนักงานที่ดิน -เจ้าพนักงานธุรการ -เจ้าพนักงานการเงินและบัญชี -เจ้าพนักงานพัสดุ -เจ้าพนักงานเครื่องคอมพิวเตอร์ -เจ้าพนักงานห้องสมุด -เจ้าพนักงานโสตทัศนศึกษา	กลุ่มที่ ๑ -นักวิชาการที่ดิน -นิติกร	กลุ่มที่ ๑ -ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านพัฒนา และส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (นักวิชาการที่ดินเชี่ยวชาญ)	กลุ่มที่ ๑ -ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ (นักวิเคราะห์นโยบายและแผน ทรงคุณวุฒิ)
กลุ่มที่ ๒ -นายช่างภาพ -นายช่างศิลป์ -นายช่างพิมพ์	กลุ่มที่ ๒ -นักวิชาการที่ดิน -นักทรัพยากรบุคคล -นักวิเคราะห์นโยบายและแผน -นักจัดการงานทั่วไป -นักวิชาการพัสดุ -นักวิทยาศาสตร์ -นักประชาสัมพันธ์	กลุ่มที่ ๒ -ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการจัดการ ที่ดินของรัฐ (นักวิชาการที่ดินเชี่ยวชาญ)	กลุ่มที่ ๒ -ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ (วิศวกรสำรวจทรงคุณวุฒิ)
กลุ่มที่ ๓ -นายช่างโยธา -นายช่างรังวัด	กลุ่มที่ ๓ -นักวิชาการเงินและบัญชี -นักวิชาการตรวจสอบภายใน -นักวิชาการพัสดุ	กลุ่มที่ ๓ -ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการ ทะเบียนที่ดิน (นักวิชาการที่ดินเชี่ยวชาญ)	
กลุ่มที่ ๔ -นายช่างเทคนิค -นายช่างเครื่องกล	กลุ่มที่ ๔ -นักวิชาการช่างศิลป์ -นักวิชาการโสตทัศนศึกษา	กลุ่มที่ ๔ -ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออก หนังสือสำคัญ (นักวิชาการที่ดินเชี่ยวชาญ)	
	กลุ่มที่ ๕ -วิศวกรรังวัด -นักวิชาการแผนที่ภาพถ่าย	กลุ่มที่ ๕ -ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบริหาร ทรัพยากรบุคคล (นักทรัพยากรบุคคลเชี่ยวชาญ)	
	กลุ่มที่ ๖ -นักวิชาการคอมพิวเตอร์	กลุ่มที่ ๖ -ผู้เชี่ยวชาญด้านตรวจสอบภายใน (นักวิชาการตรวจสอบภายในเชี่ยวชาญ)	

บทสรุป

กรมที่ดิน ถือเป็นหน่วยงานขนาดใหญ่ มีโครงสร้างการแบ่งส่วนราชการเป็นราชการบริหารส่วนกลาง และส่วนภูมิภาค อัตรากำลังข้าราชการในสายงานประเภททั่วไป และประเภทวิชาการ ในตำแหน่งต่าง ๆ จำนวนทั้งสิ้น ๓๑ สายงาน โดยแบ่งการจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภททั่วไป รวมจำนวน ๔ กลุ่มตำแหน่ง และจัดกลุ่มตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประเภทวิชาการ รวมจำนวน ๑๔ กลุ่มตำแหน่ง (ระดับชำนาญการพิเศษลงมา) จำนวน ๗ กลุ่มตำแหน่ง ระดับเชี่ยวชาญ จำนวน ๙ กลุ่มตำแหน่ง และระดับทรงคุณวุฒิ จำนวน ๒ กลุ่มตำแหน่ง ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารงานทรัพยากรบุคคลของกรมที่ดินสามารถขับเคลื่อนได้อย่างคล่องตัว เหมาะสม และมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับสภาพการปฏิบัติงานในปัจจุบัน ตลอดจนการเคลื่อนไหวในกลุ่มสายงานต่าง ๆ ให้มีโอกาสความก้าวหน้าเท่าเทียมกัน และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่งของสำนักงาน ก.พ. ที่กำหนดให้ส่วนราชการดำเนินการบริหารทรัพยากรบุคคลโดยคำนึงถึงลักษณะงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของตำแหน่งและเพื่อประโยชน์ในการย้าย การโอน หรือการเลื่อนข้าราชการพลเรือนสามัญผู้ดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป และประเภทวิชาการ ซึ่งปัจจุบันกรมที่ดินมีสายงานรวมทั้งสิ้น จำนวน ๓๕ สายงาน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางและหลักเกณฑ์การจัดกลุ่มตำแหน่ง ตามนัยหนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร ๑๐๐๐๘/ว ๑๖ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๔ กรมที่ดินจึงได้จัดกลุ่มตำแหน่งเพื่อประโยชน์ในการย้าย การโอน หรือการเลื่อนข้าราชการพลเรือนสามัญ ผู้ดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป ๔ กลุ่ม ตำแหน่งประเภทวิชาการแบ่งเป็น ตั้งแต่ระดับชำนาญการพิเศษลงมา ๖ กลุ่ม ระดับเชี่ยวชาญ ๖ กลุ่ม และระดับทรงคุณวุฒิ ๒ กลุ่ม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการบริหารงานบุคคลของกรมที่ดินต่อไป



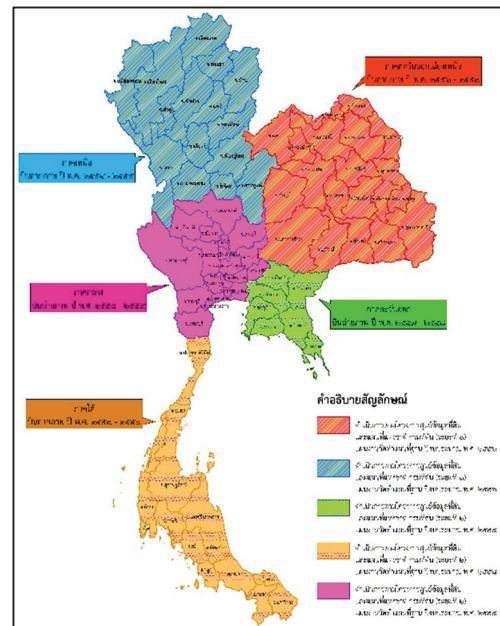
กระบวนการสร้างและประเมินความถูกต้องทางตำแหน่ง (Positioning Accuracy) ระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) มาตรฐาน ๑ : ๔,๐๐๐ ของกรมที่ดิน

โดย นางอนุช กาญจนาลัย
นักวิชาการแผนที่ภาพถ่ายชำนาญการพิเศษ
กองเทคโนโลยีทำแผนที่



กรมที่ดิน โดยส่วนสร้างระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ กองเทคโนโลยีทำแผนที่ ได้ศึกษาและพัฒนาการจัดสร้างระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อใช้ในราชการ กรมที่ดินอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ก้าวทันเทคโนโลยีที่เปลี่ยนไป และสามารถสนองนโยบายของรัฐบาลได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๖ กรมที่ดิน ได้จัดทำโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ กรมที่ดิน ซึ่งมีแผนดำเนินการ

ทั้งสิ้น ๑๑ แผนงาน โดยมีแผนงานจัดสร้างระวังแผนที่ฐาน (จัดสร้างระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข มาตรฐาน ๑ : ๔,๐๐๐ ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ และมาตรฐาน ๑ : ๑,๐๐๐ ครอบคลุมพื้นที่ในเขตเทศบาล เป็นแผนงานหนึ่งที่จะต้องดำเนินการตามโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ กรมที่ดิน (ระยะที่ ๑ - ๒) โดยแบ่งพื้นที่ดำเนินการในการบินถ่ายภาพทางอากาศ โดยกรมแผนที่ทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย และจัดสร้างระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข โดยส่วนสร้างระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ กองเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน เป็น ๒ ระยะ ระยะที่ ๑ ในช่วงปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๖ - ๒๕๕๘ ครอบคลุมพื้นที่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ระยะที่ ๒ ในช่วงปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ - ๒๕๖๐ ครอบคลุมพื้นที่ภาคกลาง ภาคตะวันออกและภาคใต้ ในการจัดสร้างระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) มาตรฐาน ๑ : ๔,๐๐๐ ของกรมที่ดินจะเป็นการสร้างระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลขจากภาพถ่ายคู่ ด้วยวิธีการตัดแก้แบบ Orthophoto Rectification เป็นวิธีที่ใช้สร้างระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ในบริเวณพื้นที่ราบ และพื้นที่ที่มีความแตกต่างทางระดับความสูงของภูมิประเทศและครอบคลุมพื้นที่ดำเนินการขนาดใหญ่ มีขั้นตอนหลักที่สำคัญ ๒ ขั้นตอน ได้แก่ ๑) ขั้นตอนการเตรียมข้อมูล และ ๒) ขั้นตอนการสร้างบล็อกงาน ซึ่งแต่ละขั้นตอนมีวิธีการและรายละเอียด ดังนี้



๑) ขั้นตอนการเตรียมข้อมูล

เป็นขั้นตอนการเตรียมข้อมูลและการตรวจสอบความพร้อมของข้อมูล ซึ่งต้องมีข้อมูลที่จำเป็น ดังนี้

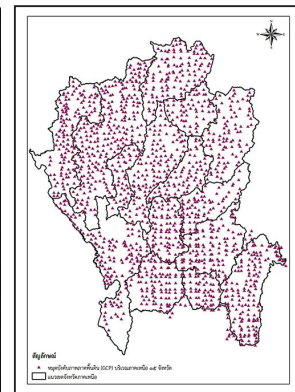
๑.๑) จัดเตรียมข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลขที่ถ่ายด้วยกล้องถ่ายภาพทางอากาศเชิงเลข (DMC) หรือที่เรียกว่า ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) ให้ครอบคลุมพื้นที่ที่ต้องการจัดทำระวางแผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ และตรวจสอบคุณภาพสีของภาพให้คมชัด

๑.๒) ค่าพารามิเตอร์ต่าง ๆ หรือที่เรียกว่า EOP ที่ได้จากการประมวลผลเบื้องต้นหลังจากการบินถ่ายภาพ ซึ่งค่าพารามิเตอร์ต่าง ๆ จะได้มาพร้อมกับภาพถ่ายทางอากาศ ต้องตรวจสอบความครบถ้วน และถูกต้อง ได้แก่ ค่าพิกัดแกน X ค่าพิกัดแกน Y ค่าพิกัดแกน Z ค่า Omega ค่า Phi และ ค่า Kappa เป็นต้น

๑.๓) การวางแผนและการรังวัดหมุดบังคับภาพภาคพื้นดิน (Ground Control Point : GCP) จากภาคสนาม เป็นการกำหนดหมุดบังคับภาพภาคพื้นดิน (GCP) ที่เด่นชัดบนภูมิประเทศ เช่น จุดตัดของถนน คันนา แนวรั้ว เป็นต้น เพื่อนำมาใช้ในการตัดแก้ภาพถ่ายสามเหลี่ยมทางอากาศขั้นตอนต่อไป

ID	E	N	ORTHO	O	P	K	SE	SN	SH	SO	SP	SK
001~0284	420041.295	868336.455	3463.82	-2.9258	-0.53207	89.87405	0.016	0.03	0.018	0.005	0.005	0.015
001~0285	420038.507	869259.061	3462.563	-2.81039	-0.18164	89.9146	0.016	0.03	0.018	0.004	0.004	0.015
001~0286	420037.74	870179.838	3462.473	-2.85714	0.06058	90.2959	0.016	0.03	0.018	0.004	0.005	0.015
001~0287	420038.197	871101.377	3462.213	-2.78516	0.0854	90.61514	0.016	0.03	0.018	0.005	0.005	0.015
001~0288	420039.989	872022.92	3462.702	-3.01932	0.28372	90.99987	0.016	0.03	0.018	0.005	0.005	0.015
001~0289	420043.045	872944.879	3462.755	-3.24526	0.09225	91.10011	0.016	0.03	0.018	0.004	0.005	0.015
001~0290	420041.981	873866.349	3461.645	-3.0798	-0.80351	91.08554	0.016	0.03	0.018	0.004	0.005	0.015
001~0291	420030.622	874787.972	3461.326	-3.0936	-0.88738	91.61449	0.016	0.029	0.018	0.004	0.005	0.015
001~0292	420014.423	875709.527	3461.529	-2.925	-0.76954	91.6244	0.016	0.029	0.018	0.004	0.005	0.015
001~0293	420001.635	876631.103	3461.818	-3.1618	0.25061	91.08826	0.016	0.029	0.018	0.004	0.005	0.015
001~0294	419998.389	877552.978	3461.69	-3.14648	0.33731	90.89452	0.016	0.03	0.018	0.004	0.005	0.015

จุดเปิดถ่าย (EOP) ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข



หมุดบังคับภาพภาคพื้นดิน

๒) ขั้นตอนการสร้างบล็อกงาน (Block Adjustment)

ในการสร้างบล็อกงาน มีขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

๒.๑) กำหนดค่าเริ่มต้นของบล็อกงาน ได้แก่ เส้นโครงแผนที่ (Projection) ค่าความสูงบิน และค่าพารามิเตอร์ต่าง ๆ ได้แก่

- ค่ากล้อง เป็นการกำหนดคุณลักษณะเฉพาะของกล้อง ได้แก่ ค่าความยาวโฟกัสของกล้องถ่ายภาพทางอากาศเชิงเลข (DMC)

- ค่าพารามิเตอร์ของการรังวัดภายใน (Interior Orientation) ซึ่งเป็นคุณลักษณะของกล้องในส่วนของคุณลักษณะของจุดภาพ (Pixel size) ของภาพที่ถ่ายจากกล้องดังกล่าว ทั้งแกน X และแกน Y ค่าพารามิเตอร์เท่ากับ ๑๒ ไมครอน

- ค่าพารามิเตอร์ของการรังวัดภายนอก (Exterior Information) เป็นค่าบริเวณจุดกึ่งกลางภาพของแต่ละภาพ ได้แก่ ค่าพิกัดแกน X, ค่าพิกัดแกน Y, ค่าความสูงบินหรือค่า Z, Omega, Phi, Kappa

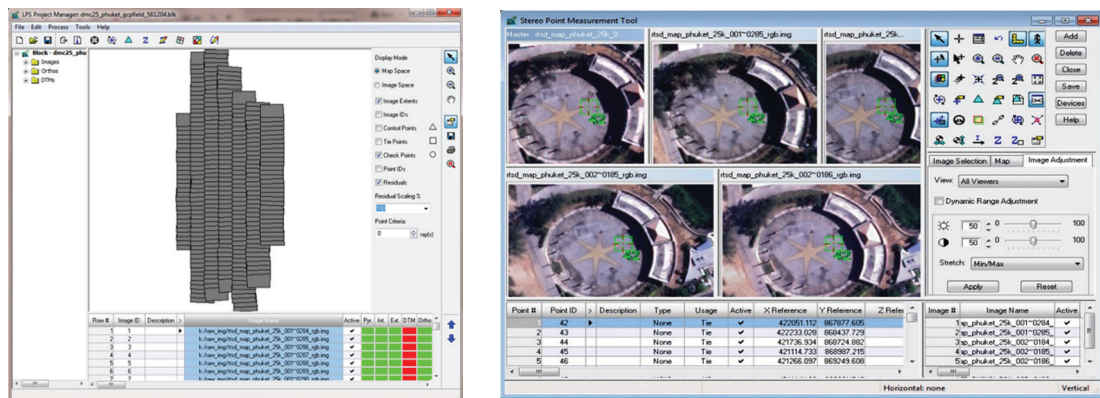
๒.๒) ทำการรังวัดหมุดบังคับภาพภาคพื้นดิน (GCP) โดยนำค่าพิกัดหมุดบังคับภาพภาคพื้นดินที่ได้จากการรังวัดเก็บค่าพิกัดในสนาม มาทำการรังวัดเป็นหมุดบังคับภาพภาคพื้นดินในบล็อกงานเพื่อให้เกิดความถูกต้องและลดความคลาดเคลื่อนทางตำแหน่งของภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) กับตำแหน่งบนภูมิประเทศจริง

๒.๓) ทำการรังวัดหมุดโยงยึด (Tie Point) ให้ครอบคลุมทั่วทั้งบล็อกงาน โดยกำหนดจำนวนหมุดตามความเหมาะสมของลักษณะภูมิประเทศและขนาดของบล็อกงาน

๒.๔) การคำนวณโครงข่ายสามเหลี่ยมทางอากาศ เป็นการคำนวณตัดแก้ค่าพิกัดด้วยวิธีการคำนวณตามหลักวิชาการวางโครงข่ายสามเหลี่ยมทางอากาศ โดยสมการค่าสังเกตที่ใช้ คือ สมการสภาวะร่วมเส้น จะแสดงค่าความคลาดเคลื่อนรวม (Root Mean Square Error : RMSE) ซึ่งค่าที่คำนวณได้ คำนวณมาจากความคลาดเคลื่อนจากพิกัดภาพและความคลาดเคลื่อนของพิกัดภาคพื้นดิน โดยทั่วไปค่าที่ได้ควรจะน้อยกว่าขนาดของจุดภาพของรายละเอียดของภาพถ่ายทางอากาศ

- ภาพถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน ๑ : ๕๐,๐๐๐ กำหนดขนาดของจุดภาพ ๑ เมตร (คำนวณจากค่าความละเอียดภาพต้นฉบับ ๒๐ ไมครอน)

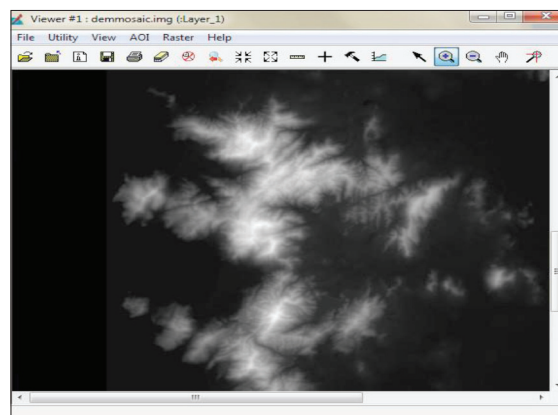
- ภาพถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน ๑ : ๑๕,๐๐๐ กำหนดขนาดของจุดภาพ ๐.๓ เมตร (คำนวณจากค่าความละเอียดภาพต้นฉบับ ๒๐ ไมครอน)



ภาพแสดงการจัดทำบล็อกงาน

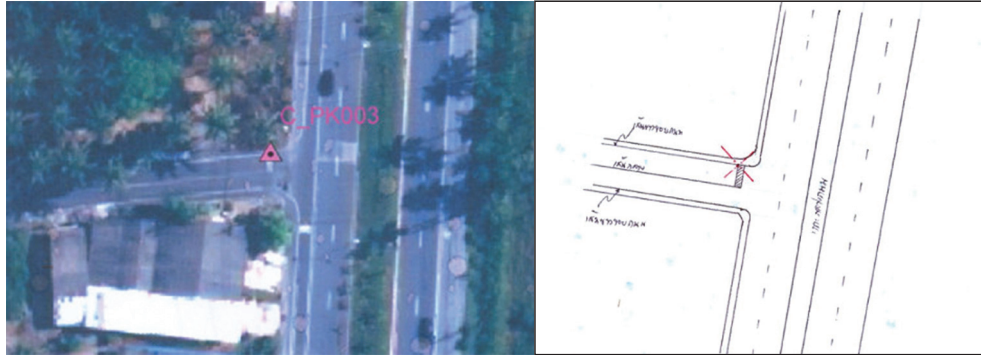
๒.๕) การคำนวณแบบจำลองความสูงเชิงเลข (Digital Elevation Model : DEM)

การคำนวณแบบจำลองความสูงเชิงเลข (Digital Elevation Model : DEM) เป็นการสร้างแบบจำลองความสูงเชิงเลขให้สอดคล้องกับระดับความสูงของภูมิประเทศ ตัวอย่างเช่น แบบจำลองความสูงเชิงเลขที่มีค่าความละเอียดจุดภาพ (DEM Resolution) ๓๐ เมตร ๑๕ เมตร ๕ เมตร เป็นต้น



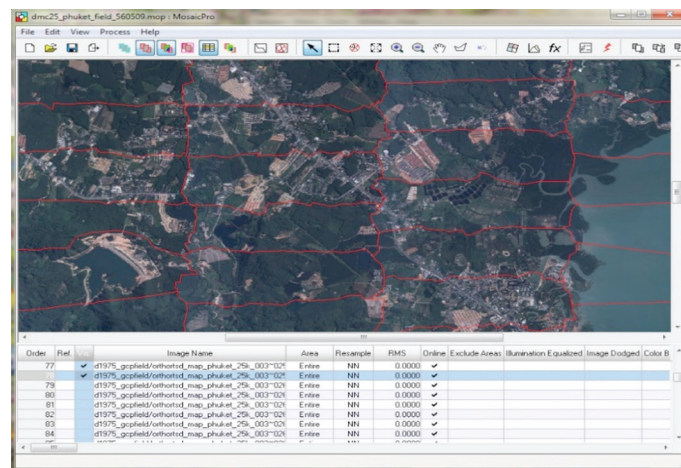
แบบจำลองความสูงเชิงเลข (DEM)

๒.๖) ตรวจสอบหมุดตรวจสอบ (Check Point) ที่ได้จากการรังวัดค่าพิกัดในภาคสนาม เพื่อทำการตรวจสอบความถูกต้อง และความคลาดเคลื่อนทางตำแหน่งของภาพออร์โทสี่เชิงเลข (DMC) ตามมาตรฐานของ NSSDA โดยใช้ค่า Root Mean Square Error (RMS Error) และมาตรฐานกรมที่ดิน



ตัวอย่างหมุดที่ใช้ในการตรวจสอบ

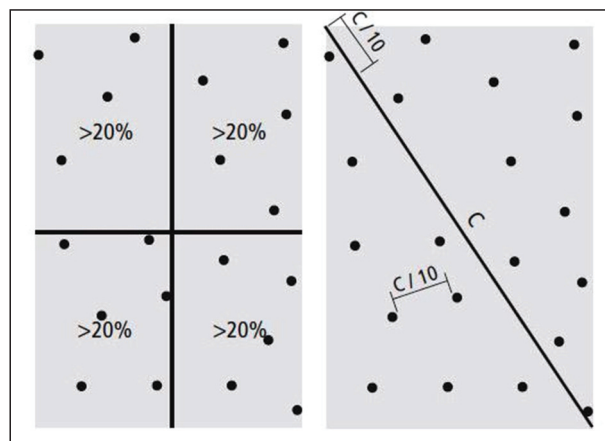
๒.๗) การต่อภาพ (Mosaic) ปรับแต่ง (Cutline) แผนที่ภาพออร์โท และตัดระวาง (Cutsheet) แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ โดยนำภาพออร์โทที่ผ่านกระบวนการตัดแก้ มาต่อภาพแล้วปรับสีให้กลมกลืนสวยงาม จากนั้นนำไปตัดภาพออกเป็นระวางตามมาตรฐานที่ต้องการ



