

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๒ เดือน มีนาคม – เมษายน ๒๕๖๕



ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน



ใบสมัครสมาชิกกรมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน

“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 :

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา ชุ่มใจ

นางสาวบุญศรีชัย เอี้ยวชัยพร

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพย์มนตรี

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 นางสาวมลฤดี ชุ่มใจ

นางสาวดาริน ยิ้มหนองเต่า นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล

นางสาวลมสงบ หอมเศรษฐี นางสาวประภาพร พิมพ์ปึง

นางสาวพนิดา เต็งทับทิม นางสาวสุจิตตรา กรณ์โคกกรวด

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๕๙

email : follow.land2559@gmail.com

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน
เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ
กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๒ ประจำเดือนมีนาคม – เมษายน ๒๕๖๕ ฉบับนี้ ตรงกับเทศกาลสงกรานต์ และยังคงอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งรัฐบาลและศูนย์บริหารสถานการณ์โควิด-19 (ศบค.) ได้มีมติอนุญาตให้พื้นที่ที่มีการควบคุมสามารถจัดงานสงกรานต์ได้ แต่เป็นการจัดงานเพื่อวัตถุประสงค์สืบสานวัฒนธรรมและประเพณีไทยแบบ New Normal และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของกระทรวงสาธารณสุขอย่างเคร่งครัด

วารสารที่ดินฉบับนี้ ในคอลัมน์เรื่องน่ารู้ ได้นำเรื่อง “การสืบสาน รักษา และต่อยอดพระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริ” เพื่อเผยแพร่พระราชกรณียกิจ กิจกรรมและโครงการพระราชดำริที่สำคัญของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ให้ข้าราชการกรมที่ดิน และประชาชนทั่วไปได้รับทราบ และเป็นการสืบสาน รักษา และต่อยอดกิจกรรมและโครงการพระราชดำริที่สำคัญตามพระราชปณิธานของพระองค์ท่าน รวมถึงบทความเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรกฎหมายอาคารชุด และกฎหมายที่ดินอีกหลายเรื่อง

ในคอลัมน์เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน จะพาทุกท่านไปเที่ยวทะเลทางภาคใต้ของประเทศไทยที่สวยงามและติดอันดับต้น ๆ ของโลกไม่แพ้ประเทศอื่น นอกจากนี้ ยังมีสาระดี ๆ อีกมากมายรวมไว้ในเล่ม โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงได้ใช้ประโยชน์ต่อไป

กองแผนงาน
กรมที่ดิน

CONTENT สารบัญ

ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๒ เดือนมีนาคม – เมษายน ๒๕๖๕



อาหาร 5 หมู่



๔ ประวัติโดยสังเขปรองอธิบดีกรมที่ดิน

เรื่องน่ารู้...

๖ การสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริ

๑๐ รวมข้อวินิจฉัยที่น่าสนใจของ สมท. และ สนส.

๑๔ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

ข้อคิด...

๑๓/ ผู้คนมักจะบอกคุณว่า

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

๑๘ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

๔๓ ไม่มีวันวาน

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

๔๔ หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๓ ที่ มท ๐๕๑๔.๑/ว ๖๒๖๓ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

๕๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๓๗๓/๒ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๕ เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

๕๓/ หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๓ ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๔๑๔๒ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๕ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕

ลานกวี...

๓/๑ ลมหายใจ

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๓/๒ ๑๐ สถานที่ เที่ยวทะเลทางภาคใต้ หนาวนี้ห้ามพลาด

ความรู้คู่สุขภาพ...

๓/๖ โรคสมาธิสั้นในผู้ใหญ่

ได้รู้ธรรมะ...

๘๑ ถ้าจิตมีปัญญาแล้วจะไปแก้ปัญหาที่ไหนอีกได้

ภาพเล่าเรื่อง...

๘๒ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนมีนาคม – เมษายน ๒๕๖๕



ประวัติโดยสังเขปรองอธิบดีกรมที่ดิน

● การศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (น.บ.) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย (น.บ.ท.) สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต (น.ม.) มหาวิทยาลัยรามคำแหง

● การอบรม

- นักบริหารงานที่ดินระดับสูง : กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
- นักบริหารกิจการยุติธรรม : กระทรวงยุติธรรม พ.ศ. ๒๕๔๘
- นักบริหารระดับสูง หลักสูตรที่ ๑ รุ่นที่ ๓/๓ : สำนักงาน ก.พ. พ.ศ. ๒๕๕๖

นายสมเกียรติ ถนอมกิตติ รองอธิบดีกรมที่ดิน

● ประสบการณ์ทำงาน

- ปี ๒๕๔๖ นิติกร (๘๖) ชำนาญการพิเศษ กลุ่มงานวินัย กองการเจ้าหน้าที่ กรมที่ดิน
- ปี ๒๕๕๓ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาบ้านไผ่
- ปี ๒๕๕๕ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก
- ปี ๒๕๕๕ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน
- ปี ๒๕๕๘ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมุกดาหาร
- ปี ๒๕๕๘ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี
- ปี ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี
- ปี ๒๕๖๓ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
- ปี ๒๕๖๕ - ปัจจุบัน รองอธิบดีกรมที่ดิน





ประวัติโดยสังเขปรองอธิบดีกรมที่ดิน

- **เกิด** ๙ สิงหาคม ๒๕๐๕
- **การศึกษา**
 - ประกาศนียบัตรวิชาชีพเทคนิค (ปวท.) วิทยาลัยอินทราชัย
 - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม
 - ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- **การอบรม**
 - เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ
 - นักบริหารระดับกลาง (บมท.) รุ่นที่ ๒๐ ปี พ.ศ. ๒๕๕๑
 - นักปกครองระดับสูง (นปส.) รุ่นที่ ๖๙ ปี พ.ศ. ๒๕๖๐

นางสมบัติ จันทรวาณิชย์ รองอธิบดีกรมที่ดิน

● ประสบการณ์ทำงาน

- บรรจุเข้ารับราชการ ปี ๒๕๒๓ เจ้าหน้าที่พิมพ์ดีด ๑
- ปี ๒๕๒๕ เจ้าหน้าที่พิมพ์ดีด ๒
- ปี ๒๕๓๑ นักวิชาการที่ดิน ๓
- ปี ๒๕๓๙ นักวิชาการที่ดิน ๖ (หัวหน้างาน)
- ปี ๒๕๔๓ เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ๓
- ปี ๒๕๔๓ เลขานุการรองปลัดกระทรวงมหาดไทย (นายคิระ แสงมณี)
- ปี ๒๕๔๔ เลขานุการอธิบดีกรมการปกครอง (นายคิระ แสงมณี)
- ปี ๒๕๔๔ เลขานุการอธิบดีกรมที่ดิน (นายพีรพล ไตรทศวิทย์)
- ปี ๒๕๔๙ เลขานุการรองปลัดกระทรวงมหาดไทย (นายพีรพล ไตรทศวิทย์)
- ปี ๒๕๕๑ นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ (๔ ว)
- ปี ๒๕๕๑ เลขานุการปลัดกระทรวงมหาดไทย (นายพีรพล ไตรทศวิทย์)
- ปี ๒๕๕๒ เลขานุการที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี (นายพีรพล ไตรทศวิทย์)
- ปี ๒๕๕๓ ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจราชการ
- ปี ๒๕๕๕ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี สาขาเดิมบางนางบวช (อำนวยการต้น)
- ปี ๒๕๕๕ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง (อำนวยการต้น)
- ปี ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (อำนวยการสูง)
- ปี ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก (อำนวยการสูง)
- ปี ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา (อำนวยการสูง)
- ปี ๒๕๖๐ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
- ปี ๒๕๖๔ หัวหน้าผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
- มกราคม ๒๕๖๕ รองอธิบดีกรมที่ดิน





การสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริ

กองแผนงาน

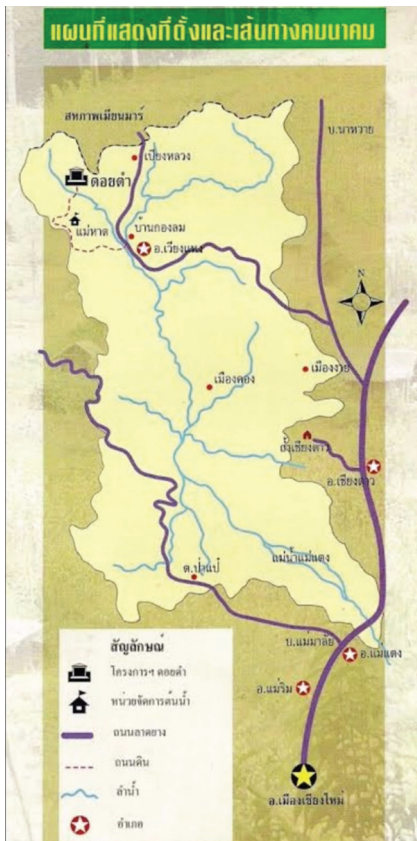
ด้วยในวันที่ ๑๒ สิงหาคม ๒๕๖๕ สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง จะทรงเจริญพระชนมพรรษา ๙๐ พรรษา ดังนั้น เพื่อเป็นการแสดงความจงรักภักดี และสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณรัฐบาลได้กำหนดจัดงานเฉลิมพระเกียรติฯ ขึ้น ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๕ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๕ และเพื่อเป็นการร่วมเฉลิมพระเกียรติถวายแด่พระองค์ท่าน กองแผนงาน กรมที่ดิน จึงได้จัดทำโครงการสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริต่าง ๆ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเผยแพร่พระราชกรณียกิจ กิจกรรมและโครงการพระราชดำริ ที่สำคัญของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ให้ข้าราชการกรมที่ดินและประชาชนทั่วไปได้รับทราบ และเป็นการสืบสาน รักษา และต่อยอด กิจกรรมและโครงการพระราชดำริที่สำคัญตามพระราชปณิธานของพระองค์ท่าน อีกทั้ง เพื่อให้ข้าราชการประชาชนรุ่นใหม่ได้เรียนรู้และสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ที่มีต่อประเทศชาติ และประชาชนชาวไทย

ตลอดระยะเวลากว่า ๖๐ ปี สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ได้เสด็จพระราชดำเนินติดตามพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร เยี่ยมเยือนราษฎรทั่วทุกพื้นที่ในประเทศไทย ทำให้ทรงเห็นทุกข์สุขของประชาชนในพระองค์ และได้รับรู้ถึงปัญหาต่าง ๆ จึงเป็นจุดเริ่มต้นของโครงการในพระราชดำรินานหลาย



โครงการ ซึ่งโครงการพระราชดำริที่เกิดขึ้นเหล่านี้ เป็นส่วนหนึ่งในการแก้ไขปัญหาความเป็นอยู่ให้กับพสกนิกรของพระองค์ท่าน และเป็นต้นแบบให้แก่หน่วยงานภาครัฐในอันที่จะนำไปพัฒนาต่อยอด ให้ความช่วยเหลือประชาชนในด้านอื่นๆ ต่อไปในอนาคต ซึ่งโครงการ พระราชดำริส่วนใหญ่ จะเป็นโครงการ ที่ช่วยสร้างความรู้ อาชีพ และรายได้ให้แก่ราษฎร เพื่อให้ราษฎรสามารถพึ่งพาตนเอง เลี้ยงตนเองและครอบครัวได้

วารสารที่ดิน ฉบับที่ ๒ ของปี ๒๕๖๕ ฉบับที่อยู่ในมือของท่านนี้ จึงขอเสนอโครงการพระราชดำริที่หลายคนคงคุ้นเคย ได้ยื่นชื่อกันเป็นอย่างดี คือ **“โครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่”** เรามักจะได้ยินชื่อ



“โครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่” กันมาตลอด แต่น้อยคนนักจะรู้ว่าโครงการนี้ สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าโปรดกระหม่อม ให้มีการจัดตั้งขึ้นทั่วทุกภูมิภาค ไม่ว่าจะเป็นภาคเหนือหรือภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องจากมีพระราชประสงค์ให้ประชาชนกับป่าอยู่ร่วมกันอย่างพึ่งพาอาศัยกัน เกื้อกูลกัน สร้างความเจริญของงานให้แก่กันและกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณรอบๆ เขตป่า

ในฉบับนี้ขอเสนอ **“โครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่ อันเนื่องมาจากพระราชดำริ ดอยคำ จังหวัดเชียงใหม่”** โครงการนี้เป็นโครงการเพื่อศึกษาวิจัย ทดลองหาวิธีการให้คนอยู่คู่กับป่าได้อย่างยั่งยืน ตลอดจนเพื่อเป็นข้อมูลในการกำหนดแนวทางการดำเนินการอนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้อย่างยั่งยืนต่อไปอีกด้วย โครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่ตามพระราชดำริดอยคำ^๑ ตั้งอยู่ในท้องที่ตำบลเมืองแหง อำเภอเวียงแหง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นพื้นที่ชายแดนติดต่อกับประเทศพม่า เดิมพื้นที่บริเวณนี้ไม่มีผู้คนอาศัยอยู่อย่างถาวร มีเพียงการลักลอบขึ้นมาปลูกฝิ่นเป็นครั้งคราว ทำให้พื้นที่ป่าไม้ ซึ่งเป็นพื้นที่ต้นน้ำลำธารที่สำคัญ ถูกทำลายอย่างกว้างขวาง อีกทั้ง พื้นที่นี้ยังเป็นช่องว่างให้ผู้คนที่ไม่ปรากฏสัญชาติ เดินทางลักลอบเข้าออกประเทศไทยได้

สะดวก ทำให้เกิดการล่าปลิงของมิดกัญหมาย ก่อให้เกิดผลกระทบด้านความมั่นคงและความสงบสุขของประชาชน

ต่อมา เมื่อครั้งที่สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ซึ่งขณะนั้น ดำรงพระราชอิสริยยศ เป็นสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ ทรงมีความห่วงใยสถานการณ์ชายแดนบริเวณพื้นที่ดอยคำ จึงได้ทรงเสด็จเยี่ยมพื้นที่เป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๕ และได้มีพระราชดำริให้จัดตั้ง “โครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่” ขึ้น โดยดำเนินการคัดเลือกราษฎรชาวเขา ๔ ชนเผ่า



^๑ สำนักงานคณะกรรมการพิเศษเพื่อประสานงานโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ (สำนักงาน กปร.)

ประกอบด้วย เผ่าอาข่า ลีซอ มูเซอร์ และเผ่ากะเหรี่ยง ที่ยากจน ไม่มีที่ทำกิน ไม่มีที่อยู่อาศัย มีความขยัน ไม่ยุ่งเกี่ยวกับยาเสพติดเข้าไปอยู่อาศัย และสร้างบ้านพัก จัดที่ดินทำกินให้ ตลอดจนการพัฒนาคุณภาพชีวิต จากนั้นจึงมอบหมายหน้าที่ให้ชาวบ้านช่วยกันดูแลและฟื้นฟูป่าบริเวณใกล้เคียง พร้อมทั้งเป็นยามเฝ้าระวังชายแดน

โดยมีเป้าหมายในการดำเนินการตามโครงการ คือ คนอาศัยอยู่กับป่าได้อย่างเกื้อกูลซึ่งกันและกัน และ ได้กำหนดยุทธศาสตร์การดำเนินการไว้ ๓ ด้าน ได้แก่

ยุทธศาสตร์ที่ ๑ อิม : ด้วยการดำเนินการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ให้มีอาหารเพียงพอ โดยเฉพาะการผลิตข้าวให้เพียงพอ มีอาหารรับประทานครบ ๓ มื้อ ดูแลสุขภาพอนามัยและให้การศึกษา ความรู้แก่ประชาชนที่เข้าร่วมโครงการฯ



ยุทธศาสตร์ที่ ๒ อุ่น : มีการดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่าง ๆ เช่น สร้างบ้านเรือน ระบบชลประทาน พัฒนาที่ดิน ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และการคมนาคม เพื่อให้ประชาชนในโครงการสามารถดำรงชีพได้อย่างเหมาะสมตามอัตภาพ

ยุทธศาสตร์ที่ ๓ อุดมการณ์ : ดำเนินการปลูกสร้างจิตสำนึกในการเป็นคนไทย ให้มีความจงรักภักดีในสถาบันชาติ ศาสนา และพระมหากษัตริย์ ร่วมกันดูแลทรัพยากรป่าไม้ และรักษาป่าให้คงความอุดมสมบูรณ์ อย่างยั่งยืน

โดยกรมส่งเสริมการเกษตรได้มอบหมายให้ศูนย์ส่งเสริมการเกษตรที่สูงของจังหวัดเชียงใหม่ รับสนองพระราชดำริดำเนินการส่งเสริมการปลูกผลไม้หลังบ้าน เพื่อเป็นการเสริมสร้างการปลูกไม้ผลที่สามารถเจริญเติบโตภายใต้ร่มเงาของป่าไม้ได้ อาทิ กาแฟ ชาเมี่ยง เป็นต้น เนื่องจากโครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่ อันเนื่องมาจากพระราชดำริดอยคำ จังหวัดเชียงใหม่ อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติห้วยน้ำดัง การส่งเสริมการปลูกไม้ผลที่สามารถเจริญเติบโตภายใต้ร่มเงาของป่าไม้ใหญ่ได้ จะช่วยให้ราษฎรไม่บุกรุกทำลายป่าไม้ เพื่อขยายพื้นที่ในการทำเกษตรกรรมได้อีกทางหนึ่ง และมีการส่งเสริมการปลูกพืชผักสวนครัวตามหลักเศรษฐกิจพอเพียง อีกทั้งยังมีการสาธิตการปลูกผักเพื่อเป็นอาหารชุมชน โดยเน้นการพึ่งพาตนเอง และเสริมสร้างชุมชนให้มีความเข้มแข็งอย่างยั่งยืน และมีหน่วยงานเข้ามาให้ความรู้แก่ราษฎรตามโครงการในเรื่องการปลูกป่าทดแทน การทำฟาย การทำแนวกันไฟป่า ขยายการเลี้ยงปลาเพิ่มมากขึ้น ให้ดอยคำเป็นศูนย์ปลาเทราท์ของโครงการพระราชดำริ

“โครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่ ตามพระราชดำริ ดอยคำ จังหวัดเชียงใหม่”

ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดในการทำให้คนสามารถอยู่กับป่าได้ อย่างอาศัยเกื้อกูลซึ่งกันและกัน ราษฎรได้รับการพัฒนาคุณภาพชีวิตดีขึ้น มีจิตสำนึกรักในสถาบันชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์ และสำนึกถึงความเป็นคนไทย



ตลอดจนทำหน้าที่ในการป้องกัน ปกป้องรักษาป่าได้อย่างสมบูรณ์ สามารถแยกเป็นมิติด้านต่าง ๆ ได้ดังนี้

มิติด้านป่าไม้ หลังจากที่ได้ดำเนินการปลูกป่าเพื่อฟื้นฟูสภาพพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรม ทำให้เกิดการทดแทนทางธรรมชาติ (succession) ทำให้สภาพป่ากลับมามีความอุดมสมบูรณ์เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจากข้อมูลการศึกษาเปรียบเทียบ โครงสร้างของป่าธรรมชาติและป่าปลูกทดแทน พบว่า ป่าปลูกทดแทน มีความหลากหลายทางธรรมชาติใกล้เคียงกับป่าธรรมชาติ โดยมีข้อมูลสำคัญปรากฏชัดว่า ป่าธรรมชาติในพื้นที่ ป่าเบญจพรรณ มีจำนวนพันธุ์ไม้ ๒๙ ชนิด แปลงปลูกป่าทดแทน มีจำนวนพันธุ์ไม้ ๒๖ ชนิด และป่าธรรมชาติ ในพื้นที่ป่าเบญจพรรณ มีความหนาแน่นของต้นไม้ ๑๙๓ ต้นต่อไร่ แปลงปลูกป่าทดแทนมีความหนาแน่น ของต้นไม้ ๑๙๐ ต้นต่อไร่ อีกทั้ง จากการสำรวจยังพบจำนวนนกป่าถึง ๑๒๔ ชนิด โดยเฉพาะในเขตรักษา พันธุ์สัตว์ป่าเชียงดาวพบนกป่ามากถึง ๑๓๒ ชนิด อีกด้วย

มิติด้านความมั่นคงของชีวิต ราษฎรในโครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่ตามพระราชดำริ โดยคำ มีความมั่นคงในชีวิตเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมีที่อยู่อาศัยถาวร มีที่ดินทำกิน มีรายได้เสริมจากงานศิลปาชีพ ตลอดจนได้รับการดูแลสุขภาพพลานามัยและพัฒนาการศึกษาอย่างเหมาะสม โดยสมาชิกในโครงการมีข้าว บริโภคตลอดปี มีอาหารรับประทานครบทั้ง ๓ มื้อ เห็นได้จากผลผลิตข้าวในปี ๒๕๕๕ สามารถผลิตข้าว ได้ ๒๕,๓๑๐ กิโลกรัม ซึ่งเพียงพอต่อการบริโภคในครัวเรือนและส่วนที่เหลือ จำนวน ๑๓,๓๑๓ กิโลกรัม สามารถนำไปจำหน่ายได้อีกด้วย ทำให้มีรายได้เฉลี่ยจากการขายข้าว จำนวน ๒๓,๔๘๐ บาท/ครอบครัว ซึ่งเมื่อรวมกับรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้จากงานศิลปาชีพ และการรับจ้างส่วนราชการ ทำให้ราษฎรใน โครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่ตามพระราชดำริโดยคำ มีรายได้ เฉลี่ยต่อครัวเรือน ๖๔,๙๘๐ บาท/ปี

มิติด้านจิตสำนึก ราษฎรในโครงการบ้านเล็กในป่าใหญ่ตามพระราชดำริโดยคำ เกิดความรู้สึก รักแผ่นดิน รักสิ่งแวดล้อม เพราะราษฎรในโครงการได้ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลร่วมกับเจ้าหน้าที่ของภาครัฐ ไม่ให้มีการลักลอบหรือล่าเสียงยาเสพติดผ่านเข้าออกในพื้นที่ ซึ่งเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และไม่เคยเกิดปัญหา การลักลอบหรือล่าเสียงสิ่งของผิดกฎหมายเข้ามาในพื้นที่อีกเลย อีกทั้ง ยังมีระบบป้องกันการลาดตระเวน ระบบการเฝ้าตรวจเส้นทางและพื้นที่รอบ ๆ โครงการตลอดเวลา ทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน มีการทบทวน การรักษาความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน และยังช่วยทำให้ประเทศชาติเกิดความมั่นคงอีกด้วย

จึงนับเป็นพระมหากรุณาธิคุณ พระอัจฉริยภาพ พระปรีชาสามารถในการจัดระเบียบระหว่าง ความเป็นอยู่ของประชาชนที่อยู่ได้อย่างมีความสุข บนความพออยู่พอกิน ไม่อดอยากขาดแคลน กับการจัดระเบียบ ในการอนุรักษ์ฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติให้ประชาชนอยู่กันเป็นกลุ่ม ๆ โดยรอบป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งจะเป็น กำลังสำคัญในการร่วมกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐในการพิทักษ์รักษาป่าต้นน้ำ แหล่งน้ำ สัตว์ป่านานาชนิด พร้อมทั้ง สนับสนุนอาชีพเสริมให้กับประชาชนให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น มีรายได้พอเพียง ต่อการเลี้ยงครอบครัว ซึ่งจะ ทำให้ประชาชนหยุดการบุกรุกทำลายป่าไม้ และช่วยกันดูแลรักษาป่าไม้ให้มีสภาพสมบูรณ์ดังเดิม



รวมข้อวินิจฉัยที่น่าสนใจของ สมท. และ สนส.

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติกรณีดำเนินการตามคำพิพากษาของศาล

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สมท.)