การต่อภาพ (Mosaic) และการปรับแต่ง (Cutline)

เมื่อทำการจัดสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเชิงเลข ด้วยวิธีตัดแก้แบบ Orthophoto Rectification เสร็จเรียบร้อยแล้ว จะทำการประเมินผลความถูกต้องเชิงตำแหน่ง (Positioning Accuracy) ของระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข โดยการเปรียบเทียบค่าพิกัดของหมุดตรวจสอบที่ได้จากการรังวัดค่าพิกัดจากเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมบนภูมิประเทศจริง กับค่าพิกัดของหมุดตรวจสอบที่ปรากฏบนระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข ซึ่งในการตรวจสอบความถูกต้องครั้งนี้ จะกำหนดจุดตรวจสอบเป็นไปตามเกณฑ์ของ FGDC และใช้มาตรฐานสำหรับข้อมูลเชิงพื้นที่ National Standard for Spatial Data Accuracy (NSSDA) เป็นหลัก และใช้ค่า RMSE ประเมินความถูกต้องเชิงตำแหน่ง (Positioning Accuracy) โดยค่าความถูกต้อง

เชิงตำแหน่งจะรายงานเป็นระยะบนพื้นดินที่ระดับความเชื่อมั่น ๙๕% ซึ่งในการกำหนดหมุดตรวจสอบ (Check Point) ดำเนินการตามแนวทางของสมาคมโฟโตแกรมเมตรีและการรับรู้จากระยะไกลแห่งอเมริกา (American Society of Photogrammetry and Remote Sensing (ASPRS) โดยการกำหนดหมุดตรวจสอบภาคพื้นดิน (Check Point) จะกำหนดตำแหน่งคนละตำแหน่งกับหมุดบังคับภาคพื้นดิน (Ground Control Point : GCP) ที่นำมาใช้ตัดแก้ภาพถ่ายทางอากาศ และต้องเป็นหมุดที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนบนภาพและภูมิประเทศ เช่น มุมจุดตัดถนน รอยต่อระหว่างถนนคั่นนา เส้นจราจร สนามฟุตบอล เป็นต้น จำนวนหมุดตรวจสอบที่ต้องใช้ต้องไม่น้อยกว่า ๒๐ หมุด ให้กระจายทั่วทั้งภาพโดยให้แบ่งภาพเป็น ๔ ส่วน โดยในแต่ละส่วนจะต้องมีหมุดตรวจสอบไม่น้อยกว่า ๒๐ หมุด ความห่างของหมุดตรวจสอบให้ใช้ระยะ ๑ ใน ๑๐ ส่วนของเส้นทแยงมุมภาพ ดังรูป



การกำหนดหมุดตรวจสอบ (Check Point)

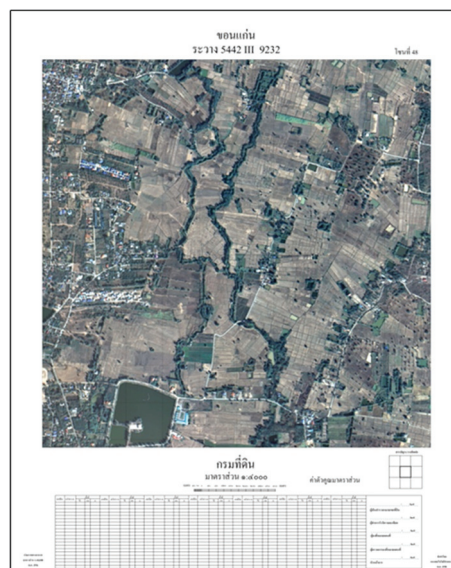
ซึ่งในการประมวลผลความถูกต้องทางตำแหน่งของระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) จะทำการกำหนดหมุดตรวจสอบ (Check Point) แบ่งพื้นที่ดำเนินการเป็นรายภาค คือ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออกและภาคกลาง ซึ่งผลการคำนวณหาค่าความถูกต้องทางตำแหน่งจากการคำนวณหาค่า Root Mean Square Error (RMSE) ซึ่งเป็นค่ารากที่สองของค่าเฉลี่ยกำลังสองของค่าความต่างระหว่างค่าพิกัดของชุดข้อมูลที่ทดสอบกับค่าพิกัดของข้อมูลอิสระที่มีความละเอียดถูกต้องสูงกว่า ณ จุดเดียวกัน ตามมาตรฐาน National Standard for Spatial Data Accuracy (NSSDA) ปรากฏว่าค่าที่คำนวณได้ถือว่าผ่านเกณฑ์การทดสอบความถูกต้องทางราบ ที่ระดับความเชื่อมั่น ๙๕% และได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องทางตำแหน่งในทางราบ (แนวแกน X) และทางตั้ง (แนวแกน Y) ตามเกณฑ์มาตรฐานของสมาคมโฟโตแกรมเมตรีและการรับรู้จากระยะไกลแห่งอเมริกา American Society of Photogrammetry and Remote Sensing (ASPRS) ผลปรากฏว่า ความถูกต้องทางตำแหน่งในทางราบ (แนวแกน X) ไม่เกิน ๑ เมตร และทางตั้ง (แนวแกน Y) ไม่เกิน ๒ เมตร เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับ จะอยู่ในระดับชั้นที่ ๑ ที่มีค่าความคลาดเคลื่อนทางตำแหน่งไม่เกิน ๑ เมตร (รายละเอียดตามตาราง)

ตารางแสดงมาตรฐานความละเอียดถูกต้องของ ASPRS

ASPRS ๒๐๑๔				ASPRS ๑๙๙๐	
ระดับความถูกต้องทางราบ RMSE _x และ RMSE _y (m)	RMSE _r (m)	ค่าความถูกต้องทางราบที่ระดับความเชื่อมั่น ๙๕% (m)	ค่า GSD ของภาพถ่ายต้นฉบับ (m)	ระดับ ๑	ระดับ ๒
๐.๗๕	๑.๐๖	๑.๔๓	๐.๓๗ ถึง ๐.๗๕	๑ : ๓,๐๐๐	๑ : ๑,๕๐๐
*๑.๐๐	๑.๔๑	๒.๔๔	๐.๕๐ ถึง ๑.๐๐	๑ : ๔,๐๐๐	๑ : ๒,๐๐๐
๑.๕๐	๒.๑๒	๓.๖๗	๐.๗๕ ถึง ๑.๕๐	๑ : ๖,๐๐๐	๑ : ๓,๐๐๐

* ระดับค่าที่ประมวลผลได้

และเมื่อนำระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) มาต่อขอบภาพแล้วมีความคลาดเคลื่อนทางตำแหน่งน้อยกว่าที่กำหนดตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ พ.ศ. ๒๕๔๓/ว่าความคลาดเคลื่อนในการต่อขอบระวางแผนที่ใน มาตรการส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ไม่เกิน ๓ มิลลิเมตร ดังนั้นการตรวจสอบทางตำแหน่งของระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลขที่สร้างจากข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ (DMC) มาตรการส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐ ด้วยวิธีการตัดแก้แบบ Orthophoto Rectification โดยใช้หมุดบังคับภาพภาคพื้นดิน (Ground Control Point : GCP) ในครั้งนี้ เป็นข้อมูลทางราบเชิงเลขที่มีความถูกต้องอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่ระดับความเชื่อมั่น ๙๕% ตามมาตรฐานสากล NSSDA และ ASPRS



ระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) มาตรการส่วน ๑ : ๔,๐๐๐

ส่วนสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ กองเทคโนโลยีทำแผนที่ ได้จัดสร้างระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ ยกเว้นในเขตพื้นที่หวงห้าม ปกปิด และเขตชายแดนที่ไม่มีข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ และได้จัดส่งระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเชิงเลข (DMC) มาตรการส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ในรูปแบบดิจิทัลไฟล์ส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดทั่วประเทศ เพื่อใช้ในราชการต่อไปแล้ว



เอกสารอ้างอิง :

กองเทคโนโลยีทำแผนที่(๒๕๕๘).รายงานการศึกษาและประเมินความถูกต้อง สำหรับงานสร้างระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศสีเชิงเลขจากข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศสีเชิงเลข (DMC) ภาคเหนือ. กรุงเทพมหานคร.กรมที่ดิน.

กลุ่มพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภูมิสารสนเทศของประเทศ (NSDI). (๒๕๕๕). ชั้นข้อมูลความสูงภูมิประเทศเชิงเลข (DEM)(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://sites.google.com/site/fgdsservice/home/fgds/๑๐-khxm-l-khwam-sung-phumiprathes-cheing-lekh-dem> [๒๕๕๗, ๑๓ มิถุนายน].

Federal Geographic Data Committee. (๑๙๙๘). Geospatial Positioning Accuracy Standards Part ๓ : National Standard for Spatial Data Accuracy. Reston, Virginia: U.S. Geological Survey.

ODIE. (๒๕๕๑). ข้อมูลระดับสูงเชิงเลข (Digital Elevation Model) (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://odie๓๑.blogspot.com/> [๒๕๕๗, ๑๓ มิถุนายน].



เมื่อคุณรู้สึกเศร้าหรืออ่อนโยนใจ จงจำเอาไว้ว่า
ความเจ็บปวด เป็นส่วนหนึ่งของการเติบโต
ทุกสิ่งในชีวิต เป็นแค่เรื่องชั่วคราวเท่านั้น
ความกังวลและการบ่น ไม่ได้เปลี่ยนอะไรให้ดีขึ้น
บาดแผลของคุณ คือสัญลักษณ์ของความเข้มแข็ง
ความดีนบนทุกครั้ง คือสิ่งที่พาคุณก้าวไปข้างหน้า
การคิดลบของคนอื่น ไม่ใช่ปัญหาของคุณ
สิ่งที่ต้องเกิด มันจะเกิดขึ้นในที่สุด
สิ่งที่ดีที่สุดที่คุณทำได้ คือการพยายามต่อไป

- UNKNOWN -

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง คดีเพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน

นางสาวธันย์จิรา ธนาวัฒน์เกษมสุข นิติกรชำนาญการ

นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๖๕๕/๒๕๖๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๖๔/๒๕๖๓

ผู้ฟ้องคดีเป็นนิติบุคคลและเป็นผู้รับจำนองที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๓๔๖ อำเภอปากพะยูน จังหวัดพัทลุง เดิมที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๓๔๖ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินมรดกของนางคล้าย โดยมี นายเริ่ม สามีโดยชอบด้วยกฎหมาย เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลจังหวัดพัทลุง ต่อมาวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๒ นายเริ่มได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นายดำรง และเมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๒ นายดำรงได้จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับผู้ฟ้องคดี เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ของนางนันทารัฐ ที่มีต่อผู้ฟ้องคดี ในวงเงิน ๕๔๖,๐๐๐ บาท ต่อมานายจำนอง กับพวกรวม ๔ คน ซึ่งเป็นทายาทของนางคล้าย เป็นโจทก์ฟ้องนายเริ่ม ในฐานะผู้จัดการมรดกของนางคล้าย ซึ่งศาลจังหวัดพัทลุงได้มีคำพิพากษาว่าการโอน ทรัพย์สินมรดกให้เพียงนายดำรงเพียงคนเดียวเป็นการกระทำที่ไม่สุจริต นิติกรรมการโอนทรัพย์สินมรดกดังกล่าว ตกเป็นโมฆะ พิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๓๔๖ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้กลับคืนสู่กองมรดกของนางคล้าย และให้นายเริ่ม ในฐานะผู้จัดการมรดกดำเนินการแบ่งแก่นายจำนองกับพวกรวม ๔ คน ตามสิทธิ หากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการดังกล่าวให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของ จำเลยทั้งสอง คดีถึงที่สุด ต่อมาวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๕ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุง สาขาปากพะยูน ได้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรค ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดี ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๓/๔๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๓ แต่งตั้ง คณะกรรมการสอบสวน กรณีการจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๒ ซึ่งต่อมาผู้ถูกฟ้องคดี ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒๐๓/๕/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๔ เพิกถอน รายการจดทะเบียน ประเภทจำนองที่ดิน ตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๓๔๖ เมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๒ และได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๔ แจ้งคำสั่งดังกล่าวให้ผู้ฟ้องคดีทราบ และผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๔ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๔ แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบว่ารองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการ ความมั่นคงภายใน ในฐานะผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ได้ขอขยายระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์ออกไป อีก ๓๐ วัน นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์ ต่อมาจึงได้มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของ ผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๔ แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์และ แจ้งสิทธิการฟ้องคดีให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ปรากฏตามไต่สวนมูลฟ้องของนายฟ้องคดี ส่งไปที่สำนักงานใหญ่ของผู้ฟ้องคดี ได้รับเมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๔ ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องคดีนี้ต่อศาลปกครองชั้นต้น โดยส่ง คำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียน เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๔ ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอน คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒๐๓/๕/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๔ นั้น

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

● ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยในประเด็น ดังนี้

ประเด็น ศาลมีอำนาจรับคำฟ้องไว้พิจารณาหรือไม่

ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒๐๓/๕/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๔ เพิกถอนรายการจดทะเบียน ประเภทจำนองที่ดิน ตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๓๘๖ เมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๒ ผู้ฟ้องคดีจึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมา รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ในฐานะผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๔ แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ และแจ้งสิทธิการฟ้องคดีให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๔ กรณีจึงเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่มีหรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ซึ่งการขอให้เพิกถอนคำสั่ง ที่ ๒๐๓/๕/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๔ เพิกถอนรายการจดทะเบียน ประเภทจำนองที่ดิน ตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๓๘๖ เมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๒ เป็นการออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โดยที่กฎหมายที่ดินไม่ได้บัญญัติขั้นตอน และวิธีการในการใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งไว้เป็นการเฉพาะ ผู้ฟ้องคดีจึงต้องใช้สิทธิอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กรณีต้องถือว่าวันที่ผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์นั้น เป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีรู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ เห็นว่า การที่รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ในฐานะผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๔ แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์และแจ้งสิทธิการฟ้องคดีให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ปรากฏตามโปรดยืนยันตอบรับ ส่งไปที่สำนักงานใหญ่ของผู้ฟ้องคดีได้รับเมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๔ กรณีจึงถือได้ว่าวันที่ผู้ฟ้องคดีได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ คือ วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๔ นั้น เป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีรู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจะต้องยื่นฟ้องภายใน ๙๐ วัน กล่าวคือ ภายในวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๔ ดังนั้น การที่ผู้ฟ้องคดีนำคดีนี้มาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๔ จึงเป็นการยื่นฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

พิพากษายืน

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ออกคำสั่งทางปกครอง และมีผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยอุทธรณ์ เป็นไปตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และได้แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ	การทำคำสั่งทางปกครองและการพิจารณาอุทธรณ์ ต้องปฏิบัติตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และต้องแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

เรื่อง ขอให้เพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่เพิกถอนโฉนดที่ดิน

นายพงศธร เกตุกล้า นิติกรชำนาญการ
นางสาววิมลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ขอให้เพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๑๖๔/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เฉพาะส่วนที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๑๔๔๔ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

● คำพิพากษาศาล

เดิมบริษัท ก. จำกัด แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๑๐๘ หมู่ที่ ๕ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ ๖๔๓ ไร่ ๓ งาน ๗๓ ตารางวา เมื่อวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๔ ต่อมาได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๖๕ เมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๔ เนื้อที่ ๕๓๒ ไร่ ๑ งาน ๙๙ ตารางวา น้อยกว่าหลักฐานเดิมตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๘ จำนวน ๗๑ ไร่ ๑ งาน ๗๔ ตารางวา สาเหตุที่ออกโฉนดที่ดินได้น้อยกว่าหลักฐานเดิมเนื่องจากที่ดินส่วนหนึ่งด้านทิศตะวันตกอยู่บนภูเขา และอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เจ้าหน้าที่ป่าไม้ในขณะนั้นได้คัดค้านไว้จึงไม่ขอออกโฉนดที่ดินในส่วนดังกล่าว ซึ่งผู้แทนบริษัท ก. ก็ยอมรับและไม่ขอออกโฉนดที่ดินในส่วนที่ป่าไม้คัดค้าน และได้ขีดคร่อมและบันทึกลงในหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๘ ดังกล่าวว่า “ส.ค. ๑ ฉบับนี้ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๖๕ ตำบลรัชฎา (สามกอง) ไปแล้วตั้งแต่วันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๔” หลังจากนั้นนาย บ. ได้ซื้อและรับโอน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๘ ส่วนที่เหลือดังกล่าวจากบริษัท ก. และนำหลักฐาน ส.ค. ๑ ดังกล่าวมายื่นขอออกโฉนดที่ดินโดยอ้างว่าเป็นที่ส่วนที่เหลือตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๘ จังหวัดภูเก็ตได้ตั้งคณะกรรมการพิจารณาการออกโฉนดที่ดินดังกล่าว และได้หารือกรมที่ดินว่าสามารถออกโฉนดที่ดินสำหรับพื้นที่ที่เหลืออยู่ได้หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินตอบข้อหารือดังกล่าวว่าหากที่ดิน ส.ค. ๑ ได้ออกโฉนดที่ดินไปเพียงบางส่วนและที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินเป็นที่ ส.ค. ๑ เหลืออยู่ ถ้าที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จะออกโฉนดให้ได้ ก็ชอบที่จะนำมาขอออกโฉนดที่ดิน คณะกรรมการดังกล่าวเห็นว่า น่าเชื่อได้ว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๘ โดยออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๑๔๔๔ และได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินดังกล่าวมายังผู้ฟ้องคดี เมื่อวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๔๔ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๑๖๔/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๑๔๔๔ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากที่ตั้งของที่ดินข้างเคียงตามรูปแผนที่ ปรากฏว่าที่ดินที่นาย บ. ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอ้างว่าเป็นที่ดินส่วนที่เหลือจากที่ดิน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๘ ที่ยังออกโฉนดที่ดินไม่หมด ไม่ได้มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๖๕ เนื่องจากมีที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๔๙ คั่นอยู่ ซึ่งนาย บ. ผู้รับมอบอำนาจนาย ส. ยื่นขอรังวัดหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ดังกล่าว ซึ่งระบุข้างเคียงด้านทิศตะวันตกจดป่าตามมติคณะรัฐมนตรี ซึ่งก็คือบริเวณที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๑๔๔๔ ของผู้ฟ้องคดี โดยมีเจ้าหน้าที่ป่าไม้อำเภอเป็นผู้รับรองแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก จากข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานต่าง ๆ เชื่อได้ว่าได้มีการนำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๑๐๘ ไปใช้ในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๖๕ เต็มพื้นที่ที่ดิน ส.ค. ๑ ดังกล่าวทั้งแปลงแล้ว จึงไม่มีที่ดินส่วนที่เหลือจากที่ดิน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๘ ที่นำไปออกโฉนดที่ดินได้อีก โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๑๔๔๔ ของผู้ฟ้องคดีจึงออกโดยการนำหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๘ ที่ออกโฉนดที่ดินเต็มพื้นที่ที่ดิน ส.ค. ๑ ดังกล่าวแล้ว มาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินอีก โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๑๔๔๔ ที่ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีจึงไม่ชอบ

๓๘ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

ด้วยกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้พิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ออกคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๓๑๖๔/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๑๔๘๔ ของผู้ฟ้องคดีจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นฟ้องด้วย พิพากษายืน (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๒๓๙/๒๕๔๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๓/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	หมายเหตุ
ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	การออกโฉนดที่ดินต้องตรวจสอบเอกสารให้รอบคอบและปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมาย เพื่อให้การออกโฉนดเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่มีกรณีต้องดำเนินการเพิกถอนเอกสารสิทธิภายหลัง



เรื่อง ขอให้เพิกถอนคำสั่งที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นางสาวสรพร บัอมอาสา นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๗ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ ต่อมา อธิบดีกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือแจ้งผู้ฟ้องคดีว่า ได้พิจารณาสำนวนการสอบสวนของ คณะกรรมการสอบสวนตามคำสั่ง ที่ ๙๕๓/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๓ แล้วเห็นว่า โฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๙๖๐๖ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ที่ออกให้แก่ผู้ร้องสอด ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่มีหลักฐานการแจ้ง การครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๑๕๐๔ (ป่าควนเขากมลา) ทั้งแปลง ประกอบกับสภาพพื้นที่โดยทั่วไปมีความลาดชันเกินร้อยละ ๓๕ และเป็นภูเขา เป็นผลให้โฉนดที่ดิน จำนวน ๔๓ แปลง ที่แบ่งแยกจากโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วย สมควรเพิกถอนโฉนดที่ดินทั้งหมด และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่ง ที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓ เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต และโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกจาก โฉนดที่ดินดังกล่าว รวมทั้งสิ้น ๔๔ แปลง รวมทั้งโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๗ ของผู้ฟ้องคดีที่แบ่งแยกออกมา จากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๕๐๓ ซึ่งแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ ด้วย ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วย จึงได้อุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๗ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณา คำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีแล้ว เห็นว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓ ที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๗ ชอบด้วยกฎหมายแล้ว อุทธรณ์ของ ผู้ฟ้องคดีฟังไม่ขึ้น และมีคำสั่งยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ ของผู้ร้องสอด ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย เป็นผลให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๗ ของผู้ฟ้องคดีชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน คำสั่ง ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓ ที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๗ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย ผู้ฟ้องคดี จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้นขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยสรุปได้ว่า ที่ตั้งบริเวณโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ เป็นป่าสงวนคุ้มครอง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ เป็นป่าที่รักษาไว้เป็นสมบัติของชาติโดยถาวร ป่าไม้ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ จึงเป็นป่าไม้ถาวร และที่ดินของผู้ร้องสอดอยู่นอก เขตป่าสงวนแห่งชาติไม่ใช้ที่ดินที่มีตำแหน่งตั้งอยู่ในบริเวณที่รังวัดกันออกจากเขตป่าสงวนแห่งชาติ ที่ดินแปลงนี้ จึงไม่ใช่ที่ดินที่จะนำมาขอกถอนโฉนดที่ดินตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๑๒ ได้แต่อย่างใด และสภาพพื้นที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกินร้อยละ ๓๕ ซึ่งถือเป็นพื้นที่ป่าไม้ตามข้อ ๑๓ ของนโยบายป่าไม้แห่งชาติ และเป็นภูเขา ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ที่ดินแปลงที่นำมาออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ ตลอดจน

ที่ดินที่แบ่งแยกออกมาออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๕๐๓ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓/ จึงเป็นที่ดินประเภทที่ห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ (๘) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ฟ้องคดีได้รับแจ้งคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนและยื่นคำคัดค้านต่อประธานกรรมการสอบสวน คณะกรรมการสอบสวนพิจารณาคำคัดค้าน และรายงานผลการดำเนินการสอบสวนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นกรณีที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ แล้วจึงสามารถใช้อำนาจตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ มีคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓/ ของผู้ฟ้องคดีได้ คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓/ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓/ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓/ จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ วินิจฉัยอุทธรณ์ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกันและพิพากษายกฟ้อง

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๖๕/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๖๓/๒๕๖๔

คดีมีประเด็นต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓/ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓/ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน ที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓/ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ของผู้ฟ้องคดี ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

เมื่อศาลได้วินิจฉัยว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และมีผลทำให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓/ ของผู้ฟ้องคดี ซึ่งแบ่งแยกออกมาจากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๕๐๓/ ที่แบ่งแยกออกมาจากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วยเช่นกัน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หรือผู้ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ย่อมมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวได้ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และโดยที่ผู้ฟ้องคดี และผู้ร้องสอดไม่ได้คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นที่วินิจฉัยว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยชอบแล้ว ข้อเท็จจริงจึงยุติตามคำวินิจฉัยของศาลปกครองชั้นต้น ดังนั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓/ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓/ เรื่องการเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓/ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ของผู้ฟ้องคดี จึงชอบด้วยกฎหมาย

การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วยในผล

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด	๑. ก่อนดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ตรวจสอบให้ชัดเจนก่อนว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินมีลักษณะเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือไม่ ๒. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบโดยเคร่งครัด



เรื่อง คดีเกี่ยวกับคำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นายยงยุทธ บุญรอด นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการฟ้องบังคับจำนองลูกหนี้จำนวน ๒๖ ราย และได้ดำเนินการบังคับคดีโดยยึดและขายทอดตลาดที่ดินทั้ง ๒๖ แปลง ในการขายทอดตลาดผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้ซื้อที่ดินได้จำนวน ๒๔ แปลง บุคคลภายนอกซื้อได้ ๑ แปลง และอยู่ระหว่างบังคับคดี ๑ แปลง ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งออกให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และเป็นที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ (ป่าควนเขากมลา) ทั้งแปลง จึงเป็นพื้นที่ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ประกอบกับพื้นที่มีความลาดชัน โดยเฉลี่ยเกินร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป ซึ่งเป็นพื้นที่ป่าไม้ตามข้อ ๑๓ ของนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ที่ดินดังกล่าวจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีผลให้ที่ดินที่แบ่งแยกจากโฉนดที่ดินดังกล่าวจำนวน ๔๓ แปลง รวมทั้งที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ถือกรรมสิทธิ์และรับจำนอง ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เห็นว่าคำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ฟ้องคดีที่ ๑ รับจำนองที่ดินโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน เมื่อบังคับจำนองและขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ จึงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว และได้รับความเสียหายจากคำสั่งเพิกถอนฯ ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดินและคำสั่งยกอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ กรณีไม่สามารถดำเนินการได้ขอให้ศาลพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันชดเชยค่าเสียหาย จำนวน ๒๒๕,๓๙๘,๓/๓๗.๖๔ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๔๔/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๖๘/๒๕๖๔

คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยรวมสามประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ ผู้ฟ้องคดีทั้งสองมีสิทธิฟ้องคดีขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดินเฉพาะที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓ และผู้ฟ้องคดีที่ ๑ มีสิทธิฟ้องขอให้ศาลพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันชดเชยค่าสินไหมทดแทนอันเนื่องมาจากการเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวหรือไม่

เห็นว่า คดีนี้เป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ก่อนยื่นฟ้องคดีนี้ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓ ที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ รับจำนองนั้น ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้ฟ้องบังคับจำนองที่ดินดังกล่าวต่อศาลจังหวัดภูเก็ต ซึ่งศาลจังหวัดภูเก็ตได้มีคำพิพากษาและมีการบังคับคดีขายทอดตลาดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓ แล้วโดยบุคคลภายนอกเป็นผู้ซื้อที่ดินได้ และได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๓ ให้แก่

บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลตั้งแต่วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ ก่อนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จะมีคำสั่งอุทธรณ์คดีที่คดีที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓/ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓/ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นเหตุแห่งการฟ้องคดีนี้ ดังนั้น ในขณะที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ยื่นฟ้องคดีนี้ จึงไม่ใช่ผู้มียุทธสิทธิหรือผู้รับจำนองโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๑๒๓/ อันจะถือได้ว่าเป็นผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหายหรืออาจจะเดือดร้อนเสียหายโดยมิอาจหลีกเลี่ยงได้อันเนื่องมาจากคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เฉพาะที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๑๒๓/ ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่มีสิทธิฟ้องคดีในข้อหาที่หนึ่งเฉพาะในส่วนที่ขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๑๒๓/ รวมทั้งไม่มีสิทธิฟ้องคดีในข้อหาที่สองเฉพาะในส่วนที่ขอให้ศาลพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามร่วมกันชดเชยค่าสินไหมทดแทนอันเนื่องจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๑๒๓/ ถูกเพิกถอนต่อศาลปกครอง ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

ประเด็นที่ ๒ คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามคำสั่งอุทธรณ์คดีที่คดีที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓/ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓/ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน ที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ถือกรรมสิทธิ์และรับจำนอง และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖, ๓๙๖๐๗ และ ๓๙๖๐๘ ตำบลวังยาว อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ออกโดยไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ (ป่าควนเขากมลา) ประกอบกับสภาพพื้นที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกินร้อยละ ๓๕ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๔ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓/ ดังนั้น คำสั่งอุทธรณ์คดีที่คดีที่ ๓๓/๒๒/๒๕๔๓/ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๓/ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน ที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ รวมทั้งโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกออกมาจากที่ดินดังกล่าวที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ถือกรรมสิทธิ์และรับจำนอง จึงขอบด้วยกฎหมาย คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงขอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ประเด็นที่ ๓ เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ หากกระทำละเมิด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต้องรับผิดชอบชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เพียงใด

เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงแต่เพียงว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ยื่นขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตยอมมีหน้าที่ต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงให้แน่ชัดว่า ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด เมื่อที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ (ป่าควนเขากมลา) เต็มทั้งแปลง แต่ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตได้มีหนังสือสอบถามกรมพัฒนาที่ดินเกี่ยวกับความลาดชันของที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ขอออกโฉนดที่ดินตามความเห็นของนายช่างรังวัด เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่แน่นอนชัดเจนว่าที่ดินดังกล่าวมีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกินร้อยละ ๓๕ ซึ่งต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๔ ที่เห็นชอบด้วยกับนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ข้อ ๑๓ ที่กำหนดให้พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป เป็นพื้นที่ป่าไม้และไม้อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ประการใด

กรณีดังกล่าว ปรากฏข้อเท็จจริงแต่เพียงว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตกล่าวอ้างถึงกรณี ที่จังหวัดภูเก็ตเคยมีหนังสือหรือกรมพัฒนาที่ดินว่า กรณีที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ขอลอกโฉนดที่ดินโดยไม่ได้แจ้ง การครอบครองในเขตป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ สามารถดำเนินการ ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้หรือไม่ ประการใด เท่านั้น ซึ่งมีใช้การสอบถามเรื่องความลาดชันของที่ดิน ที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ขอลอกโฉนดที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมพัฒนาที่ดินในการตรวจสอบและจัดทำแผนที่ แสดงความลาดชันเกินร้อยละ ๓๕ ตามนโยบายป่าไม้แห่งชาติ อีกทั้งหนังสือตอบข้อหารือดังกล่าวเป็น เพียงความเห็นของกรมพัฒนาที่ดิน ไม่ใช่หลักเกณฑ์หรือวิธีการออกโฉนดที่ดินตามที่ประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนด ประกอบกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖, ๓๙๖๐๗ และ ๓๙๖๐๘ ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหลาย ประการ ได้แก่ ในชั้นการพิจารณาคำขอ การรังวัดพิสูจน์สอบสวนสิทธิ และการทำประโยชน์ในที่ดิน เจ้าหน้าที่ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้ร่วมกันปลอมแปลงเอกสารอันเป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินประกอบคำขอ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมจำนวนเนื้อที่จากที่ระบุไว้เดิม ๑๓ ไร่ ๓ งาน ๙๕ ตารางวา เป็น ๖๓ ไร่ ๓ งาน ๙๕ ตารางวา เพื่อใช้เป็นหลักฐานอ้างอิงนำรังวัดผนวกเอาที่ดินแปลงข้างเคียงเข้าไปด้วย เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้กรรมสิทธิ์ ในที่ดินเพิ่มขึ้นโดยมิชอบอีกประมาณ ๕๐ ไร่ สภาพที่ดินเป็นที่เขาหรือภูเขา และเป็นที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ป่าไม้ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ (ป่าควนเขากมลา) และสภาพการครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย โดยไม่แจ้งการครอบครองตามกฎหมาย สภาพพื้นที่เป็นที่ภูเขาที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกินร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบและระมัดระวังตามวิสัยและ พุทธิการณ์ตามที่กฎหมายบัญญัติให้ความไว้วางใจในตัวข้าราชการที่ดำรงตำแหน่งดังกล่าว จะต้องใช้ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ตรวจสอบความถูกต้องของข้อเท็จจริงต่าง ๆ ให้รอบด้านก่อนที่จะลงนาม ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ย่อมต้องทราบว่ที่ดินดังกล่าวเป็นที่เขาหรือภูเขาและมีความลาดชัน โดยเฉลี่ยเกินร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป ซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามข้อ ๘ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับ ในขณะนั้น ประกอบกับข้อ ๒ (๑) ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตาม มาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ และเป็นที่ดินที่ทางราชการเห็นว่า ควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๖ ให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ถือเป็นการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นเหตุให้ ที่ดินที่แบ่งแยกจากโฉนดที่ดินดังกล่าวออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย และต้องถูกเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีจึงเป็นการกระทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในสังกัดของ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ทำให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับความเสียหาย ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นหน่วยงานต้นสังกัด จึงต้องรับผิดชอบผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตน ได้กระทำการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

สำหรับค่าเสียหายในการอันวยสินเชื่อ การฟ้องคดี การบังคับคดี การซื้อทรัพย์สินจากการ ขายทอดตลาด และค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ให้อยู่ยืมเงิน นั้น ไม่ใช่ความเสียหายที่เป็นผลโดยตรง จากการกระทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดังนั้น ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนสำหรับค่าเสียหายดังกล่าว

ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเงินจำนวน ๒๒,๔๑๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงิน

จำนวนดังกล่าว นับแต่วันฟ้องคดีเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และคืนค่าธรรมเนียมศาลตามส่วนของการชนะคดีแก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ส่วนค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นฟ้องด้วยบางส่วน

พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้กรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จำนวน ๒๔,๕๖๕,๖๐๐ บาท และค่าสินไหมทดแทนสำหรับที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๔๒๙ จำนวน ๗๑๘,๗๕๐ บาท แต่ไม่เกินจำนวนหนี้ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจดทะเบียนจำนวนที่ดินดังกล่าวเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค้างชำระต่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ มีสิทธิได้รับ ทั้งนี้ ให้ชำระให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด คืนค่าธรรมเนียมศาลในศาลปกครองชั้นต้นและในชั้นอุทธรณ์ให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ บางส่วน ตามส่วนของการชนะคดี นอกจากที่แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าไม้เป็นการออกเอกสารสิทธิโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งศาลเห็นว่าเป็นการกระทำโดยปราศจากความระมัดระวังความรู้ความชำนาญ ประสพการณ์ และความละเอียดรอบคอบของเจ้าหน้าที่ในการออกเอกสารสิทธิเป็นการไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมาย	การรังวัดออกเอกสารสิทธิต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงด้วยความระมัดระวัง โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และวิธีการตามระเบียบและกฎหมายที่กำหนดอย่างเคร่งครัด

เรื่อง การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

นางพรรคพร มหาชานิกะ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของและเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๒๑ หมู่ที่ ๘ ตำบลเสริมซ้าย อำเภอเสริมงาม จังหวัดลำปาง เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๕๐ ตารางวา โดยสงบเปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมา ผู้ฟ้องคดีได้นำ ส.ค. ๑ ไปยื่นคำขอรับโฉนดที่ดินต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ แต่เจ้าหน้าที่ป่าไม้คัดค้านกล่าวหาว่าผู้ฟ้องคดียึดถือครอบครองเข้าทำประโยชน์ที่ดินรุกล้ำเขตชลประทาน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงได้มีหนังสือแจ้งปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้อธิบดีกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เพิกถอนคำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๒๑ ตำบลเสริมซ้าย อำเภอเสริมงาม จังหวัดลำปาง เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒๐ ตารางวา ให้แก่ผู้ฟ้องคดี

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามศาลปกครองชั้นต้น โดยวินิจฉัยว่า ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕ วรรคหนึ่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ วรรคหนึ่ง และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งรวมถึงผู้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องจากผู้ที่มีหลักฐานการครอบครอง สามารถยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายได้ ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่มีเงื่อนไขว่าต้องมีการแจ้งการครอบครองและทำประโยชน์แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับ ส่วนการจะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ อย่างไรนั้น จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่าที่ดินพิพาท นายอิน ตาของผู้ฟ้องคดีจะเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินก็ตาม แต่หลักฐาน ส.ค. ๑ เป็นเพียงหลักฐานอย่างหนึ่งซึ่งแสดงว่าผู้แจ้งการครอบครองเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น ซึ่งผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศปรากฏว่าไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ที่ดินดังกล่าว จึงไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่จะสามารถแจ้งการครอบครองที่ดินได้ และไม่อาจถือได้ว่านายอินเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ที่จะมีสิทธิในที่ดิน ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๑ ดังกล่าวไปออกโฉนดที่ดินได้ ซึ่งรวมไปถึงผู้ฟ้องคดี แม้จะอ้างว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากนายอิน ก็ไม่อยู่ในฐานะที่จะมีคำขอออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาท ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้เช่นกัน ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดีจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๔๗/๒๕๖๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๒๙/๒๕๖๓)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่า นายอื่น ตาของผู้ฟ้องคดีจะเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินก็ตาม แต่หลักฐาน ส.ค. ๑ เป็นเพียงหลักฐานอย่างหนึ่ง ซึ่งแสดงว่าผู้แจ้งการครอบครองเป็นผู้ครอบครอง ทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น ซึ่งผลการอ่าน แปล ตีความ ภาพถ่ายทางอากาศ ปรากฏว่า ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท จึงไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓/ที่จะสามารถแจ้งการครอบครองที่ดินได้ และไม่อาจถือได้ว่านายอื่นเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ที่จะมีสิทธิในที่ดิน ส.ค. ๑ ไปขอออกโฉนดที่ดินได้ ซึ่งรวมถึงผู้ฟ้องคดีที่อ้างว่าครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องจากนายอื่น ก็ไม่อยู่ในฐานะที่จะมีคำขอออกโฉนดที่ดินได้ ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ก่อนที่จะพิจารณาออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานควรตรวจสอบเอกสารและ การทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดิน ประกอบกับปฏิบัติตามระเบียบกฎหมายอย่างเคร่งครัด

เรื่อง การปลอมตัวมาทำนิติกรรม

นางสาวจำเนียร อ่อนสระน้อย นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีทั้งสามอ้างว่า ได้รับการติดต่อจากนางสาวเอ ซึ่งอ้างตัวว่าตนเป็นนางสาว ก. เจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๐๘ ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ขอกู้ยืมเงินจากผู้ฟ้องคดีทั้งสาม โดยนำโฉนดที่ดินดังกล่าวและบัตรประจำตัวประชาชนที่ได้ทำการปลอมและสำเนาทะเบียนบ้านมาแสดงจนทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามหลงเชื่อ จึงได้ตกลงให้ยืมเงินไปจำนวน ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี ผู้ฟ้องคดีทั้งสามและนางสาว เอ ได้นำโฉนดที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปขอตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินฯ โดยเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ตรวจสอบและยืนยันว่าเป็นเอกสารที่ถูกต้อง จากนั้นจึงได้ยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่สำนักงานที่ดินฯ ต่อมาผู้ฟ้องคดีทั้งสาม ได้นำโฉนดที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปตรวจสอบกับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อีกครั้งจึงได้ทราบแล้วว่าผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของที่ดินที่แท้จริง การรับจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามได้รับความเสียหาย การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ในสังกัดของกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสาม จึงขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันชำระค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสาม

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาเห็นว่า การรับจดทะเบียนของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการใช้อำนาจตามมาตรา ๓/๑ และมาตรา ๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๒ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓/ เจ้าหน้าที่มีหน้าที่สอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคลก่อนจดทะเบียน รวมทั้งเอกสารที่ผู้ขอได้นำมาแสดงและเอกสารที่เก็บรักษาไว้ที่สำนักงานที่ดิน การที่นางสาวเอได้นำสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ทำปลอมขึ้นใส่ไว้ในสารบบที่ดิน ความเสียหายจึงเกิดจากความบกพร่องต่อหน้าที่ในการควบคุม กำกับดูแลการเก็บรักษาสารบบที่ดิน ปลอมให้นางสาวเอ ซึ่งอ้างตัวเป็นเจ้าของที่ดิน มีโอกาสนำสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ได้ทำปลอมขึ้นใส่ไว้ในสารบบที่ดินได้ จึงมีผลทำให้การจดทะเบียนจำนองของพนักงานเจ้าหน้าที่ขัดต่อมาตรา ๓/๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามแสดงเจตนาทำนิติกรรมจำนองโดยสำคัญผิดในสาระสำคัญในส่วนของตัวบุคคลของคู่กรณี นิติกรรมดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามได้รับความเสียหายแก่ทรัพย์สิน ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสามในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ พิจารณาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชำระค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเป็นเงิน ๕๒๕,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๓.๕ ต่อปี ของเงินต้นจำนวนดังกล่าวนับแต่วันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จยกฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ คำขออื่นให้ยก ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาเห็นว่า การอนุญาตให้ผู้ขอรายใดตรวจสอบสารบบที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ควรมีมาตรการในการป้องกันการทุจริต ควรอนุญาตให้ผู้ขอตรวจดูเฉพาะที่จำเป็นและภายในเวลาที่เหมาะสมและอยู่ในสายตาของเจ้าหน้าที่ตลอดเวลา ไม่ควรปล่อยให้เอกสารสารบบที่ดินอยู่ในมือผู้ขอโดยลำพังอันเป็นการเปิดช่องให้ผู้ขอที่มีเจตนาทุจริต กระทำการลักเอาเอกสารหรือปลอมแปลงแก้ไขหรือทำลายได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีหน้าที่ในการควบคุมดูแลเอกสารให้มีความปลอดภัย จึงไม่อาจอ้างเหตุสุจริตและไม่อาจอ้างเหตุความเสียหายของผู้ฟ้องคดีทั้งสามว่ามีได้เป็นผลโดยตรงจากการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้

แม่นางสาว เอ. จะเป็นผู้กู้ยืมเงินไปจากผู้ฟ้องคดีก็ตาม แต่การที่นางสาว เอ. นำโฉนดที่ดินซึ่งตนมิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มาจดทะเบียนประกันหนี้โดยเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้อันเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นเหตุให้มีการเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนอง ทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามไม่อาจบังคับจำนองที่ดินเอาเงินมาชำระหนี้ตามเงินกู้ได้ ถือว่าเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีส่วนก่อให้เกิดความเสียหายด้วย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว โดยศาลได้หักลดส่วนความรับผิดชอบของผู้ฟ้องคดีทั้งสามที่มีส่วนประมาทอยู่ด้วยออกจากความเสียหายทั้งหมด อุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ฟังไม่ขึ้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชำระค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเป็นเงิน ๕๒๕,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของเงินต้นจำนวนดังกล่าวนับแต่วันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ยกฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ คำขออื่นให้ยก ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย พิพากษายืน

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๓๔๓/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๐/๒๕๖๔)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. การอนุญาตให้ผู้ขอรายใดตรวจสอบสารบบที่ดินเจ้าหน้าที่ต้องมีมาตรการในการป้องกันการทุจริตควรให้ผู้ขอตรวจสอบเฉพาะที่จำเป็นและภายในเวลาที่เหมาะสมและอยู่ในสายตาของเจ้าหน้าที่ตลอดเวลาไม่ควรปล่อยให้เอกสารสารบบที่ดินอยู่ในมือผู้ขอโดยลำพังอันเป็นการเปิดช่องให้ผู้ขอที่มีเจตนาทุจริตกระทำการลักเอาเอกสารหรือปลอมแปลงแก้ไขหรือทำลายได้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีหน้าที่ในการควบคุมดูแลให้มีการปลอดภัยจึงไม่อาจอ้างเหตุสุดวิสัยและไม่อาจอ้างเหตุความเสียหายของผู้ฟ้องคดีทั้งสามว่ามีได้เป็นผลโดยตรงจากการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ ๒. เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนให้อันเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีผลให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะ เป็นเหตุให้มีการเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนอง และทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสามไม่อาจบังคับจำนองเอาที่ดินนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ได้ ถือว่าเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีส่วนก่อให้เกิดความเสียหายด้วย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงต้องรับผิดชอบในความเสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙	๑. เจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่สอบสวนสิทธิและนิติกรรม ต้องระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบของราชการ โดยเคร่งครัด เพื่อป้องกันการทุจริต หรือกลุ่มมิฉวยชีพที่อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากการให้บริการประชาชนในสำนักงานที่ดินแต่ละแห่ง มีการให้บริการในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหลายประเภท มีประชาชนที่มาติดต่อมีจำนวนมากในแต่ละวัน หัวหน้าฝ่ายทะเบียนซึ่งเป็นฝ่ายที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง ควรมีการกำหนดวางแผนทางหรือมาตรการของเจ้าหน้าที่ตนในการให้บริการ โดยเฉพาะเรื่องที่สามารถให้ผู้ขอตรวจสอบข้อมูลของบุคคลอื่นได้ เช่น คำขอคัดสำเนาเอกสาร คำขอตรวจสอบสารบบที่ดิน ซึ่งผู้ขอมิใช่เจ้าของที่ดิน ควรให้ผู้ขอตรวจสอบเฉพาะที่จำเป็นและภายในเวลาที่เหมาะสมและอยู่ในสายตาของเจ้าหน้าที่ตลอดเวลาไม่ควรปล่อยให้เอกสารสารบบที่ดินอยู่ในมือผู้ขอโดยลำพังเพื่อป้องกันมิให้เกิดให้เสียหายแก่ราชการ และเป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ที่มีส่วนเกี่ยวข้องต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนในผลอันเกิดจากการกระทำละเมิดต่อหน่วยงานและบุคคลภายนอกผู้เสียหายได้ อันนำไปสู่การลงโทษทางวินัยของเจ้าหน้าที่ ๒. ต้องศึกษากฎหมาย ระเบียบ หนังสือเวียน ข้อสั่งการ คำสั่งที่เกี่ยวข้องในเรื่องต่างๆ และปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัด

เรื่อง การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ และขอยกใบแทนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

นางสาววรรณิ์ เกตุดี นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่สืบเชื้อได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๒๒๖๘ และ ๒๒๖๙ ตำบลศรีดงเย็น อำเภอ (ผาง) ไชยปราการ จังหวัดเชียงใหม่ โดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน โดยสงบและเปิดเผยติดต่อกันเป็นเวลาประมาณ ๒๐ ปี ทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่สืบเชื้อได้สิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวโดยผลของกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่สืบเชื้อได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิการได้มาโดยการครอบครองที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ และขอยกใบแทน น.ส. ๓ ก. เลขที่ดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอไชยปราการ แต่เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอไชยปราการแจ้งว่า ไม่สามารถดำเนินการให้ได้เนื่องจากผู้ฟ้องคดีไม่ได้นำ น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และไม่สามารถยกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้ได้ จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการยกใบแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ถึงผู้ฟ้องคดีที่ ๒๑ และจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ถึงผู้ฟ้องคดีที่ ๒๑ ด้วย

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามศาลปกครองชั้นต้น โดยวินิจฉัยว่า เมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสี่สืบเชื้อไม่สามารถนำ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๒๖๘ และ ๒๒๖๙ ฉบับเจ้าของที่ดินมายื่นต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เพื่อประกอบการพิจารณาในการดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ การยื่นคำขอของผู้ฟ้องคดีจึงเป็นการยื่นคำขอที่ไม่ชอบด้วยมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีคำสั่งไม่รับคำขอของผู้ฟ้องคดีทั้งสี่สืบเชื้อไว้ดำเนินการ จึงเป็นการกระทำโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และผู้ซึ่งมีสิทธิขอยกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อกรณียังฟังไม่ได้ว่าผู้ฟ้องคดีทั้งสี่สืบเชื้อเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง จึงไม่มีสิทธิขอยกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีคำสั่งไม่รับคำขอยกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จึงชอบด้วยข้อ ๑๒ วรรคสอง และข้อ ๑๗ (๑) (๒) และ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสี่สืบเชื้อแล้วเห็นว่าฟังไม่ขึ้น โดยอาศัยข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่มีสาระสำคัญอย่างเดียวกันกับคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงเป็นคำวินิจฉัยอุทธรณ์โดยชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๔๙/๒๕๖๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๑๙๕/๒๕๖๓)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ตามระเบียบกฎหมายที่กำหนดไว้โดยเคร่งครัด	ทำความเข้าใจ ศึกษาระเบียบกฎหมาย สามารถทำความเข้าใจเรื่องการขอยกใบแทน และการขอจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครอง กรณีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

เรื่อง คดีเพิกถอนเอกสารสิทธิ

นางศิริลักษณ์ ศรีเมฆ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ครอบครองที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ในท้องที่ตำบลเหล ตำบลลมนิย์ และตำบลท่านา อำเภอบางปะกง จังหวัดพังงา จำนวน ๔๑๗ แปลง โดยผู้ฟ้องคดีได้นำที่ดินดังกล่าว จำนวน ๔๑๐ แปลง ไปเป็นส่วนหนึ่งของการจำนองไว้กับผู้ร้องสอดเพื่อเป็นประกันหนี้ ต่อมาอธิบดีกรมที่ดินได้ออกคำสั่ง รวม ๔ ฉบับ ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ของผู้ฟ้องคดีทั้ง ๔๑๗ แปลง โดยอ้างว่าเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากสภาพพื้นที่ตาม น.ส. ๓ ก. เป็นป่าไม่ผลัดใบ และไม่ปรากฏว่ามีร่องรอยการทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีแล้วมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นที่พิพากษายกฟ้อง โดยสรุปได้ว่า ที่ดินพิพาททั้ง ๔๑๗ แปลง ออกโดยการเดินสำรวจ ตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินดังกล่าวจึงต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และต้องไม่ใช่ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่เขา ที่ภูเขา หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนหวงห้าม ตามข้อ ๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่ดินบริเวณพิพาทมีสภาพพื้นที่เป็นป่าไม่ผลัดใบและไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์มาก่อนปี พ.ศ. ๒๕๑๐ อีกทั้งที่ดินพิพาทไม่ใช่ที่ดินที่มีผู้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ให้แก่บุคคลผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว จึงเป็นการออก น.ส. ๓ ก. โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อการพิจารณาเพื่อมีคำสั่งเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) แปลงพิพาทดังกล่าว เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว คำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) แปลงพิพาท รวม ๔๑๗ แปลง จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนประเด็นว่ากรมที่ดินกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีและผู้ร้องสอดหรือไม่ และต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนเพียงใดนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินพิพาทจำนวน ๔๑๗ แปลง แบ่งออกเป็นที่ดินส่วนที่ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้นำเดินสำรวจเอง จำนวน ๓๐ แปลง และส่วนที่ซื้อจากผู้ครอบครองที่ดินเดิม จำนวน ๓๘๗ แปลง และผู้ฟ้องคดีได้นำที่ดินดังกล่าว จำนวน ๔๑๐ แปลง ไปเป็นส่วนหนึ่งของการจำนองไว้กับผู้ร้องสอดเพื่อเป็นประกันหนี้ ต่อมาอธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งรวม ๔ ฉบับ ให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้ง ๔๑๗ แปลง จึงมีกรณีต้องพิจารณาความรับผิดชอบของกรมที่ดินต่อผู้ฟ้องคดีและผู้ร้องสอด ดังนี้

๑) กรณีของผู้ฟ้องคดี เมื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้นำเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนสิทธิการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. จำนวน ๓๐ แปลง โดยอ้างว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ทั้งที่ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าสภาพพื้นที่เป็นป่าไม่ผลัดใบ ไม่ปรากฏว่ามีร่องรอยการทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ กรณีจึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้แสดงข้อความอันเป็นเท็จเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินออก น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๓๐ แปลง ให้แก่ผู้ฟ้องคดี ดังนั้น เหตุที่ออก น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๓๐ แปลง โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายจึงเป็นผลมาจากการกระทำของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจอ้างความเชื่อโดยสุจริตเพื่อขอให้กรมที่ดินชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายอันเกิดจากการที่อธิบดีกรมที่ดินออกคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๓๐ แปลง ให้แก่ตนได้ กรมที่ดินจึงไม่จำเป็นต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดี ส่วนที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีได้มาโดยการซื้อจากผู้ครอบครองที่ดินเดิม จำนวน ๓๔๗ แปลง เมื่อที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๓๐ แปลง ดังกล่าวข้างต้น โดยได้มีการนำสำรวจตามโครงการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในคราวเดียวกัน ผู้ฟ้องคดีย่อมทราบดีว่าพื้นที่ดังกล่าวมีสภาพเป็นป่าไม่ผลัดใบ ไม่ปรากฏว่ามีร่องรอยการทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จึงเป็นกรณีที่ถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รู้ถึงความไม่ชอบด้วยกฎหมายของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวหรือการไม่รู้นั้นเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจอ้างความสุจริตในความคงอยู่ของคำสั่งสำหรับที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ส่วนดังกล่าว การกระทำของกรมที่ดินจึงไม่เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี และไม่ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดี

๒) กรณีของผู้ร้องสอด เมื่อในการจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงพิพาทปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีและผู้ร้องสอดได้บันทึกไว้ที่รับทราบ น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๔๑๗ แปลง อาจออกไปโดยไม่ชอบและอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไขได้ และหากมีการเพิกถอนในภายหลัง ผู้ร้องสอดในฐานะผู้จำนองจะเป็นผู้รับผิดชอบเพียงผู้เดียว จึงขอให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป จึงเป็นกรณีที่ถือได้ว่าผู้ร้องสอดได้รู้ถึงความไม่ชอบด้วยกฎหมายของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวหรือการไม่รู้นั้นเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ผู้ร้องสอดจึงไม่อาจอ้างความสุจริตในความคงอยู่ของคำสั่งสำหรับที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ส่วนดังกล่าวได้ การกระทำของกรมที่ดินดังกล่าวจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ร้องสอด และไม่ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ร้องสอด

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๒๕๒/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๗/๕๔/๒๕๖๓)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
- กระบวนการในการพิจารณาเพิกถอนเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยชอบ - ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีส่วนในการออก น.ส. ๓ ก. โดยไม่ชอบ และได้ซื้อที่ดินจากผู้ครอบครองเดิม โดยรู้ถึงความไม่ชอบด้วยกฎหมายของ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจอ้างความเชื่อโดยสุจริตได้ การกระทำของกรมที่ดินจึงไม่เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี จึงไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดี - ในการจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงพิพาท ผู้ร้องสอดซึ่งเป็นผู้รับจำนองและผู้ฟ้องคดีได้บันทึกไว้เรียบร้อยแล้ว น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว อาจออกโดยไม่ชอบและอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไขในภายหลัง แต่คู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน ผู้ร้องสอดจึงไม่อาจอ้างความสุจริตในความคงอยู่ของคำสั่งสำหรับ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้ การกระทำของกรมที่ดินจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ร้องสอด และไม่จำเป็นต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ร้องสอด	พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ความระมัดระวังและความละเอียดรอบคอบในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินที่ขอออกเอกสารสิทธิ เนื่องจากหากบุคคลภายนอกได้ที่ดินมาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยชอบ และเอกสารสิทธิดังกล่าวถูกเพิกถอนในภายหลัง กรมที่ดินอาจต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลดังกล่าว



เรื่อง คดีพิพาทความรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนกรณีจดทะเบียนจากเอกสารสิทธิปลอม

นางสาวศิริดา เพื่อกสุวรรณ นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้องและคำให้การ

ผู้ฟ้องคดีเป็นธนาคารผู้รับจำนอง และได้จดทะเบียนรับจำนองที่ดินเป็นหลักประกันสัญญา อนุมัติสินเชื่อ ตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๙๓๔, ๑๙๓๙ และ ๑๔๓/๐ ซึ่งเป็นเอกสารสิทธิปลอมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ภายหลังจากจดทะเบียน ผู้ฟ้องคดีได้ไปตรวจสอบเอกสารสิทธิดังกล่าวที่สำนักงานที่ดิน ปรากฏว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๙๓๔ และ ๑๙๓๙ มีชื่อบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่ผู้จำนองเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ไม่ปรากฏการยื่นคำขอจดทะเบียนจำนอง และไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนจำนองกับผู้ฟ้องคดีในสารบัญชีจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดิน และจากการตรวจสอบ ไม่พบ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๔๓/๐ ฉบับสำนักงานที่ดิน และพบว่าตราประทับการจดทะเบียนจำนอง น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๔๓/๐ เป็นตราประทับปลอม ผู้ฟ้องคดีจึงยื่นฟ้องผู้จำนองให้ชำระเงินตามสัญญาอนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ฟ้องคดีเป็นคดีแพ่ง แต่ผู้จำนองไม่ชำระเงินดังกล่าว และเนื่องจาก น.ส. ๓ ก. และเอกสารการจดทะเบียนจำนองเป็นเอกสารปลอม ผู้ฟ้องคดีจึงไม่สามารถบังคับคดีกับทรัพย์สินตามสัญญาจำนองได้ จึงยื่นฟ้องกรมที่ดินต่อศาลปกครองให้ชดเชยค่าเสียหาย เป็นเงิน ๖๕,๐๐๖,๑๖๔.๐๓ บาท

ประเด็นที่ต้องวินิจฉัยตามคำฟ้องมีว่า การจดทะเบียนจำนองของเจ้าหน้าที่ในสังกัดของกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ หากเป็นการกระทำละเมิดต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนหรือไม่ อย่างไร ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่า กรณีจะเป็นการกระทำละเมิดจนเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีเสียหาย ต้องเกิดจากพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่จากข้อเท็จจริง ไม่ปรากฏหลักฐานการดำเนินการทางทะเบียนของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน จึงเชื่อว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แม้จะมีหลักฐานว่าเจ้าพนักงานที่ดินในขณะนั้นเป็นผู้จดทะเบียนจำนองที่ดิน แต่เมื่อไม่มีหลักฐานว่ามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็เป็นการกระทำนอกเหนืออำนาจหน้าที่ ไม่ถือเป็นการปฏิบัติงานในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมาย และไม่มีผลผูกพันกรมที่ดินให้ต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดที่เกิดขึ้น พิพากษายกฟ้อง

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า กรณีนี้ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ประกอบธุรกิจธนาคาร แต่ไม่ได้ตรวจสอบความถูกต้องของ น.ส. ๓ ก. ความเสียหายจึงไม่ได้เกิดจากเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินโดยตรง แต่การที่เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ซึ่งมีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ ได้จดทะเบียนปลอมใน น.ส. ๓ ก. โดยอาศัยโอกาสที่ตนมีอำนาจตามมาตรา ๗/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำให้ผู้ฟ้องคดีหลงเชื่อว่าเป็นเอกสารสิทธิที่แท้จริงและเป็นการจดทะเบียนชอบด้วยกฎหมาย จึงได้มีการอนุมัติสินเชื่อและไม่สามารถบังคับจำนองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาจำนองได้ การกระทำของเจ้าหน้าที่จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี กรมที่ดินต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ และต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดี ประเด็นวินิจฉัยถัดมาคือ ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีเพียงใด ศาลเห็นว่าความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีได้รับ คือความเสียหายที่ไม่สามารถบังคับจำนองกับทรัพย์สินหลักประกันได้เนื่องจากเป็นเอกสารปลอม แต่เมื่อผู้ฟ้องคดีไม่ได้ใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินการอย่างสถาบันการเงินควรพึงมี

จึงถือว่าผู้ฟ้องคดีมีส่วนในการกระทำละเมิดด้วย และใช้ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นฐานประมาณการกำหนดค่าสินไหมทดแทน โดยศาลปกครองสูงสุดพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระค่าสินไหมทดแทนจำนวน ๓,๖๐๑,๙๙๔.๘๘ บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จให้แก่ผู้ฟ้องคดี ทั้งนี้ ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่มิคำพิพากษา (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๔๓๒/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๓๔๒/๒๕๖๓)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำการทุจริตอาศัยโอกาสที่ตนมีอำนาจตามมาตรา ๗/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนปลอมในเอกสารสิทธิปลอม	๑. กรมที่ดินต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิด กรณีเป็นการกระทำของเจ้าหน้าที่ ซึ่งอาศัยโอกาสอันตนมีอำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และทำให้บุคคลอื่นเสียหาย โดยที่กรมที่ดินสามารถใช้สิทธิไล่เบี้ยเรียกค่าสินไหมทดแทนในการกระทำดังกล่าวได้ ดังนั้น เจ้าหน้าที่จึงควรใช้ความละเอียดรอบคอบไม่กระทำการทุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายต่อกรมที่ดิน ๒. ในการคำนวณค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายแห่งผลละเมิด ศาลจะวินิจฉัยตามควรแก่พฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิด และถ้าผู้เสียหายมีส่วนในความผิดจะวินิจฉัยโดยอาศัยพฤติการณ์เป็นประมาณว่า ความเสียหายเกิดเพราะฝ่ายใด ดังนั้น หากเจ้าหน้าที่กระทำการโดยไม่ประมาทเลินเล่อ และอาศัยความละเอียดรอบคอบย่อมไม่ทำให้กรมที่ดินได้รับความเสียหาย

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำสั่งปฏิเสธการบรรจุเข้ารับราชการ)

นางสาววิริญญา กาพย์แก้ว นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้สอบแข่งขันได้ในตำแหน่งนักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ ลำดับที่ ๔๒๓ ตามประกาศกรมที่ดิน ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๔ เรื่อง การขึ้นบัญชีผู้สอบแข่งขันได้ฯ ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ผู้ฟ้องคดีได้ตรวจสอบการเรียกตัวผู้สอบแข่งขันได้ของกรมที่ดินทางอินเทอร์เน็ต ปรากฏว่ากรมที่ดินเรียกผู้สอบแข่งขันได้ในลำดับที่ ๓๖๔ - ๔๓๗ ให้ไปรายงานตัวตั้งแต่วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ซึ่งผู้ฟ้องคดีไม่ได้รับหนังสือเรียกให้ไปรายงานตัวแต่อย่างใด ผู้ฟ้องคดีจึงได้มีหนังสือสอบถามมายังกรมที่ดินและได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ว่า กรมที่ดินได้มีหนังสือเรียกตัวผู้ฟ้องคดีให้ไปรายงานตัวแล้วโดยส่งทางไปรษณีย์ด่วนพิเศษ ไปยังที่อยู่ตามที่ผู้ฟ้องคดีให้ไว้ต่อกรมที่ดิน แต่ไปรษณีย์ส่งจดหมายไม่ได้เพราะบ้านปิดและได้ออกหนังสือแจ้งให้ไปรับหนังสือที่ทำการไปรษณีย์แต่ไม่มีการไปรับจดหมายภายในกำหนด ไปรษณีย์ได้ส่งจดหมายกลับคืนมายังกรมที่ดิน ผู้ฟ้องคดีจึงมีหนังสือขอความเป็นธรรมในการบรรจุแต่งตั้งต่อกรมที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ฟ้องคดีว่า กรมที่ดินไม่อนุมัติให้ผู้ฟ้องคดีขึ้นบัญชีเป็นผู้สอบแข่งขันได้ไว้ในบัญชีเดิมเพื่อบรรจุเข้ารับราชการ เนื่องจากผู้ฟ้องคดีได้ถูกยกเลิกการขึ้นบัญชีในตำแหน่งนักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ ด้วยเหตุไม่มารายงานตัวเพื่อบรรจุเข้ารับราชการภายในเวลาที่กรมที่ดินกำหนด ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์และผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยยกอุทธรณ์ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องขอให้ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีบรรจุผู้ฟ้องคดีเข้ารับราชการตำแหน่งนักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ ตั้งแต่วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ โดยให้ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิเลือกสถานที่บรรจุตามสิทธิของผู้ฟ้องคดีด้วย ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้ว เห็นว่า หนังสือเรียกบรรจุเข้ารับราชการของกรมที่ดินที่แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีมารายงานตัวในวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เป็นการพิจารณาทางปกครองเพื่อนำไปสู่การออกคำสั่งบรรจุและแต่งตั้งให้ผู้ฟ้องคดีเข้ารับราชการ อันเป็นการออกคำสั่งตามมาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งเป็นคำสั่งทางปกครอง โดยการแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีไปรายงานตัวเพื่อรับการบรรจุเข้ารับราชการเป็นการแจ้งที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ฟ้องคดีในอันที่จะได้รับการบรรจุเข้ารับราชการ การที่เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ไม่สามารถส่งหนังสือดังกล่าว ย่อมมิได้เกิดจากการที่ผู้ฟ้องคดีมีเจตนาจะหลบเลี่ยงไม่ยอมรับหนังสือแต่อย่างใด การแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีไปรายงานตัวตามหนังสือดังกล่าว จึงไม่ได้ไปถึงที่อยู่ของผู้ฟ้องคดีให้ไว้ ซึ่งไม่อาจถือได้ว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้ฟ้องคดีและผู้ฟ้องคดีได้รับแจ้งหนังสือดังกล่าวแล้วตามมาตรา ๙๖ วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงไม่อาจนำข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ที่กำหนดให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีการส่งไปรษณีย์ตอบรับภายในประเทศไทย เช่นนี้ จึงถือได้ว่า ผู้ฟ้องคดียังมิได้รับแจ้งให้ไปรายงานตัวแต่อย่างใด และถือว่าไม่ใช้กรณีที่ผู้ฟ้องคดีไม่มารายงานตัวเพื่อรับการบรรจุเข้ารับราชการภายในเวลาที่ส่วนราชการกำหนด เช่นนี้ ผู้ฟ้องคดีย่อมมีสิทธิได้รับการบรรจุ

เข้ารับราชการในตำแหน่งดังกล่าว ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ เมื่อผู้ฟ้องคดีมีหนังสือขอความเป็นธรรมในการบรรจุแต่งตั้ง ดังนั้นการที่กรมที่ดินปฏิเสธไม่บรรจุผู้ฟ้องคดีเข้ารับราชการในตำแหน่งนักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลปกครองสูงสุดจึงพิพากษากลับคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นเพื่อให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ปฏิเสธไม่บรรจุผู้ฟ้องคดีเข้ารับราชการ โดยมีข้อสังเกตเกี่ยวกับแนวทางหรือวิธีการดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษาว่า ให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการตามกระบวนการในการบรรจุและแต่งตั้งผู้ฟ้องคดีให้ดำรงตำแหน่งนักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ ในฐานะเป็นผู้สอบแข่งขันได้ตามสิทธิที่ผู้ฟ้องคดีพึงมี ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อบ. ๒๐๖/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อบ. ๗๐/๒๕๖๔)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลปกครองสูงสุดเห็นว่า แม้จะมีการส่งหนังสือเรียกบรรจุเข้ารับราชการไปทางไปรษณีย์แล้ว แต่เมื่อไม่มีผู้รับ จึงถือว่าผู้ฟ้องคดียังมิได้รับแจ้งหนังสือเรียกบรรจุเข้ารับราชการ ดังนั้นการที่กรมที่ดินปฏิเสธไม่บรรจุผู้ฟ้องคดีเข้ารับราชการ ด้วยเหตุไม่มารายงานตัวเพื่อบรรจุเข้ารับราชการ ภายในเวลาที่กรมที่ดินกำหนดจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย	๑. เจ้าหน้าที่ควรติดตามอย่างเคร่งครัดในเรื่องของการแจ้งหนังสือเรียกบรรจุเข้ารับราชการ ๒. การแจ้งคำสั่งทางปกครองต้องถือเป็นเรื่องสำคัญ โดยปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติว่า คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้บังคับต่อบุคคลตั้งแต่วันที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป

เรื่อง ความเสียหายจากการเพิกถอนเอกสารสิทธิ

นางสาวทิพย์วรรณ เดชะผล นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๘๒๑ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๘๒๒ ตำบลกระรอน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ ๘ ไร่ ๒ งาน ๙.๕ ตารางวา และ ๒๒ ไร่ ๒ งาน ๓๘ ตารางวา ตามลำดับ โดยการรับซื้อฝากจากนายสกลิต เมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เป็นเงินจำนวน ๒๘,๒๕๐,๐๐๐ บาท ต่อมาเมื่อมีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒๙๒๕/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๙ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับดังกล่าว โดยให้เหตุผลว่าเป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจาก ส.ค. ๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้รับความเสียหาย จึงฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครองนครศรีธรรมราช ขอให้ชำระค่าเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นเงิน ๓๗,๗๒๙,๒๒๙.๔๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี จากต้นเงินจำนวน ๒๘,๒๕๐,๐๐๐ บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจะชำระเงินให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองครบถ้วน

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองนครศรีธรรมราช เห็นว่า กรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ตรวจสอบโฉนดที่ดินทั้งสองแปลง ที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ภายในของตนจึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้รับความเสียหาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นหน่วยงานต้นสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงต้องรับผิดชอบผู้ฟ้องคดีทั้งสองในผลแห่งละเมิดที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ และพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ (วันที่รับซื้อฝาก) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองและผู้ฟ้องคดีทั้งสองยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นเป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองพร้อมดอกเบี้ยจำนวน ๑๑,๐๕๑,๘๖๒.๔๐ บาท และให้ชำระดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวน ๑๐,๓๗๐,๐๐๐ บาท นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๐) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ ให้ชำระให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่คำพิพากษายกถึงที่สุด (วันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๔) ให้ยกฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๖๕/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๖๖/๒๕๖๔)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาเรื่องออกเอกสารสิทธิ จงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน รวมทั้งไม่ตรวจสอบความถูกต้องของข้อเท็จจริงต่าง ๆ ให้รอบด้านก่อนที่จะลงนามออกโฉนดที่ดิน เนื่องจากนำ ส.ค. ๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่น ซึ่งได้ออก น.ส. ๓ ก. แล้ว มาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน โฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วย กฎหมายและต้องถูกแก้ไขหรือเพิกถอนในเวลาต่อมา เป็นเหตุให้ผู้ครอบครองได้รับความเสียหาย	การออกเอกสารสิทธิที่ดินมีหนังสือเวียน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องควรตรวจสอบระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน ถูกต้องตามขั้นตอน และพิจารณาให้รอบคอบก่อนพิจารณาออก เอกสารสิทธิให้แก่ผู้ขอ เพราะเมื่อเกิดความเสียหาย จะมีผลกระทบต่อประชาชนและสร้างความเสียหาย ต่อส่วนราชการเป็นการสิ้นเปลืองงบประมาณมาก



เรื่อง คำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ได้ครอบครองทำประโยชน์จริง

นางสาวจิรวรรณ เดชแทน นิติกร

นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของที่ดินตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตำบลปอพลอย อำเภอบ่อไร่ จังหวัดตราด ต่อมาที่ดินของผู้ฟ้องคดีถูกแบ่งออกเป็นสองส่วน คือส่วนด้านทิศเหนือซึ่งเป็นที่ตั้งวัด ส่วนด้านทิศใต้เป็นที่ว่างเปล่ายังไม่ได้ทำประโยชน์ หลังจากนั้นผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดตราด ส่วนแยกเขาสมิง ในวันรังวัดมีผู้คัดค้านแนวเขต ๖ ราย คือผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ถึง ๘ และผู้ไม่ประวั่งแนวเขต ๑ ราย คือผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๙ เจ้าพนักงานที่ดินจึงถือว่ามีกรณีคัดค้านแนวเขตรังวัด ต่อมาเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึง ๘ ขอยกเลิกคำคัดค้าน คงเหลือผู้คัดค้านคือผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓, ๔ ส่วนผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๙ ทราบนัดสอบสวนเปรียบเทียบแล้วแต่ไม่ไปตามนัด เจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) จึงถือว่าตกลงกันไม่ได้ และวินิจฉัยว่าผู้ฟ้องคดีมีสิทธิดีกว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และ ๙ มีสิทธิดีกว่าผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดีเฉพาะส่วนที่ได้ครอบครองทำประโยชน์จริง เนื้อที่ประมาณ ๖๔ ไร่ ๑ งาน ๘๒ ตารางวา ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตราด เฉพาะส่วนที่พิจารณาว่า ผู้คัดค้านทั้งหกราย คือ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ถึง ๙ มีสิทธิครอบครองในที่ดินดีกว่าผู้ฟ้องคดี โดยให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเขาสมิงดำเนินการแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีให้ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้ว เห็นว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ให้ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดีเฉพาะส่วนที่ได้ครอบครองทำประโยชน์จริง เนื้อที่ประมาณ ๖๔ ไร่ ๑ งาน ๘๒ ตารางวา โดยไม่รวมถึงส่วนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ถึง ๙ คัดค้าน ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ พิเคราะห์แล้ว เห็นว่า ข้อเท็จจริงเรื่องสิทธิในที่ดินระหว่างผู้ฟ้องคดีกับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และ ๙ พึงเป็นที่ยุติตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลจังหวัดตราด ที่พิพากษาว่าโจทก์ (ผู้ฟ้องคดีในคดีนี้) ไม่ใช่เจ้าของที่ดินพิพาท จึงพิพากษายกฟ้องคดีถึงที่สุดโดยไม่มีฝ่ายใดอุทธรณ์ และผลของคำพิพากษาดังกล่าวย่อมผูกพันคู่ความ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และ ๙ มีสิทธิดีกว่าผู้ฟ้องคดีจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ไม่จำเป็นต้องแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติมในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และ ๙ เพื่อมีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบใหม่แต่อย่างใด ส่วนที่ดินที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึง ๘ คัดค้านนั้น ปรากฏในวันสอบสวนเปรียบเทียบว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึง ๘ ขอลงคำคัดค้าน กรณีจึงถือว่าไม่มีผู้โต้แย้งสิทธิหรือผู้คัดค้านในส่วนนี้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ถึง ๙ ซึ่งรวมถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึง ๘ ที่ถอนคำคัดค้านไปแล้ว มีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าผู้ฟ้องคดีจึงไม่ถูกต้อง ดังนั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ให้ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดีเฉพาะส่วนที่ได้ครอบครองทำประโยชน์จริง เนื้อที่ประมาณ ๖๔ ไร่ ๑ งาน ๘๒ ตารางวา โดยไม่รวมถึงส่วนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ถึง ๙ คัดค้าน จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายบางส่วน

สำหรับกรณีที่ผู้ฟ้องคดีมีคำขอให้ศาลพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีตามที่ผู้ฟ้องคดีนำรังวัดนั้น เห็นว่า เมื่อคดีนี้ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินแต่มีผู้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเขาสมิงจึงได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ และต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาสั่งการและมีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ แต่โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๐ วรรคสอง กำหนดให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งดังกล่าวสามารถดีไปฟ้องศาลได้ เมื่อผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องเป็นคดีนี้ต่อศาลเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเขาสมิง จึงต้องรอเรื่องการออกโฉนดที่ดินไว้ก่อน จนกว่าคดีจะถึงที่สุดและเมื่อได้คำวินิจฉัยแล้วว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ชอบด้วยกฎหมายบางส่วน ประกอบกับเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเขาสมิงยังมีคำสั่งยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเขาสมิงที่จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และวิธีการตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีต่อไป

พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี เฉพาะส่วนที่พิจารณาว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึง ๘ มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ดิกว่าผู้ฟ้องคดี นอกจากที่แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๗๗/๘/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๗๗/๒๕๖๓)

แฟคตีเพราะ	ข้อควรระวัง
ในวันสอบสวนเปรียบเทียบ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึง ๘ ขออนุญาตคัดค้าน กรณีจึงถือว่าไม่มีผู้โต้แย้งสิทธิหรือผู้คัดค้านในส่วนนี้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ถึง ๙ ซึ่งรวมถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ถึง ๘ ที่ถอนคำคัดค้านไปแล้ว มีสิทธิในที่ดินพิพาทดิกว่าผู้ฟ้องคดีจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย	เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอนและวิธีการตามที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด เพื่อจะได้ไม่เกิดความเสียหาย





"เพราะชีวิต
ไม่ใช่เสื้อผ้า
อย่าเอา
ไปแขวนไว้
กับคนอื่น"

– บริบูรณ์ จันทรเรือง –

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๒๙๕๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๔

เรื่อง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับกำหนด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับกำหนด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับกำหนด และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป ประเภท ง เล่ม ๑๓๘ ตอนพิเศษ ๒๓/๔ ง ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ มีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๑. ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่นิติบุคคล บุคคลหรือกลุ่มบุคคลอื่นที่มีชื่อองค์กรการเงินชุมชนเป็นเจ้าของ โอนให้แก่สถาบันการเงินประชาชน ในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระหนี้เนื่องมาจากการเปลี่ยนสถานะขององค์กรการเงินชุมชนไปเป็นสถาบันการเงินประชาชน สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับจดทะเบียนเป็นสถาบันการเงินประชาชน

๒. ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันการเงินประชาชนที่ได้จดทะเบียนแล้วก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้มีผลใช้บังคับ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

๓. ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) สำหรับการจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่างสมาชิกของสถาบันการเงินประชาชนกับสถาบันการเงินประชาชนเพื่อเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินประชาชน

รายละเอียดปรากฏตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวที่ส่งมาพร้อมนี้ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักงานกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



สำนักงานกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓/

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
สำหรับการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการสนับสนุนการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน
ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๗) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ ๒๓/
เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๔ เห็นชอบในหลักการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวล
กฎหมายที่ดิน สำหรับการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน โดยให้รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“องค์กรการเงินชุมชน” หมายความว่า องค์กรการเงินชุมชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบัน
การเงินประชาชน

“สถาบันการเงินประชาชน” หมายความว่า สถาบันการเงินประชาชนตามกฎหมายว่าด้วย
สถาบันการเงินประชาชน

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับ
กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ดินบุคคล บุคคล หรือกลุ่มบุคคลอื่นที่มีใช้องค์กรการเงินชุมชนเป็นเจ้าของ
โอนให้แก่สถาบันการเงินประชาชน ในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ อันเนื่อง
มาจากการเปลี่ยนสถานะขององค์กรการเงินชุมชนไปเป็นสถาบันการเงินประชาชน ทั้งนี้ เฉพาะการโอน
อสังหาริมทรัพย์ที่กระทำภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับจดทะเบียนเป็นสถาบันการเงินประชาชน

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับแก่สถาบันการเงินประชาชนที่ได้จดทะเบียนแล้วก่อนวันที่
ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันการเงินประชาชนที่ได้กระทำภายใน
หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ข้อ ๓ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง
สำหรับกรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่างสมาชิกของสถาบันการเงินประชาชนกับสถาบันการเงินประชาชน
เพื่อเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินประชาชน

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๘ ตอนพิเศษ ๒๓๔ ง ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๔)

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
สำหรับการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการสนับสนุนการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน
ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๗) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ ๒๓/
เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๔ เห็นชอบในหลักการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวล
กฎหมายที่ดิน สำหรับการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน โดยให้รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“องค์กรการเงินชุมชน” หมายความว่า องค์กรการเงินชุมชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบัน
การเงินประชาชน

“สถาบันการเงินประชาชน” หมายความว่า สถาบันการเงินประชาชนตามกฎหมายว่าด้วย
สถาบันการเงินประชาชน

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับ
กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ดินบุคคล บุคคล หรือกลุ่มบุคคลอื่นที่มีชื่อองค์กรการเงินชุมชนเป็นเจ้าของ
โอนให้แก่สถาบันการเงินประชาชน ในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ อันเนื่อง
มาจากการเปลี่ยนสถานะขององค์กรการเงินชุมชนไปเป็นสถาบันการเงินประชาชน ทั้งนี้ เฉพาะการโอน
อสังหาริมทรัพย์ที่กระทำภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับจดทะเบียนเป็นสถาบันการเงินประชาชน

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับแก่สถาบันการเงินประชาชนที่ได้จดทะเบียนแล้วก่อนวันที่
ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันการเงินประชาชนที่ได้กระทำภายใน
หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ข้อ ๓ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง
สำหรับกรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่างสมาชิกของสถาบันการเงินประชาชนกับสถาบันการเงินประชาชน
เพื่อเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินประชาชน

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๙๐๓/

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๔

เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ จังหวัดชายแดนภาคใต้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๙๖๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้น รัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๓) พ.ศ. ๒๕๖๔
๒. สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ จังหวัดชายแดนภาคใต้

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอน และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด อัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ จำนวน ๒ ฉบับ มีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ พร้อมทั้งส่งสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตามมาตรการ สนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้ และสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราปกติไปก่อน เนื่องจาก พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากรตามมาตรการ ดังกล่าว ยังไม่มีผลใช้บังคับ และเมื่อพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว มีผลใช้บังคับแล้วจะแจ้งให้ทราบต่อไป นั้น

บัดนี้ ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและ ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๓) พ.ศ. ๒๕๖๔ ตามมาตรการดังกล่าวข้างต้นและมีผลใช้บังคับแล้ว โดยประกาศ ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๔ ตอนที่ ๓๗ ก วันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ซึ่งความตามมาตรา ๖ และมาตรา ๘ กำหนดให้ลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ได้แก่ จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาหวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าวตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พร้อมนี้ได้ส่งสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้ ที่จัดทำใหม่เพื่อให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติแทนสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้ที่ส่งมาพร้อมหนังสือที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๓)
พ.ศ. ๒๕๖๔

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ

พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔

เป็นปีที่ ๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรลดอัตราและยกเว้นรัษฎากรสำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้
นิติบุคคล และภาษีธุรกิจเฉพาะ ในบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑)
แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๖๖
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๓) พ.ศ. ๒๕๖๔”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“สินค้า” หมายความว่า ทรัพย์สินที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่างที่อาจมีราคาและถือเอาได้ ไม่ว่า
จะมีไว้เพื่อขาย เพื่อใช้ หรือเพื่อการใด ๆ

“บริการ” หมายความว่า การกระทำใด ๆ อันอาจหาประโยชน์อันมีมูลค่าซึ่งมิใช่การผลิตสินค้า
หรือการขายสินค้า

“สถานประกอบการกิจการ” หมายความว่า สถานที่ซึ่งผู้ประกอบการใช้ประกอบการกิจการเป็น
ประจำหรือสถานที่ซึ่งใช้เป็นที่พักผลิตสินค้าเป็นประจำ

“เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ” หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา
จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาหวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

มาตรา ๔ ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร
ซึ่งมีสถานประกอบการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้
จะเลือกเสียภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้พึงประเมิน โดยไม่ต้องนำปริมค่านวมเพื่อ
เสียภาษีตามมาตรา ๔๔ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร ก็ได้ ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๔
ถึง พ.ศ. ๒๕๖๖ เฉพาะที่ได้จากการผลิตสินค้า หรือการขายสินค้าในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจหรือการให้บริการ
ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

คำว่า “การขาย” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า การจำหน่าย จ่าย หรือโอนสินค้า โดยมีหรือไม่มีประโยชน์หรือค่าตอบแทน สัญญาให้เช่าซื้อสินค้า สัญญาซื้อขายผ่อนชำระที่กรรมสิทธิ์ในสินค้ายังไม่โอนไปยังผู้ซื้อเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อ และการส่งสินค้าออกนอกราชอาณาจักร แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการขายสินค้าที่ผู้ขายมิได้เป็นผู้ผลิตสินค้าและมีการส่งออกสินค้าโดยทางน้ำหรือทางอากาศ

กรณีการให้บริการตามวรรคหนึ่ง หากผู้ให้บริการมีสถานประกอบกิจการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ การให้บริการต้องเกิดขึ้นในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจและการใช้บริการต้องเกิดขึ้นในราชอาณาจักร แต่ถ้าผู้ให้บริการมีสถานประกอบกิจการทั้งในและนอกเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ การให้บริการและการใช้บริการนั้นต้องเกิดขึ้นในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจเท่านั้น

มาตรา ๕ ให้ลดอัตราภาษีเงินได้ตาม (ก) ของ (๒) สำหรับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล แห่งบัญชีอัตราภาษีเงินได้ท้ายหมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละสาม ของกำไรสุทธิ ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งมีสถานประกอบกิจการ ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ และมีรายได้ที่เกิดขึ้นจากการผลิตสินค้าหรือการขายสินค้าในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจหรือการให้บริการ ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๖๔ ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงรอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๖๖ ที่สิ้นสุดภายในหรือหลังวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด ทั้งนี้ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จะใช้สิทธิลดอัตราภาษีเงินได้นี้ ต้องไม่ใช่สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ ตามมาตรา ๗ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๓๐) พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๖๔) พ.ศ. ๒๕๕๖

ให้นำความในมาตรา ๔ วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับกับการขายและการให้บริการ ตามวรรคหนึ่ง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๖ ให้ลดอัตราภาษีเงินได้ในการหักภาษี ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวล รัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้ สำหรับเงินได้พึงประเมินที่ได้รับจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งเมื่อคำนวณภาษีตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวล รัษฎากร แล้ว อยู่ในบังคับต้องหักเป็นเงินภาษีสูงกว่าร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้พึงประเมินนั้น ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึง พ.ศ. ๒๕๖๖

มาตรา ๗ ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษ เฉพาะกิจ ซึ่งถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖ แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการให้ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินได้พึงประเมินดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) (๒) และ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่ผู้มีเงินได้ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษี ที่ถูกหักไว้นั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

มาตรา ๘ ให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร และคง จัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตาม มาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษ เฉพาะกิจที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๘ ตอนที่ ๓/๓ ก ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๔)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ เนื่องจากมาตรการภาษีสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๖๒๔) พ.ศ. ๒๕๖๐ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบกิจการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจต่อไปอีกระยะหนึ่งสมควรลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคลให้แก่ผู้ประกอบการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ลดอัตราภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ กำหนดให้ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจซึ่งถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายแล้ว ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้และลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	- ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๔ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๖)
๒. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย	- เรียกเก็บตามปกติ
๓. ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย	- คำนวณด้วยวิธีการคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามปกติตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร แล้วนำมาเปรียบเทียบกับอัตราร้อยละ ๐.๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ จำนวนเงินใดต่ำกว่าเรียกเก็บตามจำนวนต่ำกว่านั้น สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๔ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๖ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๓) พ.ศ. ๒๕๖๔
๔. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- ร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๔ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๖) - กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ติดจำนองให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์นั้นด้วย ตามข้อ ๖ ของหนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒
๕. ค่าอากรแสตมป์	- เรียกเก็บตามปกติ (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘ ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ทำายประมวลรัษฎากร)

หมายเหตุ

๑. โอน หมายถึง ขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, โอนมรดกให้แก่ทายาท และขายฝาก (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๒๒๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)
๒. เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
พฤษภาคม ๒๕๖๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓/๓/ว ๒๔๓/๖๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๔

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๕๑/๓ กำหนดให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่อนุญาตตามกฎหมาย นำมาตรการตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาต หรือต่อใบอนุญาต โดยให้ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนั้นด้วย รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายนำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดทำตามมาตรา ๕๑/๕ ไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาตหรือต่อใบอนุญาต และมาตรา ๕๑/๕ วรรคสอง กำหนดให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตรวบรวมรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ ส่งให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดในเขตท้องที่ หรือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมสำหรับในเขตกรุงเทพมหานครภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับรายงาน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติดังกล่าว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัด เจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด จึงต้องนำมาตรการตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมไปกำหนดเป็นเงื่อนไขหนึ่งของการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจดทะเบียนอาคารชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตถือปฏิบัติและรายงานผลการปฏิบัติตามกฎหมายต่อไป ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมีพื้นที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ หรืออาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป รวมทั้งโครงการจัดสรรที่ดินหรืออาคารชุดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๑. เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้วแต่กรณี ได้รับแจ้งจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในเขตกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดว่า โครงการจัดสรรที่ดิน หรือโครงการอาคารชุดใดได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญแล้ว และเจ้าของโครงการได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายดังกล่าวกำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส. ๒)

หนังสืออนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๐) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. ๑๐) หรือหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๓) แล้วแต่กรณี โดยระบุไว้ในที่ด้านล่างของใบอนุญาตหรือหนังสือสำคัญดังกล่าวว่า “ผู้ได้รับอนุญาตหรือหนังสือสำคัญฉบับนี้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมาตรการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ”

๒. เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ออกใบอนุญาตหรือหนังสือสำคัญตามข้อ ๑. แล้ว ให้ส่งสำเนาใบอนุญาตหรือหนังสือสำคัญดังกล่าว ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในเขตกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในเขตท้องที่นั้นทราบต่อไป