● ประเด็นปัญหา

กรณีเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม สามารถดำเนินการโดยเพิ่มชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยที่ ๒ เป็นการถูกต้องหรือไม่

● ข้อเท็จจริง

จังหวัดส่งเรื่องหรือแนวทางปฏิบัติกรณีดำเนินการตามคำพิพากษาของศาล กรณี โจทก์ได้นำคำพิพากษาศาลจังหวัด เรื่อง เพิกถอนการฉ้อฉล ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว ให้เพิกถอนการสละมรดกในส่วนของจำเลยที่ ๑ ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๖๓/๑ และให้โจทก์รับมรดกแทนที่จำเลยที่ ๑ ในทรัพย์สินมรดกของผู้ตายที่ตกทอดแก่จำเลย ในเงิน ๖๓,๕๒๙ บาท ซึ่งจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีเป็นการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๙ โดยใช้ประเภทการจดทะเบียน “โอนตามสังศาล” โดยเพิ่มชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยที่ ๒ แต่เนื่องจากกรมที่ดินยังไม่เคยวางแนวทางปฏิบัติไว้ จึงหารือเพื่อขอทราบแนวทางปฏิบัติว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นการถูกต้องหรือไม่

● ข้อกฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

● ความเห็นของกรมที่ดิน

๑. กรณีข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลจังหวัด ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว ให้เพิกถอนการสละมรดกในส่วนของจำเลยที่ ๑ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๓/๑ และให้โจทก์ รับมรดกแทนที่จำเลยที่ ๑ ในทรัพย์สินมรดกของผู้ตาย ที่ตกทอดแก่จำเลย ในเงิน ๖๓,๕๒๙ บาท ต่อมาศาลได้พิเคราะห์ตามรายงานกระบวนการพิจารณาว่า การให้เพิกถอนรายการสละมรดกของจำเลยที่ ๑ และให้โจทก์รับมรดกแทนที่ จำเลยที่ ๑ เป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้โจทก์มีสิทธิในเงิน ๖๓,๕๒๙ บาท โดยโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จะต้องร้องขอให้ศาลมีคำสั่งบังคับให้จำเลยที่ ๑ ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามผลคำพิพากษาศาลจังหวัด ประกอบรายงานกระบวนการพิจารณาดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะเพิกถอนการสละมรดกของจำเลยที่ ๑ โดยใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียน โอนมรดก ระหว่างผู้ตายกับจำเลยที่ ๒ ผู้รับมรดก โดยแก้ไขประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “โอนมรดก” เป็น ประเภท “โอนมรดกบางส่วน พร้อมทั้งหมายเหตุว่า “รายการจดทะเบียนนี้ได้แก้ไขตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขคำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” ในช่องผู้รับสัญญาให้จดบันทึกชื่อ ๒. ผู้ตาย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมต่อจากชื่อ จำเลยที่ ๒. ผู้รับมรดก และใส่หมายเลขลำดับหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักทางทะเบียน พร้อมหมายเหตุในช่อง จำนวนที่ดินตามสัญญาว่า “ชื่อ (จำเลยที่ ๒) รับมรดกบางส่วน

ของ ชื่อ (ผู้ตาย) เท่านั้น” เสร็จแล้วให้เขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนคนเดิมลงในช่องเจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา

๒. ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไปคือ เมื่อได้แก้ไขรายการจดทะเบียนโอนมรดกตาม ๑. แล้ว รายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นรายการจดทะเบียนในลำดับ ต่อจากรายการจดทะเบียนโอนมรดกเป็นการจดทะเบียนไปโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า กรณีศาลจังหวัดมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการสละมรดกของจำเลยที่ ๑ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๓/๑ และยกฟ้องจำเลยที่ ๒ และต่อมาศาลจังหวัด ได้มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินว่า คำพิพากษาศาลจังหวัด ที่ให้เพิกถอนการสละมรดกมีผลย้อนกลับไปยังแต่จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือสละมรดก ในวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๕๓/ เสร็จหนึ่งไม่เคยมีการสละมรดกแต่อย่างใด ดังนั้น โดยผลของคำพิพากษาศาลจังหวัด ที่ดินโฉนดที่ดิน แปลงดังกล่าว จำเลยที่ ๒ จะไม่ได้เป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว กรณีจึงไม่อาจยื่นคำขอรังวัด แบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงดังกล่าว นำรังวัดปักหลักเขตแบ่งแยกและยินยอมให้แก่โฉรูปแผนที่ และเนื้อที่ รวมทั้งจดทะเบียนแบ่งในนามเดิม และออกโฉนดที่ดินแปลงแยก เลขที่ ๖๒๙๓/๓ ได้ตามมาตรา ๓๙ ประกอบ มาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า โจทก์ได้ยอมรับว่าตนในฐานะ เจ้าหนี้มีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวเพียง ๒๔๒.๓๕๑ ส่วน ในส่วนที่จำเลยที่ ๑ สละมรดกเป็นที่ดินที่อยู่ใน ตำแหน่งที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๓/๑ ซึ่งไม่เกี่ยวกับที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยกและการแบ่งแยกในนามเดิม ออกเป็นโฉนดที่ดินแปลงแยก เป็นสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายของจำเลยที่ ๒ ซึ่งศาลจังหวัดมีคำพิพากษาถึงที่สุด ให้ยกฟ้องไปแล้ว จึงไม่อาจไปบังคับที่ดินในส่วนของผู้ที่ดินแปลงแยก เพื่อนำมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ประกอบกับจำเลยที่ ๒ ได้ขายที่ดินแปลงแยกให้บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดีไปแล้ว และเมื่อ ศาลจังหวัด มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า คำพิพากษาไม่กระทบสิทธิของบุคคลภายนอก กรณีจึงยอมถือได้ว่าการจดทะเบียนแบ่งในนามเดิมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๖๓/๑ เป็นไปโดยตลาดเคลื่อน และไม่ถึงขนาดต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งในนามเดิม ตลอดจนโฉนดที่ดินแปลงแยกเลขที่ ๖๒๙๓/๓ เพื่อให้เกิดความเสียหายกระทบสิทธิแก่บุคคลภายนอกได้ จึงให้ใช้วิธีการแก้ไขรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๔๖๓/๑ ดังนี้

๒.๑ รายการจดทะเบียนประเภทแบ่งในนามเดิม เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๓ ให้แก้ไข ประเภทการจดทะเบียนในช่องประเภทการจดทะเบียน จากประเภท “แบ่งในนามเดิม” เป็นประเภท “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม” ในช่องผู้ให้สัญญาให้จดบันทึกชื่อ ๒. ชื่อ (ผู้ตาย) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมต่อจากชื่อ จำเลยที่ ๒ และใส่หมายเลขลำดับหน้าชื่อให้ถูกต้องตามหลักทางทะเบียน พร้อมทั้งหมายเหตุว่า “รายการ จดทะเบียนนี้ได้แก้ไขสืบเนื่องจากคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่..... ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว และหนังสือศาลจังหวัด.....” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒.๒ เมื่อแก้ไขรายการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตาม ๒.๑ ให้บันทึกชื่อ ๑. จำเลยที่ ๒ ๒. ผู้ตาย ในช่องผู้รับสัญญา เป็นรายการจดทะเบียนลำดับต่อมาจากรายการแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ของจำเลยที่ ๒ ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๙๓/๓ พร้อมทั้งบันทึกเนื้อที่คงเหลือจำนวน ๓ ไร่ - งาน ๓๐ ตารางวา ลงในช่องจำนวนเนื้อที่ดินตามสัญญา และเขียนชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนคนเดิมในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงนาม พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(หนังสือกรมที่ดินแจ้งจังหวัดพะเยา ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๔๐๐๓ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔)



เรื่อง การขอการออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ (สนส.)

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดปราจีนบุรี ชาวไร่กรรมี นางสาว ว. ผู้จัดการมรดกของนาย ค. เจ้ามรดก ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๒๐ หมู่ที่ ๑๑ ตำบลบุฟ้าย อำเภอบ้านจันทคาม จังหวัดปราจีนบุรี ตามคำขอฉบับลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๐ โดยอ้างว่ามีที่ดินเหลืออยู่จากการที่ นาย ค. นำเดินสำรวจโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๒๐ ว่า หากตรวจสอบตำแหน่งที่ดินแล้วมีที่ดินเหลืออยู่จริงและถูกต้องตรงตามตำแหน่งของ น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินและใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๒๐ ให้แก่นางสาว ว. ผู้จัดการมรดกของนาย ค. เจ้ามรดก ได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๕๙ เบญจ และมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๖๖๓/๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๔ ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย

● ความเห็นของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่จังหวัดปราจีนบุรี ชาวไร่กรรมี นางสาว ว. ผู้จัดการมรดกของนาย ค. เจ้ามรดก ขอออกโฉนดที่ดินส่วนที่อยู่ทางด้านทิศใต้ ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๙ โดยอ้างว่าเป็นที่ดินส่วนที่เหลือจากหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ ซึ่งเดิมเนื้อที่ ๒๕ ไร่ ๒ งาน ๖๐ ตารางวา ได้ออกโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๔๓๒๓/ตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๖ ไปจำนวนเนื้อที่ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๗๓.๓ ตารางวา ต่อมาเมื่อนาย ส. ได้ยื่นคำขอขอขอบเขตโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๙ ซึ่งเป็นที่ดินแปลงบนด้านเหนือของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๓/ทางทิศตะวันตกถัดจากทางหลวงชนบท (สายบ้านเขาน้อย - น้ำตกตะล้อ) อันเป็นข้างเคียงเดิมที่ปรากฏในรูปแผนที่ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๓/ ผลการรังวัดขอบเขตที่ดินปรากฏว่า ด้านทิศใต้ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๙ จดแจ้งไว้ผิดพลาดคลาดเคลื่อน (ตามหลักฐานใบไต่สวนของโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๔๓๒๙ ระบุทิศใต้จดคลองสาธารณะประโยชน์) ที่ถูกต้องติดกับ น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ ของนาย ค. และนางสาว ย. ผู้จัดการมรดกของนาย ค. ได้มาระวางชี้แนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตพร้อมกับขอออกโฉนดที่ดินส่วนที่เหลือจากการที่นาย ค. นำเดินสำรวจ ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๓/ จึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่าหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ ยังคงมีที่ดินเหลืออยู่หลังจากออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๓/ หรือไม่ ที่ดินส่วนที่เหลือสามารถนำมาขอออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ในกรณีนี้เดิมข้างเคียงด้านทิศใต้ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๙ ระบุว่าเป็นคลองสาธารณะประโยชน์ การพิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริง จึงต้องตรวจสอบกับผู้อำนาจอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาตามกฎหมาย หากผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๓/ ไปเพียงบางส่วนและเชื่อได้ว่าที่ดินส่วนที่เหลือเป็นที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ มิได้เป็นคลองสาธารณะประโยชน์ ก็ย่อมสามารถนำ น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ ในส่วนที่เหลือมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินได้ กรณีจึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่จะต้องสอบสวนให้เป็นที่ยุติต่อไป สำหรับการหมายเหตุยกเลิก น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ ตามมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากปรากฏว่ายังมีที่ดินเหลืออยู่จริงย่อมมีผลทำให้หลักฐานเดิมไม่ถูกยกเลิกและจะต้องยกเลิกการหมายเหตุดังกล่าวแล้วนำไปหมายเหตุด้านหลังรายการจดทะเบียนต่อจากรายการสุดท้ายว่า น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ หมู่ที่ ๑๑ ตำบลบุฟ้าย อำเภอบ้านจันทคาม จังหวัด

ปราจีนบุรี ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๓๒๓/ เลขที่ดิน ๓๙ หน้าสำรวจ ๒๖๕๕ ตำบลบุฟ้าย อำเภอบรรพตคาม จังหวัดปราจีนบุรี ไปแล้วบางส่วนจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา และหากมีการแก้ไขขีดสายยกเลิกการหมายเหตุดีเดิมแล้ว ทำให้เลอะเทอะไม่สามารถใช้งานได้ ให้ถือว่า น.ส. ๓ ดังกล่าวชำรุด ให้สำนักงานที่ดินจัดทำ น.ส. ๓ เลขที่ ๒๐ ขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วดำเนินการออกโฉนดที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขอ ตามระเบียบและกฎหมายต่อไป
(หนังสือแจ้งจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๖๒๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑)



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

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายจะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมาย มีสิทธิใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินและมีหน้าที่ในการออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายเดิม มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใหม่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่เกิดขึ้นก่อน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใหม่จะรับโอนกรรมสิทธิ์มาได้หรือไม่

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๔๘/๒๕๖๑

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และลงโทษผู้มีหน้าที่ชำระแต่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้าเฉพาะ สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในขณะที่เกิดค่าใช้จ่าย ซึ่งเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคดังกล่าว อย่างแท้จริงเท่านั้น โดยไม่ได้บัญญัติให้รวมไปถึงผู้รับโอนที่ดินต่อจากเจ้าของเดิมที่เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคอันเกิดก่อนที่จะได้รับโอนหรือเข้าครอบครองที่ดิน และไม่มีบทบัญญัติใดบังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อที่ดินดังกล่าว ปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคโดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาแสดง เมื่อเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นก่อนโจทก์เข้าเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โจทก์ไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นก่อนที่โจทก์รับโอนที่ดินมา จำเลยที่ ๑ ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ย่อมเรียกเอาจากเจ้าของที่ดินคนเดิมในขณะที่เกิดขึ้นได้โดยตรง

● ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๘ กำหนดว่า เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ ..(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก ฯลฯ

มาตรา ๔๙ วรรคสอง กำหนดว่า ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

มาตรา ๕๐ กำหนดว่า ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุด

กรณีเจ้าของโครงการไม่นำที่ดินพิพาทมาจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด หรือแสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แต่แผนผังโฆษณาที่แจกจ่ายแก่ผู้ซื้อห้องชุด ปรากฏทางเข้าออกและพื้นที่ติดชายหาดติดต่อกับพื้นที่อาคารชุด ทำให้ผู้ซื้อเข้าใจว่าที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่เจ้าของร่วมจะได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของอาคารชุด ที่ดินดังกล่าวจะถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือไม่

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕๑/๒๕๖๒

แผนผังโฆษณาเป็นประกาศโฆษณาที่จำเลยแจกจ่ายแก่ผู้ซื้อห้องชุด เพื่อจูงใจให้ผู้พบเห็น เข้าทำสัญญากับจำเลย สิ่งที่จำเลยกำหนดในแผนผังที่เป็นสื่อกลางโฆษณาให้ผู้ซื้อทราบว่าจะได้รับสิ่งใด เป็นการตอบแทนการเข้าทำสัญญาซื้อห้องชุดจึงถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาระหว่างจำเลยกับผู้ซื้อ แม้จำเลย ไม่มีเจตนาให้ที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง ส่วนของจำเลยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด แต่ตามแผนผังโฆษณา รูปแผนผังที่ปรากฏทางพิพาทที่เป็นทางเข้าออกและพื้นที่ติดชายหาดติดต่อกับพื้นที่อาคารชุด มีลักษณะที่ ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยอันมีผลต่อสถานะ ความเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ทำให้ผู้ซื้อเข้าใจไปว่าที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง เป็นพื้นที่ที่เจ้าของร่วม จะได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของอาคารชุด แม้จำเลยไม่มีเจตนาลวงผู้บริโภค จำเลย ก็ต้องผูกพันตามแผนผัง ในแผนผังโฆษณา ซึ่งถือเป็นข้อตกลงอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย และแม้ลักษณะ ที่แสดงตามแผนผัง จะแสดงว่าทางและที่ดินติดชายหาดเป็นการใช้ประโยชน์ร่วมกันของโรงแรมและอาคารชุด ก็ตาม ที่ดินพิพาท ทั้ง ๒ แปลง ก็ยังคงมีสถานะเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับ เจ้าของร่วมอยู่ด้วย การที่โรงแรมมีส่วนร่วมใช้ประโยชน์ด้วย หากทำให้ที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง ไม่ใช่ทรัพย์สิน ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมไม่ ทั้งทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น นอกจาก ทรัพย์สินอื่น ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติแล้ว ยังหมายความว่าทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ และมาตรา ๑๕ ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะขึ้นทะเบียนอาคารชุดระบุว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ หรือเจ้าของทรัพย์สินนั้น จะแสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ก็ตาม เพราะเป็นกรณีตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยผลของกฎหมาย

● ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๔ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้ง อาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหาย

ต่อตัวอาคารชุด

ประโยชน์ร่วมกัน

(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปโภคบริโภคที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อ

(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)

(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา



ซื้อรถสีแดง คนจะบอกคุณว่า สีดำสวยกว่า
เริ่มต้นธุรกิจ คนจะบอกคุณว่า ยากทำไม่ได้
เป็นโสด คนจะบอกคุณว่า ควรจะแต่งงาน
แม้คุณแต่งงาน คนจะบอกคุณว่า เลือกว่าผิด
จงศรัทธา เชื้อมัน กับ การตัดสินใจของตนเอง
“คุณเท่านั้น” ที่กำหนดชะตาชีวิตของตัวเอง

- เคแมน สิริภพ แจ่มชูช่วย -



เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง คดีเพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน

นางสาวฉันทย์จิรา ธนาวัฒน์เกษมสุข นิติกรชำนาญการ

นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๖๒๔/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๕๐/๒๕๖๔

ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๑๙๖ อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยซื้อมาจากบริษัท อาเซียน เอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๒๙ ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ภายใต้ภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมทางเดิน ฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๑๖ และ ฉบับลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๒๓ มีที่ดินสามยตรพ์ที่ได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๑๙๖ จำนวน ๒๓ แปลง ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องเจ้าของที่ดินสามยตรพ์ จำนวน ๑๘ แปลง เพื่อให้ศาลเพิกถอนภาระจำยอมทางเดินบนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๑๙๖ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ซึ่งต่อมาได้มีคำพิพากษายกฟ้องในคดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๙๑๓/๒๕๕๑ และผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องเจ้าของที่ดินสามยตรพ์ จำนวน ๓ แปลง ศาลพิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่มีการใช้ประโยชน์ในทางภาระจำยอมเกินกว่า ๑๐ ปี ภาระจำยอม จึงสิ้นผล ศาลจึงมีคำพิพากษาให้จำเลยที่ ๔ ถึงที่ ๓ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๕๔, ๑๓๕๓๖, ๒๓๒๙๙ ตามลำดับ ดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอนหรือยกเลิกภาระจำยอมทางเดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๑๙๖ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ในส่วนของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ให้รับผิดชอบตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ฉบับลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๓ ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้นำคำพิพากษายกฟ้องในคดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๙๑๓/๒๕๕๑ และคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ ๑๑๐๓/๒๕๕๓ ไปยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งเมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ เจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนเลิกภาระจำยอมให้เป็นไปตามคำพิพากษาแล้ว โดยจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมกับที่ดินสามยตรพ์รวม ๑๔ แปลง และในวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๓ อีก ๑ แปลง ตามข้อตกลงระหว่างผู้ฟ้องคดีกับเจ้าของที่ดินสามยตรพ์ ต่อมาวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๔ ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๑๖ จำนวน ๖ แปลง และตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๒๓ จำนวน ๔ แปลง โดยอ้างคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดง ที่ ๑๑๐๓/๒๕๕๓ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีได้เคยนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมแล้ว จำนวน ๑๔ แปลง และในครั้งนี้อ้างฝ่ายเดียวอีก จำนวน ๑๐ แปลง โดยอาศัยคำพิพากษาเดียวกัน ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงสามยตรพ์ทั้ง ๑๐ แปลง ไม่ได้เป็นจำเลยในคดีดังกล่าวแต่เป็นบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ฟ้องคดีไม่ได้ฟ้องต่อศาล คำพิพากษาจึงผูกพันเฉพาะคู่ความ จึงมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนตามคำขอของผู้ฟ้องคดี ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้รับทราบคำสั่งแล้ว และได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อมาสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้ผู้ฟ้องคดีทราบว่า คำสั่งชอบด้วยกฎหมายแล้ว เห็นควรให้ยกอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งไม่รับจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม นั้น

ศาลปกครองชั้นต้น พิพากษายกฟ้อง

● ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยในประเด็น ดังนี้

ประเด็น คำสั่งไม่รับจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๓ มาตรา ๑๓๘๐ มาตรา ๑๓๘๔ มาตรา ๑๔๐๐ จากบทบัญญัติของกฎหมายเห็นได้ว่า ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับการบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่าง อันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งผู้เป็นเจ้าของภาระทรัพย์สินต้องไม่ทำให้ประโยชน์แห่งภาระทรัพย์สินลดไป หรือเสื่อมความสะดวก และภาระจำยอมจะสิ้นไปเมื่อไม่ได้ใช้สิบปี หรือสิ้นไปเพราะภาระจำยอมนั้น หมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ อันเป็นกรณีที่ภาระจำยอมสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย จึงก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าของภาระทรัพย์สินในการร้องขอเจ้าของสามยทรัพย์ให้มีการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม ซึ่งการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิและนิติกรรม ในที่ดินประเภทหนึ่ง โดยมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่งและวรรคสอง บัญญัติให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายเท่านั้นที่จะเป็นผู้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่อาจตกลงกันได้ถือว่ามิข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลตามกฎหมายแพ่ง เจ้าของภาระทรัพย์สินจะต้องกล่าวเป็นคดีต่อศาล และเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนภาระจำยอมแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงดำเนินการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมฉบับลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๔ รวมจำนวน ๑๐ แปลง โดยอ้างคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ ๑๑๐๓/๒๕๕๓ เจ้าพนักงานที่ดินไม่รับจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมให้แก่ผู้ฟ้องคดี เนื่องจากผู้ฟ้องคดีได้เคยนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมแล้ว จำนวน ๑๔ แปลง และในครั้งนี้นำยื่นคำขอฝ่ายเดียวอีกจำนวน ๑๐ แปลง โดยอาศัยคำพิพากษาเดียวกัน จึงเห็นว่า ผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมีผลผูกพันเฉพาะบุคคลที่เป็นคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกหรือมีผลกระทบถึงบุคคลภายนอก ซึ่งไม่ถูกฟ้องเป็นคดีนี้ด้วย ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจนำคำพิพากษาดังกล่าวไปยื่นเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนหรือยกเลิกการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวฝ่ายเดียวได้ ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ฟ้องคดีประสงค์จะให้มีการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมจะต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๓ (๘) ประกอบกับมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ คู่กรณีต้องไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมทั้งสองฝ่าย โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือเป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งให้จดทะเบียนเลิกภาระจำยอม โดยต้องพิสูจน์ต่อศาลว่า เจ้าของสามยทรัพย์แปลงนั้น ๆ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ภาระจำยอมในที่ดินของตน หรือภาระจำยอมบนที่ดินของตนหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์เป็นเวลาสิบปีแล้ว ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินแต่ละแปลงมีที่ตั้งและสภาพแตกต่างกันไปตามข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ต่างกัน เจ้าของสามยทรัพย์จึงต้องเข้ามาในกระบวนการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมหรือต้องมีการพิสูจน์ต่อศาลเกี่ยวกับที่ดินเป็นราย ๆ ไป และศาลได้มีการวินิจฉัยแล้วว่าที่ดินแปลงนั้น ๆ ไม่มีการใช้ประโยชน์ภาระจำยอมหรือภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์เป็นเวลา ๑๐ ปี อันทำให้ภาระจำยอมสิ้นไปโดยผลของกฎหมายแล้ว ดังนั้น ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจยื่นคำขอฝ่ายเดียวเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของตนเองได้ ดังนั้น คำสั่งไม่รับจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

พิพากษายืน

๒๐ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาดังกล่าว และยึดถือแนวทางปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด	ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ตามคำพิพากษาที่นำมาเป็นคำขอจดทะเบียนโดยละเอียดรอบคอบ เพื่อป้องกันปัญหาการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อศาล



เรื่อง ขอให้เพิกถอนผลการรังวัดที่สาธารณประโยชน์

นายพงศธร เกตุกล้า นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

*****หมายเหตุ : เหตุแห่งการฟ้องคดีนี้เกิดขึ้นปี พ.ศ. ๒๕๕๔**

● ประเด็นคำฟ้อง

ขอให้เพิกถอนผลการรังวัดที่สาธารณประโยชน์แปลง “เดินกระทุ่มโพรง” เพื่อดำเนินการ น.ส.ล. ในส่วนที่รูกกล้าที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง

● คำพิพากษาศาล

กรณีคดีพิพาทเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินสาธารณประโยชน์แปลง “เดินกระทุ่มโพรง” ซึ่งได้มีการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์แปลงที่ ๑๔ ตามประกาศสงวนหวงห้ามของนายอำเภอสามแสน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๒ สำหรับประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน เนื้อที่ประมาณ ๑๐๕ ไร่ ได้รังวัดรูกกล้าที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสองตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๒๔๔ เลขที่ ๔๒๔๕ เลขที่ ๔๒๕๐ และเลขที่ ๔๒๕๑ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๗/๙๔ โดยเมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ได้ขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) แปลงนี้ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาได้ส่งเจ้าหน้าที่มาทำการรังวัด เมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๑ ผลการรังวัดได้เนื้อที่ ๑๑๐ ไร่ ๑ งาน ๘๙ ตารางวา และได้มีประกาศลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เพื่อให้ยื่นคำคัดค้านการออก น.ส.ล. ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และที่ ๓ ได้ยื่นคำคัดค้านการออก น.ส.ล. ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ซึ่งภาพถ่ายทางอากาศในวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๔ พบว่า ที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง อยู่ด้านทิศเหนือของที่ดินสาธารณประโยชน์ สภาพของที่ดินสาธารณประโยชน์ยังไม่ปรากฏว่ามีบุคคลใดบุกรุก เข้าทำประโยชน์ แต่ภาพถ่ายทางอากาศในวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๐ พบว่า ทิศเหนือของที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง จดที่ดินของนายโต๊ะและนายผ่อง ส่วนทิศใต้ทิศซึ่งเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ กลับพบร่องรอยมีบุคคลเข้าบุกรุก ทำประโยชน์ในที่ดิน และภาพถ่ายทางอากาศในวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๗ พบว่ามีบุคคลเข้าบุกรุกครอบครอง ทำนาเป็นแปลงย่อยจำนวนมากในที่ดินสาธารณประโยชน์แปลง “เดินกระทุ่มโพรง” และมีการออกเอกสารสิทธิ ในที่ดินดังกล่าว ซึ่งสอดคล้องกับกรณีที่ผ่านมาที่ที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๗ รังวัดออกเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๕๗/ เมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๖ ที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๗ รังวัดออกเป็น น.ส. ๓ เลขที่ ๕๗ เมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๗ และเมื่อนำ น.ส. ๓ เลขที่ ๕๗ และเลขที่ ๕๘ มาออกเป็น น.ส. ๓ ก. จำนวน ๔ แปลง ได้แก่ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๒๔๔ เลขที่ ๔๒๔๕ เลขที่ ๔๒๕๐ และเลขที่ ๔๒๕๑ จึงเป็นการออกเอกสารสิทธิที่รูกกล้าที่ดิน สาธารณประโยชน์แปลง “เดินกระทุ่มโพรง” ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๗/๙๔ ออกจากหลักฐานเดิม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๙๑ ตามผลการรังวัดของช่างรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาสามแสน ซึ่งทำการรังวัดเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๔ ได้เนื้อที่ ๑๑๖ ไร่ ๒ งาน ๑๗ ตารางวา โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ บริเวณทิศเหนือของแผนที่ดังกล่าว ประกอบกับการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์แปลง “เดินกระทุ่มโพรง” และการรังวัดได้ดำเนินการเมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๑ ก่อนที่จะออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๙๑ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๔ จึงมีน้ำหนักเชื่อได้ว่า การขอออกเอกสารสิทธิในที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๑๙๑ ได้มีการนำชี้รังวัดรูกกล้าที่ดินสาธารณประโยชน์แปลง “เดินกระทุ่มโพรง” บางส่วนที่อยู่ทางทิศใต้ที่ดินของตน และต่อมาผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องนายองค์การบริหารส่วนตำบลเมืองนาท จำเลยที่ ๑ นายองค์การบริหารส่วนจังหวัดนครราชสีมา จำเลยที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จำเลยที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ จำเลยที่ ๔

๒๒ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

อธิบดีกรมที่ดิน จำเลยที่ ๕ ต่อศาลจังหวัดนครราชสีมา โดยฟ้องขอให้ที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ในส่วนที่ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้เนื่องจากอยู่ในที่สาธารณประโยชน์แปลง “เดินกระทุ่มโพรง” เป็นของผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ และขอให้ออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ต่อมาได้โอนคดีไปอยู่ในเขตอำนาจของศาลแขวงนครราชสีมา ซึ่งศาลแขวงนครราชสีมา ได้มีคำพิพากษายกฟ้องผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ ซึ่งจากข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการรังวัดออก น.ส.ล. ในที่ดินสาธารณประโยชน์แปลง “เดินกระทุ่มโพรง” ของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งเจ็ดมิได้รุกรานที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสี่แต่อย่างใด ประกอบกับในส่วนของการพิพาทในคดีนี้

ผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดนครราชสีมาและโอนคดีไปอยู่ในเขตอำนาจศาลแขวงนครราชสีมา ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว โดยศาลฎีกาได้พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๑ ยกฟ้องผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ ได้วินิจฉัยว่า ที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๒๔๔ เลขที่ ๔๒๕๐ และเลขที่ ๔๒๕๑ ได้มีการรังวัดรุกรานเข้าไปในที่ดินสาธารณประโยชน์แปลงดังกล่าว เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ออก น.ส. ๓ ก. ให้โดยไม่ถูกต้องตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๕๓๒/๒๕๕๖ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๑๐๖/๒๕๕๖ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๓/๕๕/๒๕๕๕ อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสี่ที่ว่าผู้ฟ้องคดีทั้งสี่เป็นผู้รับโอนที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน จึงฟังไม่ขึ้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขดำที่อ. ๔๓/๓/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่อ. ๔๕๕/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	หมายเหตุ
ศาลยุติธรรมได้พิพากษาในประเด็นเดียวกันกับที่ผู้ฟ้องคดีได้ฟ้องคดีต่อศาลปกครอง	ตรวจสอบคำพิพากษา คดีถึงที่สุด ว่าพิพากษาประเด็นเดียวกัน



เรื่อง การกระทำละเมิด เนื่องจากการจดทะเบียนขายฝาก การไถ่ถอนการขายฝาก และหนังสือขายกำหนดเวลาไถ่ถอนจากการขายฝากที่ดิน

นางสาวสราพร บัอมอาสา นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

มูลเหตุแห่งการฟ้องคดีเกิดขึ้นเมื่อวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๐ ผู้ฟ้องคดีตกลงรับซื้อฝากที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๔๑, ๑๐๐๔๒ และ ๑๑๓๔๗ แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร พร้อมตึกแถวสามชั้นครึ่งเลขที่ ๑๑๐/๗ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนางสาว ส. มีกำหนด ๖ เดือน เป็นเงิน จำนวน ๑,๖๙๖,๐๐๐ บาท ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับ จดทะเบียนนิติกรรมขายฝาก โดยลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งลงในหนังสือสัญญาขายฝาก ที่ดินรวมสามโฉนด และในสารบัญญัติทะเบียนโฉนดที่ดินทั้งสามโฉนด ในระหว่างขายฝากที่ดินมีการขอขยาย ระยะเวลาไถ่ถอนที่ดิน ๓ ครั้ง ซึ่งการขอขยายระยะเวลาไถ่ถอนทุกครั้ง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารและร่วมกันลงลายมือชื่อรับรองลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือของนางสาว ส. ในหนังสือมอบอำนาจว่าถูกต้อง เมื่อการขยายระยะเวลาไถ่ถอนครั้งที่ ๓ ครบกำหนด นางสาว ส. ไม่ได้ไถ่ถอน ที่ดินทั้งสามโฉนด ผู้ฟ้องคดีแจ้งให้นางสาว ส. พร้อมบริวารออกไปจากที่ดินและตึกแถวเลขที่ ๑๑๐/๗ นางสาว ส. ไม่ยอมปฏิบัติตาม และเป็นโจทก์ยื่นฟ้อง นาย ธ. เป็นจำเลยที่ ๑ ผู้ฟ้องคดีเป็นจำเลยที่ ๒ ต่อศาลแพ่งเป็นคดีหมายเลขดำที่ ๖๗๐๑/๒๕๕๑ ว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๐๐๔๑, ๑๐๐๔๒ และ ๑๑๓๔๗ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โจทก์ไม่เคยไปทำสัญญาขายฝากที่ดิน ลายมือชื่อของโจทก์ ในสัญญาขายฝากระหว่างโจทก์กับผู้ฟ้องคดี เมื่อวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๐ ไม่ใช่ของโจทก์ แต่เป็นลายพิมพ์ นิ้วมือปลอม และโจทก์ไม่เคยมอบอำนาจให้บุคคลใดไปทำสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ถอนรวมสามครั้งกับ ผู้ฟ้องคดี หนังสือมอบอำนาจดังกล่าวเป็นหนังสือมอบอำนาจปลอม ขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมขายฝากระหว่าง โจทก์กับผู้ฟ้องคดี ศาลแพ่งมีคำพิพากษาเป็นคดีหมายเลขแดงที่ ๖๐๒๗/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๒ พิพากษาว่าหนังสือสัญญาขายฝาก การไถ่ถอนการขายฝาก และหนังสือขายกำหนดเวลาไถ่ถอนจากการ ขายฝากที่ดินสามโฉนด ระหว่างวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๙ จนถึงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๑ ไม่มีผลตามกฎหมาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมโฉนดที่ดินดังกล่าว ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ มีผลทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ทั้งสามแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และต้องเสียเงิน จำนวน ๑,๖๙๖,๐๐๐ บาท ผู้ฟ้องคดีจึงยื่นฟ้องคดีนี้ต่อ ศาลปกครองขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามร่วมกัน หรือแทนกันชดใช้เงิน จำนวน ๑,๖๙๖,๐๐๐ บาท พร้อมทั้ง ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามจะชำระเสร็จให้แก่ผู้ฟ้องคดี ซึ่งศาลปกครองชั้นต้น มีคำพิพากษายกฟ้อง

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๐๒/๒๕๕๗ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๐๓/๒๕๖๔)

● คดีมีประเด็นต้องวินิจฉัยว่า

๑. ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาการฟ้องคดีหรือไม่
๒. ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ หากกระทำละเมิดผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต้องรับผิดชอบแห่งละเมิดหรือไม่ เพียงใด โดยในการวินิจฉัยประเด็นดังกล่าวต้องพิจารณาว่า เจ้าหน้าที่

ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ใช้ความระมัดระวังตามวิสัยและพฤติการณ์ในการจดทะเบียนขายฝากที่พิพาทให้แก่ผู้ฟ้องคดีหรือไม่

ประเด็นแรก ศาลวินิจฉัยว่า คดีนี้เดิมผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำฟ้องต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๓ ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสาม ได้แย้งว่า คดีนี้อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง ศาลแพ่งจึงทำความเข้าใจเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล โดยศาลแพ่งมีความเห็นฟ้องกับศาลปกครองว่า คดีนี้เป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ศาลแพ่งจึงมีคำสั่งโอนคดีมายังศาลปกครอง ซึ่งเป็นศาลที่มีเขตอำนาจตามมาตรา ๑๐ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยกรณียุติอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้ถือว่าบรรดากระบวนการที่ได้นำการมาไว้ในศาลแพ่งตั้งแต่การรับคำฟ้องไว้พิจารณาเป็นกระบวนการพิจารณาของศาลปกครอง เมื่อศาลแพ่งมีคำพิพากษาเป็นคดีหมายเลขแดงที่ ๖๐๒๓/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๒ ให้เพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝากดังกล่าว กรณีจึงฟังได้ว่าวันที่คำพิพากษาของศาลแพ่งมีผลเป็นที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝากดังกล่าวเป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายจากการรับซื้อฝากที่ดินและรู้ตัวผู้ที่จะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนจากการกระทำละเมิด ซึ่งถือได้ว่าเป็นองค์ประกอบสำคัญของการกระทำละเมิด การที่ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๓ กรณีจึงถือว่าวันที่ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องคดีต่อศาลแพ่งเป็นวันที่ยื่นฟ้องต่อศาลปกครอง ดังนั้น เมื่อผู้ฟ้องคดียื่นคำฟ้องภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ศาลปกครองจึงรับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณาได้

ประเด็นที่สอง ศาลวินิจฉัยว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ ไม่ได้ตรวจสอบสภาพถ่ายของเอกสารในสารบบ ภาพถ่ายในสำเนาบัตรประจำตัวเจ้าหน้าที่ของรัฐ รวมทั้งเรียกบัตรประจำตัวเจ้าหน้าที่ของรัฐฉบับจริงตรวจสอบจนมีผู้แอบอ้างเป็นนางสาว ส. เพื่อจดทะเบียนการขายฝากแต่การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ได้เกิดจากฝ่ายผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ประมาทเลินเล่อเพียงฝ่ายเดียว แต่ในวันจดทะเบียนนิติกรรม ผู้ฟ้องคดีไม่ได้สอบถามเจ้าของที่ดินว่าผู้แสดงตัวเป็นนางสาว ส. จริงหรือไม่และผู้ฟ้องคดีให้ถ้อยคำยืนยันว่า ในการทำสัญญาขายฝาก ผู้ฟ้องคดีได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง มีการตกลงทำสัญญากันมาอย่างแน่นนอนแล้ว จึงมาทำสัญญาและขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ผู้ฟ้องคดีขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้นไม่เกี่ยวกับเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด พฤติการณ์ของผู้ฟ้องคดีดังกล่าว จึงถือได้ว่า ผู้ฟ้องคดีมีส่วนกระทำการรับซื้อฝากที่ดินสามแปลงที่พิพาทโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

เมื่อการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่เป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งต้องรับผิดชอบต่อผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้เสียหายในผลแห่งการละเมิดที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ในกรณีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้โดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้ตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

พิพากษากลับคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๑๖๙,๖๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องคดี (วันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๓) จนถึงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๔ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี

หรืออัตราดอกเบี้ยใหม่ที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาซึ่งออกตามความในมาตรา ๗/ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ ๒ ต่อปี นับแต่วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๔ เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ ให้ชำระให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด ค่าธรรมเนียมศาล ทั้งสองชั้นศาลบางส่วนตามส่วนของการชนะคดีให้แก่ผู้ฟ้องคดี และยกฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ ไม่ตรวจสอบเอกสาร บัตรประจำตัวคู่กรณี	๑. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบโดยเคร่งครัด ๒. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง และละเอียดรอบคอบ



**เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
(คำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)**

นายยงยุทธ บุญรอด นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

*****หมายเหตุ : คดีพิพาทเกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งเป็นปีที่ผู้ฟ้องคดีขอออกโฉนดที่ดิน**

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีกับพวกได้ซื้อที่ดินมือเปล่ามีเอกสารหลักฐานการชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๕) จากผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวและครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมา ในปี พ.ศ. ๒๕๔๓ - ๒๕๔๔ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินในเขตจังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดราชบุรี และได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๖๕ (๓๐๒๔๒) ตำบลหนองหญ้าปล้อง (ยางหัก) อำเภอหนองหญ้าปล้อง (ปากท่อ) จังหวัดเพชรบุรี (ราชบุรี) ให้แก่ผู้ฟ้องคดี ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่งที่ ๕๙๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๖๕ (๓๐๒๔๒) ของผู้ฟ้องคดี โดยกล่าวอ้างว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งแปลงได้ออกในเขตป่าไม้ถาวร “ป่าที่จะดำเนินการหมายเลข ๘๖” ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๑๔ ซึ่งเป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ ข้อ ๑๔ (๕) ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งและได้รับแจ้งผลการพิจารณาว่าารองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านนันทนาการความมั่นคงภายใน ได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีแล้วมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่าคำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๕๙๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ และเพิกถอนผลการพิจารณาอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขดำที่อ. ๑๙๕/๒๕๖๑ คดีหมายเลขแดงที่อ. ๙๕๙/๒๕๖๔)

คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในชั้นอุทธรณ์รวม ๒ ประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๕๙๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ในส่วนที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๖๕ (๓๐๒๔๒) ตำบลหนองหญ้าปล้อง (ยางหัก) อำเภอหนองหญ้าปล้อง (ปากท่อ) จังหวัดเพชรบุรี (ราชบุรี) ของผู้ฟ้องคดีชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ได้มีหนังสือแจ้งเหตุจำเป็นต้องขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีก ๓๐ วัน ไปให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจขยายออกไปตามมาตรา ๕๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๗ เมื่อคดีนี้ ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับอุทธรณ์เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์และแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ คือภายในวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๙ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์จะต้องเร่งรายงานความเห็นพร้อมเหตุผลไปยังผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์เพื่อพิจารณาให้แล้วเสร็จอย่างช้าที่สุดภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับคำอุทธรณ์จากผู้ฟ้องคดี คือ ภายในวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งถือเป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการ

แก้ไขความเดือดร้อนหรือเสียหายตามขั้นตอนหรือวิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้แล้วและสามารถใช้สิทธิฟ้องคดีได้ตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยถือว่าวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีรู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี และนับเป็นวันที่เริ่มใช้สิทธิฟ้องคดีขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งต้องยื่นฟ้องภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันดังกล่าว คือ ภายในวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๙ แต่เนื่องจากวันดังกล่าวเป็นวันอาทิตย์ซึ่งเป็นวันหยุดราชการ และโดยที่มาตรา ๑๙๗/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า ถ้าวันสุดท้ายของระยะเวลาเป็นวันหยุดทำการตามประกาศเป็นทางการหรือตามประเพณี ให้นับวันที่เริ่มทำการใหม่ ต่อจากวันที่หยุดทำการนั้นเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลา ซึ่งได้แก่วันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๙ โดยไม่ต้องรอคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์อีกต่อไป ดังนั้น การที่ผู้ฟ้องคดีนำคดีมายื่นฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ จึงเป็นการยื่นฟ้องเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบกับการฟ้องคดีนี้มิใช่เป็นการฟ้องคดีปกครอง ที่เกี่ยวกับการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะหรือสถานะของบุคคลที่จะยื่นฟ้องเมื่อใดก็ได้ หรือการฟ้องคดีจะเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมหรือมีเหตุจำเป็นอื่นที่ศาลจะรับคำฟ้องที่ยื่นเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีไว้พิจารณาได้ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ผู้ฟ้องคดีจึงไม่อาจยื่นคำฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๕๙๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้แต่อย่างใด

ประเด็นที่ ๒ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี และได้แจ้งตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๘๙๔๕ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่

แม้คดีนี้ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีตามที่ได้วินิจฉัยแล้วในประเด็นที่ ๑ แต่การที่จะวินิจฉัยว่า คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในส่วนที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ โดยมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยก่อนว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๖๕ (๓๐๒๔๒) ของผู้ฟ้องคดี เป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือไม่

เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังเป็นที่ยุติแล้วว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๖๕ (๓๐๒๔๒) ของผู้ฟ้องคดี อยู่ในเขตพื้นที่ป่าไม้ถาวร “ป่าที่จะดำเนินการหมายเลข ๘๖” ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๑๔ จึงเป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามข้อ ๑๔ (๕) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งที่ ๒๑๐๓/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๗ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีคำสั่ง ที่ ๕๙๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๖๕ (๓๐๒๔๒) ตำบลหนองหญ้าปล้อง (ยางหัก) อำเภอหนองหญ้าปล้อง (ปากท่อ) จังหวัดเพชรบุรี (ราชบุรี) ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นการดำเนินการที่ขอบด้วยกฎหมายแล้ว และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำวินิจฉัยยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี และแจ้งผู้ฟ้องคดีตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๘๙๔๕ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙ จึงขอบด้วยกฎหมายแล้วเช่นกัน

ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ชี้แจงเหตุผลให้เข้าใจอย่างละเอียดถี่ถ้วนตลอดจนอธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้รับทราบ ๓. ชี้แจงแสดงพยานหลักฐานในการต่อสู้คดีอย่างละเอียด นำระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องทั้งหมดมาใช้อ้างอิง รวมถึงแสดงให้เห็นว่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว	๑. ระมัดระวังในการออกคำสั่งหรือการแจ้งที่มีผลเป็นการกระทบสิทธิประโยชน์ ๒. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบโดยเคร่งครัด



เรื่อง ขอให้เพิกถอนคำสั่งลงโทษไล่ออกจากราชการ

นางพรรคพร มหาชานิกะ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

กรมที่ดิน ผู้ฟ้องคดีได้มีคำสั่งลงโทษไล่ออกจากราชการผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นข้าราชการพลเรือนสามัญ ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินออกจากราชการ เนื่องจากกระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ซึ่ง อ.ก.พ. กรมที่ดิน มีมติให้ลงโทษ ไล่ออกจากราชการตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ ซึ่งเป็นวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีลาออกจากราชการ ตามมาตรการปรับปรุงอัตราค่าจ้างของผู้ฟ้องคดี (โครงการเกษียณอายุก่อนกำหนด) ทำให้ผู้ถูกฟ้องคดีไม่มีสิทธิ ได้รับเงินบำเหน็จบำนาญ (เงินบำนาญปกติ จำนวน ๗,๙๙,๖๒๒.๖๖ บาท เงินช่วยค่าครองชีพผู้รับเบี้ยหวัด บำนาญ (ช.บ.) จำนวน ๒๖,๓๙๐ บาท บำเหน็จดำรงชีพจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท และเงินตามมาตรการ ปรับปรุงอัตราค่าจ้างของส่วนราชการจำนวน ๒๐๓,๙๙๐ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๑,๒๓๔,๐๐๒.๖๖ บาท) และต้องคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงมีหนังสือแจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีนำเงินมาชำระแก่ทางราชการ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีได้รับหนังสือแล้ว แต่ก็ไม่ได้นำเงินมาชำระ ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย ขอให้ศาล มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระเงินบำนาญที่รับไปโดยไม่มีสิทธิคืน จำนวน ๑,๒๓๔,๐๐๒.๖๖ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ จนถึงวันฟ้องเป็นเวลา ๒๖ วัน เป็นเงินจำนวน ๖,๕๙๒.๖๔ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๑,๒๔๐,๕๙๕.๓๐ บาท และให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของยอดเงินจำนวน ๑,๒๔๐,๕๙๕.๓๐ บาท ตั้งแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ ให้แก่ผู้ฟ้องคดี

● คำพิพากษาศาล

ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีเป็นข้าราชการลาออกจากราชการ ตามมาตรการปรับปรุงอัตราค่าจ้างของผู้ฟ้องคดี (โครงการเกษียณอายุก่อนกำหนด) เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ และผู้ฟ้องคดีได้อนุมัติให้ผู้ถูกฟ้องคดีได้รับเงินบำเหน็จบำนาญปกติ ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้มีคำสั่งลงโทษ ไล่ออกจากราชการตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ ซึ่งเป็นวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีลาออกจากราชการ ตามมาตรการปรับปรุงอัตราค่าจ้างของผู้ฟ้องคดี (โครงการเกษียณอายุก่อนกำหนด) เนื่องจากกระทำความผิดวินัย อย่างร้ายแรง ฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบ เพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้รับประโยชน์ ที่มิควรได้ เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการฐานปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ของทางราชการ มติคณะรัฐมนตรี หรือนโยบายของรัฐบาล อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ทางราชการอย่างร้ายแรง ฐานรายงานเท็จต่อผู้บังคับบัญชา และฐานกระทำการอื่นใดอันได้ชื่อว่าเป็นผู้ประพฤติชั่วอย่างร้ายแรง ซึ่ง อ.ก.พ. กรมที่ดินมีมติให้ลงโทษไล่ออกจากราชการตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ ซึ่งเป็นวันที่ ผู้ถูกฟ้องคดีลาออกจากราชการตามมาตรการปรับปรุงอัตราค่าจ้างของผู้ฟ้องคดี (โครงการเกษียณอายุก่อนกำหนด) ตามระเบียบ ก.พ. ว่าด้วยวันออกจากราชการของข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๔ เมื่อผู้ถูกฟ้องคดี ถูกไล่ออกจากราชการ จึงมีผลทำให้คำสั่งที่ผู้ฟ้องคดีอนุมัติให้จ่ายเงินบำเหน็จบำนาญ ตามมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติบำเหน็จบำนาญข้าราชการ พ.ศ. ๒๔๙๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติบำเหน็จ บำนาญข้าราชการ (ฉบับที่ ๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยผู้ถูกฟ้องคดีได้รับเงินบำนาญปกติ เงิน ช.บ. บำเหน็จดำรงชีพ และเงินตามมาตรการปรับปรุงอัตราค่าจ้างของส่วนราชการ ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ เป็นต้นมา เป็นคำสั่ง

ทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ฟ้องคดีมีหนังสือแจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีนำเงินมาชำระทั้งสิ้นจำนวน ๑,๒๓๔,๐๐๒.๖๖ บาท ส่งคืน แก่ทางราชการ จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีในฐานะหน่วยงานของรัฐและเจ้าของเงินมีสิทธิติดตามเอาเงินจำนวนดังกล่าวคืนจากผู้ถูกฟ้องคดี ซึ่งไม่มีสิทธิจะยึดถือเงินดังกล่าวไว้ตามมาตรา ๑๓๓๖ ซึ่งไม่มีอายุความ จึงมิใช่กรณีที่ผู้ฟ้องคดีเรียกให้ผู้ถูกฟ้องคดีรับผิดชอบโดยอาศัยนิติสัมพันธ์ในทางแพ่งที่จะนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับพิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระเงินให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๑,๒๔๐,๕๙๕.๒๔ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของเงินจำนวน ๑,๒๓๔,๐๐๒.๖๖ บาท นับแต่วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๔ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยใหม่ที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ซึ่งออกตามความในมาตรา ๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ ๒ ต่อปี นับแต่วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๔ เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ ให้ชำระให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด และให้คืนค่าธรรมเนียมศาลในศาลปกครองชั้นต้นทั้งหมดแก่ผู้ฟ้องคดี

(คำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๓๙๔/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๗/๙๔/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีได้รับเงินบำนาญปกติ เงิน ช.ค.บ. บำเหน็จดำรงชีพ และเงินตามมาตรการปรับปรุงอัตราค่าจ้างของส่วนราชการ เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดีลาออกจากราชการตามมาตราการปรับปรุงอัตราค่าจ้างของผู้ฟ้องคดี (โครงการเกษียณอายุก่อนกำหนด) ต่อมาเมื่อผู้ฟ้องคดีมีคำสั่งลงโทษไล่ออกจากราชการ จึงมีผลทำให้คำสั่งที่ผู้ฟ้องคดีอนุมัติให้จ่ายเงินดังกล่าว เป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ฟ้องคดีมีหนังสือแจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีนำเงินดังกล่าวส่งคืนแก่ทางราชการ จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีในฐานะหน่วยงานของรัฐและเจ้าของเงินมีสิทธิติดตามเอาเงินจำนวนดังกล่าวคืนจากผู้ถูกฟ้องคดี ซึ่งไม่มีสิทธิจะยึดถือเงินดังกล่าวไว้ตามมาตรา ๑๓๓๖ ซึ่งไม่มีอายุความ จึงมิใช่กรณีที่ผู้ฟ้องคดีเรียกให้ผู้ถูกฟ้องคดีรับผิดชอบโดยอาศัยนิติสัมพันธ์ในทางแพ่งที่จะนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับ	เจ้าหน้าที่พึงจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการ เพราะถ้าหากถูกลงโทษไล่ออกจากราชการแล้ว จะไม่มีสิทธิได้รับเงินบำนาญปกติ เงิน ช.ค.บ. บำเหน็จดำรงชีพ และเงินตามมาตรการปรับปรุงอัตราค่าจ้างของส่วนราชการ

เรื่อง ระยะเวลาการยื่นฟ้องคดีเป็นเงื่อนไขการฟ้องคดีปกครอง เป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย

นางสาวจำเนียร อ่อนสระน้อย นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และที่ ๒ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนชำระหนี้ของอาคารอินทราวิว คอนทาวน์ ให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด ผู้รับโอน จากการที่ นางสาว ก. นำเอกสารเท็จซึ่งนายทะเบียนหุ้นส่วน บริษัทกรุงเทพมหานคร ได้มีคำสั่ง ที่ (๘)๗/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๓ เพิกถอนการรับจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมกรรมการและแก้ไขเพิ่มเติมจำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัท ไปยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนชำระหนี้จำนวนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๓ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่านิติกรรมดังกล่าว ไม่มีผลผูกพันบริษัท ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รับคำขอจดทะเบียนการจดทะเบียนจำนวนที่ดินดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหาย การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ในสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ได้ตรวจสอบและแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ฟ้องคดี เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนชำระหนี้ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๓ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ สอบสวนและแจ้งผลการสอบสวนให้ผู้ฟ้องคดีทราบภายใน ๓๐ วัน

ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยแล้วเห็นว่า บริษัท นครศักดิ์ จำกัด โดย นางสาว ก. ผู้มีอำนาจลงชื่อผูกพันบริษัท ได้นำเอกสารจดทะเบียนประเภทโอนชำระหนี้จำนวน (รับโอนจากผู้จำนอง) อาคารชุดฯ ให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๓ ต่อมาบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด ได้โอนสิทธิการรับจำนองให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพมหานคร จำกัด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานหนังสือรับรองสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ฉบับลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๓ ซึ่งรับรองว่า นางสาว ก. เป็นกรรมการลงชื่อผูกพันบริษัท นครศักดิ์ จำกัด รายงานการประชุม หนังสือรับรองปลอดสภาพหนี้ และสัญญาปรับปรุงโครงการหนี้แล้วเอกสารถูกต้องครบถ้วน จึงจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนวน (รับโอนจากผู้จำนอง) จึงถือว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ ตามมาตรา ๒๙ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับมาตรา ๗๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๗๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว การจดทะเบียนดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่ต้องดำเนินการสอบสวนเพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือมีคำสั่งแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มิได้ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว

ศาลปกครองสูงสุดได้พิจารณาเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทโอนชำระหนี้จำนวน เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๓ เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิ หรือมีผลกระทบต่อสถานะภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ถือว่าเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท นครศักดิ์ จำกัด ถือเป็นผู้มีส่วน

เกี่ยวข้องหรือได้เสียในกิจการของบริษัท จึงเป็นผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำดังกล่าวที่ต้องมีค่าบังคับตามกฎหมายที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว รวมถึงกำหนดระยะเวลาในการนำคดีมาฟ้องศาลเห็นว่าคู่กรณีในการพิจารณาทางปกครองเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากไม่เห็นด้วยกับคำสั่งทางปกครองต้องอุทธรณ์คำสั่ง ตามมาตรา ๔๔ หากได้รับผลแจ้งการพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ต้องนำคดีมาฟ้องภายใน ๙๐ วัน ตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ผู้ฟ้องคดีมิใช่เป็นคู่กรณีในการพิจารณาทางปกครองเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว จึงไม่ต้องอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งทางปกครองที่จะต้องนำคดีมาฟ้องต่อศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่รู้เหตุแห่งการฟ้องคดี เมื่อผู้ฟ้องคดีไม่อยู่ในบังคับให้ต้องอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งทางปกครองก่อนนำคดีมาฟ้อง หนังสือของผู้ฟ้องคดีทั้งสองฉบับจึงไม่ใช่หนังสืออุทธรณ์โต้แย้งการจดทะเบียนเกี่ยวกับการฟ้องคดีแต่มีลักษณะเป็นคำร้องขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองพิจารณาทบทวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนชำระหนี้จำนวน เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๓ การที่ผู้ฟ้องคดีมีหนังสือลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๓ ขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการสอบสวนและเพิกถอน การจดทะเบียนดังกล่าว แสดงว่าอย่างช้าที่สุด ผู้ฟ้องคดีได้รู้หรือควรรู้เหตุแห่งการฟ้องคดีในวันดังกล่าว การนำคดีมาฟ้องในวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๓ จึงล่วงพ้นกำหนดระยะเวลาในการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ประกอบกับคดีนี้ไม่เกี่ยวกับการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะหรือมีเหตุจำเป็นอื่นที่ขัดขวางมิให้ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องภายในกำหนด ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ศาลปกครองจึงไม่สามารถรับคำฟ้องนี้ไว้พิจารณาได้ โดยที่ปัญหาเกี่ยวกับเงื่อนไขในการฟ้องคดีถือว่าเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนและไม่มีคู่กรณีฝ่ายใดอุทธรณ์โต้แย้งขึ้นมา ศาลปกครองสูงสุดก็มีอำนาจหยิบยกวินิจฉัยได้ ตามข้อ ๑๑๖ ประกอบข้อ ๙๒ แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุดว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๓ การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องนั้น ศาลปกครองเห็นฟ้องด้วย พิพากษายืน

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๕๙/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓/๓/๙/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยเห็นว่า ผู้ฟ้องคดีมิใช่เป็นคู่กรณีในการพิจารณาทางปกครองเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว จึงไม่ต้องอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งทางปกครองที่จะต้องนำคดีมาฟ้องต่อศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่รู้เหตุแห่งการฟ้องคดี ดังนั้น ๑. คดีนี้ศาลวินิจฉัยเกี่ยวกับการอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งทางปกครอง เมื่อผู้ฟ้องคดีมิใช่ผู้ที่อยู่ในบังคับให้ต้องอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่ง แม้ผู้ฟ้องคดีจะมีหนังสือถึงผู้ฟ้องคดีก็ไม่ถือว่าเป็นการอุทธรณ์คำสั่ง ๒. ศาลวินิจฉัยในเรื่องการฟ้องคดีที่ล่วงพ้นกำหนดระยะเวลาในการฟ้องคดีที่น่าสนใจ	๑. เจ้าหน้าที่ควรต้องมีความรอบคอบและระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบของราชการ เพื่อป้องกันมิให้เกิดให้เสียหายแก่ราชการในภายหลัง ๒. ควรศึกษาและปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรมแต่ละประเภทและเป็นปัจจุบัน ต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามที่ระเบียบ กฎหมาย กำหนดให้ผู้ขอต้องนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรื่อง การรังวัดสอบเขต

นางสาววรรณิ์ เกตุดี นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๘๒๙ ตำบลบางพรม อำเภอดลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ได้ยื่นคำขอสอบเขตที่ดิน เมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๒ ผลการรังวัดปรากฏว่า เนื้อที่ขาดหายไปประมาณ ๕.๔ ตารางวา ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า ตำแหน่งหลักเขตน่าจะคลาดเคลื่อนหรือถูกย้ายจากตำแหน่งเดิม จึงคัดค้านการรังวัด แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ก็ได้ดำเนินการตรวจสอบหาพิกัดหลักเขตที่ถูกต้อง จึงเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้โต้แย้งข้อกล่าวหาของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ สังกัดผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการกระทำละเมิด ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายกฟ้องยืนตามศาลปกครองชั้นต้น โดยวินิจฉัยว่า เมื่อผู้ฟ้องคดีประสงค์รังวัดสอบเขตที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๘๒๙ ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมต้องทราบดีว่าที่ดินของตนมีแนวเขตเพียงใด เมื่อผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่ามีการปักหลักหมุดโดยเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ สังกัดผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๕ ไม่ชอบด้วยกฎหมายรุกล้ำเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีก็ชอบที่จะนำชี้แนวเขตว่าที่ดินที่ตนมีกรรมสิทธิ์มีแนวเขตด้านทิศเหนือเพียงใด เมื่อผู้ฟ้องคดีไม่นำชี้แนวเขตที่ดินผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ย่อมไม่อาจทราบได้ว่า แนวเขตที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าไม่ถูกต้องนั้น มีระยะเท่าใด ทั้งยังไม่ปรากฏพบพยานหลักฐานของกฎหมายใด ที่บัญญัติให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีหน้าที่ต้องตรวจสอบและค้นหาพิกัดหลักเขตที่ดิน ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงมิได้เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ และมีได้กระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓/๔๐/๒๕๕๓/ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๑๑/๒๕๖๕)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ตามระเบียบกฎหมายที่กำหนดไว้โดยเคร่งครัด	เจ้าหน้าที่ต้องศึกษาระเบียบ กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

เรื่อง ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่โดยชอบ ไม่เป็นการละเลยต่อหน้าที่

นางศิริลักษณ์ ศรีเมฆ นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีมีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๖ ถึงอธิบดีกรมที่ดิน ขอให้พิจารณาเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๙๒ ตำบลท่าโลม อำเภอเขาสมิง จังหวัดตราด ซึ่งออกให้แก่วัดสลัก (ที่ธรณีสงฆ์) เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๓๗ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการรังวัดรวมเอาที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีครอบครองและปลูกบ้านพักอาศัยเข้าไปด้วย แต่จนถึงวันฟ้องคดี (วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๗) ผู้ฟ้องคดียังไม่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาแต่อย่างใด จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้อธิบดีกรมที่ดินพิจารณาคำขอของผู้ฟ้องคดีให้แล้วเสร็จโดยเร็ว

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นที่พิพากษายกฟ้อง โดยศาลวินิจฉัยว่า ก่อนที่อธิบดีกรมที่ดินจะพิจารณามีคำสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดตามคำขอของผู้ฟ้องคดี ฉบับลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๖ ที่ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๙๒ ตำบลท่าโลม อำเภอเขาสมิง จังหวัดตราด อธิบดีกรมที่ดินได้ใช้อำนาจให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและรวบรวมพยานหลักฐาน ในเรื่องนั้นเท่าที่จำเป็นเพื่อให้เกิดความแน่ชัดว่า กรณีตามคำขอของผู้ฟ้องคดีมีเหตุอันควรสงสัยว่าการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๙๒ ตำบลท่าโลม อำเภอเขาสมิง จังหวัดตราด ให้แก่วัดสลัก เป็นการดำเนินการโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ที่อธิบดีกรมที่ดินสามารถดำเนินการได้ และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินของวัดสลัก และในปี พ.ศ. ๒๕๓๖ วัดสลักได้นำรังวัดออกโฉนดที่ดิน ไม่ปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีได้โต้แย้งคัดค้านการนำรังวัดหรือประกาศแจกโฉนดที่ดินแต่อย่างใด อีกทั้งผู้ฟ้องคดีและบริวารได้ยอมรับและทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่วัดสลักได้ฟ้องขับไล่ผู้ฟ้องคดีและบริวาร ให้ออกไปจากที่ดิน ในคดีหมายเลขแดงที่ ๘๖๔/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๒ รวมทั้งยอมรื้อถอนบ้านเลขที่ ๙๗ พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ออกไปจากที่ดินพิพาท ดังนั้น การที่อธิบดีกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีตามเรื่องร้องเรียนของผู้ฟ้องคดีไม่มีเหตุที่จะดำเนินการกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๙๒ ตำบลท่าโลม อำเภอเขาสมิง จังหวัดตราด ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีคำสั่งให้ยุติเรื่อง และมีหนังสือแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ตามหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ย่อมเป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว มิได้ละเลยต่อหน้าที่ในการพิจารณาคำขอของผู้ฟ้องคดีตามหนังสือร้องเรียน ฉบับลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๖ แต่อย่างใด

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๙/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๒๐/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ตรวจสอบข้อเท็จจริงและรวบรวมพยานหลักฐานเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนอย่างต่อเนื่อง และละเอียดรอบคอบเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติ	ในการรวบรวมข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานเพื่อประกอบในการพิจารณาออกคำสั่ง ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องให้ได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนและเป็นที่ยุติ

เรื่อง คดีพิพาท ความรับผิดจากการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นางสาวศิริดา เพื่อกสุวรรณ นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

***หมายเหตุ : เหตุแห่งการฟ้องคดีนี้เกิดขึ้นปี พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประเด็นคำฟ้องและคำให้การ

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินจำนวน ๓ แปลง ตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๑๒๑๔ เลขที่ ๑๒๑๕ และเลขที่ ๑๒๔๔ ได้มาโดยจดทะเบียนรับซื้อฝากเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นเงินจำนวน ๑,๑๕๐,๐๐๐ บาท ต่อมา ผู้ฟ้องคดีทราบว่ามีนายคำสอนได้เข้ามาครอบครองและทำประโยชน์บางส่วนใน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีจึงใช้สิทธิฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากนายคำสอนเป็นคดีแพ่งต่อศาลยุติธรรม ซึ่งศาลยุติธรรมวินิจฉัยว่า นายคำสอนเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินบางส่วนของ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ มาโดยตลอด จึงได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินส่วนดังกล่าว การออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ ในส่วนพิพาทเป็นการออกคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงและพิพาทกษากฎหมาย น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ เฉพาะส่วนที่พิพาท คดีถึงที่สุดแล้ว ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ ในที่ดินส่วนพิพาทโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี จึงฟ้องเรียกค่าเสียหายกรมที่ดินต่อศาลปกครองเป็นคดีนี้

จากการพิจารณาคดีแพ่งของศาลยุติธรรมในประเด็นกระบวนการออก น.ส. ๓ ก. เจ้าหน้าที่กรมที่ดินซึ่งเป็นพยานในคดีดังกล่าวได้ให้ถ้อยคำวา น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ ออกให้แก่นายเรืองชัย โดยวิธีการเดินสำรวจ โดยเจ้าหน้าที่ได้ข้อมูลจากนายเรืองชัยว่า นายเรืองชัยเป็นตัวแทนของบริษัท ชื่อที่ดินมาจากนายสงค์ และนายเรืองชัยเป็นผู้นำเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินออกทำการพิสูจน์สอบสวนสิทธิและทำประโยชน์ในที่ดิน แต่ศาลรับฟังข้อเท็จจริงในคดีได้ว่า นายเรืองชัยไม่ได้เป็นตัวแทนของบริษัท ไม่เคยรู้จักกับนายสงค์ ไม่เคยพบเห็นเจ้าหน้าที่ ไม่ได้ร่วมรังวัดกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ดังนั้น นายเรืองชัยและบริษัทจึงไม่ใช่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่จะมีสิทธิขอยก น.ส. ๓ ก. ได้ตามกฎหมาย เจ้าหน้าที่ที่ดินจึงต้องดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ ก. และเนื่องจากมีเจ้าหน้าที่กรมที่ดินให้การเป็นพยานในคดีแพ่งของศาลยุติธรรมด้วย ศาลปกครองถือว่ากรมที่ดินมีโอกาสได้แย้งแล้ว สามารถนำข้อเท็จจริงในคดีแพ่งดังกล่าวมาประกอบการวินิจฉัยคดีปกครองคดีนี้ได้

ประเด็นที่ต้องวินิจฉัยของศาลปกครองมีว่า การดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ ดังกล่าว เป็นการกระทำละเมิดของผู้ฟ้องคดีหรือไม่ ซึ่งศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่า ผลจากการเพิกถอน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ บางส่วน ทำให้สิทธิครอบครองในที่ดินของผู้ฟ้องคดีสิ้นสุดลง เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย และความเสียหายดังกล่าวเป็นผลโดยตรงจากการใช้อำนาจตามกฎหมายในการปฏิบัติหน้าที่โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินที่ออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๒๑๔ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย กรมที่ดินในฐานะหน่วยงานต้นสังกัด จึงต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

ประเด็นที่ต้องวินิจฉัยต่อมาก็คือ กรมที่ดินต้องรับผิดชอบเพียงใด ซึ่งจากข้อเท็จจริง ก่อนรับซื้อฝาก ผู้ฟ้องคดีได้ไปตรวจดูที่ดิน และสอบถามพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วว่าที่ดินมีปัญหาหรือไม่ และเจ้าหน้าที่แจ้งว่าที่ดินพิพาทไม่มีความผิดปกติหรือมีเรื่องร้องเรียน ความประมาทจึงไม่ได้เกิดจากผู้ฟ้องคดี ศาลจึงได้กำหนดความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีต้องเสียไปเพราะการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่เท่ากับจำนวนเงินค่ารับซื้อฝากที่ดิน

๓๖ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

ที่ผู้ฟ้องคดีระบุในคำขอท้ายฟ้องว่าเป็นจำนวนเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยยึดถือราคาดังกล่าวในการคำนวณค่าสินไหมทดแทน ไม่ได้ยึดถือราคาตามสัญญาขายฝาก และกำหนดค่าสินไหมทดแทนตามเนื้อที่ น.ส. ๓ ก. ที่ถูกเพิกถอน โดยศาลพิพากษาให้กรมที่ดินชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดี จำนวน ๘๑,๒๐๐.๓๘ บาท พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๙๕๙/๒๕๕๙/ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๒๒/๒๕๖๕)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์และสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินไม่ตรงกับการครอบครองจริง ทำให้การออก น.ส. ๓ ก. ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	๑. กรณีเอกสารสิทธิถูกเพิกถอน ศาลจะพิจารณาว่า กระบวนการออกเอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายในขั้นตอนใด เจ้าหน้าที่จึงควรใช้ความระมัดระวังและละเอียดรอบคอบในทุกขั้นตอน ตรวจสอบว่าผู้ที่ยื่นคำขอเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์จริงหรือไม่ มีสิทธิขออกเอกสารสิทธิหรือไม่ เพื่อไม่ให้เกิดความผิดพลาดหรือประมาทเลินเล่อของตน และเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายต่อกรมที่ดิน ๒. การคำนวณค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายในผลแห่งละเมิด ศาลจะวินิจฉัยตามควรแก่พฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิด โดยคำนวณฐานค่าเสียหายจากคำขอของผู้ฟ้องคดี ประกอบกับค่าเสียหายตามจริง



เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับเพิกถอนเอกสารสิทธิที่ออกในเขตพื้นที่ป่าไม้ถาวร

นางสาววิริญญา กาพย์แก้ว นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีกับพวกได้ซื้อสิทธิในที่ดินมือเปล่า (ที่ดินแปลงพิพาท) ซึ่งมีหลักฐานการชำระภาษีบำรุงท้องที่จากผู้ครอบครองเดิมที่ได้ทำประโยชน์บนที่ดินดังกล่าวมาก่อน โดยผู้ฟ้องคดีกับพวกได้เข้าครอบครองทำประโยชน์บนที่ดินแปลงพิพาท ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๔๓ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๔๔ ได้มีการดำเนินการสำรวจที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนในเขตจังหวัดเพชรบุรีและจังหวัดราชบุรี ผู้ฟ้องคดีกับพวก จึงได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน และเมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๔ ได้มีการออกโฉนดที่ดินจำนวน ๔๘ แปลง โดยได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๒๓๓ ตำบลยางหัก อำเภอปากท่อ จังหวัดราชบุรี ให้แก่ผู้ฟ้องคดีกับพวก แต่ในปี พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้มีข้อโต้แย้งขึ้นว่าที่ดินที่มีการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีกับพวกอยู่ในพื้นที่จังหวัดใดระหว่างจังหวัดเพชรบุรีกับจังหวัดราชบุรี จึงมีการตั้งคณะกรรมการร่วมของทั้งสองจังหวัด เพื่อสอบสวนว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในพื้นที่จังหวัดใด ปรากฏว่าคณะกรรมการร่วมดังกล่าวได้กำหนดให้ที่ดินของผู้ฟ้องคดีกับพวกทั้งหมด อยู่ในเขตจังหวัดเพชรบุรี จึงมีการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๕๖ ตำบลหนองหญ้าปล้อง อำเภอหนองหญ้าปล้อง จังหวัดเพชรบุรี โดยในระหว่างที่คณะกรรมการร่วมของทั้งสองจังหวัดกำลังพิจารณาเรื่องเขตพื้นที่ที่ดินของผู้ฟ้องคดีกับพวกอยู่นั้น ได้มีความเห็นจากเจ้าหน้าที่ป่าไม้เขต ๕ จังหวัดราชบุรี ยืนยันว่าหากที่ดินดังกล่าวอยู่ในจังหวัดราชบุรีจะไม่อยู่ในเขตป่าไม้ แต่หากอยู่ในเขตจังหวัดเพชรบุรีจะอยู่ในเขตป่าไม้หรือไม่ ให้ไปสอบถามทางจังหวัดเพชรบุรี ต่อมาได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๕๙๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงอื่นและโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีรวมจำนวน ๓๙ แปลง เนื่องจากได้ออกในเขตป่าไม้ถาวร “ป่าที่จะดำเนินการ หมายเลข ๘๖” ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๑๔ เป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ (๕) จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า คำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่เคยอ้างถึงเหตุผลตามคำสั่งดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งของอธิบดีกรมที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ ต่อมาปลัดกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีแล้วเห็นว่าอุทธรณ์ฟังไม่ขึ้น จึงยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีและได้แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าตนได้รับความเสียหาย จึงนำคดีมาฟ้องขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๕๙๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ในส่วนที่เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงพิพาท และเพิกถอนผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของปลัดกระทรวงมหาดไทยที่ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามศาลปกครองชั้นต้นที่มีคำพิพากษายกฟ้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินพิพาทตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๕๖ อยู่ในเขตพื้นที่ป่าไม้ถาวร “ป่าที่จะดำเนินการ หมายเลข ๘๖” ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๑๔ ดังนั้น ที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงเป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๔ (๕) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ การที่ผู้ฟ้องคดีได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ

๓๘ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

มาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินจนได้รับโฉนดที่ดินดังกล่าว เมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๔ จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยตลาดเคลื่อนและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอธิบดีกรมที่ดิน มีอำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนและเพิกถอน โฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่ออกโดยตลาดเคลื่อนและไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ การดำเนินการของอธิบดีกรมที่ดิน จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว และการที่ปลัดกระทรวงมหาดไทยได้มีคำวินิจฉัยยกอุทธรณ์ ของผู้ฟ้องคดี จึงชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน ตามที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นที่ดินที่สามารถ ออกโฉนดที่ดินได้และผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่อาจรับฟังได้

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๓๕/๒๕๖๑ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๐๑๕/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
คำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ป่าไม้ถาวร	๑. ควรปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ควรปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ และความระมัดระวังในการออกเอกสารสิทธิให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



เรื่อง เรียกให้ชดใช้เงินบำนาญและเงินบำเหน็จดำรงชีพคืนแก่ทางราชการ
กรณี มีคำสั่งไล่ออกจากราชการตามมติชี้มูลของคณะกรรมการ ป.ป.ช.