๓. เมื่อเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๑. ได้รับรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจัดทำตาม ข้อ ๑. ให้รวบรวมรายงานดังกล่าวส่งให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมสำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดในเขตท้องที่นั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับรายงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๓ - ๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๖๒๔๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การยกเว้นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ของสำนักงานประกันสังคม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาบันทึกลำดับงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินจากสำนักงานประกันสังคม เรื่องเสร็จที่ ๑๔๒๓/๒๕๖๔ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยสำนักงานประกันสังคมแจ้งผลการหารือสำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา ตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน จากสำนักงานประกันสังคม เรื่องเสร็จที่ ๑๔๒๓/๒๕๖๔ ซึ่งคณะกรรมการการกฤษฎีกา (คณะที่ ๙) มีมติเห็นว่า สำนักงานประกันสังคมเป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอลายสำเนาเอกสาร และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาบันทึกลำดับงานคณะกรรมการการกฤษฎีกาดังกล่าวตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้จังหวัดแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ กรณีสำนักงานประกันสังคม ซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติประกันสังคม พ.ศ. ๒๕๓๓ มาตรา ๘๐ (๓) และพระราชบัญญัติเงินทดแทน พ.ศ. ๒๕๓๗ มาตรา ๕๗ (๒) ที่บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลใดหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หรือสิ่งอื่นที่จำเป็นมาเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนั้น กรณีสำนักงานประกันสังคม มีหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานที่ดินเพื่อตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของนายจ้าง เป็นกรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมายขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๒๐ และ/หรือ ข้อ ๓๐ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



เรื่องเสร็จที่ ๑๔๒๓/๒๕๖๔

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินจากสำนักงานประกันสังคม

สำนักงานประกันสังคมได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ รง ๐๖๐๒/๓๒๒๓๖ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า โดยที่สำนักงานประกันสังคมมีหน้าที่จัดเก็บเงินสมทบเข้ากองทุนประกันสังคมตามพระราชบัญญัติประกันสังคม พ.ศ. ๒๕๓๓ และมีหน้าที่จัดเก็บเงินสมทบเข้ากองทุนเงินทดแทนตามพระราชบัญญัติเงินทดแทน พ.ศ. ๒๕๓๗ เพื่อให้ผู้ประกันตนและลูกจ้างได้รับการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าว

ในกรณีที่นายจ้างไม่นำส่งเงินสมทบหรือนำส่งเงินสมทบไม่ครบจำนวน นายจ้างจะต้องจ่ายเงินเพิ่มตามกฎหมาย และหากนายจ้างไม่นำส่งเงินสมทบและเงินเพิ่ม หรือนำส่งเงินดังกล่าว ไม่ครบจำนวน เลขานุการสำนักงานประกันสังคมจะออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของนายจ้างตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ และมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ โดยขั้นตอนการตรวจสอบทรัพย์สินของนายจ้างก่อนการยึดหรืออายัดทรัพย์สินดังกล่าว สำนักงานประกันสังคมจะมีหนังสือสอบถามไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของนายจ้าง เช่น กรมการขนส่งทางบก ธนาคารและกรมที่ดิน โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ และมาตรา ๕๗ (๒) แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ ซึ่งการตรวจสอบดังกล่าว ในกรณีที่ เป็นหลักฐานเกี่ยวกับทะเบียนที่ดิน การขอคัดหรือขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ สำนักงานประกันสังคมต้องชำระค่าธรรมเนียม จำนวน ๑๐๐ บาท ต่อบาย และค่าคำร้องฉบับละ ๕ บาท ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่การขอตรวจสอบ หรือขอคัดหรือขอลายสำเนาเอกสารอื่นไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

สำนักงานประกันสังคมได้มีหนังสือหารือไปยังกรมที่ดินเพื่อขอยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าว และกรมที่ดินแจ้งให้สำนักงานประกันสังคมทราบว่า กรณีหน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอให้ตรวจสอบหลักทรัพย์ ทุกกรณีไม่ว่าจะเป็นกรณีอื่นใดหรือเป็นกรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลหรือไม่ก็ตาม พร้อมทั้งขอให้จัดส่งเอกสารให้ด้วย เพื่อนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่ หรือเพื่อใช้ประกอบการบังคับคดีตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐนั้น เช่น พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ หรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ให้ถือหนังสือดังกล่าวเป็นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องตรวจสอบว่าคดีถึงที่สุดแล้วหรือไม่ เนื่องจากเป็นการตรวจสอบเพื่อประโยชน์ของราชการ เมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งผลการตรวจสอบและเอกสารพร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีดังกล่าวให้หน่วยงานของรัฐทราบ เพื่อจัดส่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้สำนักงานที่ดินในภายหลัง ซึ่งจะชำระโดยส่งเจ้าหน้าที่มาชำระ หรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์หรือธนาณัติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด แต่ไม่สามารถยกเว้นค่าธรรมเนียมให้ได้ เว้นแต่หน่วยงานของรัฐจะมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ก็ให้แสดงกฎหมายเพื่อประกอบการยกเว้น

ส่งพร้อมหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๑๒/๒๖๕ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สำนักงานประกันสังคมจึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาทบทวนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว โดยมีความเห็นว่า เนื่องจากมาตรา ๘๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หรือสิ่งอื่นที่จำเป็น มาเพื่อประกอบการพิจารณา และมาตรา ๕๗ (๒) แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หรือสิ่งอื่นที่จำเป็นมาเพื่อประกอบการพิจารณา นั้น คำว่า “บุคคลใด” ตามมาตรา ๘๐ (๓) และคำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้อง” ตามมาตรา ๕๗ (๒) ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อกรมที่ดินเป็นส่วนราชการ ซึ่งมีฐานะเป็นกรมจึงเป็นนิติบุคคลที่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๘๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ และมาตรา ๕๗ (๒) แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ สำนักงานประกันสังคมจึงควรได้รับการยกเว้น ค่าธรรมเนียมดังกล่าว และขอให้กรมที่ดินพิจารณาทบทวนการตีความกฎหมายในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ต่อมากรมที่ดินได้นำปัญหานี้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน พิจารณา ซึ่งที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติว่า สำนักงานประกันสังคมเป็นหน่วยงานของรัฐ การขอตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน การขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร หรือรับรองเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ ต้องเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามระเบียบกรมที่ดินฯ เนื่องจากไม่ต้องด้วยกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๘๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ และมาตรา ๕๗ (๒) แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ

สำนักงานประกันสังคมพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีนี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายที่สองหน่วยงาน มีความเห็นไม่ตรงกัน จึงเห็นควรหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อให้ความเห็นทางกฎหมายเป็นที่ยุติ ประกอบกับคณะกรรมการประกันสังคมเห็นชอบให้สำนักงานประกันสังคมขอหารือการขอยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร การรับรองเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในประเด็นดังนี้

(๑) สำนักงานประกันสังคมจะอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘๐ แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ และมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ เพื่อยกเว้นค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับทะเบียนที่ดิน การขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ได้หรือไม่

(๒) สำนักงานประกันสังคมจะอาศัยอำนาจตามมาตรา ๖๓/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อยกเว้นค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับทะเบียนที่ดิน การขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๙) ได้พิจารณาข้อหารือของสำนักงานประกันสังคม โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ผู้แทนกระทรวงยุติธรรม (กรมบังคับคดี) และผู้แทนกระทรวงแรงงาน (สำนักงานปลัดกระทรวงและสำนักงานประกันสังคม) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว ได้กำหนดประเด็นการพิจารณาเป็นสองประเด็น และมีความเห็นในแต่ละประเด็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง กรณีที่สำนักงานประกันสังคมได้ปฏิบัติตามมาตรา ๘๐ แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคม พ.ศ. ๒๕๓๓ หรือมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทน พ.ศ. ๒๕๓๗ โดยใช้อำนาจตามกฎหมายดังกล่าวขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ นั้น ถือว่าเป็นกรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เพื่อดำเนินการดังกล่าว อันเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือไม่ เห็นว่า โดยที่มาตรา ๕๐^๑ แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ และมาตรา ๔๗^๒ แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ บัญญัติให้เลขาธิการสำนักงานประกันสังคมมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของนายจ้างซึ่งไม่นำส่งเงินสมทบและหรือเงินเพิ่ม หรือนำส่งไม่ครบจำนวน ในการดำเนินการดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจำเป็นต้องตรวจสอบเพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของนายจ้างเพื่อเสนอให้เลขาธิการฯ ออกคำสั่งตามที่มาตราดังกล่าว กำหนดให้อำนาจไว้ ประกอบกับมาตรา ๘๐ (๓)^๓ แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ และมาตรา ๕๗ (๒)^๔

^๑ มาตรา ๕๐ เลขาธิการมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของนายจ้างซึ่งไม่นำส่งเงินสมทบและหรือเงินเพิ่ม หรือนำส่งไม่ครบจำนวนตามมาตรา ๔๗ ทั้งนี้ เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้ได้รับเงินที่ค้างชำระ การมีคำสั่งให้ยึด आयัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง จะกระทำได้ต่อเมื่อได้ส่งคำเตือนเป็นหนังสือให้นายจ้างนำเงินสมทบและหรือเงินเพิ่มที่ค้างมาชำระภายในกำหนดไม่น้อยกว่าสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือนั้น และนายจ้างไม่ชำระภายในกำหนด

หลักเกณฑ์และวิธีการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด ทั้งนี้ ให้นำหลักเกณฑ์และวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดดังกล่าวให้หักไว้เป็นค่าใช้จ่ายในการยึด आयัด และขายทอดตลาด และชำระเงินสมทบและเงินเพิ่มที่ค้างชำระ ถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่นายจ้างโดยเร็ว ถ้านายจ้างมิได้เรียกเอาเงินที่เหลือคืน ภายในห้าปีให้ตกเป็นของกองทุน

^๒ มาตรา ๔๗ เลขาธิการมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของนายจ้างซึ่งไม่นำส่งเงินสมทบหรือเงินเพิ่ม หรือนำส่งไม่ครบจำนวน การมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งจะกระทำได้ต่อเมื่อได้ส่งคำเตือนเป็นหนังสือให้นายจ้างนำเงินสมทบหรือเงินเพิ่มที่ค้างมาจ่ายภายในเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่นายจ้างได้รับหนังสือนั้น และนายจ้างไม่จ่ายภายในเวลาที่กำหนด

หลักเกณฑ์และวิธีการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด ทั้งนี้ ให้นำหลักเกณฑ์และวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ให้หักไว้เป็นค่าใช้จ่ายในการยึด आयัด และขายทอดตลาด และจ่ายเงินสมทบหรือเงินเพิ่มที่ค้างจ่าย ถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่นายจ้างโดยเร็วโดยให้เลขาธิการมีหนังสือแจ้งให้นายจ้างทราบเพื่อขอรับเงินที่เหลือคืนโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ถ้านายจ้างไม่มาขอรับคืนภายในห้าปีให้ตกเป็นของกองทุน

^๓ มาตรา ๘๐ ในการปฏิบัติตามหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

(๓) มีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หรือสิ่งอื่นที่จำเป็นมาเพื่อประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ฯลฯ

ฯลฯ

^๔ มาตรา ๕๗ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

(๒) มีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หรือสิ่งอื่นที่จำเป็นมาเพื่อประกอบการพิจารณา

ฯลฯ

ฯลฯ

แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลใดหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หรือสิ่งอื่นที่จำเป็นมาเพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ขอหาหรือนี้เป็นกรณีที่สำนักงานประกันสังคมมีหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่นั้น ๆ เพื่อตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของนายจ้าง ซึ่งตามข้อ ๒๐^๕ และข้อ ๓๐^๖ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัดขอย้ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดให้กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอย้ายสำเนาเอกสาร และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม โดยยกตัวอย่างบทบัญญัติของกฎหมาย เช่น มาตรา ๑๒ ตรี^๗

^๕ ข้อ ๒๐ กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น มาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอย้ายสำเนาเอกสาร ในกรณีเช่นนี้ถือว่าหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัด หรือย้ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนด แม้จะเป็นการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัดหรือสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

^๖ ข้อ ๓๐ กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น มาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น ขอตรวจหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบการคัดหรือย้ายสำเนาเอกสารหรือคำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงาน ตามที่กฎหมายกำหนดแม้จะเป็นการตรวจสอบการคัดหรือสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐตามวรรคหนึ่ง ให้หน่วยงานของรัฐนั้นระบุเลขประจำตัวประชาชน (เลข ๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก) ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วย ถ้ามิได้ระบุข้อมูลดังกล่าว และพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๒๔ วรรคสาม หรือวรรคสี่ แล้วแต่กรณี

กรณีหน่วยงานของรัฐตามวรรคหนึ่ง ได้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์และขออายัดอสังหาริมทรัพย์พร้อมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งหน่วยงานของรัฐนั้นทราบด้วยว่า ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่บุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับผู้ที่ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอให้แจ้งสำนักงานที่ดินทราบโดยด่วน เพื่อยกเลิกการอายัดอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องนั้น

^๗ มาตรา ๑๒ ตรี เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามมาตรา ๑๒ ให้ผู้มีอำนาจตามมาตรา ๑๒ หรือสรรพากรจังหวัดมีอำนาจ

(๑) ออกหมายเรียกผู้ต้องรับผิดชอบชำระภาษีอากรค้าง และบุคคลใด ๆ ที่มีเหตุอันควรเชื่อว่าจะประโยชน์แก่การจัดเก็บภาษีอากรค้างมาให้ถ้อยคำ

(๒) ส่งบุคคลดังกล่าวใน (๑) ให้มีบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นอันจำเป็นแก่การจัดเก็บภาษีอากรค้างมาตรวจสอบ

(๓) ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานสรรพากรทำการตรวจค้นหรือยึดบัญชี เอกสารหรือหลักฐานอื่นของบุคคลดังกล่าวใน (๑)

แห่งประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๔^๙ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕^๙ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๘^{๑๐} แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒^{๑๑} แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔^{๑๒}

^๙ มาตรา ๑๔ เพื่อดำเนินการป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดให้กรรมการ เลขาธิการ รองเลขาธิการ และเจ้าพนักงานมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

(๗) มีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลใด ๆ หรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่ง บัญชี เอกสาร หรือวัตถุใด ๆ มาเพื่อตรวจสอบหรือประกอบพิจารณา

ฯลฯ

ฯลฯ

^๙ มาตรา ๒๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญนี้ให้คณะกรรมการ ป.ป.ช. มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีคำสั่งให้ข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้างของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือราชการ ส่วนท้องถิ่น ปฏิบัติการทั้งหลายอันจำเป็นแก่การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ป.ป.ช. หรือเรียกเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องจากบุคคลใด หรือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำหรือให้ให้ถ้อยคำเพื่อประโยชน์แห่งการได้สวนข้อเท็จจริง

ฯลฯ

ฯลฯ

^{๑๐} มาตรา ๑๘ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการตุกรกรม เลขาธิการ และ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นหนังสือจากเลขาธิการมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือสอบถามหรือเรียกให้สถาบันการเงิน ส่วนราชการ องค์การ หรือหน่วยงานของรัฐ หรือรัฐวิสาหกิจ แล้วแต่กรณี ส่งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมาเพื่อให้ถ้อยคำส่งคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือส่งบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานใด ๆ มาเพื่อตรวจสอบหรือเพื่อประกอบการพิจารณา

(๒) มีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลใด ๆ มาเพื่อให้ถ้อยคำ ส่งคำชี้แจงเป็นหนังสือหรือส่งบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานใด ๆ มาเพื่อตรวจสอบหรือเพื่อประกอบการพิจารณา

ฯลฯ

ฯลฯ

^{๑๑} มาตรา ๔๒ ในการตรวจเงินแผ่นดิน ให้ผู้ว่าการและเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ มีอำนาจตรวจสอบเงินและทรัพย์สินอื่น บัญชี ทะเบียน เอกสาร หรือหลักฐานในการใช้จ่าย และหลักฐานอื่นที่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยรับตรวจ และให้มีอำนาจดังต่อไปนี้ด้วย

(๑) เรียกผู้รับตรวจหรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยรับตรวจมาเพื่อสอบสวน หรือสั่งให้ผู้รับตรวจหรือเจ้าหน้าที่ของ หน่วยรับตรวจส่งมอบบัญชี ทะเบียน เอกสาร หรือหลักฐานอื่นบรรดาที่หน่วยรับตรวจจัดทำขึ้นหรือ มีไว้ในครอบครอง

ฯลฯ

ฯลฯ

(๓) เรียกบุคคลใด ๆ มาให้การเป็นพยานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ หรือให้ส่งมอบบัญชี ทะเบียน เอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือสันนิษฐานว่าเกี่ยวกับหน่วยรับตรวจเพื่อประกอบการพิจารณา

ฯลฯ

ฯลฯ

^{๑๒} มาตรา ๒๔ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานสอบสวนคดีพิเศษมีอำนาจ ดังต่อไปนี้ด้วย

ฯลฯ

ฯลฯ

(๓) มีหนังสือสอบถามหรือเรียกให้สถาบันการเงิน ส่วนราชการ องค์การ หรือหน่วยงานของรัฐ หรือรัฐวิสาหกิจ ส่งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมาเพื่อให้ถ้อยคำ ส่งคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือส่งบัญชีเอกสาร หรือหลักฐานใด ๆ มาเพื่อตรวจสอบ หรือเพื่อประกอบการพิจารณา

(๔) มีหนังสือสอบถาม หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาเพื่อให้ถ้อยคำ ส่งคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือส่งบัญชีเอกสาร หรือหลักฐานใด ๆ มาเพื่อตรวจสอบ หรือเพื่อประกอบการพิจารณา

ฯลฯ

ฯลฯ

แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๘^{๑๓} แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น จะเห็นได้ว่า ข้อ ๒๐^{๑๔} และข้อ ๓๐^{๑๕} มีวัตถุประสงค์ที่จะวางแนวปฏิบัติในการไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในกรณีที่เป็นกรปฏิบัติตามกฎหมายของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง ซึ่งเป็นองค์พยานของรัฐเหมือนกัน ทั้งนี้ เพื่อลดต้นทุนทางการเงินในการปฏิบัติราชการ แม้ว่าจะกำหนดบทบัญญัติแห่งกฎหมายบางฉบับ ไว้ในข้อดังกล่าวก็เป็นเพียงการยกตัวอย่างเพื่อแสดงให้เห็นถึงการใช้อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย โดยไม่ได้เป็นการกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายดังกล่าว เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้นที่ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม นอกจากนั้น ยังปรากฏว่ากรมที่ดินได้เคยพิจารณาว่ากรณีที่สำนักงานการบังคับคดี สำนักงานอัยการสูงสุด ซึ่งอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๖^{๑๖} แห่งพระราชบัญญัติองค์การอัยการและพนักงานอัยการ พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ถือเป็นกรณีที่หน่วยงานของรัฐมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายตามข้อ ๓๐^{๑๗} แห่งระเบียบกรมที่ดินฯ จึงไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ การคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสาร^{๑๘} แม้จะมีได้ระบุพระราชบัญญัติองค์การอัยการและพนักงานอัยการฯ ไว้ ดังนั้น

^{๑๓} มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๑๗ (๔) และ (๕) ให้คณะกรรมการ ป.ป.ท. มีอำนาจดังต่อไปนี้ด้วย

(๑) มีหนังสือสอบถามหรือเรียกให้สถาบันการเงิน ส่วนราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือรัฐวิสาหกิจ ส่งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมาเพื่อให้ถ้อยคำ ส่งคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือส่งบัญชีเอกสารหรือหลักฐานใด ๆ มาเพื่อไต่สวน หรือเพื่อประกอบการพิจารณา

(๒) มีหนังสือสอบถามหรือเรียกบุคคลใด ๆ มาเพื่อให้ถ้อยคำ ส่งคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือส่งบัญชีเอกสารหรือหลักฐานใด ๆ มาเพื่อไต่สวนหรือเพื่อประกอบการพิจารณา

ฯลฯ

ฯลฯ

(๔) ขอให้หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐให้ความช่วยเหลือสนับสนุน หรือเข้าร่วมปฏิบัติหน้าที่ได้ตามความเหมาะสม โดยให้หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐปฏิบัติตามข้อใด ตามสมควรแก่กรณี

ฯลฯ

ฯลฯ

^{๑๔} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๕, ข้างต้น

^{๑๕} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๖, ข้างต้น

^{๑๖} มาตรา ๑๖ ในการปฏิบัติตามอำนาจและหน้าที่เฉพาะในคดีที่ต้องตั้งต้นที่พนักงานอัยการ หรือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงเพื่อดำเนินการตามรัฐธรรมนูญหรือตามกฎหมายอื่นใดให้พนักงานอัยการมีอำนาจในการแสวงหาข้อเท็จจริงและรวบรวมพยานหลักฐาน สอบปากคำพยานบุคคล ออกคำสั่งเรียกบุคคลใดมาให้การต่อพนักงานอัยการ ออกคำสั่งให้ส่งพยานหลักฐาน เอกสารหรือวัตถุ และดำเนินการอื่นตามที่เห็นสมควร รวมทั้งอาจแจ้งให้เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการใดตามที่เห็นสมควรก็ได้ แต่ทั้งนี้ ถ้าผู้ที่ได้รับคำสั่งนั้นเป็นคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งหรือเป็นผู้ถูกกล่าวหา บุคคลดังกล่าวจะไม่มาหรือไม่ให้ถ้อยคำหรือไปส่งพยานหลักฐานเอกสารหรือวัตถุตามที่เรียกก็ได้

^{๑๗} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๖, ข้างต้น

^{๑๘} หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ ๑๐๑๕๖ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๔ เรื่อง การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของสำนักงานการบังคับคดี สำนักงานอัยการสูงสุด

เมื่อบทบัญญัติตามมาตรา ๘๐ (๓)^{๑๙} แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคมฯ และมาตรา ๕๓ (๒)^{๒๐} แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทนฯ เป็นบทบัญญัติที่กำหนดอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับตัวอย่างกฎหมายในข้อ ๒๐^{๒๑} หรือข้อ ๓๐ แห่งระเบียบกรมที่ดินฯ ด้วยเหตุนี้ สำนักงานประกันสังคม จึงเป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมายขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร และขอตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๐ หรือข้อ ๓๐ แห่งระเบียบกรมที่ดินฯ

ประเด็นที่สอง สำนักงานประกันสังคมจะอาศัยอำนาจตามมาตรา ๖๓/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อยกเว้นค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับทะเบียนที่ดิน การขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ได้หรือไม่ เห็นว่า เมื่อได้ให้ความเห็นในประเด็นที่หนึ่งดังกล่าวแล้วว่า สำนักงานประกันสังคมเป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๐ หรือข้อ ๓๐ แห่งระเบียบกรมที่ดินฯ ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องให้ความเห็นในประเด็นที่สองอีก

(ลงชื่อ) **ปกรณ์ นิลประพันธ์**

(นายปกรณ์ นิลประพันธ์)

เลขาธิการคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

พุดฉิกายน ๒๕๖๔

^{๑๙} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๓, ข้างต้น

^{๒๐} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น

^{๒๑} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๕, ข้างต้น

...ทางผ่าน...

เล่นถนนบนทางการสร้างสรรค์
สะพานนั้นพลันเปลี่ยนก้าวเดินต่อ
ต้องพบพานผ่านผลผู้คนรอ
เริ่มก้าวพอต่อเห็นสู่เส้นชัย

เช่นร่างกายคล้ายผลของคนนั้น
เป็นนานวันสรรค์สร้างทุกอย่างใหม่
เมื่อกายคนผลข้างทุกอย่างไกล
ก่อนจะใช้ได้ผลมาดลดาล

ด้วยชีวิตจิตใจคนได้เห็น
ห่วงประเด็นเห็นทางทุกอย่างผ่าน
ผู้คนหลากหลายดุดสายธาร
ที่เชี่ยวชาญผ่านหมดกำหนดมา

เมื่อร่างกายคล้ายเข้าเพียงเรารู้
รอบตัวอยู่ดูวนมีคุณค่า
คนบนโลกไซค์ดีต้องมีตรา
ตามค้นหว่าคนเหตุผลมี

มองจิตใจได้เห็นความเป็นอยู่
อยากเรียนรู้ครูสอนเรียบก่อนหนี
นับว่างามยามเพียรการเรียนดี
ด้วยศักดิ์ศรีมีค่าสัญญาตรง

แต่สะพานผ่านทางเพื่อวางเป้า
ปกป้องเงาเข้าร่างเสริมสร้างส่ง
สู่เส้นทางวางฝันความมั่นคง
แควอย่างหลงปลงจิตชีวิตเรา

จุกัย มีสิทธิ์
สมาคมผู้สื่อข่าวบันเทิงแห่งประเทศไทย
สโมสรนักกอลอนเชียงใหม่-ลำพูน

เที่ยว ชิม ช็อป ... by Tootsy ... ตอน “ท่องเที่ยวปราสาทเทพนิยาย @ Neuschwanstein”

โดย นางสาววรรณ เกียรตินันท์
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ
กลุ่มแผนงานและยุทธศาสตร์ กองแผนงาน

สวัสดีค่ะ คุณผู้อ่านทุกท่าน เพลิดเพลินไปกับการก้าวสู่ ปี ๒๐๒๒ กันแล้วนะคะ “เที่ยว ชิม ช็อป” ฉบับต้อนรับปีใหม่ ขอพาทุกท่านไปสัมผัสดินแดนเทพนิยายที่ปราสาทนอยชวานสไตน์ (Neuschwanstein Castle) ในเมืองฟูซเซ่น (Füssen) ประเทศเยอรมนีค่ะ หลายคนเห็นปราสาทนี้แล้ว คงรู้สึกคุ้นตา เหมือนเคยเห็นที่ไหนมาก่อนใช่ไหมคะ ดึกตอก ๆ ใช้แล้วค่ะ ครั้งหนึ่ง Walt Disney เคยเดินทางมาที่นี่ และเกิดความประทับใจ จึงใช้เป็นแรงบันดาลใจในการสร้างปราสาทเจ้าหญิงนิทราในสวนสนุกดิสนีย์แลนด์นั่นเองค่ะ



● ทำความรู้จักปราสาทนอยชวานสไตน์

ก่อนที่เราจะไปยังจุดหมายปลายทาง มารู้จักประวัติคร่าว ๆ ของปราสาทแห่งนี้กันก่อนค่ะ “ปราสาทนอยชวานสไตน์” ตั้งอยู่ในเทือกเขาแอลป์ สร้างขึ้นตามพระราชประสงค์ของพระเจ้าลูทวิกที่ ๒ (King Ludwig II of Bavaria) เพื่อใช้เป็นสถานที่หนีจากความวุ่นวายต่าง ๆ เนื่องจากพระองค์สนพระทัย



ด้านวรรณกรรม ดนตรี และศิลปะ มากกว่าการเมือง และชื่นชอบริชาร์ด วากเนอร์ (Richard Wagner) คีตกวีเอกชื่อดังในสมัยนั้นมากเป็นพิเศษ จึงทำให้การตกแต่งปราสาทนี้ได้รับแรงบันดาลใจมาจากบทประพันธ์โอเปร่าของวากเนอร์ถึง ๓ เรื่อง คือ อัศวินหงส์ นักกี และ กษัตริย์พาร์ซิฟาล (บิดาของอัศวินหงส์) จึงไม่น่าแปลกใจที่เราจะเห็นรูปหงส์ตลอดทางทั้งภายในและภายนอกปราสาท ประกอบกับผู้ที่ออกแบบตัวปราสาท ไม่ใช่สถาปนิก แต่เป็นนักออกแบบโรงละคร จึงทำให้ปราสาทนอยชวานสไตน์เป็นเหมือนปราสาทเทพนิยายมากกว่าปราสาทอื่น แม้ภายนอกจะมีรูปทรงเป็นแบบปราสาทอัศวินของเยอรมันยุคกลางก็ตามค่ะ อ่านมาถึงตรงนี้แล้ว หลายคนคงคิดว่า ภายในปราสาทคงจะมีแต่การตกแต่งประดับประดาตามบทประพันธ์ แต่ไม่ใช่เลยนะคะ ปราสาทแห่งนี้มีเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ถือว่าล้ำหน้ามาก ๆ ในสมัยนั้นซ่อนเอาไว้มากมาย ไม่ว่าจะเป็นระบบไฟฟ้าและประปา ระบบน้ำร้อนน้ำเย็น ระบบทำความร้อน โทรศัพท์ รวมทั้งลิฟต์ขนส่งอาหารจากห้องครัวไปยังห้องเสวยอีกด้วย แถม! ไม่ธรรมดาเลยจริง ๆ นะคะ

การสร้างปราสาทของพระเจ้าลูทวิกที่ ๒ ได้ใช้เงินไปอย่างมหาศาล แต่พระองค์ไม่เคยนำเงินจากท้องพระคลังมาใช้เลย ทั้งหมดเป็นเงินส่วนตัวของพระองค์ ซึ่งมักจะถูกเข้าใจผิด จนถูกขุนนางกล่าวหาว่า

พระองค์สตีเฟ่นเพื่อนและใช้เป็นข้ออ้างในการจับกุม ในปี ๑๘๘๖ ในขณะที่ประทับอยู่ที่ปราสาทนอยชวานสไตน์ ซึ่งเป็นที่น่าแปลกใจว่า หลังจากการจับกุมเพียงวันเดียว พระเจ้าลูทวิกที่ ๒ ได้สิ้นพระชนม์ลงอย่างมีเงื่อนไข รวมระยะเวลาที่พระองค์ประทับที่ปราสาทแห่งนี้เพียง ๑๘๖ วัน เท่านั้น หลังการจากไปของพระองค์เพียง ๗ สัปดาห์ ปราสาทนอยชวานสไตน์ได้เปิดให้นักท่องเที่ยวได้เข้าชม และแม้ใช้เวลาในการสร้างถึง ๒๓ ปี (ระหว่างปี ๑๘๖๙-๑๘๙๒) แต่ไม่น่าเชื่อว่า จนถึงทุกวันนี้ ปราสาทแห่งนี้ก็ยังไม่สร้างเสร็จ โดยภายในปราสาทที่มีห้องมากกว่า ๒๐๐ ห้อง สร้างเสร็จสมบูรณ์เพียง ๑๕ ห้องเท่านั้น ซึ่งในปัจจุบันชาวเยอรมันรู้สึกขอบคุณพระเจ้าลูทวิกที่ ๒ เป็นอย่างยิ่ง เพราะปราสาทแห่งนี้เป็น ๑ ใน ๓ สถานที่ท่องเที่ยวที่มีคนไปเยือนมากที่สุดของเยอรมนี และทำรายได้มหาศาลให้กับประเทศ โดยมีนักท่องเที่ยวเดินทางมามากถึง ๑.๔ ล้านคนต่อปีค่ะ



● ได้เวลาเดินทางไปดินแดนเทพนิยาย

ปราสาทนอยชวานสไตน์ตั้งอยู่ไม่ไกลจากเมืองมิวนิค สามารถเดินทางไปได้ภายใน ๑ วัน ด้วยการขึ้นรถไฟไปลงที่สถานีฟุสเซิน (Füssen) จากนั้นต่อรถบัสสาย ๗๘ หรือ ๗๓ ไปยังปราสาทได้เลยค่ะ



มาถึงแล้วเห็นปราสาทอยู่บนเขาไกลๆ อย่าถ่ายรูปจนเพลิน นะคะ รีบไปซื้อบัตรกันที่ Ticket Center กันก่อน โดยเฉพาะ คนที่ยังไม่มีบัตร แนะนำให้มาถึงที่นี้ตั้งแต่เช้าค่ะ เพราะในช่วงปกติจะมีนักท่องเที่ยวมาที่นี่วันละหลายพันคน และในช่วง High Season (เดือนพฤษภาคม - ตุลาคม) จะมีนักท่องเที่ยวมาถึงวันละหมื่นคนเลยล่ะ ซึ่งนอกจากบัตร จะขายหมดก่อนเที่ยงแล้ว กว่าจะเข้าไปชมภายในปราสาท ยังต้องใช้เวลารอ ๒ - ๓ ชั่วโมงอีกด้วย ส่วนใครที่วางแผน วันและเวลามาที่นี้แน่นอนแล้ว เข้าซื้อบัตรล่วงหน้าได้ที่ เว็บไซต์ <http://www.neuschwanstein.de/english/tourist/index.htm> ค่าบัตร ๑๕ ยูโร และมีค่าบริการเพิ่มอีก ๒.๕ ยูโร โดยจะต้องไปรับบัตรที่ Ticket Center ก่อนเวลาที่จะจองไว้ ๑.๓๐ ชั่วโมง ถ้าไม่มารับภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียค่าบริการเพิ่มขึ้น ๒ เท่าค่ะ ส่วนการเข้าชมปราสาท

จะมี Guide นำชม (ห้ามแตกแถวเที่ยวเองตามลำพังนะคะ) โดยแบ่งเป็นรอบภาษาเยอรมันและภาษาอังกฤษ แต่ถ้าใครไม่แข็งแรงทั้ง ๒ ภาษา ก็ไม่ต้องกังวลใจ เพราะตอนนี้มีหูฟังบรรยายภาษาไทยคอยให้บริการให้เรา ได้อยู่กันค่ะ

ได้ตัวมาแล้ว ใครเริ่มท่องร้องขึ้นมา หออะไรทานได้ที่ร้านอาหารใกล้ๆ กับ Ticket Center ได้ค่ะ ส่วนใครที่พร้อมแล้ว ก็เตรียมขึ้นปราสาทกันได้เลย โดยการขึ้นปราสาทมี ๓ วิธี คือ ♦ **รถม้า** (ขึ้นที่หน้า Ticket Center) สำหรับคนที่ไม่รีบและอยากสัมผัสบรรยากาศแปลกใหม่ แนะนำให้ลองขึ้นรถม้าดูค่ะ ราคา ๓๖ ยูโร ขากลับ ๓.๕ ยูโร ใช้เวลาประมาณ ๒๐ นาที ♦ **รถบัส** (ขึ้นที่ด้านล่างปราสาทโฮเฮนชวานเกา) โดยขาไปรถบัสจะไปจอดที่ Marienbrücke และเราจะต้องเดินมาที่ปราสาทอีกเล็กน้อยค่ะ ค่ารถขาไป ๒.๕ ยูโร

ขากลับ ๑.๕ ยูโร และไป - กลับ ๓ ยูโร ♦ **เดิน** ใครที่ชอบออกกำลังกาย และชื่นชมธรรมชาติ เหมาะกับวิธีนี้ค่ะ โดยเส้นทางเดินจะมีให้เลือก ๒ เส้นทาง คือ ระยะทางสั้น ใครไปเส้นทางนี้ ต้องมีความพยายามพอสมควร เพราะเป็นการเดินขึ้นเขาที่ชันมาก ส่วนอีกเส้นทางที่ระยะทางยาวกว่า จะเดินสบายกว่า พร้อมกับมีรถม้ามาเป็นเพื่อนร่วมทางเป็นระยะๆ ใช้เวลาประมาณ ๓๐ - ๔๐ นาทีค่ะ



ส่วนเส้นทางการชมภายในปราสาทนั้น ใช้เวลาประมาณ ๓๕ นาที โดยหลักๆ จะพาไปชมห้องต่างๆ ที่ชั้น ๓ และ ๔ เช่น ห้องบัลลังก์ ห้องเสวย ห้องบรรทม ห้องแต่งพระองค์ ฯลฯ (น่าเสียดายที่ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปเลยไม่มีรูปมาฝากกันค่ะ) เมื่อจบ การชมแล้ว Guide จะพาเรามาที่ชั้น ๒ ที่มีร้านขายของ ร้านอาหาร และห้อง Multimedia โดยปล่อยให้เราใช้เวลาที่นี่แบบไม่จำกัดค่ะ เมื่อออกมาจากปราสาทแล้ว อย่าเพิ่งรีบกลับนะคะ ให้เดินมาที่จุดจอดรถบัสและไปตามป้าย Marienbrücke (Mary's bridge) เพื่อไปแวะถ่ายรูปบนสะพานนี้ ซึ่งเป็นจุดที่ดีที่สุด

ในการถ่ายรูปแล้วเห็นปราสาทน้อยชวานสไตน์ด้านข้างทั้งหมด ใครไม่มา ถือว่าพลาดแรงเลยนะคะ ส่วนขากลับลงมาจากปราสาท แนะนำให้ใช้วิธีเดิน เพราะจะได้เห็นวิวของปราสาทโฮเฮนชวานเกา (Hohenschwangau Castle) และทะเลสาบ Alpsee ที่สวยงามมากๆ ถ้าอยากเข้าไปชมปราสาทนี้ด้วย ซึ่งเป็นปราสาทที่พระเจ้าลูทวิกที่ ๒ ใช้ชีวิตในวัยเยาว์ ช้อปบัตรเข้าชมล่วงหน้าได้ที่เว็บไซต์ <https://www.hohenschwangau.de/en> ในราคา ๑๕ ยูโร และมีค่าบริการเพิ่มอีก ๒.๕ ยูโรค่ะ



● เดินชิวรอบเมืองฟูซเซ่น



เที่ยวปราสาทและเดินดูบรรยากาศรอบๆ จนจุใจแล้ว ใครยังมีเวลาเหลือ แวะมาเดินเที่ยวชิวๆ ในเมืองฟูซเซ่น ก่อนเดินทางกลับมวนิคกันได้ โดยให้นั่งรถบัสสาย ๓/๘ หรือ ๓/๓ กลับมาที่สถานีฟูซเซ่นเหมือนเดิม แล้วเข้าไปเดินเที่ยวย่านถนนคนเดินในเมืองได้เลยค่ะ

มาถึงถิ่นทั้งที อย่าลืมหาชิม “ชเนลบอล” (Schneeball) หรือ Snowball ขนมชื่อดังของเยอรมัน ที่ทำมาจากแป้งปั้นเป็นก้อนกลม แล้วเอาไปทอด เคลือบด้วยรสชาติต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นช็อกโกแลต



คาราเมล และโรยด้วยน้ำตาลไอซิ่ง ใครไปเกาหลีสมา อาจจะคุ้นๆ กับขนมแบบนี้ที่มีขายอยู่ทั่วไปใช่ไหมคะ ถูกต้องแล้วค่ะ

เป็นขนมแบบเดียวกัน ที่มีต้นกำเนิดมาจากที่นี่ แต่ที่เกาหลีจะเอาขนมใส่ถุงกระดาษแล้วใช้ค้อนไม้ทุบเป็นชิ้นเล็ก ๆ ก่อนขายให้เราค่ะ

● **ที่พักหลักพัน วิวหลักล้าน**

สำหรับคนที่วางแผนพักในเมืองพูซเซ่น ขอแนะนำที่พักที่ชื่อว่า “House L.A.” โฮสเทลสุดน่ารักแห่งนี้ มีห้องหลายขนาด ทั้งแบบห้องน้ำรวมและห้องน้ำส่วนตัวให้เลือก ที่นี่มีบริการอาหารเช้าด้วย โดยเสียเงินเพิ่ม ขอบอกว่าช็อกโกแลตร้อนของที่นี่ อร่อยชนะเลิศค่ะ และที่สำคัญห้องพักที่นี่ สามารถมองเห็นปราสาทนอยชวานสไตน์ที่อยู่บนเขาได้อย่างชัดเจนทั้งกลางวันและกลางคืนด้วย

และผู้เขียนต้องขอขอบพระคุณ คุณรุจิรา ช่วยเกื้อ เจ้าของทริปครั้งนี้ ที่พาไปเที่ยว ช่วยเรียบเรียงและถ่ายภาพสวย ๆ



นอนหลับอย่างไรให้ได้คุณภาพ และสุขภาพที่ดี

โดย นางสาวกนิษฐนันท์ พงษ์วิจิตร
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ
กลุ่มแผนงานและยุทธศาสตร์ กองแผนงาน

หลายคนคงเคยได้ยินได้ฟังเรื่อง “นาฬิกาชีวิต” กันมาบ้างแล้ว “นาฬิกาชีวิต (Body Clock)” คือ วงจรของระบบการทำงานในร่างกายมนุษย์ ที่มีหน้าที่ในการควบคุมการทำงานของระบบต่างๆ



ในร่างกาย ไม่ว่าจะเป็นการตื่นนอน การนอนหลับ การหลั่งฮอร์โมน การเผาผลาญ พฤติกรรม ระบบภูมิคุ้มกันโรค หรือแม้แต่การเปลี่ยนแปลงของอุณหภูมิในร่างกาย เห็นได้ว่า “การนอนหลับ” เป็นหนึ่งในวงจรนาฬิกาชีวิตของพวกเราทุกคน ส่วนตัวไม่เคยคิดว่า “การนอนหลับ” จะเป็นปัญหาอะไรในชีวิตเท่าใดนัก เนื่องจากตอนเป็นเด็ก (เด็กกว่าตอนนี้นะ) เป็นคนที่นอนหลับง่ายมาก สามารถนอนหลับได้ทุกที่ ทุกเวลา นั่งรถนานๆ ก็หลับแล้ว นอนที่ไหนก็นอนได้หมด ตอนที่ได้รับราชการใหม่ๆ ต้องเดินทางไปราชการต่างจังหวัดบ่อยๆ จังหวัดไหน? โรงแรมไหน? รีสอร์ทไหน? ที่นอนจะนุ่มหรือแข็งขนาดไหน? หรือแม้แต่กลิ่นผิขนาดไหนก็ตาม ก็ไม่มีผลต่อการนอนหลับ

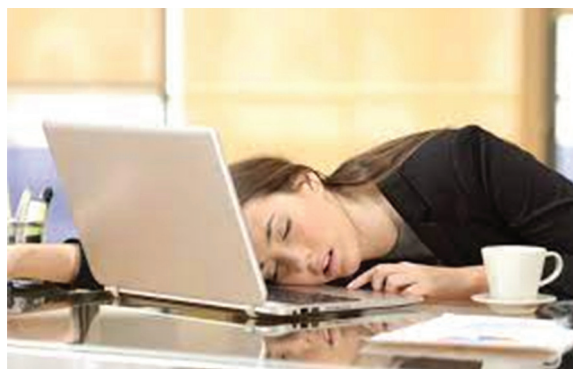
ของตนเองแต่อย่างใด เรียกได้ว่าเป็นยุคทองของการนอนของตัวเองจริงๆ มีครั้งหนึ่งเคยไปราชการต่างจังหวัดนอนพักห้องเดียวกับพี่คนหนึ่ง เราก็บอกพี่เขาว่า เราเป็นคนกลัวผีมาก ไม่กล้าอยู่ในห้องคนเดียว พี่เขาจะออกไปข้างนอก เราก็บอกพี่เขาให้รีบไป รีบกลับ เรากลัวผีไม่กล้าอยู่คนเดียว ไม่รู้ว่พี่เขาไปนานหรือเราหลับเร็วเกินไป พี่เขามาเคาะประตูเรียก ไม่แน่ใจว่าเรียกอยู่นานขนาดไหน ทุกคนในคณะที่ไปด้วยกันก็พยายามทุกวิถีทางในการปลุกเรา ทั้งโทรศัพท์เข้ามาปลุก โทรศัพท์ทั้งเบอร์ห้องพัก เบอร์มือถือ เคาะเรียกก็แล้ว กว่เราจะตื่นก็เล่นเอาทุกคนเกือบจะขอลูกจุกจุกมาเปิด เพราะคิดว่าเราเป็นอะไรไปแล้ว (เรียกได้ว่าหลับกินบ้านกินเมืองกันเลยทีเดียว) จนพี่คนที่พักห้องเดียวกับเราถาม เราว่า “เราเอาเวลาตอนไหนไปกลัวผี เพราะถ้ามีผีจริง เราหลับลึกขนาดนี้ ผีมาเราก็คงไม่ตื่นมั้ง...” เราเองเลยไม่เคยคิดว่า การนอนไม่หลับหรือนอนหลับยากจะเป็นปัญหาในชีวิตเราแต่อย่างใด

แต่พออายุมากขึ้น ปัญหาเรื่องการนอนหลับก็มาเยือน นอนหลับยากขึ้นมาก เปลี่ยนที่นอนก็นอนหลับยากแล้ว เสียงแอร์ดังก็นอนไม่หลับ หลับไม่ลึก สะดุ้งตื่นบ่อย (บลา บลา บลา...) พอมีอาการแบบนี้เกิดขึ้นกับตัวเอง ทำให้หวนกลับไปนึกถึงเวลาที่ๆ ผู้ใหญ่ที่รู้จักเคยพูดไว้ว่า “คนแก่หลับยาก นอนไม่ก็ชั่วโม่งก็ได้แล้ว” เราเลยเกิดคำถามในใจว่า แสดงว่าผู้ใหญ่ไม่ต้องการการการนอนหลับพักผ่อนมาก ๆ หรืออย่างไร? ถ้าเป็นผู้ใหญ่นอนน้อย