นางสาวทิพย์วรรณ เดชะผล นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

***หมายเหตุ : เหตุแห่งการฟ้องคดีนี้เกิดขึ้นปี พ.ศ. ๒๕๕๒

● ประเด็นคำฟ้อง

คดีนี้กรมที่ดิน ผู้ฟ้องคดี ได้ดำเนินการฟ้องเรียกให้ผู้ถูกฟ้องคดี ชดใช้เงินบำนาญและเงินบำเหน็จดำรงชีพพร้อมดอกเบี้ยผิดนัด จำนวน ๓๖๗,๒๐๙.๗/๑ บาท และเงินค่ารักษาพยาบาลพร้อมดอกเบี้ยผิดนัด จำนวน ๒๓,๓/๓๙.๒๐ บาท รวมเป็นเงินที่เรียกคืน จำนวน ๓๙๐,๙๔๘.๙๑ บาท (สามแสนเก้าหมื่นเก้าร้อยสี่สิบแปดบาทเก้าสิบเอ็ดสตางค์) และดอกเบี้ยตามกฎหมายจากต้นเงิน นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ กรณี กรมที่ดินมีคำสั่ง ที่ ๓๗๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ลงโทษทางวินัยไล่ออกจากผู้ถูกฟ้องคดีออกจากราชการ เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดี ได้กระทำความผิดวินัยในกรณี คณะกรรมการ ป.ป.ช. มีมติว่าผู้ถูกฟ้องคดี ข้าราชการบำนาญ เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด ๖ ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชาให้เป็นผู้ทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินที่ ๒๓๗, ๒๖๗, ๓๗๘, ๓๗๙ และ ๓๘๐ ตำบลธงชัย อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน ๕ แปลง ให้กับบริษัท ยูเนียนเพาเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ ๒๕-๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีทำการรังวัดที่ดินดังกล่าว โดยไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบและหลักวิชาที่ช่างรังวัดจะต้องยึดถือดำเนินการ ทำให้ที่ดินทางทิศตะวันออกถูกล้ำที่สาธารณประโยชน์บริเวณหาดทรายชายทะเล เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการ จึงทำให้ไม่มีสิทธิได้รับเงินบำเหน็จบำนาญตามนัยมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติบำเหน็จบำนาญข้าราชการ พ.ศ. ๒๔๙๔

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองกลาง เห็นว่า เมื่อคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (คณะกรรมการ ป.ป.ช.) มีมติพิจารณาโทษทางวินัยแก่ผู้ถูกฟ้องคดี ว่าผู้ถูกฟ้องคดีกระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบ เพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้ประโยชน์ที่มิควรได้ เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการ ฐานปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบของทางราชการ มติคณะรัฐมนตรีหรือนโยบายของรัฐบาลอันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง และฐานรายงานเท็จต่อผู้บังคับบัญชาอันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง ตามมาตรา ๑๓๓ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบมาตรา ๘๒ วรรคสาม มาตรา ๘๔ วรรคสอง และมาตรา ๙๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิได้รับเงินบำเหน็จบำนาญ เงินประเดิม เงินชดเชย และผลประโยชน์ตอบแทนเงินดังกล่าว ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ พ.ศ. ๒๕๓๙ และเมื่อผู้ถูกฟ้องคดีไม่มีสิทธิได้รับบำเหน็จบำนาญปกติแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิได้รับเงินสวัสดิการเกี่ยวกับการรักษาพยาบาลด้วย ตามมาตรา ๖ (๓) แห่งพระราชกฤษฎีกาเงินสวัสดิการเกี่ยวกับการรักษาพยาบาล พ.ศ. ๒๕๒๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาเงินสวัสดิการเกี่ยวกับการรักษาพยาบาล (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๓ การที่ผู้ถูกฟ้องคดี

๔๐ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

ได้รับเงินบำนาญปกติ เงินบำเหน็จดำรงชีพ และเงินค่ารักษาพยาบาล จากผู้ฟ้องคดีจึงเป็นการได้มาโดยปราศจากมูลอันจะอ้างได้ตามกฎหมาย และเป็นทางให้ผู้ฟ้องคดีเสียเปรียบ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องคืนเงินที่ได้รับมาแก่ผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๔๐๖ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้เงินให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๓๙๐,๙๔๘.๙๑ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงิน จำนวน ๓๗๗,๒๖๖.๔๐ บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

ผู้ถูกฟ้องคดียื่นอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระเงิน จำนวน ๓๙๐,๙๔๘.๙๑ บาท ให้แก่ผู้ฟ้องคดี พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวน ๓๗๗,๒๖๖.๔๐ บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนถึงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๔ และชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยใหม่ที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาซึ่งออกตามความในมาตรา ๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ ๒ ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๔ เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุดและให้คืนค่าธรรมเนียมศาลในชั้นอุทธรณ์ที่ผู้ถูกฟ้องคดีชำระไว้เกินเป็นจำนวนเงิน ๒,๘๓๐.๔๘ บาท แก่ผู้ถูกฟ้องคดี (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๓๔/๒๕๕๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๖๗/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีกระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบ เพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้ประโยชน์ที่มิควรได้ เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการ ฐานปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบของทางราชการ มติคณะรัฐมนตรีหรือนโยบายของรัฐบาลอันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง และฐานรายงานเท็จต่อผู้บังคับบัญชาอันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิได้รับเงิน ได้รับบำเหน็จบำนาญ รวมถึงเงินสวัสดิการเกี่ยวกับการรักษาพยาบาลด้วย	ต้องปฏิบัติการดำเนินการรังวัดให้เป็นไปตามระเบียบและกฎหมาย



เรื่อง การแก้ไขจำนวนเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนประเภท กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน

นางสาวจิรวรรณ เดชแทน นิติกร

นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

*****หมายเหตุ : เหตุแห่งการฟ้องคดีนี้เกิดขึ้นปี พ.ศ. ๒๕๕๓****● ประเด็นคำฟ้อง**

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้มีหนังสือแจ้งผู้ฟ้องคดีว่า รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในโฉนดที่ดินดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนหลายรายการจะต้องดำเนินการแก้ไข โดยผู้ฟ้องคดีตรวจสอบแล้วพบว่ารายการจดทะเบียนที่ระบุว่าผู้ฟ้องคดีถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๑๐๐ ส่วน ไม่ถูกต้อง เนื่องจากผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินจากนาย ธ. เจ้าของที่ดินเดิมจำนวนเนื้อที่ ๓๐๐ ตารางวา โดยมีหลักฐานยืนยันเพียงอย่างเดียวที่ระบุการซื้อขายที่ดินระหว่างผู้ฟ้องคดีกับนาย ธ. ไว้อย่างชัดเจน คือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๕๗-๑๑๘๓/๒๕๖๒ ส่วนหลักฐานอื่น ๆ ผู้ฟ้องคดีไม่ได้เก็บไว้ ผู้ฟ้องคดีจึงแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวให้ถูกต้องตามความจริง แต่ได้รับแจ้งว่าไม่อาจแก้ไขได้ ผู้ฟ้องคดีจึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวว่า นอกจากผู้ฟ้องคดีแล้วยังมีผู้ซื้อที่ดินรายอื่นที่เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนจำนวนเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ไม่ถูกต้องแสดงให้เห็นว่ารายการจดทะเบียนของเจ้าพนักงานที่ดินมีความผิดพลาดคลาดเคลื่อนจริง อีกทั้งบริษัท ส. ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่ดินส่วนที่เหลือของนาย ธ. ได้ยอมรับว่าผู้ฟ้องคดีถือกรรมสิทธิ์รวมที่ดินแปลงดังกล่าว จำนวนเนื้อที่ ๓๐๐ ตารางวา ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีย่อมสามารถแก้ไขรายการจดทะเบียนของผู้ฟ้องคดีให้ถูกต้องได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีไม่ดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าวทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๕๗-๑๑๘๓/๒๕๖๒ พิพากษาลงโทษนาย ธ. ในความผิดฐานฉ้อโกงเท่านั้น มิได้มีการวินิจฉัยในเรื่องจำนวนเนื้อที่ที่มีการซื้อขายที่จะเป็นหลักฐานว่า ผู้ฟ้องคดีมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท จำนวน ๓๐๐ ส่วน หรือ ๓๐๐ ตารางวา ตามที่ผู้ฟ้องคดีอ้างแต่อย่างใด และผู้ฟ้องคดีไม่มีหลักฐานอื่นใดที่แสดงได้ว่านาย ธ. ได้ยื่นคำขอให้ผู้ฟ้องคดีเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินส่วนของตน จำนวน ๓๐๐ ส่วน หรือ ๓๐๐ ตารางวา กรณีจึงไม่ปรากฏว่า รายการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนตามสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ที่ระบุว่า ผู้ฟ้องคดีถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๑๐๐ ส่วน เป็นการจดทะเบียนสิทธิที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน และต้องมีการดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าว ในชั้นนี้จึงฟังได้ว่านาย ธ. ได้จดทะเบียนให้ผู้ฟ้องคดีเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินดังกล่าว ๑๐๐ ส่วน เท่านั้น และอีก ๒๐๐ ส่วนยังมิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่อาจแก้ไขเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ฟ้องคดีได้

ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีได้เป็นโจทก์ร่วมฟ้องบริษัท ส. เป็นจำเลยร่วมต่อศาลจังหวัดสมุทรปราการ เพื่อขอให้บริษัท ส. กับจำเลยร่วมแบ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ฟ้องคดี จำนวน ๓๐๐ ตารางวา ซึ่งเป็นการใช้สิทธิฟ้องคดีในทางแพ่งต่อศาลยุติธรรม โดยมีประเด็นพิจารณาเกี่ยวกับจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ฟ้องคดีถือกรรมสิทธิ์รวม การฟ้องคดีดังกล่าวจึงเป็นเพียงข้อเท็จจริงในคดีนี้เท่านั้น หากศาลยุติธรรมมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดในประเด็นดังกล่าวประการใดแล้ว คู่กรณีย่อมผูกพันตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

๔๒

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

ยุติธรรมต่อไป ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีไม่ดำเนินการแก้ไขจำนวนเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ในโฉนดที่ดินดังกล่าวที่ได้จดทะเบียนระหว่างนาย ช. กับผู้ฟ้องคดีจากจำนวนเนื้อที่ ๑๐๐ ส่วน เป็นเนื้อที่ ๓๐๐ ส่วน ตามคำร้องขอของผู้ฟ้องคดีจึงไม่เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ และไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี พิพากษายืน

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๕๓๕/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๑๓/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
ผู้ฟ้องคดีไม่มีหลักฐานที่แสดงได้ว่านาย ช. (เจ้าของที่ดินเดิม) ได้ยื่นคำขอให้ผู้ฟ้องคดีเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินส่วนของตน จำนวน ๓๐๐ ส่วน หรือ ๓๐๐ ตารางวาตามที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างแต่อย่างใด กรณีจึงถือได้ว่านาย ช. ได้จดทะเบียนให้ผู้ฟ้องคดีเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินดังกล่าว ๑๐๐ ส่วน เท่านั้น และอีก ๒๐๐ ส่วนยังมิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่อาจแก้ไขเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ฟ้องคดีได้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีไม่ดำเนินการแก้ไขจำนวนเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ในโฉนดที่ดินดังกล่าวที่ได้จดทะเบียนระหว่างนาย ช. กับผู้ฟ้องคดีจากจำนวนเนื้อที่ ๑๐๐ ส่วน เป็นเนื้อที่ ๓๐๐ ส่วน ตามคำร้องขอของผู้ฟ้องคดีจึงไม่เป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติและไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี	เจ้าหน้าที่ต้องศึกษาระเบียบกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด



ไม่มีวันวาน
ให้กลับไปแก้ไข
มีแต่การทำวันใหม่
ให้ดีกว่าเดิม

- กรวิอินดี้ -

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๒๖๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๕๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

๒. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๐) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๕๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

๓. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๑) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์จากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๕๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ กรณีกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม ๒ ฉบับ โดยให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและห้องชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด พร้อมทั้งแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบในเบื้องต้นว่ายังคงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามปกติไปก่อน ไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ หรือยกเว้นภาษีอากรได้ จนกว่าพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ที่กำหนดแบบหนังสือรับรองหนี้ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ จะใช้บังคับ รวมทั้งแจ้งแนวทางปฏิบัติในการคืนค่าธรรมเนียม และแนะนำให้ขอคืนภาษีอากรต่อกรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ นั้น

บัดนี้ กรมสรรพากรได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๕๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ มาตรา ๕ มาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินลูกหนี้

ของเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงห้องชุด) อันเนื่องมาจากการดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดหรือของเจ้าหนี้อื่น ที่ได้ดำเนินการโดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙ และในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙ แล้วแต่กรณี ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากรเป็นไปตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๕ จำนวน ๒ ฉบับ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. และ ๓.

กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกา และสำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ดังกล่าวมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕ ที่อ้างถึงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒)
พ.ศ. ๒๕๖๕

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ

พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๕
เป็นปีที่ ๗ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๗๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑)
แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๖
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับแก่หน้าที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

มาตรา ๔ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

(๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(๒) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

(๓) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๔) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรี

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า

(๑) เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน

(๒) เจ้าหนี้อื่นนอกจาก (๑) ที่ได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

“บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน” หมายความว่า บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินตามกฎหมาย
ว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินและประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้

- (๑) บริษัทที่ประกอบธุรกิจบัตรเครดิตซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๒) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๓) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๔) บริษัทที่ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัดภายใต้การกำกับซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย
- (๕) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้อที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (๖) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าแบบสลิซซึ่งมีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (๗) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้อที่เป็นบริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน
- (๘) บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้เช่าแบบสลิซซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน
- (๙) บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินอื่นที่เข้าร่วมและดำเนินการตามโครงการช่วยเหลือลูกหนี้ของธนาคารแห่งประเทศไทย

“บริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน” หมายความว่า บริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

“ลูกหนี้” ให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

มาตรา ๖ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ดังนี้

(๑) สำหรับเงินได้ที่ได้รับการปลดหนี้ของเจ้าหนี้อื่นที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินตาม (๗) (๘) หรือ (๙) ของบทนิยามคำว่า “บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน” ในมาตรา ๔ ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการปลดหนี้ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

(๒) สำหรับเงินได้ที่ได้รับการปลดหนี้ของเจ้าหนี้อื่นนอกจาก (๑) ที่ได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการปลดหนี้ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

มาตรา ๗ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่น ดังนี้

(๑) สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินตาม (๓) (๔) หรือ (๕) ของบทนิยามคำว่า “บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน” ในมาตรา ๔ ที่ได้ดำเนินการโดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

(๒) สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของเจ้าหนี้อื่นนอกจาก (๑) ที่ได้ดำเนินการโดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

มาตรา ๘ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยลูกหนี้ของสถาบันการเงินต้องนำเงินได้นั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับสถาบันการเงิน หรือมีภาระผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับสถาบันการเงิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด และให้ใช้บังคับแก่การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

มาตรา ๙ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ดังนี้

(๑) สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินตาม (๓) (๔) หรือ (๕) ของบทนิยามคำว่า “บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน” ในมาตรา ๔ นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินดังกล่าว ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินดังกล่าว และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินต้องนำเงินได้นั้น ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินหรือมีภาระผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด และให้ใช้บังคับแก่การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

(๒) สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินนอกจาก (๑) นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินดังกล่าว ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินดังกล่าว และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจาก

การโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินต้องนำเงินได้นั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน หรือมีภาระผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด และให้ใช้บังคับแก่การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๙ ตอนที่ ๑๓ ก ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ทำให้ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้จำนวนมาก จำเป็นต้องมีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อให้ลูกหนี้และผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมสามารถที่จะประกอบกิจการและชำระหนี้ได้ตามปกติเพื่อให้เศรษฐกิจของประเทศดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง สมควรกำหนดให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีให้แก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ สำหรับเงินได้การขายสินค้าหรือการให้บริการ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(ฉบับที่ ๔๐)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน” หมายความว่า สถาบันการเงิน ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า เจ้าหนี้อื่น ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

“ลูกหนี้” ให้ความหมายรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ หนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด หมายความว่า หนี้ที่ดำเนินการตามมาตรการหรือหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

ข้อ ๓ กรณีตามข้อ ๒ เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้ จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ต้องแจ้งหนังสือรับรองตามวรรคหนึ่ง ดังนี้

(๑) แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย เว้นแต่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อนในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่หรือในเขตท้องที่ที่ถือสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่ เพื่อให้เจ้าพนักงานประเมินตรวจสอบได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

เอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ

(นายเอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ)

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ตามพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ ๓/๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ยื่นต่อสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

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

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

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

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น เนื่องจากมีภาวะวิกฤติ
ทางเศรษฐกิจอันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็น
สถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น ตามจำนวนเงินและ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/
เจ้าหนี้อื่นได้ จึงต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน
ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เลขที่.....
ลงวันที่.....

๓. เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่นขอรับรองว่า หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้เป็นหนี้ที่
ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามมาตรากรหรือหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน
ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดประเภทสินเชื่อ.....
เลขที่บัญชี.....จำนวนเงิน.....บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท

เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ขอรับรองว่า
รายการในหนังสือฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน
(.....)

ลงชื่อเจ้าหนี้อื่น
(.....)

ลงชื่อลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(ฉบับที่ ๔๑)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์จากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๙ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ลูกหนี้ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ที่นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ให้แก่ผู้อื่น ซึ่งมีใช้เจ้าหนี้เพื่อนำไปชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้ ซึ่งดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“เจ้าหนี้” หมายความว่า สถาบันการเงิน และบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ “ลูกหนี้” ให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ จำนวนเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ลูกหนี้ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ที่นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ให้แก่ผู้อื่น ซึ่งมีใช้เจ้าหนี้ และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ จำนวนเงินเฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ หรือมีการผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับเจ้าหนี้ และต้องเป็นจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่ง ลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมีใช้เจ้าหนี้ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ลูกหนี้ต้องแจ้งหนังสือรับรองตามวรรคสอง ดังนี้

(๑) แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่ลูกหนี้ประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อนในขณะที่ยื่นจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้มีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่ หรือในเขตท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่ เพื่อให้เจ้าพนักงานประเมินตรวจสอบได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

เอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ

(นายเอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ)

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร
ตามมาตรา ๘ และมาตรา ๙ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓/๕๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ยื่นต่อสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑)ผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
ราย.....สำนักงาน (ของผู้โอน) ตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

(๒)(สถาบันการเงิน/บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน)
สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าหนี้”

(๓)ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้ซื้อ”

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้ เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ อันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามจำนวนเงินและ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ได้ ลูกหนี้และผู้ค้ำประกันและเจ้าหนี้จึงได้ตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ เลขที่.....ลงวันที่.....

๓. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ซึ่งได้โอนอสังหาริมทรัพย์ โฉนด น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. อื่นๆ เลขที่.... หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ได้นำมาจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ ทั้งนี้ ตามหนังสือสัญญาขายลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ซึ่งลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ และผู้ซื้อตกลงซื้อขายกันในราคา.....บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นจำนวนเงิน.....บาท

๔. ลูกหนี้มีหนี้คงค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ ณ วันที่ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดจำนวน.....บาท และในขณะที่ทำสัญญาโอนอสังหาริมทรัพย์ตามหนังสือรับรองฉบับนี้ ลูกหนี้มีหนี้คงค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ จำนวน.....บาท

๕. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อตกลงและรับทราบว่า ลูกหนี้ต้องนำเงินจำนวน.....บาท ที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม ๓. มาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๗/๔๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อขอรับรองว่า รายการในหนังสือรับรองฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

ลงชื่อ เจ้าหนี้
(.....)

ลงชื่อ ผู้ซื้อ
(.....)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๗/๓๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๘ เมษายน ๒๕๖๕

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๕๖

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓/๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๔๘๖๙ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๙

ด้วยได้รับรายงานข้อเท็จจริงเกี่ยวกับกรณีที่เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินได้ดำเนินการแก้ไข
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้แตกต่างไปจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่
กำหนดไว้เป็นรายแปลง ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมที่กรมธนารักษ์ได้จัดทำขึ้นโดยไม่มีอำนาจหน้าที่ และทำให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่ดินยังไม่ได้มีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดินขึ้น หรือกรณีสำนักงานธนารักษ์พื้นที่แจ้งเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่
กำหนดไว้เป็นรายแปลง หรือกรณีอื่น ๆ ที่มีผลทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเข้าไปดำเนินการปรับปรุง
เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเป็นการป้องกัน
มิให้เกิดการกระทำการทุจริตต่อหน้าที่ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเข้าไปดำเนินการปรับปรุง
เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ อันจะส่งผลให้
เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ เมื่อได้มีการดำเนินการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒. และหนังสือที่อ้างถึง ๓. หรือ ๔. หรือกรณีอื่นๆ แล้วแต่กรณี
เรียบร้อยแล้ว เช่น กรณีที่ดินยังไม่ได้มีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไว้ในบัญชีกำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน หรือกรณีที่ดินมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินกำหนดไว้เป็นรายแปลงแล้วต่อมามี
การแบ่งแยกที่ดินนั้น มีผลให้ที่ดินแปลงคงเหลือมีรูปแปลงที่ดินและเนื้อที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งโฉนดที่ดิน
แปลงแยกย่อยไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินกำหนดไว้ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการกำหนด
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒. และหนังสือที่อ้างถึง ๓. หรือ ๔. หรือกรณี
สำนักงานธนารักษ์พื้นที่แจ้งเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินที่ได้กำหนดไว้แล้ว เนื่องจาก
มีความจำเป็นตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม หรือมีการคัดค้านราคาประเมินตามที่อ้างถึง ๑. หรือกรณีอื่นๆ
เป็นต้น จึงให้สำนักงานที่ดินกำหนดสิทธิผู้ใช้งานในการเข้าถึงฐานข้อมูลเพื่อเพิ่มเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือสำนักงานที่ดินส่วนแยก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้ดำเนินการด้วยตนเอง ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสตามลำดับในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้ดำเนินการแทน ทั้งนี้ ขอให้ผู้ใช้งานที่ได้รับสิทธิและรหัสผ่านในการเข้าถึงฐานข้อมูลดังกล่าวถือปฏิบัติในการรักษาความมั่นคงปลอดภัยในการเข้าถึงฐานข้อมูลโดยเคร่งครัด หากภายหลังพบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่ในเรื่องนี้จงใจหรือพลอยประเลาะเลຍจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ กรมที่ดินจะพิจารณาโทษทางวินัยกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามสมควรแก่กรณีโดยเคร่งครัด และหากเป็นกรณีมีมูลเหตุมาจากการทุจริตเพื่อเรียกรับผลประโยชน์ กรมที่ดินจะดำเนินการทางอาญาอีกทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งกำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗/๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๘๑๘๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๙ เมษายน ๒๕๖๕

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอยเขตโฉนดที่ดิน เฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอยเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอยเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๕ ให้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ซึ่งมีหลักการในการปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอยเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยกำหนดวิธีการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเพื่อให้มาระวังแนวเขตที่ดินก่อนวันที่ทำการรังวัด และวิธีการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเพื่อให้มารับรองแนวเขตที่ดินและคัดค้านการรังวัดเมื่อได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว และกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เมื่อหน่วยงานได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการติดต่อหรือการแจ้งแล้ว

กรมที่ดินจึงได้ยกเลิกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑ และให้ใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอยเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และกรุณาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นิสิต จันทรสมวงศ์

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๘๒ (๑๕๕๘๒)

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๙๓

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ survey@dol.go.th

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
ในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย

พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยที่กฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕ มีผลใช้บังคับทำให้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานานถูกยกเลิก ประกอบกับในปัจจุบันกรมที่ดินได้นำระบบอิเล็กทรอนิกส์มาใช้ในการปฏิบัติราชการ สมควรปรับปรุงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันที่ได้มีการเชื่อมโยงข้อมูลกับฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครอง และฐานข้อมูลธุรกิจของกรมพัฒนาธุรกิจการค้ามาใช้ในการปฏิบัติราชการ เพื่อให้การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว สามารถตอบสนองการให้บริการประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๑๙ ข้อ ๒๐ (๑) และ ข้อ ๒๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗/อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใด ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“สำนักงานที่ดินท้องที่” หมายความว่า สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

“เจ้าพนักงานที่ดิน” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี ในกรณีที่มีผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาราชการในตำแหน่ง แล้วแต่กรณี เป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

“การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย” หมายความว่า การรังวัดสอบเขต และให้หมายความรวมถึงการแบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน และการตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก หรือรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย

“ที่อยู่ที่เคยติดต่อ” หมายความว่า ที่อยู่ที่เคยเป็นบ้านหรือที่อยู่ในบัตรประจำตัวประชาชนที่เคยใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งปรากฏในสารบบที่ดินของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

“ที่อยู่ที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้ติดต่อตามที่อยู่ที่ได้แจ้งไว้โดยเฉพาะรวมถึงการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ใหม่ หรือการแจ้งย้ายที่อยู่ใหม่

“ที่อยู่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้” หมายความว่า ที่อยู่ที่ตรวจสอบได้จากข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรในฐานะข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครอง กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเป็นบุคคลธรรมดา หรือที่อยู่ที่ตรวจสอบได้จากข้อมูลธุรกิจของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเป็นนิติบุคคล และหากในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงหน่วยงานผู้รับผิดชอบข้อมูลธุรกิจที่อยู่ตรวจสอบได้จากหน่วยงานดังกล่าวให้ถือว่าเป็นที่อยู่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้

“ที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้แจ้งไว้ในวันที่ทำการรังวัด” หมายความว่า ที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่จากเดิมในวันที่ทำการรังวัด กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ให้มาระวังชี้แนวเขต และได้มาระวังชี้แนวเขตในวันที่ทำการรังวัด แต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด

“ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า สำนักงานเขตท้องที่ ศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่ทำการองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำนักงานเทศบาลนคร สำนักงานเทศบาลเมือง สำนักงานเทศบาลตำบล และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล

“ระบบอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ระบบงานของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อรองรับการส่งหนังสือติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามระเบียบนี้ทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์

“ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า การส่งหนังสือติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามระเบียบนี้ ออกจากระบบอิเล็กทรอนิกส์ของเครื่องคอมพิวเตอร์ในสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ผ่านไปเข้าเครื่องปลายทาง (terminal) หรือเข้าเครื่องคอมพิวเตอร์อีกเครื่องหนึ่งโดยส่งผ่านทางระบบเครือข่าย (network) ซึ่งผู้ส่งจะต้องมีที่อยู่ (e-mail address) ของผู้รับ

“ที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยการกำหนดระบบข้อมูลที่จะใช้ในการรับไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ไว้โดยเฉพาะ

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน และผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้ และให้มีอำนาจตีความและวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้

การตีความและการวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง หากเป็นปัญหาเกี่ยวกับข้อกฎหมายหรือกฎ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน และผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ จะขอความเห็นจากสำนักกฎหมายเพื่อประกอบการพิจารณาก็ได้

หมวด ๒

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

ข้อ ๓/ การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตตามมาตรา ๓/๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ดังนี้

- (๑) ที่อยู่ที่เคยติดต่อ
- (๒) ที่อยู่ที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- (๓) ที่อยู่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการตรวจสอบที่อยู่ตามวรรคหนึ่งแล้วมีเพียงที่อยู่เดียวให้แจ้งไปตามที่อยู่นั้นฉบับ

ข้อ ๔ หลักเกณฑ์และวิธีการการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) ตามข้อ ๓/ ให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

(๑) หากที่อยู่ตามข้อ ๓/ (๑) และ ข้อ ๓/ (๒) แตกต่างกัน ให้ใช้ที่อยู่ตาม ข้อ ๓/ (๒) เป็นหลักในการแจ้ง โดยให้มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตตามที่อยู่ในข้อ ๓/ (๒) และ ข้อ ๓/ (๓) แห่งละหนึ่งฉบับ รวมจำนวน ๒ ฉบับ

(๒) หากไม่มีที่อยู่ตามข้อ ๓/ (๒) แต่มีที่อยู่ตาม ข้อ ๓/ (๑) ให้มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตตามที่อยู่ในข้อ ๓/ (๑) และ ข้อ ๓/ (๓) แห่งละหนึ่งฉบับ รวมจำนวน ๒ ฉบับ

(๓) หากที่อยู่ตามข้อ ๓/ (๑) และ ข้อ ๓/ (๓) หรือ ข้อ ๓/ (๒) และ ข้อ ๓/ (๓) แล้วแต่กรณี เป็นที่อยู่เดียวกันให้มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตตามที่อยู่นั้น จำนวน ๑ ฉบับ

(๔) หากที่อยู่ตามข้อ ๓/ (๑) และ ข้อ ๓/ (๓) หรือ ข้อ ๓/ (๒) และ ข้อ ๓/ (๓) แล้วแต่กรณี สามารถค้นหาได้เพียงแห่งเดียว ให้มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตตามที่อยู่ที่ค้นหาได้จำนวน ๑ ฉบับ

ข้อ ๕ ในการตรวจสอบ ปรับปรุง แก้ไขเพิ่มเติมที่อยู่ตามข้อ ๓/ (๑) และข้อ ๓/ (๒) ตลอดจนรวมทั้งชื่อ - สกุล หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เป็นหน้าที่ของฝ่ายทะเบียนที่จะต้องดำเนินการตรวจสอบ ปรับปรุง แก้ไขข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน กรมที่ดิน ของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ให้ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงกับข้อมูลที่เป็นปัจจุบันที่ปรากฏในสารบบที่ดิน

เมื่อฝ่ายรังวัดได้ตรวจสอบข้อมูลตามวรรคหนึ่งแล้วปรากฏว่า ข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน กรมที่ดิน ของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ไม่สมบูรณ์ บกพร่อง หรือคลาดเคลื่อน ซึ่งไม่ถูกต้องตรงกับที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือที่อยู่ที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งล่าสุดหรือที่ปรากฏในสารบบที่ดิน ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดรายงานผลการตรวจสอบข้อมูลเสนอต่อเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการแจ้งให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการตรวจสอบ ปรับปรุง และแก้ไขข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน กรมที่ดิน ของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ให้เป็นปัจจุบันทันที

ข้อ ๑๐ ในการค้นหาที่อยู่ตามข้อ ๓/ (๓) ให้เป็นหน้าที่ของฝ่ายรังวัดในการค้นหาที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง พร้อมทั้งจัดพิมพ์ข้อมูลรายการค้นหา ชื่อ - สกุล ที่อยู่ หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง เพื่อตรวจสอบกับที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๓/ (๑) หรือข้อ ๓/ (๒) แล้วแต่กรณี และเพื่อใช้ประโยชน์ในการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดที่ดิน

ข้อ ๑๑ ในการค้นหาที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามหมวดนี้ ฝ่ายรังวัดสามารถกระทำได้เฉพาะกรณีที่มีคำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามระเบียบนี้เท่านั้น หากไม่มีคำขอรังวัดที่ดินห้ามมิให้ค้นหาข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรในฐานะข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครอง หรือข้อมูลธุรกิจของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน กรมที่ดิน ของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ทุกกรณี

หมวด ๓

กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังชี้แนวเขต ตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังชี้แนวเขตตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) เพื่อให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ติดต่อได้อีกครั้งหนึ่ง โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการติดต่อ ดังนี้

(๑) การติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตที่ได้ดำเนินการตามข้อ ๔ (๑) และ ข้อ ๔ (๒) แล้ว และได้รับแจ้งการติดต่อทั้งสองแห่ง แต่ในวันที่ทำการรังวัดผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด การแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ให้แจ้งไปตามที่อยู่ในข้อ ๓/ (๓) เพียงที่อยู่เดียว

(๒) การติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตที่ได้ดำเนินการตามข้อ ๔ (๑) และ ข้อ ๔ (๒) แล้ว และได้รับแจ้งการติดต่อเพียงแห่งเดียว แต่ในวันที่ทำการรังวัดผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด การแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ให้แจ้งไปตามที่อยู่ซึ่งแจ้งถึงเท่านั้น

(๓) การติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตที่ได้ดำเนินการตามข้อ ๔ (๓) แล้ว และได้รับแจ้งการติดต่อ แต่ในวันที่ทำการรังวัดผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด การแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ให้แจ้งไปตามที่อยู่นั้นอีกครั้งหนึ่ง

(๔) การติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตที่ได้ดำเนินการตามข้อ ๔ (๔) แล้ว และได้รับแจ้งการติดต่อ แต่ในวันที่ทำการรังวัดผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด การแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ให้แจ้งไปตามที่อยู่นั้นอีกครั้งหนึ่ง

การแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ตาม (๑) (๒) (๓) และ (๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการภายใน ๓ วัน นับแต่วันที่ทำการรังวัดวันแรก หรือกรณีที่มีการรังวัดตรวจสอบใหม่ เมื่อได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นแล้ว หากไปรษณีย์แจ้งเหตุขัดข้องนำจ่ายผู้รับไม่ได้ไม่ว่าด้วยเหตุกรณีใด ๆ หรือมีเหตุขัดข้องอื่นใดอันเป็นเหตุให้ไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (บัตรเหลือง) ไม่สามารถส่งกลับมายังสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ได้ หรือกรณีผู้รับได้ลงนามในไปรษณีย์ตอบรับซึ่งเป็นผู้แทนของผู้รับมิได้ระบุสถานะว่าเกี่ยวข้องกับผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแต่อย่างใด หรือลงลายมือชื่ออ่านไม่ออกโดยมิได้รับ ชื่อ - สกุล และสถานะของผู้รับ หรือส่งกลับ

มาก่อนครบระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแล้ว ไม่ปรากฏว่าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน หรือคัดค้านการรังวัด ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป โดยไม่ต้องรอหลักฐานการตอบรับแต่อย่างใด

ข้อ ๑๓ กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อให้มาระวังชี้แนวเขตที่ดิน ตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้มาระวังชี้แนวเขตในวันที่ทำการรังวัดแล้ว แต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเพื่อยืนยันที่อยู่ในการส่งหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) อีกครั้ง ดังนี้

(๑) หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมีความประสงค์ยืนยันที่อยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปตามที่อยู่ติดต่อได้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๑๒ และให้รายงานให้ปรากฏในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก)

(๒) หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งที่อยู่ใหม่ที่แตกต่างไปจากเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปตามที่อยู่นั้น และให้รายงานให้ปรากฏในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก)

(๓) หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมให้ถ้อยคำหรือยินยอมให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ไม่ยอมลงนามในบันทึกถ้อยคำ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดไว้เป็นหลักฐานและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปตามที่อยู่ติดต่อได้ ตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๑๒ และให้รายงานให้ปรากฏในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก)

ข้อ ๑๔ การบันทึกถ้อยคำผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในวันที่ทำการรังวัดตามข้อ ๑๓ (๒) หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมีความประสงค์แจ้งที่อยู่ใหม่ที่แตกต่างไปจากเดิม พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกให้ชัดเจนว่า ประสงค์จะใช้ที่อยู่ใหม่เฉพาะครั้งนี้ หรือต้องการจะใช้ที่อยู่ใหม่เป็นที่ยู่ตามข้อ ๓/ (๒) หากต้องการจะใช้ที่อยู่ใหม่เป็นที่ยู่ตามข้อ ๓/ (๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการปรับปรุง แก้ไขข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน กรมที่ดิน ของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ให้เป็นปัจจุบันทันที

หมวด ๔

กรณีที่ไม่สามารถติดต่อหรือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขต ตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

ข้อ ๑๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตตามข้อ ๔ แล้ว แต่ไม่สามารถติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) เพื่อให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

ไปยังที่อยู่ตามข้อ ๓/ อีกครั้งหนึ่ง และปิดหนังสือแจ้งเพื่อให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ จำนวน ๑ ฉบับ และสำนักงานเขตหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือที่ทำการกำนันหรือที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่อีก จำนวน ๑ ฉบับ

การปิดหนังสือแจ้ง ณ สำนักงานเขตหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือที่ทำการกำนันหรือที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ให้พิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (๑) กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้ปิดหนังสือแจ้ง ณ สำนักงานเขตท้องที่
- (๒) กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตเมืองพัทยาให้ปิดหนังสือแจ้ง ณ ศาลาว่าการเมืองพัทยา
- (๓) กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษอื่น (ถ้ามี) และท้องที่นั้นไม่มีผู้ใหญ่บ้านหรือกำนันเป็นผู้ปกครองท้องที่ ให้ปิดหนังสือแจ้ง ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษอื่น (ถ้ามี) แห่งท้องที่นั้น
- (๔) กรณีที่ดินตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น
 - (ก) กำหนดให้ปิดหนังสือแจ้ง ณ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่
 - (ข) กรณีที่ไม่มีผู้ใหญ่บ้านให้ปิดหนังสือแจ้ง ณ ที่ทำการกำนัน
 - (ค) กรณีที่ไม่มีผู้ใหญ่บ้านและกำนันให้ปิดหนังสือแจ้ง ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่
 - (ง) กรณีในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่มีผู้ใหญ่บ้านเป็นผู้ปกครองท้องที่ ให้ปิดหนังสือแจ้ง ณ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่
 - (จ) กรณีในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่มีกำนันเป็นผู้ปกครองท้องที่ ให้ปิดหนังสือแจ้ง ณ ที่ทำการกำนัน

ข้อ ๑๖ ให้ทำหนังสือ เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ส่งไปปดียงสำนักงานเขตหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือที่ทำการกำนันหรือที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี ตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๑๕ วรรคสอง โดยให้สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ส่งหนังสือนำส่ง (ท.ด. ๔๑) ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำหนังสือนำส่ง (ท.ด. ๔๑) ไปปิดด้วยตนเองก็ได้

ข้อ ๑๗ การส่งหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) และการปิดหนังสือแจ้งเพื่อให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามข้อ ๑๕ และการดำเนินการตามข้อ ๑๖ ต้องกระทำภายใน ๓ วัน นับแต่วันที่ทำกรังวัดวันแรก

ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ปิดหนังสือแจ้งให้ถือว่าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดแล้ว และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้ง ไม่ปรากฏว่าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตาม มาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปโดยไม่ต้องรอหลักฐานการตอบรับแต่อย่างใด

ข้อ ๑๘ กำหนดให้ฝ่ายรังวัดรอเรื่องรังวัดให้ครบกำหนดระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด โดยให้เก็บเป็นงานค้างกองกลางของฝ่ายรังวัด และเมื่อครบกำหนดแล้วให้ฝ่ายรังวัดความเห็นเสนอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อเบิกแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการเขียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ส่งเรื่องรังวัดให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการต่อไป

กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้มาติดต่อ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อขอคัดค้านการรังวัดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๕/ว ๙๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑ หากขอคัดค้านการรังวัดภายหลัง ครบกำหนดระยะเวลาการแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๖/ว ๐๓๕๓/๔ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

หมวด ๕

การนำระบบอิเล็กทรอนิกส์มาใช้ในการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์

ข้อ ๑๙ เมื่อสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเห็นสมควรให้นำระบบอิเล็กทรอนิกส์มาใช้ในการติดต่อหรือการแจ้ง ให้เสนออธิบดีประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้น ๆ ใช้ระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ประสงค์ที่จะใช้ที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์เป็นที่ยู่ในการติดต่อหรือการแจ้งให้มาระวังชี้แนวเขตตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยได้แจ้งความประสงค์พร้อมแจ้งที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์เป็นลายลักษณ์อักษรไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ติดต่อหรือแจ้งโดยระบบอิเล็กทรอนิกส์

ข้อ ๒๐ การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ไปตามที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ และให้ถือว่าหนังสือที่สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ส่งถึงผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงทางช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ตามวันและเวลาที่หนังสือนั้นได้เข้าสู่ที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง โดยไม่จำเป็นต้องมีการเปิดอ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ข้อ ๒๑ กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อให้มาระวังชี้แนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ไปตามที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่ได้แจ้งความประสงค์ไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๑๙

ข้อ ๒๒ กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อให้มาระวังชี้แนวเขต ตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้มาระวังชี้แนวเขตในวันที่ทำการรังวัดแล้ว แต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเพื่อยืนยันที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ในการส่งหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) อีกครั้ง ดังนี้

(๑) หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมีความประสงค์ยืนยันที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ไปตามที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ตามข้อ ๑๙ และให้รายงานให้ปรากฏในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก)

(๒) หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ใหม่ที่แตกต่างไปจากเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๘๑) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ไปตามที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์นั้น และให้รายงานให้ปรากฏในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก)

(๓) หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมให้ถ้อยคำหรือยินยอมให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ไม่ยอมลงนามในบันทึกถ้อยคำ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดไว้เป็นหลักฐาน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๘๑) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ไปตามที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ตามข้อ ๑๙ และให้รายงานให้ปรากฏในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก)

ข้อ ๒๓ การบันทึกถ้อยคำผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในวันที่ทำการรังวัดตามข้อ ๒๒ (๒) หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมีความประสงค์แจ้งที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ใหม่ที่แตกต่างไปจากเดิม พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกให้ชัดเจนว่า ประสงค์จะใช้ที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่แจ้งใหม่เฉพาะครั้งนี้ หรือต้องการจะใช้ที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่แจ้งใหม่นี้เป็นที่อยู่ตามข้อ ๑๙ หากต้องการจะใช้ที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่แจ้งใหม่นี้เป็นที่อยู่ตามข้อ ๑๙ ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการปรับปรุง แก้ไขข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน กรมที่ดิน ของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ให้เป็นปัจจุบันทันที

ข้อ ๒๔ ในวันที่ทำการรังวัดหากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมีความประสงค์ขอให้ดำเนินการส่งหนังสือแจ้งด้วยวิธีการตามปกติ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเพื่อส่งหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๘๑) โดยบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๘๑) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปตามที่อยู่นั้น และให้รายงานให้ปรากฏในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก)

การบันทึกถ้อยคำตามวรรคหนึ่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำให้ชัดเจนว่า ประสงค์จะใช้ที่อยู่ที่แจ้งไว้เฉพาะครั้งนี้ หรือต้องการจะใช้ที่อยู่ที่แจ้งไว้นี้เป็นที่อยู่ตามข้อ ๓/ (๒) หากต้องการจะใช้ที่อยู่ที่แจ้งไว้นี้เป็นที่อยู่ตามข้อ ๓/ (๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการปรับปรุง แก้ไข ข้อมูลในระบบสารสนเทศเดิม กรมที่ดิน ของสำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ให้เป็นปัจจุบันทันที

ข้อ ๒๕ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถแจ้งเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ไปตามที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่แจ้งไว้ได้ เช่น ที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ถูกต้อง ระบบเกิดขัดข้อง เป็นต้น ให้ดำเนินการตามหมวด ๒ หมวด ๓ และ หมวด ๔

หมวด ๖

เบ็ดเตล็ด

ข้อ ๒๖ สำหรับคำขอรังวัดประเภทออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล หรือคำขอรังวัดที่ดินประเภทอื่นๆ การค้นหา ชื่อ - สกุล ที่อยู่ หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๓/ (๓) เพื่อตรวจสอบกับที่อยู่ของ

ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๓/ (๑) หรือข้อ ๓/ (๒) แล้วแต่กรณี และเพื่อใช้ประโยชน์ในการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินให้ดำเนินการตามหมวด ๒ โดยอนุโลม

ข้อ ๒๓/ แบบหนังสือ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) แบบหนังสือ เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๓) และแบบหนังสือนำส่ง (ท.ด. ๔๑) เรื่อง การปิดหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ให้ใช้ตามแบบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๔ กรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตได้ หรือในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังชี้แนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด ตามแบบ (ท.ด. ๔๑) โดยให้ระบุข้อความมีสาระสำคัญขึ้นอยู่กับเหตุการณ์และข้อเท็จจริงเป็นกรณีๆ ไป ตัวอย่าง เช่น

(๑) สำนักงานที่ดินได้มีหนังสือ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินแจ้งให้ท่านทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ฉบับเลขที่... ลงวันที่... แต่ไม่อาจติดต่อท่านให้มาระวังชี้แนวเขตได้

(๒) ท่านหรือผู้แทนของท่านไม่ไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่... ซึ่งเป็นที่ดินของท่าน โดยสำนักงานที่ดินได้มีหนังสือ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินแจ้งให้ท่านทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ฉบับเลขที่... ลงวันที่... และมี..... เป็นผู้รับแล้ว

(๓) ท่านได้มาระวังชี้แนวเขตแล้วในวันที่ทำการรังวัด แต่ท่านไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ตามโฉนดที่ดินเลขที่... ซึ่งเป็นที่ดินของท่าน โดยสำนักงานที่ดินได้มีหนังสือ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน แจ้งให้ท่านทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ฉบับเลขที่... ลงวันที่... และมี... เป็นผู้รับแล้ว

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๙ ในการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) ซึ่งได้ดำเนินการไปแล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕ ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๑ (พ.ศ. ๒๕๖๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙/๓๗ ต่อไปจนแล้วเสร็จ

ข้อ ๓๐ เมื่อกฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕ มีผลบังคับใช้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๕

(ลงชื่อ) นิสิต จันทรสมวงศ์

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(พ.ศ. ๓๔)



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน**เรียน**

ด้วย.....

ขอรังวัด.....โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก. เลขที่.....

หมู่ที่.....ที่ดินระวาง.....เลขที่ดิน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ได้กำหนดให้ช่างรังวัดออกไป

ทำการรังวัด วันที่.....เดือน.....พ.ศ.เวลาประมาณ.....นาฬิกา

แต่ที่ดินที่จะทำการรังวัดนี้ติดต่อกับ.....

ตามประมวลกฎหมายที่ดินและระเบียบในการรังวัดที่ดิน เจ้าพนักงานต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดิน
ข้างเคียงทราบ เพราะมีหน้าที่จะต้องคอยระวางชี้แนวเขต และอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณีและลงชื่อรับรอง
ในการรังวัดนั้นด้วย

จึงแจ้งมาเพื่อทราบ และปฏิบัติการดังกล่าวต่อไป ถ้าไปคอยระวางชี้แนวเขตด้วยตนเองไม่ได้
ก็ให้ทำหนังสือมอบผู้หนึ่งผู้ใดไปคอยระวางชี้แนวเขตแทนได้ และให้ผู้แทนนำหนังสือดังกล่าวยื่นต่อช่างรังวัด เพื่อเป็น
หลักฐานในการรังวัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

ฝ่ายรังวัด โทร.

นายช่างรังวัด นาย.....โทร.

(ลำดับรับเรื่อง.....วันที่.....ร.ว. ๑๒)

หมายเหตุ หนังสือมอบให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปคอยระวางชี้แนวเขตนั้นมีอยู่ทางด้านหลัง

ได้รับหนังสือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ที่.....ลงวันที่.....

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินแล้วแต่ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(ลงชื่อผู้รับ).....



หนังสือมอบเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า.....เลขประจำตัวประชาชน.....
 อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทร/มือถือ.....
 เจ้าของที่ดินโฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก. เลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 ได้มอบให้.....เลขประจำตัวประชาชน.....
 อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เป็นผู้มาชี้แนวเขต
 และรับรองเขตที่ดินของข้าพเจ้า ซึ่งเป็นข้างเคียงของ.....จนเสร็จการ

(ลงลายมือชื่อ) เจ้าของที่ดิน/ผู้มอบอำนาจ
 ()

(ลงลายมือชื่อ) ผู้ชี้เขต/ผู้รับมอบอำนาจ
 ()

(ลงลายมือชื่อ) พยาน
 ()

(ลงลายมือชื่อ) พยาน
 ()

(ท.ด. ๔๑)



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด

เรียน

ด้วย.....ได้ขอ.....

ที่ดินตามโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ ก. เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการ.....เสร็จแล้ว

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของท่าน

แต่เนื่องจาก.....

ฉะนั้น จึงขอให้ท่านไปตรวจสอบแนวเขตที่ดินของท่านว่า ตามที่ผู้ขอพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการ.....ไว้แล้วนั้น จะเป็นการถูกต้องหรือหล่อมล้ำแนวเขตที่ดินของท่านหรือไม่
เสร็จแล้วขอให้ท่านไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่
ได้ส่งหนังสือนี้ หากท่านไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการ
แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้แก่ผู้ขอ โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

ตำแหน่ง.....

ฝ่ายรังวัด โทร.

นายช่างรังวัด นาย.....โทร.

(ลำดับรับเรื่อง.....วันที่.....ร.ว. ๑๒)

ตัวอย่างหนังสือนำส่งหนังสือ เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑)



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การปิดหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑)

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือ เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด

(ท.ด. ๔๑) จำนวน.....ฉบับ

สำนักงานที่ดิน.....ขอส่งหนังสือ เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑) กรณี (นาย/นาง/นางสาว).....
 ขอรังวัด.....โฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ ก. เลขที่.....หมู่ที่.....
 ที่ดินระวาง.....เลขที่ดิน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 มาเพื่อให้ท่านปิดไว้ ณ.....ตามความในกฎกระทรวง
 การติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางแนวเขตในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๖๕ และเมื่อ
 ได้ปิดหนังสือแจ้งแล้ว ขอได้โปรดนำส่งหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งท้ายหนังสือฉบับนี้ให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ฝ่ายรังวัด โทร.

นายช่างรังวัด นาย.....โทร.

(ลำดับรับเรื่อง.....วันที่.....ร.ว. ๑๒)

หลักฐานการปิดหนังสือแจ้ง (ท.ด. ๔๑)

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือ ที่.....ลงวันที่.....

จัดส่งหนังสือ เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. ๔๑)

กรณี (นาย/นาง/นางสาว).....ขอรังวัด.....

ตามหลักฐานโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ ก. เลขที่.....หมู่ที่.....อำเภอ.....

ซึ่งข้าพเจ้าได้ปิดหนังสือ ณ.....เสร็จแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(ลงชื่อ) ผู้ปิดหนังสือแจ้ง (ท.ด. ๔๑)

(ลงชื่อ) พยาน

(ลงชื่อ) พยาน

ฝ่ายรังวัด โทร.

นายช่างรังวัด นาย.....โทร.

(ลำดับรับเรื่อง.....วันที่.....ร.ว. ๑๒)



ลมหายใจคือลางว่ายังอยู่
การต่อสู้หัวใจไม่เคยสาย
ทางชีวิตที่คบลงนั้นปลาย
อาจผันกลายเป็นแปรไม่แน่นอน

แม้ตัวแปรภายนอกที่หลอกล่อ
เป็นตัวก่อแรงใจให้น่ายดม
อุปสรรคดักลวงบ่วงนิรันดร์
ให้มานโรยโหลยอ่อนหรือร้อนรม

ก้าวขาก้าวข้ามผ่านคล้ายนานนัก
ใจอาจหักสู้ต่อมรสุม
เกมชีวิตปลิดหม่นแทบจนมุม
มัวแต่กลุ้มมิแก้แยะกว่าใด

เดินตามทางชีวิตลิขิตตั้ง
มีพลังดวงมานอันยิ่งใหญ่
เพียงคิดสู้แน่วแน่แน้อย่างไร
ย่อมถึงชัยสักวันนั้นแน่นอน

๑๐ สถานที่ เที่ยวทะเลทางภาคใต้ หน้าร้อนนี้ห้ามพลาด

เข้าสู่ช่วงหน้าร้อนแบบนี้จะมีอะไรดีไปกว่าการออกไปเที่ยวทะเลคลายร้อนกัน โดยเฉพาะทะเลทางภาคใต้ของประเทศไทย อันแสนงดงามติดอันดับต้น ๆ ของโลก ใครยังไม่มีแพลน จะขอแนะนำสถานที่ เที่ยวทะเลทางภาคใต้ ให้ไปพักผ่อนตามอัธยาศัยกัน

๑. เกาะหลีเป๊ะ จังหวัดสตูล

เริ่มต้นด้วย เกาะในภาคใต้ ที่ได้รับการขนานนามว่า “มัลดีฟส์เมืองไทย” โดดเด่นด้วย น้ำทะเลอันงดงาม สามารถเลือกบรรยากาศได้ตามสะดวก ถ้าชอบความครื้นเครงต้องมุ่งหน้าไปหาดพัทยา แต่ถ้าชอบความเงียบสงบ นอนดูดวงอาทิตย์ตกสวย ๆ ไปนอนชิลล์ ๆ บนทรายแสนนุ่ม ต้องไปที่หาดชันแช่ด กิจกรรมห้ามพลาดคือ ดำน้ำบริเวณ “ร่องน้ำจาบัง” ที่จะพบเห็นปะการังหลากสีสันให้ได้ยลโฉม หรือจะถ่ายรูปบนเกาะหินงามก็ตามสะดวก



การเดินทาง : แนะนำการเดินทางให้นั่งรถโดยสารกรุงเทพฯ-สตูล ลงที่ละงู ค่ารถประมาณ ๗๐๐-๑,๐๐๐ บาท ต่อรถสองแถวไปท่าเรือปากน้ำबार ๒๐ บาท ค่าเรือสปีดโบ๊ทไป-กลับ ๙๐๐ บาท

๒. เกาะห้อง จังหวัดกระบี่

ต่อกับทะเลที่การันตีความสวยไม่แพ้ใคร ด้วยยังคงรักษาความเป็นธรรมชาติเอาไว้ได้อย่างน่าประทับใจ ส่งผลให้ทุกคนที่มาถึงจะได้สูดอากาศอย่างเต็มปอด แลนด์มาร์คแห่งใหม่ห้ามพลาด คือ จุดชมวิว ๓๖๐ องศา บนความสูง ๑๐๙ เมตร บริเวณทางเดินชมยอดไม้ อันเป็นจุดสูงสุดของเกาะ สัมผัสเห็นวิวท้องทะเลและเกาะแก่งต่างๆ แบบสุดลูกหูลูกตา มีทั้งหมด ๖ จุด ให้เดินวนกันไปชมความสวยงาม แม้จะเหนื่อยเดินขึ้นบันได ๔๑๙ ขั้น แต่รับรองว่าคุ้ม



การเดินทาง : นั่งรถโดยสารกรุงเทพฯ-กระบี่ ลงที่อ่าวลึก ค่ารถประมาณ ๗๐๐-๑,๕๐๐ บาท จากนั้นให้นั่งรถจักรยานยนต์รับจ้างไปยังหาดอ่าวนางแล้วมองหาแพ็กเกจทัวร์จะคุ้มค่า ตกค่ารถจักรยานยนต์รับจ้างและแพ็กเกจไม่เกินคนละ ๑,๕๐๐ บาท (รวมสปีดโบ๊ท)

๓. หมู่เกาะช้างเผือก (เกาะคอerkเบิร์น) จังหวัดระนอง

หมู่เกาะแห่งนี้อยู่ในทะเลพม่าซึ่งต้องไปกับทริปทัวร์ เล่นที่อันน่าเฝ้าฝันใจคือน้ำทะเลสีครามสดใส และเป็นจุดรวมของป่าปะการังหลากสายพันธุ์ที่อุดมแน่น ชนิดที่ไม่เคยพบจากไหนมาก่อน โดยเฉพาะจุดดำน้ำ Milky Way ที่เปรียบเสมือนเมืองแห่งปะการังระยะทางกว่า ๑ กิโลเมตร พร้อมพบเจอปลาการ์ตูนและสัตว์ทะเลอื่นๆ อีกเพียบ หรือใครจะซิวลึๆ อยากรู้อยากเห็นบนเกาะที่หาดทรายขาวๆ ก็ตามสะดวก



การเดินทาง : นั่งรถโดยสารกรุงเทพฯ-ระนอง ลงที่สถานีขนส่งระนอง ค่ารถประมาณ ๕๐๐-๗๐๐ บาท จากนั้นแนะนำให้นัดกับทริปทัวร์ให้มารับหรือจะต่อรถไปยังท่าเรือประภาคารเองก็ได้ ซึ่งค่าทัวร์ไปเกาะแห่งนี้อยู่ประมาณ ๓,๐๐๐ บาทต่อคน

๔. เกาะพีพี จังหวัดกระบี่

สถานที่ต่อมาจัดเป็นเกาะชื่อดังของประเทศไทยคงไม่ผิด เป็นหมู่เกาะที่มีหลายจุดให้ไปสัมผัส เช่น เกาะพีพีดอน เกาะพีพีเล อ่าวลิ้นช้าง อ่าวมาหยา ความสวยงามของที่นี่คือน้ำทะเลสีครามจะดำน้ำดูปะการัง พายเรือคายัคก็ตามสะดวก หรือใครอยากนอนเล่นชายหาดซิวลึๆ บนเกาะ หาดวิถียารูปสวยๆ ก็ไม่มีปัญหา



การเดินทาง : นั่งรถโดยสารกรุงเทพฯ-กระบี่ มาลงสถานีขนส่งกระบี่ ค่ารถประมาณ ๙๐๐-๑,๕๐๐ บาท จากนั้นนั่งรถต่อไปท่าเรือจิหลาดเหมาแท็กซี่ตกประมาณ ๒๐๐-๓๐๐ บาท ต่อเรือข้ามฟาก สปีดโบ๊ท ประมาณ ๔๐๐ บาทต่อคน

๕. เกาะนางยวน จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ข้ามมาที่ฝั่งอ่าวไทยกันบ้างกับ เกาะในภาคใต้ สุดน่าประทับใจแห่งนี้ ความโดดเด่นคือเป็นเกาะขนาดเล็กที่มีสันทรายเชื่อมต่อกัน ๓ แห่ง อารมณ์คล้ายทะเลแหวกที่ให้ความแปลกตา และธรรมชาติอันแสนบริสุทธิ์ กิจกรรม บนเกาะแห่งนี้หลากหลายสุดๆ จะดำน้ำดูปะการัง, ไต่เขา, โหนสลิง (ซิปไลน์) หรือเดินชมวิถีชีวิตชาวบ้านก็จัดสรรกันดี ทุบริบรองประทับใจไม่ลืม



การเดินทาง : นั่งรถโดยสารกรุงเทพฯ-ชุมพร ลงสถานีขนส่งชุมพร ค่ารถประมาณ ๓๕๐-๕๐๐ บาท ต่อรถไปท่าเรือท่ายาง (บริษัทเรือจะมีรถรับให้) สามารถเลือกได้ว่าต้องการนั่งเรือแบบใด ถ้าเรือนอน ๒๐๐ บาท/คน ใช้เวลา ๖ ชั่วโมง เรือด่วน ๔๐๐ บาท/คน ใช้เวลา ๒ ชั่วโมง

๖. เกาะมดส้ม จังหวัดสุราษฎร์ธานี

เกาะนี้อาจไม่คุ้นหูมากนัก ทำให้ความสวยงามและธรรมชาติยังแทบ ๑๐๐ % จุดเด่นคือขนาดเกาะที่แคบ ทำให้เดินเท้าจาก ๒ ฟากเกาะชมความงามได้ภายในระยะเวลาไม่นาน หาดทรายขาวสะอาด และที่เด็ดคือوبرดาฟีนองหมูดำที่จะคอยต้อนรับนักท่องเที่ยวตลอด บางคนจึงเรียกว่า “เกาะหมู” กิจกรรมห้ามพลาดคือ ดำน้ำชมปะการัง พายเรือคายัค นอนเล่นบนชายหาดเพลินๆ จิบเครื่องดื่มเย็นๆ



การเดินทาง : นั่งรถโดยสารกรุงเทพฯ-เกาะสมุย ค่ารถประมาณ ๖๐๐-๑,๐๐๐ บาท เมื่อไปถึงเกาะให้เดินทางไปยังท่าเรืออ่าวท้องกรูดนั่งเรือข้ามไปเกาะมดส้มใช้เวลาไม่เกิน ๒๐ นาที ราคาไม่เกิน ๑๐๐ บาท/คน

๗. เกาะมุก จังหวัดตรัง

เกาะมุกคืออีกสถานที่ห้ามพลาด มีขนาดใหญ่อันดับ ๓ ในทะเลตรัง และพบเห็นเรือหาปลาได้แทบทุกจุดบนชายหาด ความพิเศษคือจะได้พบถ้ำมรกตขนาดเล็กๆ ที่ถือเป็นกิจกรรมไฮไลท์ในการค่อยๆ ลอยตัวแล้วเจอกับโถงขนาดใหญ่ แปลกตาและน่าอัศจรรย์สุดๆ รวมถึงยังสามารถชมวิถีชีวิตชาวมุสลิมที่ท่าประมงอีกด้วย



การเดินทาง : ให้เดินทางด้วยรถไฟมาลงสถานีตรัง ค่าตัวประมาณ ๒๕๐-๔๕๐ บาท แล้วต่อรถไปท่าเรือควนตุงกูประมาณ ๓๐๐-๔๕๐ บาท รวมค่าเรือข้ามเกาะแล้ว

๘. เกาะกำ จังหวัดระนอง

ย้อนกลับมาเที่ยวทะเลฝั่งอันดามันกันอีกครั้งกับเกาะกำ หรือหมู่เกาะกำ ด้วยความที่ผู้คนยังไม่พรั่งพล่านทำให้ธรรมชาติยังคงสดใหม่สวยงาม มีกิจกรรมหลากหลายให้ได้ทำ เช่น ดำน้ำบริเวณเกาะค้างคาว เล่นน้ำบริเวณหาดเกาะกำ หรือนั่งความแออัดแอร์หน่อยจะไปยังจุดชมวิวอ่าวเขาควายก็ได้ แต่ขอให้ระวังนิดหน่อย คือทางขึ้นชันมาก



การเดินทาง : นั่งรถโดยสารกรุงเทพฯ-ระนอง ลงที่ขนส่งระนอง ค่ารถประมาณ ๕๐๐-๗๐๐ บาท ต่อรถไปท่าเทียบเรือบางเบน จากนั้นติดต่อกับเจ้าหน้าที่อุทยานแห่งชาติแหลมสนเพื่อเช่าเรือไปยังตัวเกาะ ตกลำละ ๒,๐๐๐-๒,๕๐๐ บาท ขึ้นอยู่กับการวนตามจำนวนเกาะ (ควรติดต่อเจ้าหน้าที่ไว้ตั้งแต่ก่อนเดินทาง)

๙. เกาะกระดาน จังหวัดตรัง

ไปกันต่อที่เกาะแห่งนี้เลย อยู่ระหว่างจุดเชื่อมทะเลตรังกับทะเลกระบี่ โดดเด่นด้วยหาดทรายดีนทอด้วยยาวลงทะเลจนเป็นชื่อของเกาะกระดาน และน้ำทะเลใสแบบไม่เคยพบเจอมาก่อน จึงทำให้มีคู่รักหลายคู่เลือกแต่งงานได้น้ำกันที่นี่ กิจกรรมห้ามพลาดคือ การดำน้ำชมปะการังสวย ๆ ด้านหน้าหาดอ่าวเนียง และบริเวณหน้าหาดอ่าวกระดาน หรือจะพายเรือคายัครอบเกาะ เล่นกระดานโต้คลื่นก็สนุกสุดเร้าใจ



การเดินทาง : ด้วยรถไฟมาลงสถานีตรัง ค่าตัวประมาณ ๒๕๐-๔๕๐ บาท จากนั้นต่อรถไปยังท่าเรือควนตุงกู ๓๐๐-๔๕๐ บาท รวมค่าเรือข้ามเกาะแล้ว

๑๐. หมู่เกาะตะรุเตา จังหวัดสตูล

ปิดท้ายด้วยที่ขอการันตีว่าสวยจริงอะไรจริง แม้อยู่ไกลไปสักนิดแต่คุ้มค่าที่จะสัมผัส โดยเฉพาะทิวทัศน์ บนเกาะที่ยังมีความเป็นธรรมชาติสูงทั้งพืชพันธุ์และสัตว์ป่า พร้อมท้องทะเลอันแสนงดงามจึงมีบางคนยกให้เป็น “มัลดีฟส์เมืองไทย” อีกแห่ง กิจกรรมห้ามพลาดคือไปดำน้ำตื้นที่ร่องน้ำจางบัง หรือใครอยากดำน้ำลึกจะมีชาวประมงแนะนำให้ไปจุดที่พบเจอกับ “กัลปังหาสีส้ม” กัลปังหาที่หายากสุดๆ บนโลก รับรองว่าคุ้มค่าแน่นอน



การเดินทาง : ให้นั่งรถโดยสารกรุงเทพฯ-สตูล ลงที่ละงู ค่ารถประมาณ ๗๐๐-๑,๐๐๐ บาท ต่อรถสองแถวไปท่าเรือปากน้ำบารา ๒๐ บาท ต่อเรือข้ามไปยังเกาะ ไป-กลับ ประมาณ ๓๐๐ บาท



ที่มา : waiwai

เข้าถึงได้จาก : <https://www.you.co/th/blog/thailand-south-islands/>

โรคสมาธิสั้นในผู้ใหญ่

โดย นางสาวกนิษฐนันท์ พงษ์วิจิตร
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ
กลุ่มงานแผนงานและยุทธศาสตร์ กองแผนงาน

หลายคนคงเคยได้ยินผู้ใหญ่หรือแม้แต่พวกเราเอง ตำหนิและต่อว่าเด็กรุ่นใหม่ว่า เป็นโรคสมาธิสั้น อยู่ไม่สุข นั่งนิ่ง ๆ ไม่เป็น หรือมีอาการไฮเปอร์ (Hiper) เวลาได้ยินคำพูดพวกนี้ ก็มักจะเข้าใจกันไปว่า “โรคสมาธิสั้น” อาการอยู่ไม่สุข นั่งนิ่ง ๆ ไม่ได้ คงเป็นอาการที่เกิดขึ้นเฉพาะในเด็ก เป็นโรคอย่างหนึ่งของเด็กยุคสมัยนี้ ที่เกิดขึ้นหรือวิวัฒนาการมาจากความเจริญก้าวหน้าของเทคโนโลยีที่ทำให้เด็กยุคใหม่ไม่สามารถอดทนรอกับอะไร เรื่องใดเรื่องหนึ่งได้เป็นเวลานาน ๆ และหลายคนก็คิดว่า “โรคสมาธิสั้น” เกิดขึ้นแต่กับเด็ก ๆ เท่านั้น จริงหรือไม่??? ผู้ใหญ่ไม่เป็นโรคสมาธิสั้น ใช่หรือไม่??? ส่วนตัวก็เคยคิดแบบนั้นเหมือนกัน แต่พอเวลาผ่านไป ก็เริ่มไม่มั่นใจแล้วว่า สิ่งที่ตัวเองเคยคิดนั้น ใช่หรือไม่???

ใครเคยมีอาการแบบนี้เกิดขึ้นกับตัวเองบ้าง? ซ้ำลิ้มมาก ๆ ของใช้ส่วนตัวหายบ่อย เพราะความซี้ลิ้มของตัวเอง อ่านหนังสือจบไปไม่กี่หน้า ก็ลืมเนื้อหาหน้าก่อน ๆ แล้ว อ่านหนังสือได้ไม่นานก็เริ่มยุกยิกแล้ว นั่งไม่เป็นสุข มั่งละ ต้องลุกขึ้นไปหาของกินแล้ว (อืม...พฤติกรรมนี้อาจเป็นเรื่องเฉพาะบุคคล 😊) หรือต้องหาอะไรอย่างอื่นทำเพื่อฆ่าเวลา เชื่อว่าคนที่เคยมีอาการเหล่านี้ ตอนที่เบื่อก็จะหงุดหงิด บ่นและโวยวายกับตัวเองเป็นบ้าเป็นหลัง เกิดคำถามกับตัวเองว่า ฉันเป็นอะไรเนี่ยละ!!! อาการเหล่านี้ เกิดขึ้นจากอะไร??? เพราะอายุที่มากขึ้น ทำให้ฉันมีอาการแบบนี้??? ฉันเป็นโรคสมาธิสั้น??? แต่โรคนี้เป็นกับเด็กไม่ใช่หรือไม่??? ผู้ใหญ่อย่างเรา ๆ คงไม่เป็นหรอก บลา..บลา..บลา คำถามมากมายเกิดขึ้นในหัวสมอง ตอนที่ทำอะไรผิดพลาดจากความเกะ ๆ อัง ๆ ของตัวเอง เมื่ออยากรู้ก็ต้องค้นคว้าลิ้จะ รออะไรอยู่ Go..Go..Go!!!

โรคสมาธิสั้นส่วนใหญ่พบว่าเกิดขึ้นในเด็ก และมักปรากฏในเด็กที่มีอายุน้อยกว่า ๗ ปี ลักษณะอาการที่ปรากฏชัดเจน อาทิ ไม่สามารถมีสมาธิกับเรื่องใด เรื่องหนึ่งได้นาน ๆ มีอารมณ์ร้อน หุนหันพลันแล่น ตัดสินใจเร็ว อยู่นิ่งไม่ได้ เป็นต้น เด็กที่มีอาการเหล่านี้ เรามักจะเรียกว่า เป็นเด็กไฮเปอร์ (Hiper) แต่โรคสมาธิสั้นไม่เกี่ยวข้องกับระดับสติปัญญา หรือ IQ แต่อย่างใด คนที่เป็นโรคสมาธิสั้น จึงไม่ใช่คนที่มีระดับ IQ ต่ำ แค่เพียงอาการที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตประจำวันของพวกเขาเหล่านั้น คนส่วนใหญ่จึงคิดว่าโรคสมาธิสั้นพบได้เฉพาะในเด็กเท่านั้น แล้วผู้ใหญ่ล่ะ ไม่เป็นโรคนี้กันหรืออย่างไร???



ถ้าคุณเป็นคนหนึ่งที่เคยพบเจอกับเหตุการณ์แบบนี้ มาทำงานสายเป็นประจำ สิ้นหนัคสำคัญกับลูกค้า ทำงานตก ๆ หล่น ๆ ถูกเจ้านายตำหนิว่าไม่รับผิดชอบบ่อย ๆ จัดระเบียบการทำงานไม่ได้ งานค้างส่งทันบ้าง ไม่ทันบ้าง บางครั้งเครียดจนนอนไม่หลับ บางทีคุณอาจกำลังเป็นโรคสมาธิสั้นก็ได้ คนในวัยทำงานหลายคนเป็นโรคสมาธิสั้น โดยไม่รู้ตัว สรุปง่าย ๆ ได้ว่า ผู้ใหญ่ก็เป็นโรคสมาธิสั้นได้จ้า...

โรคสมาธิสั้น ADHD (Attention Deficit Hyperactivity Disorder)^๑ เกิดขึ้นจากสารในสมองส่วนหน้า คือ โดพามีน (Dopamine) และนอร์เอพิเนฟริน (Norepinephrine) ที่ทำหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุมพฤติกรรมและสมาธิในการทำงานที่ลดลงหรือน้อยกว่าปกติ ซึ่งเป็นโรคที่เกิดในวัยเด็ก แต่จะเป็นต่อเนื่องจนถึงวัยผู้ใหญ่ได้ด้วย หรืออาจกล่าวได้ว่า ผู้ใหญ่ที่เป็นโรคสมาธิสั้น ถ้าสืบประวัติย้อนไปช่วงวัยเด็ก จะพบว่าตอนวัยเด็กมักจะมีอาการของโรคสมาธิสั้นมาก่อน



ลักษณะอาการของผู้ใหญ่หรือคนวัยทำงานที่เป็นโรคสมาธิสั้น มีดังนี้

๑. ไม่สามารถจัดการกับเวลาได้ เมื่อต้องทำงานที่มีกำหนดเวลา ไม่สามารถทำงานให้เสร็จตามกำหนดเวลาได้ บางครั้งจะทำงานไม่ทัน หรือทำแบบจวนตัว จวนเจียนเวลา ให้คนรอบข้างต้องลุ้นระทึกตลอด ๆ
๒. มีปัญหาในการทำงานที่ต้องใช้สมาธิ เช่น มีอาการเหม่อลอยเวลาต้องคุยธุระ วอกแวกง่าย ฟังอะไรจับใจความไม่ค่อยได้ ทำงานผิดพลาด เพราะความประมาท
๓. ขี้ลืมและมีปัญหาการจัดการงานให้เป็นระบบ

เช่น ติะทำงาน ห้องพักรกและไม่เป็นระเบียบอย่างมาก จะหาไม่พบเสมอ ผัดวันประกันพรุ่ง มาสายประจำ ทำของหายบ่อย ๆ หรือจำไม่ได้ว่าวางไว้ที่ไหน

๔. หุนหันพลันแล่น เช่น พูดแทรกเวลาคนอื่นพูด ไม่ค่อยคิดก่อนทำ และพูดทำให้เกิดปัญหา กับตนเองหรือคนรอบข้างบ่อยครั้ง

๕. เบื่อง่าย มีความรู้สึกอึดอัดเวลานั่งอยู่เฉย ๆ นาน ๆ เช่น เวลาต้องประชุมเป็นเวลานาน ๆ จะรู้สึกกระวนกระวายใจ ชอบอะไรแปลกใหม่และตื่นเต้น พูดเก่ง พูดมาก

๖. มีปัญหาด้านอารมณ์ รู้สึกไม่ประสบความสำเร็จ เครียด หงุดหงิดง่าย บางคนซึมเศร้าและวิตกกังวล นอนไม่หลับ เสี่ยงต่อปัญหาการติดยาและยาเสพติดอื่น ๆ

อาการอยู่ไม่นิ่ง อยู่ไม่สุขที่พบในเด็ก แต่ในวัยผู้ใหญ่จะไม่ค่อยมีอาการอยู่ไม่นิ่งเท่าใดนัก เนื่องจากในวัยผู้ใหญ่ จะสามารถควบคุมตนเองได้ดีขึ้น ไม่เหมือนกับเด็ก แต่จะมีอาการขี้ลืม รอคอยไรนาน ๆ ไม่ได้ อ่านหนังสือนาน ๆ ไม่ได้ และถ้าไม่ได้รับการรักษา จะส่งผลกระทบต่อการทำงาน หลงลืม ซึ่งอาจจะทำให้การทำงานเสียหาย ทำให้ชีวิตไม่ประสบความสำเร็จ และอาจทำให้เกิดโรคซึมเศร้าได้ อีกทั้ง



^๑<https://www.drwichian.com>

หากมีความวิตกกังวล ซึมเศร้า หรือความเครียดมากเกินไป ก็จะมีอาการสมาธิสั้นมากขึ้นเท่านั้น แม้ว่าไม่เคยถูกสงสัยว่าเป็นโรคสมาธิสั้นมาก่อนเลยก็ตาม โรคสมาธิสั้นนี้ ไม่ได้เกี่ยวข้องกับระดับสติปัญญา คนที่ได้รับการรักษาสามารถกลับมาเป็นปกติได้

ลักษณะอาการของโรคสมาธิสั้นข้างต้น อาจส่งผลกระทบกับการใช้ชีวิตประจำวันและความสัมพันธ์กับบุคคลรอบข้างมากกว่าที่คิด ดังนี้

๑. ผลกระทบทางสุขภาพร่างกายและจิตใจ คนที่เป็นโรคสมาธิสั้น เมื่อทำงานไม่ประสบความสำเร็จ หรือทำอะไรผิดพลาดบ่อยๆ มักจะมีความเครียด และเกิดโรคซึมเศร้า วิตกกังวลตามมา บางคนหันไปพึ่งยาเสพติดเพื่อเป็นทางออกในการคลายความเครียด จึงมีความเสี่ยงในการติดบุหรี่ สุรา หรือยาเสพติดที่เป็นอันตรายอื่นๆ และจะไม่ใส่ใจดูแลสุขภาพ

๒. ผลกระทบในการทำงาน มักทำงานผิดพลาดบกพร่อง เพราะความประมาท ทำงานส่งไม่ทันตามระยะเวลาที่กำหนด จัดระเบียบในการทำงานไม่ได้ ถูกเพื่อนร่วมงานและหัวหน้าตำหนิอยู่เสมอ เกิดความรู้สึกว่าตัวเองเป็นคนไม่มีคุณค่า ทำให้ความภูมิใจในตัวเองลดลง

๓. ผลกระทบในเรื่องความสัมพันธ์กับคนรอบข้าง คนที่เป็นโรคสมาธิสั้น มักเป็นคนที่มีใจร้อน หุนหัน พลันแล่น ไม่คิดก่อนที่จะกระทำ จึงทำให้เกิดการทะเลาะเบาะแว้งกับคนอื่นบ่อยๆ ไม่ว่าจะเป็น



เป็นเพื่อนร่วมงาน คนในครอบครัว ซึ่งผลที่ตามมา อาจถูกให้ออกจากงาน หรือการหย่าร้าง

เมื่อเขียนมาถึงตรงนี้ หลายคนอาจเกิดคำถามว่า สาเหตุของโรคสมาธิสั้นในผู้ใหญ่เกิดจากสาเหตุใด สาเหตุของโรคสมาธิสั้นในผู้ใหญ่ยังไม่ชัดเจนว่าเกิดจากสาเหตุใด หรือมีปัจจัยใดที่เป็นตัวกระตุ้น ทำให้เกิดโรคนี้ได้ แต่โดยทั่วไปแล้ว ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้เกิดโรคสมาธิสั้น ได้แก่

- ◆ ปัจจัยทางพันธุกรรม เช่น มีพ่อแม่ พี่น้อง เป็นโรคสมาธิสั้น หรือโรคทางจิตเวชอื่นๆ

- ◆ ปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม เช่น มารดามีประวัติการสูบบุหรี่ ดื่มแอลกอฮอล์ หรือใช้สารเสพติดระหว่างตั้งครรภ์ เป็นเด็กทารกที่คลอดก่อนกำหนด มีน้ำหนักแรกคลอดน้อยกว่าปกติ ได้รับสารตะกั่วในวัยเด็ก เป็นต้น

การวินิจฉัยโรคสมาธิสั้นในผู้ใหญ่ ต้องประเมินด้วยความระมัดระวังและต้องประเมินโดยจิตแพทย์เท่านั้น ในการประเมินโรค แพทย์จะซักประวัติจากผู้ป่วยและญาติ โดยใช้คำถามเจาะลึก ตัวอย่างเช่น เมื่อเป็นเด็ก อาการเริ่มเมื่อใด ระดับความรุนแรงของโรคมากน้อยแค่ไหน บ่อยแค่ไหนที่ไม่สามารถรับมือกับโรคหรือควบคุมพฤติกรรมของตนเองได้ ในสถานการณ์ใด เหตุการณ์ใด สถานที่ใดที่ปรากฏอาการเกิดขึ้น ประวัติครอบครัวว่ามีใครที่เป็นโรคสมาธิสั้นหรือไม่ การตรวจระดับสติปัญญา (IQ) พบว่ามีระดับสติปัญญาปกติ การรักษาโรคสมาธิสั้นเป็นโรคที่รักษาได้ด้วยยาและการปรับพฤติกรรม แยกเป็น

- การรักษาด้วยยา เป็นวิธีการรักษาโรคสมาธิสั้นอย่างแรกที่แพทย์มักจะเลือกใช้ ได้แก่ ยากระตุ้นจิตประสาท ยาด้านซึมเศร้า ยาลดอาการเปลี่ยนแปลงอารมณ์ที่รวดเร็ว ยากล่อมคลายกังวล

■ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมโดยนักจิตวิทยา ใช้ในกรณีผู้ป่วยที่มีอาการก้าวร้าวรุนแรง ไม่สามารถควบคุมตัวเองได้

■ การปรับเปลี่ยนสิ่งแวดล้อม (Psychosocial intervention) โดยการฝึกทักษะทางสังคม เพื่อให้รู้จักสังเกตอารมณ์ของผู้อื่น รู้จักรอคอย รับฟัง เอาใจเขามาใส่ใจเรา เพื่อลดปัญหาการอยู่ร่วมกันของผู้อื่น และเพื่อให้สามารถทำงานในหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีความชำนาญในงานที่ทำ ไม่มีอารมณ์เครียดจนเกินไป อันจะนำไปสู่สุขภาพจิตที่ดี ซึ่งเป็นสิ่งที่สำคัญมากในการดำรงชีวิต

แต่ไม่ว่าจะรักษาด้วยวิธีการใด ผู้ใหญ่ที่เป็นโรคสมาธิสั้นต้องรู้ว่า อาการของโรคสมาธิสั้น จะอยู่ติดตัวไปตลอดชีวิต จึงจำเป็นต้องตระหนักรู้และเข้าใจศักยภาพของตนเอง และต้องได้รับการรักษาจากแพทย์ผู้เชี่ยวชาญและนักจิตวิทยา โดยในขั้นตอนการรักษาก็ต้องได้รับความร่วมมือ กำลังใจและความเข้าใจจากครอบครัว ผู้ใกล้ชิด ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้ใหญ่ที่เป็นโรคสมาธิสั้นต้องการจากคนรอบข้าง จะช่วยให้เขามีชีวิตที่มีความสุขและประสบความสำเร็จได้ไม่ยาก

การรักษาโรคสมาธิสั้น ด้วยการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของตนเองเป็นวิธีการหนึ่งที่จะช่วยให้อาการของโรคสมาธิสั้นดีขึ้น ซึ่งผู้ที่เป็นโรคสมาธิสั้นสามารถทำได้เอง ด้วยวิธีการต่าง ๆ ต่อไปนี้

- **พยายามฝึกอารมณ์ของตนเอง** เช่น ไม่ควรดีใจหรือเสียใจเร็วเกินไป หรือหากโกรธ ควรจัดการกับความโกรธด้วยการระบายออกมา จัดการความวิตกกังวลของตนเองอย่างเป็นเวลา ความกังวลทำให้หลายคนพุ่งชนไปตลอดทั้งวัน สิ่งที่ต้องจัดการ คือ พยายามจัดการความกังวลทั้งหลายที่มีอยู่ให้จบลงในช่วงเวลาอันสั้น ไม่ควรลากยาวจนไปรบกวน กระทบกับเรื่องอื่น ๆ ที่ต้องทำต่อไป

- **การวางแผนและจัดการเวลาให้เป็นนิสัย** อาการสมาธิสั้น ทำให้วอกแวกจนลืมสิ่งที่ทำอยู่ตรงหน้าไป หรือผัดวันประกันพรุ่ง จนละเลยสิ่งที่ควรทำไปแบบไม่รู้ตัว การจดลิสต์ เขียนโน้ตเตือน หรือวางกรอบเวลาชัด ๆ ให้ตัวเอง จัดตารางเวลาว่าจะทำอะไร เมื่อไร จะช่วยวางแผนชีวิตและการทำงานได้ดีขึ้น รวมถึงเป้าหมายว่าต้องทำงานให้เสร็จไปที่ละชิ้น เพื่อฝึกนิสัย และลดความกังวล เช่น ถ้าต้องเดินทางไปไหน ควรมีการวางแผนการเดินทางไว้ล่วงหน้าและควรมีแผนที่ติดตัวไปด้วย



- **การจัดวางสิ่งของเครื่องใช้ให้เป็นระเบียบ** เพื่อป้องกันการลืมทรัพย์สินและของมีค่าตามที่ต่าง ๆ

- **การพักผ่อนนอนหลับให้เพียงพอ** ด้วยการนอนให้มีคุณภาพ คุณภาพการนอนหลับที่ไม่ดีและการรบกวนการนอนหลับส่งผลให้เกิดปัญหาสำคัญกับสมาธิ การจดจ่อ และความจำ ทำให้เกิดอาการหงุดหงิดได้ง่าย การปรับปรุงคุณภาพการนอนหลับของตนเองให้ได้ เช่น กำหนดเวลานอนให้เป็นปกติ กำหนดเวลาเข้านอน และรักษาพื้นที่การนอนหลับให้สบายสงบ และเอาทุกสิ่งที่จะรบกวนการนอนออกจากห้องนอนไป

- **รับประทานอาหารที่เหมาะสมกับโรค** หลีกเลี่ยงอาหารประเภทน้ำตาลและคาเฟอีน ควรเลือกรับประทานอาหารที่ไม่ผ่านการขัดสี รับประทานอาหารที่มีแร่ธาตุสังกะสีและแมกนีเซียม เพราะวิตามินและแร่ธาตุ ที่พบว่าผู้เป็นโรคสมาธิสั้นขาดบ่อยที่สุด คือ แมกนีเซียม



- **การออกกำลังกายอย่างสม่ำเสมอ** การออกกำลังกายช่วยรับมือกับความเครียดและความวิตกกังวลได้ดี ช่วยให้สมองทำงานได้ดีขึ้น การออกกำลังกายอาจเริ่มจากการเดินข้างนอกวันละ ๒๐ - ๓๐ นาที ก็ช่วยให้อารมณ์ดีขึ้นและช่วยเพิ่มสมาธิได้ ถ้าไม่อยากออกกำลังกาย อย่างน้อยที่สุดก็ให้แน่ใจ



ว่าเราได้ขยับตัวขึ้นยืน ยืดเส้นยืดสาย และเคลื่อนไหวร่างกายอย่างน้อย ๕ นาทีในทุกชั่วโมง อีกทั้ง การออกกำลังกายยังช่วยลดพลังงานส่วนเกิน และช่วยให้ร่างกายหลั่งสารเอ็นโดรฟิน (Endorphin) เพิ่มมากขึ้น

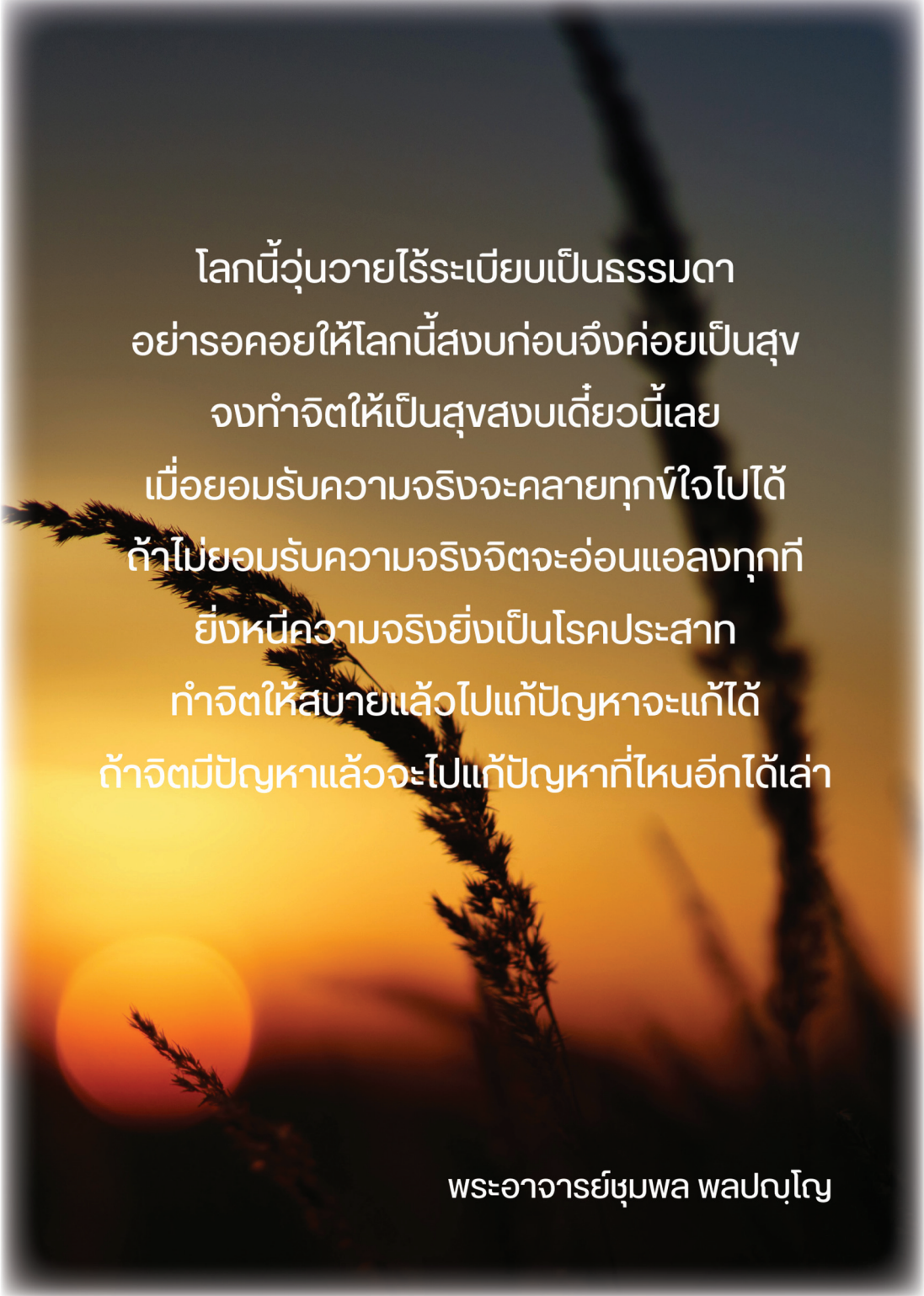
- **ลดการใช้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์** โควิด-19 ทำให้ต้องหันมาพึ่งเทคโนโลยีและใช้เวลาออนไลน์มากขึ้น แต่อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์นั้น มีส่วนทำให้เสียสมาธิอย่างมาก การใช้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์มากเกินไปทำให้สมองทำงานหนัก เพิ่มความว้าวุ่นใจ

และลดประสิทธิภาพการนอนโดยรวม ดังนั้น หลังการใช้งานเสร็จควรวางอุปกรณ์เหล่านั้นลงบ้าง เพื่อให้ตนเองได้พักจากสิ่งต่างๆ ที่กำลังพุ่งเข้ามา ลดความฟุ้งซ่านลง

- **ทำประโยชน์ให้กับตนเองและช่วยเหลือผู้อื่น** เพื่อสร้างความภาคภูมิใจ และรู้สึกว่าคุณค่าตัวเองมีคุณค่า

“โรคสมาธิสั้นในผู้ใหญ่” ไม่ได้เป็นโรคที่แปลกแล้ว แต่ก็ปฏิเสธไม่ได้ว่าอาการสมาธิสั้นที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อพฤติกรรม อารมณ์และการแสดงออกด้านความสัมพันธ์กับบุคคลรอบข้างไม่มากนักน้อย เมื่อได้รู้แล้วว่าอาการหรือลักษณะเบื้องต้นของโรคสมาธิสั้นเป็นอย่างไร หลังจากอ่านบทความนี้จบลง ขอให้ทุกท่านกลับไปสำรวจตัวเองด้วยว่า เราเริ่มมีอาการของโรคสมาธิสั้นหรือไม่ และพักสมองจากเครื่องมือสื่อสารเทคโนโลยีต่างๆ หันกลับมาดูแลสุขภาพกายและจิตใจของเราให้มีสุขภาพดีกันเถาะ ☺☺☺





โลกนี้วุ่นวายไร้ระเบียบเป็นธรรมดา
อย่ารอคอยให้โลกนี้สงบก่อนจึงค่อยเป็นสุข
จงทำจิตให้เป็นสุขสงบเดี๋ยวนี้เลย
เมื่อยอมรับความจริงจะคลายทุกข์ใจไปได้
ถ้าไม่ยอมรับความจริงจิตจะอ่อนแอหลงทุกที
ยิ่งหนีความจริงยิ่งเป็นโรคประสาท
ทำจิตให้สบายแล้วไปแก้ปัญหาก็แก้ได้
ถ้าจิตมีปัญหาแล้วจะไปแก้ปัญหาก็ไหนอีกได้เล่า

พระอาจารย์ชุมพล พลบุญโน

อธิบดีกรมที่ดิน ร่วมลงนามบันทึกข้อตกลง (MOU) ความร่วมมือโครงการพัฒนาระบบให้บริการภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ในพื้นที่เทศบาลนครนนทบุรี ระหว่างกรมที่ดิน กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น และเทศบาลนครนนทบุรี



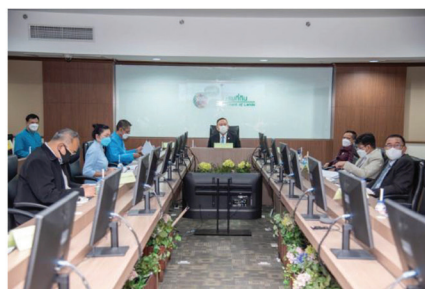
นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน ร่วมลงนามบันทึกข้อตกลง (MOU) ความร่วมมือโครงการพัฒนาระบบให้บริการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในพื้นที่เทศบาลนครนนทบุรี ระหว่างกรมที่ดิน กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น และเทศบาลนครนนทบุรี เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๕ ณ ห้องประชุมใหญ่ ชั้น ๓ อาคาร ๑ เทศบาลนครนนทบุรี

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะทำงานและผู้ตรวจประเมิน
ด้านการจัดการพลังงานอาคารรังวัดและทำแผนที่



นายวรพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะทำงานและผู้ตรวจประเมินด้านการจัดการพลังงานอาคารรังวัดและทำแผนที่
เมื่อวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๖๕ ณ ห้องประชุม ชั้น ๒ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณา
ปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕



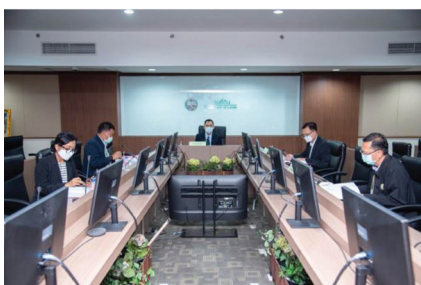
นายณรงค์ สีสืบตระกูล ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหา
ข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๕
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะทำงานปรับปรุง แก้ไข ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อ หรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๖๑



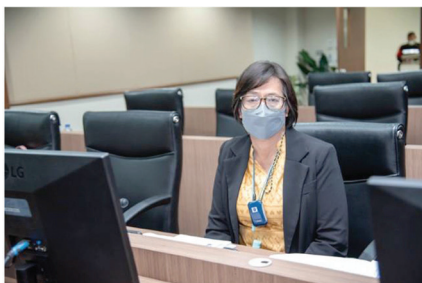
นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะทำงานปรับปรุง แก้ไข ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๖๕ ณ ห้องประชุมสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ชั้น ๔ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ครั้งที่ ๔/๒๕๖๕



นายสมเกียรติ ถนอมกิตติ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ครั้งที่ ๔/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๕ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการติดตามเร่งรัด
การใช้จ่ายงบประมาณของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๖๕



นางสมบัติ จันทร์ลาวัฒน์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการติดตามเร่งรัด
การใช้จ่ายงบประมาณของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๕
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