ก็ไม่ใช่ไรโซหรือไหม? นอนหลับน้อยแต่หลับลึกดีกว่านอนหลับยาวหลายชั่วโมงแต่หลับไม่สนิทใช้หรือไม่? แค่นั้นเท่าใด เพียงใด ถึงจะเป็น **“การนอนหลับที่ดี และดีพอ”** ที่จะไม่ส่งผลกับสุขภาพร่างกายของเราในระยะยาว ถ้ามองว่าทำไมเราถึงคิดถึงเรื่องพวกนี้ก็เพราะเรามีความใฝ่ฝันหนึ่งในชีวิตว่าอยากเป็นคนแก่ที่ไม่ซีไรค์ ไม่อยากเป็นคนแก่ที่เป็นผู้ป่วยติดเตียงในอนาคต อยากเป็นประชากรผู้สูงอายุที่ไม่เป็นภาระกับญาติพี่น้อง และประเทศชาติ เมื่อเกิดคำถามก็ต้องไปถามผู้รู้อย่างอาถู Google สิจะ... อาถู Google ก็เล่าให้ฟังหลายอย่าง วันนี้เลยอยากมาแชร์ให้คนที่มึนปัญหานอนหลับยาก นอนหลับไม่สนิทได้รับรู้ไปด้วยกัน

ร่างกายคนเราทุกคนต้องการการนอนหลับพักผ่อนอย่างมีคุณภาพ เพื่อให้ในทุก ๆ วัน ตื่นเช้าขึ้นมาด้วยความสดชื่น สดใส กระปรี้กระเปร่า พร้อมสำหรับการทำกิจวัตรและภารกิจในแต่ละวัน ใครเคยเป็นบ้าง? วันไหนที่นอนหลับพักผ่อนน้อย นอนหลับไม่สนิท เวลาตื่นเช้าขึ้นมาจะรู้สึกไม่สดชื่น พอสาย ๆ



บ่าย ๆ ก็รู้สึกง่วงนอนแล้ว หงุดหงิดง่าย เพื่อนมาพูดคุยด้วยก็เหวี่ยงใส่เอาง่าย ๆ ทะเลาะกับเพื่อนร่วมงานไปอีก ถ้ามีอาการแบบนี้เกิดขึ้น แสดงว่าคุณภาพการนอนหลับของคุณไม่ดีแล้ว ต้องรีบแก้ไขโดยด่วน เพื่อจะได้เริ่มเช้าวันใหม่ด้วยจิตใจที่สดใสและกระปรี้กระเปร่า **การนอนหลับมีสิ่งที่ต้องคำนึงถึง ๒ อย่างควบคู่กันไป คือ ชั่วโมงการนอนและคุณภาพของการนอน**

ในแต่ละวัยต้องการการนอนหลับพักผ่อนไม่เท่ากัน ชั่วโมงการนอนของเด็กอยู่ที่ประมาณ ๑๑ - ๑๓ ชั่วโมง สำหรับผู้ใหญ่จะอยู่ที่ประมาณ ๗ - ๘ ชั่วโมง แม้ว่าผู้ใหญ่ไม่จำเป็นต้องมีชั่วโมงการนอนหลับพักผ่อนเท่ากับเด็ก แต่ก็ต้องไม่น้อยจนเกินไป โดยทั่วไปผู้ใหญ่ที่มีอายุ ๑๘ - ๖๔ ปี ควรนอนหลับวันละ ๗ - ๙ ชั่วโมง ผู้สูงอายุ ๖๕ ปีขึ้นไป ควรนอนวันละ ๗ - ๘ ชั่วโมง แต่ปัจจุบันผู้ใหญ่เกือบ ๑ ใน ๓ นอนหลับพักผ่อนน้อยกว่า ๖ ชั่วโมง/วัน จำนวนชั่วโมงการนอนหลับพักผ่อนข้างต้น ต้องควบคู่ไปกับ การนอนที่มีคุณภาพเพียงพอด้วย คือ นอนหลับได้ไม่ยาก หลับสนิท และไม่ตื่นบ่อย ซึ่งเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงในลำดับถัดไป การนอนหลับอย่างมีคุณภาพ คือ การนอนหลับครบวงจรทุกระยะการหลับ ประกอบด้วย หลับตื้น หลับลึก และหลับฝัน โดยในแต่ละระยะมีความสัมพันธ์กัน วงจรการหลับมี ๓ ระยะ วงจรการนอนหลับในคนปกติทั่วไป จะใช้เวลาตั้งแต่ ๓๐ วินาที - ๗ นาที เป็นสภาพที่แม้จะได้รับการกระตุ้นเพียงเล็กน้อยก็จะตื่น จากนั้นจะเข้าสู่การนอนหลับในระยะต่างๆ



postastock.com - 23771129

๑. หลับตื้น เป็นระยะแรกที่มีการหลับตื้นอย่างแท้จริง แต่ยังไม่มีการฝัน

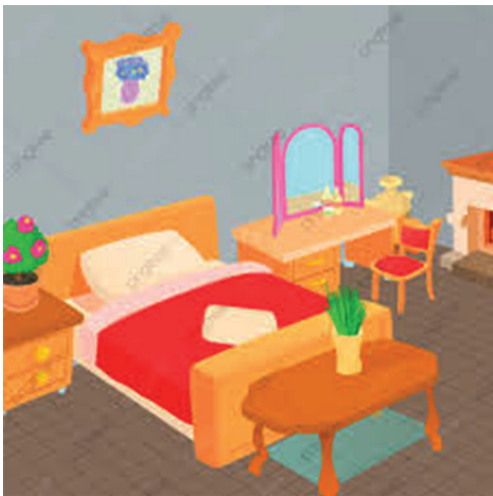
๒. หลับลึก ร่างกายจะเข้าสู่โหมดพักผ่อนเมื่อเข้าสู่ระยะหลับลึก เป็นช่วงการนอนที่หลับสนิทที่สุดของการนอน ใช้เวลาประมาณ ๓๐ - ๖๐ นาที ช่วงระยะนี้อุณหภูมิในร่างกายและความดันโลหิตจะลดลง อัตราการเต้นของหัวใจลดลงเหลือประมาณ ๖๐ ครั้ง/นาที ในระยะนี้โกรทฮอร์โมนจะหลั่งออกมา ซึ่งจะช่วยสร้างเซลล์ใหม่ให้แก่ร่างกาย และการทำงานของระบบสมอง

๓. หลับฝัน เป็นช่วงที่ร่างกายจะได้พักผ่อน แต่สมองจะยังตื่นตัวอยู่ นอกจากนี้ การหลับฝันยังช่วยจัดระบบความจำในเรื่องทักษะต่างๆ

บางคนนอนหลับพักผ่อนเพียง ๔-๕ ชั่วโมง แต่ตื่นมารู้สึกสดชื่น กระปรี้กระเปร่า หลายคนจะเข้าใจว่านอนหลับสนิท แต่แท้จริงแล้ว อาจเป็นการนอนหลับตื้นก็เป็นได้ ซึ่งการหลับตื้น อาจทำให้ร่างกายรู้สึกสดชื่น เมื่อตื่นนอน แต่ความสามารถในเรื่องอื่นๆ อาจไม่ได้ดีตามไปด้วย แสดงว่าชั่วโมงการนอนยังไม่เพียงพอ จำเป็นต้องได้รับการนอนหลับพักผ่อนที่มากขึ้น หรือบางคนมีชั่วโมงการนอนที่มากเพียงพอ แต่ตื่นมาด้วยความรู้สึกไม่สดชื่น กระปรี้กระเปร่า นั้น แสดงว่าคุณภาพการนอนไม่ดีพอ แสดงว่าการนอนหลับไม่เข้าสู่ระยะในการหลับลึกก็เป็นได้ จำเป็นต้องหาสาเหตุว่าทำไมถึงไม่สามารถหลับลึกได้ ดังนั้น การนอนหลับที่มีคุณภาพไม่ได้ขึ้นอยู่กับจำนวนระยะเวลาในการนอนหลับเท่านั้น แต่ต้องควบคู่ไปกับคุณภาพการนอนหลับที่ดีด้วย

หลายคนอาจจะคิดว่าเรื่องการนอนหลับ ใคร ๆ ก็รู้ เข้าใจทุกอย่าง แม้ว่าจะเริ่มนอนเร็ว จำนวนชั่วโมงการนอนตามหลักวิชาการทุกอย่าง ก็ยังไม่สามารถจะหลับลึกได้เลย ตื่นมาก็ไม่สดชื่น ง่วง ๆ หาวนอนอยู่เหมือนเดิม ถ้าอย่างนั้น คงต้องกลับไปตรวจสอบสิ่งแวดล้อมในการนอนหลับของเราแล้วแหละ!!! ว่ามีปัจจัยใด ที่อาจทำให้เราไม่สามารถหลับลึกได้ แต่สำหรับผู้ที่มีปัญหาสุขภาพกายและสุขภาพของจิตใจแล้ว การปรับสิ่งแวดล้อมในการนอนอาจไม่สามารถช่วยแก้ปัญหาได้อย่างตรงประเด็นเท่าใดนัก ดังนั้น การปรับสิ่งแวดล้อมในการนอนหลับ จะเห็นผลได้ดีสำหรับผู้ที่ไม่มีปัญหาด้านสุขภาพกายและสุขภาพจิตใจเท่านั้น อย่าเอาไปตีความเหมารวมทุกกรณี แล้วกลับมาต่อว่าผู้เขียนนะจ๊ะ

สิ่งแวดล้อมในการนอนหลับของแต่ละคนสามารถส่งเสริมหรือเอื้ออำนวยที่จะทำให้เรานอนหลับได้อย่างมีคุณภาพ สิ่งแวดล้อมในการนอนหลับ ได้แก่ เตียง ที่นอน หมอน ผ้าปูที่นอน ผ้าห่ม รวมถึงอุณหภูมิ กลิ่น เสียง สี และท่านอนอีกด้วย บางคนอาจสงสัยและคิดว่า อย่างนี้ต้องมีเตียง ที่นอน หมอน



ราคาแพง ๆ หรือไม่ ในความเป็นจริงอาจไม่ต้องลงทุนกับการนอนหลับพักผ่อนขนาดนั้น แต่อยู่ที่ต้องเลือกสรรสิ่งแวดล้อมในการนอนที่เหมาะสมกับสรีระและลักษณะของแต่ละคน ในที่นี้คงไม่สามารถระบุได้เป็นรูปแบบเดียวกันในทุกคน แต่เราต้องรู้จักสังเกตตัวเองว่า ตื่นนอนตอนเช้ารู้สึกสดชื่น กระปรี้กระเปร่าหรือไม่? หรือมีอาการปวดเมื่อยตัว ปวดไหล่ ปวดคอ ถ้ามีก็ต้องหาสาเหตุว่าเกิดขึ้นเพราะอะไร? หมอนที่หนุนสูงหรือเตี้ยเกินไปหรือไม่? ที่นอนไม่เหมาะกับสรีระร่างกายของเราหรือไม่? ตัวอย่างเช่น เตียงนอนของผู้สูงอายุ ซึ่งผู้สูงอายุมักจะเข้าห้องน้ำในตอนกลางคืนหลายครั้ง หากเตียงนอนเตี้ยเกินไป เวลาผู้สูงอายุลุกเข้าห้องน้ำ อาจทำให้ต้องออกแรงในการยัน

ตัวเองขึ้นจากเตียงมากกว่าปกติ เวลากลับมานอนใหม่อาจทำให้ต้องเริ่มเข้าสู่ระยะการนอนหลับในแต่ละช่วงใหม่หรือหมอนหนุน หากไม่รองรับกับต้นคอและไหล่อย่างพอดี เวลาอนหงายหูและไหล่ไม่ขนานไปกับพื้นหรือขนาดของหมอนเล็กจนเกินไป ทำให้เวลาพลิกตัวตกหมอน เวลาตื่นเช้าขึ้นมาก็อาจทำให้ปวดต้นคอก็เป็นได้ แม้แต่อุณหภูมิในห้องนอน ควรเหมาะสมสำหรับการนอนด้วย ซึ่งอุณหภูมิที่เหมาะสมในการนอนหลับควรอยู่ที่ ๑๘-๒๕ องศาเซลเซียส หรือกลิ่นในห้องนอน ควรมีกลิ่นที่สะอาด ไม่เหม็นฉุน บางคนต้องการให้มีกลิ่นหอมเพื่อให้รู้สึกผ่อนคลายในการนอนหลับ กลิ่นนั้นควรเป็นกลิ่นยูคาลิปตัส เปปเปอร์มินต์ หรือลาเวนเดอร์ ซึ่งจะช่วยให้สามารถนอนหลับได้สนิทมากกว่ากลิ่นอื่น เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ เป็นองค์ประกอบเล็กๆ น้อยๆ ที่อาจช่วยให้เรามีคุณภาพการนอนหลับที่ดีพอและพอดีได้ แต่ทุกคนก็สามารถนำไปปรับใช้ให้เหมาะสมกับความชอบ สรีระและกำลังทรัพย์ของตนเองได้ ส่วนตัวเชื่อว่าทุกคนที่มีปัญหาเรื่องการนอน คงเข้าใจถึงความทุกข์ของการนอนไม่หลับหรือหลับยากดีอยู่แล้ว หากไม่รีบแก้ไขอาจส่งผลกระทบต่อร่างกายของเราในระยะยาวต่อไปด้วย

การนอนหลับพักผ่อนไม่เพียงพอส่งผลกระทบต่อระบบการทำงานของอวัยวะต่างๆ ในร่างกาย ดังนี้

๑. ระบบประสาทส่วนกลาง ทำหน้าที่ในการควบคุมการทำงานของอวัยวะต่างๆ ในร่างกาย การอดนอนจะทำให้ระบบประสาทส่วนกลางทำงานบกพร่อง เช่น ความสามารถในการคิด การจำ การเรียนรู้ ความคิดสร้างสรรค์ ความสามารถในการใช้เหตุผล การแก้ไขปัญหา การตอบสนองต่อสิ่งกระตุ้นสมาธิในการทำสิ่งต่างๆ ตลอดจนการเรียนรู้สิ่งใหม่ๆ ทำได้ลดลง

การอดนอนเรื้อรังส่งผลเสียต่อทางจิตใจและอารมณ์ ทำให้รู้สึกหงุดหงิดฉุนเฉียวง่ายขึ้น มีอาการหาวถี่ เห็นภาพหลอน วิดตังกังวล ความหวาดระแวง ซึมเศร้าหรือมีอาการตื่นเร้าสูงจนมากเกินไป นอกจากนี้ยังเกิดอาการหลับใน (microsleep) ได้อีกด้วย

๒. ระบบหัวใจและหลอดเลือด การอดนอนเพิ่มความเสี่ยงต่อการเกิดโรคหัวใจและหลอดเลือด เช่น หัวใจวาย หัวใจล้มเหลว หัวใจเต้นผิดจังหวะ ความดันโลหิตสูง โรคหลอดเลือดสมองตีบ โรคเบาหวาน เป็นต้น

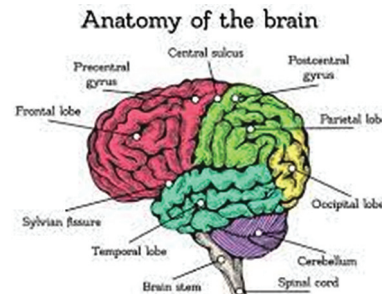
๓. ระบบต่อมไร้ท่อ ขณะนอนหลับร่างกายจะผลิตหรือหลั่งฮอร์โมนออกมาหลายชนิด เช่น โกรทฮอร์โมน (growth hormone) ซึ่งหากนอนหลับไม่สนิทได้เพียงพอ จะทำให้ร่างกายหลั่งโกรทฮอร์โมนออกมาได้น้อย ซึ่งฮอร์โมนชนิดนี้จะช่วยในการเจริญเติบโตและเพิ่มความสูง โดยเฉพาะในเด็กและวัยรุ่น อีกทั้งยังช่วยเพิ่มมวลกล้ามเนื้อ ซ่อมแซมเซลล์และเนื้อเยื่อ และทำให้กระดูกแข็งแรง เมื่อมีอายุมากขึ้น ฮอร์โมนเพศชาย (testosterone) จะถูกผลิตขึ้นในขณะหลับในระยะเวลาสั้นๆ ผู้ที่อดนอนเป็นประจำจะมีระดับฮอร์โมนชนิดนี้ลดลง ส่งผลต่อสมรรถภาพทางเพศ การมีบุตรยาก เป็นต้น

๔. ระบบภูมิคุ้มกัน ขณะนอนหลับพักผ่อน ระบบภูมิคุ้มกันของร่างกายจะผลิตเซลล์ cytokines และ antibody เพื่อต่อสู้กับเชื้อแบคทีเรียและไวรัส และสิ่งแปลกปลอมที่เข้าสู่ร่างกาย การอดนอนจึงอาจทำให้เจ็บป่วยได้ง่ายมากขึ้นกว่าปกติ

๕. ระบบทางเดินหายใจ การอดนอนทำให้เสี่ยงต่อการติดเชื้อทางเดินหายใจ ทำให้เป็นไข้หวัดหรือไข้หวัดใหญ่ได้ง่าย และคนที่มีการอักเสบของโรคทางเดินหายใจอยู่แล้ว การอดนอนอาจทำให้โรคทางเดินหายใจที่เป็นอยู่มีอาการแย่ลงได้

๖. ระบบควบคุมความอยากอาหาร การอดนอนหรือนอนหลับพักผ่อนไม่เพียงพอทำให้ระดับฮอร์โมน ghrelin เพิ่มขึ้น และระดับฮอร์โมน leptin ลดลง ซึ่งฮอร์โมน ghrelin เป็นฮอร์โมนที่กระตุ้นความรู้สึกหิว อาการอยากรับประทานอาหาร โดยเฉพาะอาหารจำพวกแป้งและน้ำตาล ทำให้เสี่ยงต่อการเป็นโรคอ้วน ทำให้มีน้ำหนักตัวเพิ่มขึ้น

จะเห็นได้ว่า การนอนไม่หลับ นอนหลับไม่สนิท การอดหลับอดนอนเป็นภัยเงียบ น่ากลัวมากกว่าที่คิดมากนัก ดังนั้นใครที่มีปัญหาเรื่องการนอนอย่าคิดว่าเป็นเรื่องเล็กๆ รีบแก้ไขก่อนที่จะสายเกินไป เพื่อให้กลับมาเป็นคนที่มีนอนหลับได้อย่างพอดี และดีพอทั้งตนเอง



ที่มาของข้อมูล : <https://www.bangkokinternationalhospital.com/th>

<https://pharmacy.mahidol.ac.th/th/knowledge/article/471/อันตรายจากการอดนอนมีมากกว่าที่คิด/>



"ปม"

เกิดจากการไม่ยอมรับ
ปรากฏการณ์ต่าง ๆ
ที่เกิดขึ้นในชีวิตของเรา
จึงนำไปสู่ความเครียด วิตกกังวล
และความเจ็บป่วยทางจิตวิญญาณ
ฝักยอมรับสิ่งต่าง ๆ
ที่เกิดขึ้นกับชีวิตของเรา
โดยไม่พลัดถิ่น ไม่โทษปัจจัยภายนอก
คิดเสียว่าปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น
เปรียบเหมือน “หินลับปัญญา” ของเรา

โอวาทธรรม : หลวงปู่อุ่นหล้า จิตธัมโม

อธิบดีกรมที่ดิน คณะผู้บริหารและบุคลากรในสังกัดกรมที่ดิน เข้าร่วมในพิธีวางพวงมาลา ถวายสักการะพระอนุสาวรีย์ สมเด็จพระเจ้า กรมพระยาดำรงราชานุภาพ องค์ปฐมเสนาบดีกระทรวงมหาดไทย เนื่องในวันดำรงราชานุภาพ ประจำปี ๒๕๖๔



พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย นำคณะผู้บริหาร และบุคลากรในสังกัดกระทรวงมหาดไทย วางพวงมาลาถวายสักการะพระอนุสาวรีย์ สมเด็จพระเจ้า กรมพระยาดำรงราชานุภาพ องค์ปฐมเสนาบดีกระทรวงมหาดไทย เนื่องในวันดำรงราชานุภาพ ประจำปี ๒๕๖๔ โดยมี นายนิสิต จันทน์สุมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน คณะผู้บริหารและบุคลากรในสังกัดกรมที่ดิน เข้าร่วมในพิธี เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ ณ บริเวณหน้าศาลว่าการกระทรวงมหาดไทย เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

อธิบดีกรมที่ดิน พร้อมด้วยคณะผู้บริหาร ให้การต้อนรับปลัดกระทรวงมหาดไทย
ในการตรวจเยี่ยมและมอบนโยบายการปฏิบัติราชการให้แก่กรมที่ดิน



นายนิสิต จันทรสมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน พร้อมด้วยคณะผู้บริหาร ให้การต้อนรับ นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ
ปลัดกระทรวงมหาดไทย ในการตรวจเยี่ยมและมอบนโยบายการปฏิบัติราชการให้แก่กรมที่ดิน
เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานในการเปิดการประชุมสัมมนาโครงการยกระดับการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) และการพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน พื้นที่จังหวัดเชียงราย และจังหวัดพะเยา



นายวรพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานในการเปิดการประชุมสัมมนาโครงการยกระดับการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) และการพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน พื้นที่จังหวัดเชียงราย และจังหวัดพะเยา พร้อมด้วยผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีสารสนเทศที่ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ และคณะ โดยมีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หัวหน้าฝ่ายรังวัด และนายช่างรังวัดเข้าร่วม เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ณ โรงแรมเฮอริเทจเชียงราย จังหวัดเชียงราย

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ร่วมประชุม
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ผ่านระบบวีดิทัศน์ทางไกลจากกระทรวงมหาดไทย



นายณรงค์ สิบตระกูล ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ร่วมประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ผ่านระบบวีดิทัศน์ทางไกลจากกระทรวงมหาดไทย
โดยมีนายชยารุท จันทร์ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานการประชุม
เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน ประชุมหาแนวทางแก้ไขปัญหาคารุกที่ดินของรัฐ



นายเปลิยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน ประชุมหาแนวทางแก้ไขปัญหาคารุกที่ดินของรัฐ
ร่วมกับกองอำนวยการรักษาความมั่นคงภายในภาค ๔ เมื่อวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๖๔
ณ ห้องประชุมสำนักงานเลขานุการกรม กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะทำงานพัฒนากฎหมาย
และกฎกระทรวงที่อยู่ในการกิจของกรมที่ดิน



นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะทำงานพัฒนากฎหมายและกฎกระทรวงที่อยู่ในการกิจของกรมที่ดิน
เมื่อวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน