

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๕ เดือน กันยายน – ตุลาคม ๒๕๖๕



ใบสมัครสมาชิกวารสารที่ดิน



ใบสมัครสมาชิกรวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน

“หนังสือเล่มนี้เป็นลิขสิทธิ์ของกองแผนงาน
ห้ามมิให้ผู้ใดนำไปเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาต”

คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน

เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวปฐิมา ท้าทราย

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวอัจฉรา อุ๋นใจ

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพยมนตรี

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์ นายขวัญชัย อรัญเวช

นายประภัสร์ รื่นภาคเพชร นายสมบัติ ลาอ่อน

นายหริรักษ์ หัตถศาสตร์ นายวิชัย ทองฤทธิ์

นายสงวน มณีรัตนศักดิ์ นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

นางอนุช กาญจนาลัย ว่าที่ร้อยตรี จิรวุฒิ มหาชานิกะ

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนารัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์ นางมณฑิรา อุ๋นใจ

นางนิภารัตน์ รื่นภาคเพชร นางสาวจามจุรี วงศ์หาญรุ่งโรจน์

นายณัฐพล วิริยวัฒน์ นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล

นางสาวประภาพร พิมพ์ปิง นางสาวพนิดา เต็งทับทิม

นางสาวสุจิตตรา กรณโคกกรวด

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๕๙

email : follow.land2559@gmail.com

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน

เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ

กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

ปทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๕ ประจำเดือนกันยายน-ตุลาคม ๒๕๖๕ ฉบับนี้ ตรงกับวันคล้ายวันสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร และเพื่อเป็นการรำลึกถึงพระองค์ท่าน วารสารที่ดินฉบับนี้ จึงได้รวบรวม ๙ เรื่องราวเกี่ยวกับกษัตริย์อันเป็นที่รักของประชาชนมาให้อ่านอีกครั้ง

นอกจากนี้ ยังประกอบไปด้วยบทความที่น่าสนใจ เช่น ในคอลัมน์เรื่องน่ารู้ ได้นำเรื่อง “การสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริ ตอนที่ ๔” โดยจะพาทุกท่านไปรู้จักกับโครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียงและฟาร์มตัวอย่าง บ้านรอดันบาดู ตำบลกะลุวอ อำเภอมือฉ่องนิคม จังหวัดนราธิวาส ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือครอบครัวเจ้าหน้าที่และประชาชนที่ประสบเคราะห์กรรมจากการกระทำของผู้ก่อความไม่สงบใน ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้ และเรื่อง “การพิจารณาเพื่อยุติข้อพิพาทเรื่องสิทธิที่ดินระหว่างหน่วยงานของรัฐ กรณี การเพิกถอนโฉนดที่ดินของเทศบาลนครเชียงใหม่ แปลงที่ตั้งโรงพยาบาลนครเชียงใหม่” มาให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ศึกษาเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน และผู้ที่สนใจ อีกทั้งยังมีบทความเกี่ยวกับกฎหมาย จัดสรร กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายที่ดินอีกหลายเรื่อง

ในคอลัมน์เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน จะพาทุกท่านไปเที่ยวทางตอนเหนือของประเทศญี่ปุ่น นั่นก็คือเมือง “โนโบริเบทสึ” เป็นเมืองเล็กๆ ที่เต็มไปด้วยบ่อน้ำแร่ธรรมชาติ ซึ่งถือเป็นเมืองน้ำแร่ที่มีชื่อเสียงที่สุดของเกาะฮอกไกโด และยังมีสระดี ๆ อีกมากมายรวมไว้ในเล่ม โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดินและสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

ปฐิมา ท่าทราย
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๕ เดือนกันยายน – ตุลาคม ๒๕๖๕



๔ ประวัติโดยสังเขปอธิบดีกรมที่ดิน

เรื่อนำรู้...

- ๓/ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๕ วันคล้ายวันสวรรคต รัชกาลที่ ๙
- ๑๑ การสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริ ตอนที่ ๔
- ๑๕ การพิจารณาเพื่อยุติข้อพิพาทเรื่องสิทธิในที่ดินระหว่างหน่วยงานของรัฐ กรณี การเพิกถอนโฉนดที่ดินของเทศบาลนครเชียงใหม่ แปลงที่ตั้งโรงพยาบาลนครเชียงใหม่
- ๑๘ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

ข้อคิด...

๒๐ ขอบคุณ

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

๒๑ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

๓๐ เทน้ำพิศแก้ว

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

๓๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๘๙๙๓ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

๓๔ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๐๒๔๕ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๕ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและภาระจำนอง อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ลานกรวี...

๓๗ ภาพลวงตา

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๓๘ เที้ยว ซิม ซ้อป...by Tootsy...ตอน “เที้ยวเมืองน้ำแร่ แช่ออนเซ็น” @ Noboribetsu”

ความรู้คู่สุขภาพ...

๔๑ Perfectionist เมื่อชีวิตนิยมความสมบูรณ์แบบ

ได้รู้ธรรมะ...

๔๔ อย่าคิดว่าเราเป็นคนสำคัญ

ภาพเล่าเรื่อง...

๔๕ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนกันยายน – ตุลาคม ๒๕๖๕



ประวัติโดยสังเขปอธิบดีกรมที่ดิน

- **เกิด** ๑๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๓/
- **การศึกษา**
 - พ.ศ. ๒๕๓๙ นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 - พ.ศ. ๒๕๓๐ พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
 - พ.ศ. ๒๕๒๙ รัฐศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ ๑)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - พ.ศ. ๒๕๒๓ โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ปทุมวัน
รุ่นที่ ๒๔
 - พ.ศ. ๒๕๑๖ โรงเรียนเตรียมราชบุรี อำเภอเมืองราชบุรี จังหวัดราชบุรี
 - พ.ศ. ๒๕๑๕ โรงเรียนวีรศิลป์ อำเภอนาทม จังหวัดกาฬสินธุ์

นายชาวุธ จันทร อธิบดีกรมที่ดิน

● การฝึกอบรม

- พ.ศ. ๒๕๖๕ หลักสูตรหลักนิเทศกรรมเพื่อประชาธิปไตย (นป.) รุ่นที่ ๑๐
- พ.ศ. ๒๕๖๕ หลักสูตรการรักษาความปลอดภัยไซเบอร์ระดับผู้บริหาร (Executive CISO) รุ่นที่ ๑
- พ.ศ. ๒๕๖๓ หลักสูตรรัฐบาลอิเล็กทรอนิกส์สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ ๓ (e-GCEO#๓)
- พ.ศ. ๒๕๖๑ หลักสูตรผู้นำดิจิทัลภาครัฐ (Digital Leadership for Executive Level)
- พ.ศ. ๒๕๕๓/ Political Science and the Israeli-Palestinian Conflict, Galilee International Management Institute, Israel
- พ.ศ. ๒๕๕๕ หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ ๕๕
- พ.ศ. ๒๕๕๒ หลักสูตรเสริมสร้างสังคมสันติสุข รุ่นที่ ๑ สถาบันพระปกเกล้า
- พ.ศ. ๒๕๔๙ The ๓ Habits of Highly Effective People Program
- พ.ศ. ๒๕๔๘ หลักสูตรนักปกครองระดับสูง รุ่นที่ ๔๓
- พ.ศ. ๒๕๔๐ หลักสูตรนายอำเภอ รุ่นที่ ๔๓
- หลักสูตรการรักษาความปลอดภัย รุ่นที่ ๓/๓/ สำนักข่าวกรองแห่งชาติ
- หลักสูตรปลัดอำเภอ รุ่นที่ ๑๐๔
- Weapon of Mass Destruction ; First Responder Training Program, Bureau of Diplomatic Security, U.S. Department of State
- Industrial Development in Rural Areas, Development Study Center, Rehovot, Israel
- Public Sector HR Essentials Program, College of Management, Mahidol University

● ประวัติการทำงาน

- พ.ศ. ๒๕๖๕ อธิบดีกรมที่ดิน
- พ.ศ. ๒๕๖๓ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย (หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน)
- พ.ศ. ๒๕๖๐ ผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรี

- พ.ศ. ๒๕๕๔ ผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานี
- พ.ศ. ๒๕๕๗ ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคาม
- พ.ศ. ๒๕๕๕ รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา
รองผู้ว่าราชการจังหวัดปราจีนบุรี
- พ.ศ. ๒๕๕๓ รองผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร
- พ.ศ. ๒๕๕๑ ปลัดจังหวัด (อำนาจการสูง) จังหวัดนครนายก
- พ.ศ. ๒๕๔๙ ผู้อำนวยการสถาบันดำรงราชานุภาพ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย (อำนาจการสูง)
- พ.ศ. ๒๕๔๘ ผู้อำนวยการกองสารนิเทศ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย (อำนาจการต้น)
- พ.ศ. ๒๕๔๗ นายอำเภอเลิงสาง (เจ้าพนักงานปกครอง) จังหวัดนครราชสีมา
- พ.ศ. ๒๕๔๕ นายอำเภวาริชภูมิ (เจ้าพนักงานปกครอง ๘) จังหวัดสกลนคร
- พ.ศ. ๒๕๔๔ เจ้าพนักงานปกครอง ๗ ปลัดอำเภอ หัวหน้าฝ่ายปกครองและพัฒนา ที่ทำการปกครอง
อำเภอเมืองราชบุรี จังหวัดราชบุรี
- พ.ศ. ๒๕๔๓ เจ้าพนักงานปกครอง ๗ หัวหน้าฝ่าย ๓ (เจ้าพนักงานปกครอง) ส่วนความมั่นคง สำนักประสานงานมวลชน
กรมการปกครอง
- พ.ศ. ๒๕๔๐ หัวหน้าฝ่ายบำรุงท้องที่ สำนักบริหารการปกครองท้องที่ กรมการปกครอง
- พ.ศ. ๒๕๓๙ หัวหน้างานแผนงานบุคคล ฝ่ายวางแผนอัตรากำลัง กองอัตรากำลังและส่งเสริมสมรรถภาพ
กรมการปกครอง
- พ.ศ. ๒๕๓๘ เลขานุการรองอธิบดีกรมการปกครอง
- พ.ศ. ๒๕๓๕ เจ้าพนักงานปกครอง ๖ ที่ทำการปกครอง จังหวัดพัทลุง
- พ.ศ. ๒๕๓๔ เจ้าพนักงานปกครอง ๕ ที่ทำการปกครอง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- พ.ศ. ๒๕๓๓ บุคลากร ๕ กองอัตรากำลังและส่งเสริมสมรรถภาพ กรมการปกครอง
- พ.ศ. ๒๕๒๙ เจ้าหน้าที่วิเคราะห์งานบุคคล ๔ กองตำแหน่งและอัตราเงินเดือนที่ ๒ สำนักงาน ก.พ.
- พ.ศ. ๒๕๒๘ บุคลากร ๓ สำนักงานเลขานุการกรม กรมเจ้าท่า

● เกียรติคุณพิเศษ

ด้านพระพุทธรศาสนา

- เชื้อมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัยสตุติ มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๙
- รางวัลเสมาธรรมจักรผู้ทำคุณประโยชน์ต่อพระพุทธศาสนา กระทรวงวัฒนธรรม ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๙
สาขาการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จากสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี

ด้านสังคม

- เหรียญกาชาดสดุดี ชั้นที่ ๑ จากสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง
สภานายิกาสภาอากาศไทย ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒
- รางวัลศิษย์เก่าดีเด่นโรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ปทุมวัน ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๑
- โล่ประกาศเกียรติคุณ ผู้ส่งเสริมสนับสนุนการศึกษาเอกชน จากกระทรวงศึกษาธิการ ปี พ.ศ. ๒๕๖๑
- กรรมการสภามหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม ปี พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๐
- รางวัลศิษย์เก่าดีเด่น มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘
- เชื้อพระราชทานคุณูปการราชประชาสมาสัย ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘
- โล่ประกาศเกียรติคุณบุคคลดีเด่นด้านการป้องกันควบคุมการบริโภคเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ กรมควบคุมโรค
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๗

- ประธานมูลนิธิกรมหลวงประจักษ์ศิลปาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ - ปัจจุบัน
- อดีตนายกเหล่ากาชาดจังหวัดราชบุรี และอุดรธานี
- อดีตเลขาธิการสมาคมนิสิตเก่ารัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- อดีตเลขาธิการมูลนิธินิสิตเก่ารัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด้านเศรษฐกิจ

- รางวัลสำเนาทอง หอการค้าไทย ๓ ปีซ้อน (พ.ศ. ๒๕๖๐, ๒๕๖๑ และ ๒๕๖๒)

ด้านการเมืองการปกครอง

- ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการยกร่างรัฐธรรมนูญ พ.ศ. ๒๕๕๐
- เลขานุการประจำคณะกรรมการการปกครอง วุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๔๓ - ๒๕๔๔
- ประกาศเกียรติคุณบุคคลที่มีผลงานดีเด่น ด้านการพัฒนานโยบายการแก้ไขปัญหายาเสพติด จากสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติด ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒
- ปฏิบัติงานในโครงการส่งเสริมการบริหารจัดการที่ดี โดยกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น ซึ่งเป็นโครงการความร่วมมือระหว่างกระทรวงมหาดไทย, สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (ก.พ.) และ UNDP (พ.ศ. ๒๕๔๑ - ๒๕๔๒)
- รางวัลนายอำเภอที่มีผลงานดีเด่น จังหวัดสกลนคร ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๓





๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๕ วันคล้ายวันสวรรคต รัชกาลที่ ๙

วันที่ ๑๓ ตุลาคม ของทุกปี เป็นวันคล้ายวันสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร คณะรัฐมนตรีมีมติประกาศให้วันที่ ๑๓ ตุลาคมของทุกปี เป็นวันคล้ายวันสวรรคตและวันหยุดราชการ เพื่อให้ประชาชนน้อมรำลึกถึงพระมหากรุณาธิคุณ และในวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๕ เป็นวันครบรอบ ๖ ปี วันคล้ายวันสวรรคตพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ จึงได้รวบรวม ๙ เรื่องราวเกี่ยวกับกษัตริย์อันเป็นที่รักของประชาชนมาให้อ่านอีกครั้ง

๑. สุนัขทรงเลี้ยงตัวแรก

สุนัขตัวแรกที่ทรงเลี้ยง สมัยทรงพระเยาว์ เป็นสุนัขไทย ทรงตั้งชื่อให้ว่า “บ๊อบบี้” ส่วนสุนัขทรงเลี้ยง ที่ทรงโปรด ก็คือ “คุณทองแดง” เป็นลูกของ “แดง” สุนัขจิ้งจอกบริเวณซอยศูนย์แพทย์พัฒนา ถนนพระราม ๙ พระองค์ทรงนำมาเลี้ยงหลังจากเสด็จพระราชดำเนินไป เปิดศูนย์การแพทย์พระราม ๙ ตั้งแต่มีอายุเพียง ๕ เดือน



๒. เครื่องดนตรีชิ้นแรก

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ ทรงสนพระราชหฤทัยดนตรี มาตั้งแต่ยังทรงพระเยาว์ โดยแนวดนตรีที่พระองค์สนพระราชหฤทัยคือแจ๊ส (Jazz) อีกทั้งยังทรงเครื่องดนตรีได้ดีหลายชนิด โดยเฉพาะเครื่องเป่า และเครื่องดนตรีที่พระองค์มักทรงเป็นประจำ คือ “แซกโซโฟน” และเครื่องดนตรีชนิดแรกที่พระองค์ทรงหัดเล่น เมื่อครั้งทรงพระเยาว์และศึกษาอยู่ที่เมืองโลซาน ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ คือ ฮีบเพลง หรือ แอคคอร์ดียน (Accordion) แต่ทรงเล่นไม่กี่ครั้งก็เลิก เพราะไม่เข้ากับเปียโนที่พระเชษฐาทรงเรียนอยู่



๓. กล้องถ่ายรูปตัวแรก

พระราชกรณียกิจข้อแรกที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ ทรงโปรดมากอีกประการหนึ่ง ก็คือ กล้องถ่ายรูปและการถ่ายภาพ เมื่อครั้งทรงพระเยาว์ได้ทรงสนพระทัยมาตั้งแต่มีพระชนมายุได้ ๘ พรรษา ในระยะแรก แม้จะทรงไม่ประสบความสำเร็จในการถ่ายภาพนัก แต่ทรงศึกษาด้วยตัวเอง จนเป็นนักถ่ายรูปผู้มีพระปรีชาสามารถยิ่งไม่ว่าจะเป็นกล้องธรรมดาหรือกล้องถ่ายภาพยนตร์ กล้องตัวแรกของพระองค์ คือ Contax II ผลิตในประเทศเยอรมนี



๔. กษัตริย์องค์แรกที่ได้สิทธิบัตรงานประดิษฐ์

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ ทรงประดิษฐ์ “กังหันน้ำชัยพัฒนา หรือเครื่องกลเติมอากาศที่ผิวน้ำหมุนช้าแบบทุ่นลอย (Chaiyapattana Low Speed Surface Aerator)” ซึ่งเป็น Model RX-2 หมายถึง Royal Experiment แบบที่ ๒ เพื่อแก้ปัญหาน้ำเสีย มีคุณสมบัติในการถ่ายเทออกซิเจนได้สูงถึง ๑.๒ กิโลกรัม



ของออกซิเจน/แรงแม่เหล็กไฟฟ้า สามารถนำไปใช้ในกิจกรรมปรับปรุงคุณภาพน้ำได้อย่างอเนกประสงค์ ติดตั้งง่ายเหมาะสำหรับใช้ในแหล่งน้ำธรรมชาติ ได้แก่ สระน้ำหนองน้ำ คลอง บึง ลำห้วย ฯลฯ ที่มีความลึกมากกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีความกว้างมากกว่า ๓.๐๐ เมตร ซึ่งสิ่งประดิษฐ์นี้นับเป็นเครื่องที่ ๙ ของโลก ที่ได้รับสิทธิบัตรและเป็นครั้งแรกที่มีการรับจดทะเบียน และออกสิทธิบัตรถวายแด่พระมหากษัตริย์พระองค์แรกของโลก

๕. ทรงเป็นผู้เลี้ยงปลานิลคนแรกในประเทศไทย

“ปลานิล” เป็นปลาที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายในหมู่ประชาชนชาวไทย มีต้นกำเนิดมาจากพันธุ์ปลา Nile tilapia จำนวน ๕๐ ตัว ซึ่งสมเด็จพระจักรพรรดิอากิฮิโตะ เมื่อครั้งทรงดำรงพระอิสริยยศมกุฎราชกุมาร แห่งประเทศญี่ปุ่น ได้น้อมเกล้าน้อมกระหม่อมถวายแด่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๐๘ พระองค์ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เลี้ยงไว้ในบ่อที่สวนจิตรลดา พระราชวังดุสิต จนแพร่ขยายพันธุ์เป็นจำนวนมาก

๖. ทรงกีฬาเรือใบ

“เรือใบ” เป็นอีกหนึ่งชนิดกีฬา ที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ ทรงโปรดปราน เช่นเดียวกับแบดมินตัน เทนนิส และยิงปืน พระองค์ทรงต่อเรือใบที่หนึ่งด้วยพระองค์เอง และทรงนำไปแข่งขันในกีฬาแหลมทอง ครั้งที่ ๔ ระหว่างวันที่ ๙-๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๐ (ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นซีเกมส์) พระองค์ทรงแสดงให้เห็นถึงพระปรีชาสามารถในการเล่นเรือ ที่ต้องใช้สมในการบังคับทิศทางจนได้รับชัยชนะในการแข่งขันเรือใบประเภท OK เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๐ ทรงครองเหรียญทอง ร่วมกับสมเด็จพระเจ้าลูกยาเธอเจ้าฟ้าอุบลรัตน์ราชกัญญา (พระอิสริยยศในขณะนั้น) ได้รับการบันทึกให้เป็นพระมหากษัตริย์พระองค์แรกในทวีปเอเชีย ที่ได้ครองรางวัลชนะเลิศในการแข่งขัน เป็นที่ยอมรับในวงการกีฬาเรือใบระดับโลก

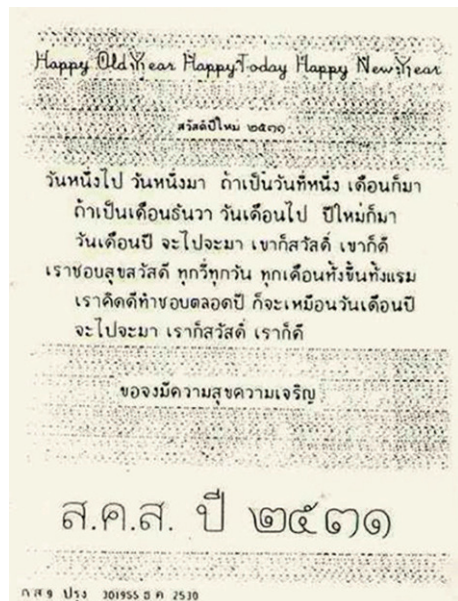
๗. โครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ

โครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ มีทั้งหมด จำนวน ๕,๑๕๑ โครงการ ได้แก่ ภาคกลาง จำนวน ๘๕๕ โครงการ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน ๑,๒๙๕ โครงการ ภาคเหนือ จำนวน ๑,๙๖๐ โครงการ ภาคใต้ จำนวน ๙๙๔ โครงการ และอื่นๆ จำนวน ๔๗ โครงการ



๘. ทรงประดิษฐ์ฟอนต์จิตรลดา ฟอนต์ภูพิงค์

พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ ทรงประดิษฐ์ตัวอักษร หรือฟอนต์ (Font) ในการออกแบบ ส.ค.ส. และใช้ฟอนต์ของพระองค์เอง หลังจากที่พระองค์ทรงใช้คอมพิวเตอร์ในการแต่งเพลงโป๊สการ์ดระยะหนึ่ง พระองค์ก็ได้สนใจในการออกแบบ รูปแบบอักษร หรือฟอนต์(font) โดยพระองค์ทรงศึกษาโปรแกรม “Fontastic” และพระองค์ทรงได้ประดิษฐ์ฟอนต์ขึ้นมา ได้แก่ ฟอนต์จิตรลดา ฟอนต์ภูพิงค์ และฟอนต์ไทยอื่นๆ อีกมากมาย และนอกจากฟอนต์ภาษาไทยแล้ว พระองค์ทรงประดิษฐ์ฟอนต์ภาษาอื่นๆ อีกด้วย เช่น ฟอนต์ภาษาสันสกฤต ฟอนต์ภาษา เทวนาครี (ภาษาแขก) เป็นต้น ซึ่งฟอนต์เทวนาครีนี้มีความยากในการออกแบบที่ยากกว่าฟอนต์อื่นๆ มาก เพราะตัวอักษรเทวนาครี หรือตัวอักษรแขกนั้นมีรูปแบบที่ไม่คงตัว เหมือนตัวอักษรภาษาอื่นๆ ที่ทั่วโลกใช้กัน หรือกล่าวคือ ถ้านำส่วนหนึ่งของอักษรนำมาต่อรวมกับอีกส่วนหนึ่งอักษร จะเกิดอักษรใหม่อีกขึ้นนั่นเอง



๙. ทรงติดเชื้อไมโครพลาสมา ขณะเยี่ยมราษฎร

ในหลวงรัชกาลที่ ๙ ทรงติดเชื้อไมโครพลาสมา (Mycoplasma) ตอนเสด็จขึ้นไป อำเภอสะเมิง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเอาเกล็ดเสริมไอโอดีนไปแจกให้ราษฎรป้องกันโรคคอพอก เนื่องจากชาวบ้านไม่รู้จักเกล็ดเสริมไอโอดีนที่สาธารณสุขเอามาแจก เลยกลัวและไม่กล้ากิน ไม่กล้าใช้ พระองค์ทรงเลือกที่จะเสด็จมาประทานด้วยพระหัตถ์ เพื่อให้ชาวบ้านยอมเชื่อว่า เกล็ดนี้กินได้ นอกจากนี้ พระองค์ท่านยังเสด็จขึ้นลงอำเภอสะเมิง จังหวัดเชียงใหม่อีกหลายครั้ง เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องน้ำและถนน จนในที่สุดทรงติดเชื้อ ทำให้หัวใจเต้นไม่ปกติ และไม่สามารถรักษาได้หายขาด เนื่องจากแบคทีเรียชนิดนี้ เป็นต้นเหตุของโรคติดเชื้อทางเดินหายใจทั้งส่วนบนและส่วนล่าง จึงทำให้มีอาการไอ เจ็บคอ หลอดลมอักเสบ และปอดบวม



ที่มา :

กรุงเทพธุรกิจ (๒๕๖๕). ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๕ วันคล้ายวันสวรรคต “รัชกาลที่ ๙” หวนรำลึก ๙ เรื่องพ่อของแผ่นดิน, <https://www.bangkokbiznews.com/lifestyle/judprakai/1032142> สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๖๕

ThaiQuote (๒๕๖๕). ในหลวง ร. ๙ ทรงดนตรีร่วมกับศิลปินแจ้งระดับโลก และข่าวลือ “แซกโซโฟนทองคำ”, <https://www.thaiquote.org/content/241595> สืบค้นเมื่อ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

ไทยรัฐออนไลน์ (๒๕๖๕). พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๙ กับกล้องถ่ายรูปล้วนพระองค์, <https://www.thairath.co.th/content/757162> สืบค้นเมื่อ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๖๕

มูลนิธิชัยพัฒนา (๒๕๖๕). กังหันน้ำชัยพัฒนา, https://www.chaipat.or.th/site_content/item/18-chaipattana-water-turbine-development.html สืบค้นเมื่อ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

KomChadLuekOnline (๒๕๖๕). “ในหลวงรัชกาลที่ ๙” นักกีฬาเรือใบทีมชาติไทย กีฬาแหลมทอง ๒๕๑๐, <https://www.komchadluek.net/news/488090> สืบค้นเมื่อ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

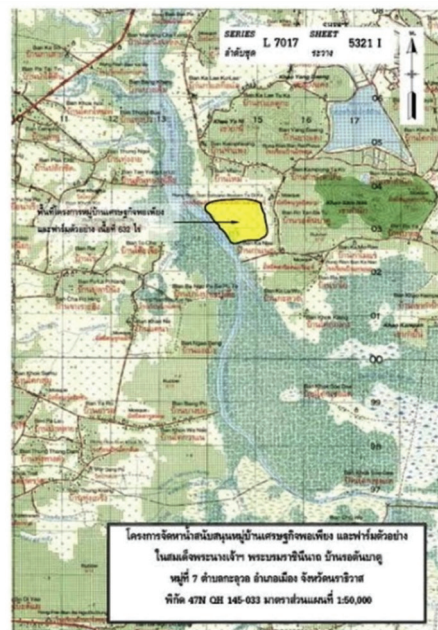


การสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริ ตอนที่ ๔

กองแผนงาน

ในฉบับนี้ ผู้เขียนขอแนะนำท่านผู้อ่านไปรู้จักกับโครงการในพระราชดำริของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดใต้สุดของประเทศไทย อย่างจังหวัด นราธิวาสกันบ้าง เป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่าจังหวัดชายแดนภาคใต้ของเรา มักจะประสบกับเหตุการณ์ความไม่สงบ การก่อการร้ายอยู่บ่อยครั้ง ซึ่งในแต่ละครั้งที่เกิดขึ้น มักจะนำมาซึ่งความสูญเสียในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน และทหาร ตำรวจ ความสูญเสียที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อ การดำรงชีวิตของประชาชน ครอบครัวของทหาร ตำรวจ ผู้ประสบเคราะห์กรรม เนื่องจากบุคคลเหล่านั้น อาจเป็นผู้นำ หรือหัวหน้าครอบครัว เป็นกำลังสำคัญของครอบครัวในการ ประกอบอาชีพ หารายได้มาเลี้ยงดูทุกชีวิตในครอบครัวของ ตนเองก็เป็นได้ เคราะห์กรรมความสูญเสียจากเหตุการณ์ ความไม่สงบจากการก่อการร้ายจะเกิดขึ้นกับใคร ครอบครัวใด ไม่มีใครทราบล่วงหน้าได้ แต่เมื่อเกิดขึ้นแล้ว วิธีที่ดีที่สุด คือ การช่วยเหลือเยียวยาให้แก่ผู้ประสบเคราะห์กรรมหรือครอบครัว ผู้ประสบภัยเหล่านั้นให้ดีที่สุดเท่าที่สามารถจะทำได้ เพื่อให้ พวกเขาสามารถดำรงชีวิตต่อไป แม้ว่าจะขาดเสาหลักที่สำคัญ ของครอบครัวไปก็ตาม

ที่ผู้เขียนเล่ามาข้างต้น คือ ที่มาของแนว พระราชดำริที่ทำให้เกิดเป็น **โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียง และฟาร์มตัวอย่าง บ้านรอดันบาด ตำบลกะลุวอ อำเภอ เมืองนราธิวาส จังหวัดนราธิวาส** ขึ้น



โดยเมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๗ ณ พระตำหนักทักษิณราชนิเวศน์ จังหวัดนราธิวาส สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ได้มีพระราชดำริกับนายพลการ สุวรรณรัฐ องคมนตรี พล.อ. ณพล บุญทับ รองสมุหราชองครักษ์ สรุปความได้ว่า ขอให้ดำเนินการให้ความช่วยเหลือแก่ครอบครัวเจ้าหน้าที่และประชาชนที่ประสบเคราะห์กรรมจากการกระทำของผู้ก่อความไม่สงบใน ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้ ด้วยการจัดตั้งโครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียงและฟาร์มตัวอย่างขึ้นที่บ้านรอตันบาตู หมู่ที่ ๗ ตำบลกะลุวอ อำเภอเมืองนราธิวาส จังหวัดนราธิวาส โครงการฯ ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือครอบครัวเจ้าหน้าที่และประชาชนที่ประสบเคราะห์กรรมจากการกระทำของผู้ก่อความไม่สงบใน ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้ อีกทั้ง เพื่อสร้างงานให้ราษฎรมีอาชีพ มีรายได้ และมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น สร้างหลักประกันความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินให้แก่ครอบครัวผู้เสียชีวิตจากการกระทำของผู้ก่อความไม่สงบ ซึ่งถือเป็นการตอบแทนบุญคุณของผู้เสียสละชีวิตในการปกป้องผืนแผ่นดินไทยด้วยอีกทางหนึ่ง



โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียงและฟาร์มตัวอย่าง บ้านรอตันบาตู ตำบลกะลุวอ อำเภอเมืองนราธิวาส จังหวัดนราธิวาส ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสภาพภูมิประเทศเป็นที่นาและที่ลุ่มติดแม่น้ำบางนรา ซึ่งเกษตรกรใช้พื้นที่บางส่วนทำนาอยู่ก่อนแล้ว โดยอาศัยน้ำฝนในการทำ การเพาะปลูก ทำให้ได้ ผลผลิตไม่แน่นอน บางพื้นที่ใช้เป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ และบางส่วนปล่อยทิ้งเป็นพื้นที่

รกร้างไม่มีการทำประโยชน์ใด ๆ เมื่อได้จัดตั้งเป็นหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียง ขึ้น ได้มีการแบ่งพื้นที่ดำเนินงาน ออกเป็น ๒ ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ ๑ หมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียง มีพื้นที่ทั้งหมด ๓๐๐ ไร่ โดยจัดสรรแบ่งแปลงรวมจำนวน ๑๕๐ แปลง แปลงละ ๒ ไร่ ดำเนินการก่อสร้างเป็นบ้านพักให้แก่ครอบครัวผู้ประสบเคราะห์กรรมจากการกระทำของผู้ก่อความไม่สงบในจังหวัดชายแดนภาคใต้

ส่วนที่ ๒ งานฟาร์มตัวอย่าง มีพื้นที่รวม ๓๗๔ ไร่ เป็นการสาธิตด้านเกษตรกรรมและการพัฒนาที่ดินจากสภาพของพื้นที่นาร้างและทรัพยากรที่ดินที่มีปัญหา (ดินเปรี้ยว) รวมทั้งมีการบริหารทรัพยากรน้ำ โดยวางแผนการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ฟาร์มตามศักยภาพของดิน แบ่งออก เป็น ๔ กิจกรรม ประกอบด้วย

๑) เขตเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ดำเนินการเลี้ยง กุ้งก้ามกราม ปลานิล ปลาแรด ปลาบ้า กบในบ่อเลี้ยง และในกระชัง

๒) เขตปลูกพืชผัก พืชไร่ ไม้ผล ดำเนินการ เพาะเลี้ยงเห็ด แปลงพืชผัก ไม้ผลประเภทต่าง ๆ

๓) เขตปศุสัตว์ ดำเนินการจัดซื้อพันธุ์สัตว์ ได้แก่ แพะ เป็ดและไก่ ก่อสร้างโรงเรือนเลี้ยงสัตว์ ตลอดจนดำเนินงานด้านปศุสัตว์ต่าง ๆ

๔) เขตทำนา พื้นที่นาร้างและทรัพยากรธรรมชาติประเภทอื่น ๆ ด้วยดำเนินการปรับปรุงแบบ แปลงนาในพื้นที่ ๕๙ ไร่ ดำเนินการก่อสร้างอาคาร โรงเรือนบอนสี สอนการเพาะปลูกบอนสีเพื่อการจัดจำหน่าย





โดยมีฝ่ายอำนวยการและประสานงาน ดำเนินการก่อสร้างอาคารและโรงเรียนต่างๆ รวมทั้งจัดหาครุภัณฑ์สำนักงาน เพื่ออำนวยความสะดวกและรองรับการดำเนินงาน กิจกรรมต่างๆ ในฟาร์มตัวอย่างด้วย ซึ่งกิจกรรมที่เกิดขึ้นทั้ง ๔ กิจกรรม สามารถสร้างอาชีพให้แก่ราษฎรได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการจ้างแรงงานในพื้นที่ อีกทั้งเป็นแหล่งความรู้ให้กับผู้เข้ามาทำงานในฟาร์มและราษฎรที่สนใจเข้ามาเยี่ยมชมการดำเนินงานอีกด้วย

สำหรับในการบริหารจัดการพื้นที่โครงการ กรมชลประทานได้ประสานงานการปฏิบัติร่วมกับกรมพัฒนาที่ดินดำเนินการออกแบบผังบริเวณโครงการฯ พร้อมได้เสนอต่อที่ประชุม ซึ่งมี พล.อ.ฉัตร บุนนาค องคมนตรีของครุฑ เป็นประธาน และได้ความเห็นชอบในการพิจารณาวางแผนโครงการจัดหาแหล่งน้ำเพื่อการเกษตร ประกอบด้วย

ระบบส่งน้ำ โรงสูบน้ำ พร้อมติดตั้งเครื่องสูบน้ำ ขนาด ๔ นิ้ว ๖ เครื่อง ๑ แห่ง คลองชักน้ำยาวประมาณ ๔๐ เมตร คูส่งน้ำตาดคอนกรีตและอาคารประกอบ รวมความยาวประมาณ ๗.๙๑๕ กิโลเมตร

ระบบระบายน้ำ คลองระบายน้ำและคูระบายน้ำพร้อมอาคารประกอบรวมความยาวประมาณ ๕.๓๓๐ กิโลเมตร



ทางเข้าและลำเลียงภายในโครงการ จัดสร้างถนนทางเข้าออกโครงการ ความกว้างผิวจราจร ๖ เมตร และภายในความกว้างผิวจราจร ๔ เมตร รวมความยาวประมาณ ๘.๖๐๘ กิโลเมตร โดยกรมชลประทานได้ดำเนินการก่อสร้างระบบส่งน้ำให้กับพื้นที่ฟาร์มตัวอย่างระยะทางรวม ๓.๐๘๐ เมตร พร้อมถนนบนคันคลองลูกรังบดอัดแน่น กว้าง ๔.๐๐ เมตร กว้าง ๖.๐๐ เมตร นอกจากนี้ ยังมีการดำเนินการสร้างถนนทางเข้าโครงการและถนนภายในฟาร์ม ระยะทางรวม ๕.๕๒๘ กิโลเมตร

และอาคารในระบบระบายน้ำ ๑๐ แห่ง ทำให้ครอบครัวเจ้าหน้าที่และประชาชนที่ประสบเคราะห์กรรมจากการกระทำของผู้ก่อความไม่สงบใน ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้มีอาชีพ รายได้ และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น อีกทั้งยังสามารถช่วยส่งน้ำสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของโครงการฟาร์มตัวอย่างฯ ให้มีน้ำใช้ตลอดปีและส่งน้ำให้แก่ราษฎรบ้านรอตันบาตู ให้ได้มีน้ำใช้ในการอุปโภคและบริโภคอีกด้วย

นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรมขยายเขตระบบจำหน่ายไฟฟ้า โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดนราธิวาสได้ดำเนินการขยายเขตระบบจำหน่ายไฟฟ้าไปยังพื้นที่โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียงและฟาร์มตัวอย่างบ้านรอตันบาตู ซึ่งช่วยสนับสนุนงานโครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียงให้มีไฟฟ้าใช้ในชีวิตประจำวัน ตลอดจนใช้ในการประกอบอาชีพ รวมทั้งสนับสนุนไฟฟ้าใช้ในกิจกรรมฟาร์มตัวอย่างบ้านรอตันบาตูตามพระราชดำริได้เป็นอย่างดี ซึ่งเป็นการช่วยเหลือครอบครัวเจ้าหน้าที่และประชาชนที่ประสบเคราะห์กรรมจากการกระทำของผู้ก่อความไม่สงบใน ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้ จำนวน ๑๕๐ ครอบครัว ๖๐๐ คน



โดยเมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๔๗ สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ซึ่งขณะนั้น ดำรงพระอิสริยยศเป็นสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ ได้เสด็จพระราชดำเนินทรงเปิดโครงการและทอดพระเนตรความก้าวหน้าโครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียงและฟาร์มตัวอย่างตามพระราชดำริ บ้านรอดต้นบาต หมู่ที่ ๗ ตำบลกะลุวอ อำเภอเมืองนราธิวาส จังหวัดนราธิวาส

เมื่อเขียนมาถึงตรงนี้ ผู้เขียนรู้สึกคุ้นเคยกับ **โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียงและฟาร์มตัวอย่างบ้านรอดต้นบาต ตำบลกะลุวอ อำเภอเมืองนราธิวาส จังหวัดนราธิวาส** เป็นอย่างยิ่ง อาจเป็นเพราะว่า โครงการดังกล่าว มีลักษณะเหมือนกับโครงการจัดที่ดินทำกินให้กับประชาชนที่หน่วยงานภาครัฐดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกรมที่ดินของเราเองก็มีโครงการจัดที่ดินทำกินให้กับประชาชนในลักษณะนี้คล้ายกันด้วย ซึ่งโครงการพระราชดำริดังกล่าว อาจถือว่าเป็นต้นแบบของโครงการจัดที่ดินทำกินให้แก่ประชาชนที่หน่วยงานภาครัฐหลายหน่วยงานดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ด้วยแนวความคิดที่ว่า การดำเนินงานต้องไม่ใช่การจัดที่ดินให้แต่เพียงอย่างเดียว แต่ต้องดำเนินการให้ครอบคลุมครบวงจรในเรื่องสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา และการสร้างความพร้อมด้านอาชีพ ให้แก่ประชาชน รวมถึงการแก้ไขปัญหาเรื่องดิน เพื่อให้ดินมีความสมบูรณ์พร้อมสำหรับการเพาะปลูกพืชผลทางการเกษตรได้ด้วย ซึ่งการดำเนินงานที่ครอบคลุมครบวงจรดังกล่าว จะทำให้ประชาชนในโครงการสามารถประกอบอาชีพทำมาหาเลี้ยงชีพได้ทันทีที่เข้าไปอยู่อาศัยในโครงการ และนี่คือ อีกหนึ่งในโครงการพระราชดำริของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ที่พระองค์ท่านทรงมีพระราชดำริขึ้น เพื่อพสกนิกรของพระองค์



การพิจารณาเพื่อยุติข้อพิพาทเรื่องสิทธิในที่ดินระหว่างหน่วยงานของรัฐ กรณี การเพิกถอนโฉนดที่ดินของเทศบาลนครเชียงใหม่ แปลงที่ตั้งโรงพยาบาลนครเชียงใหม่

โดย เปลี๊ยน แก้วฤทธิ์
รองอธิบดีกรมที่ดิน

ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น สามารถแบ่งแยกได้เป็น ๒ ประเภท คือ ๑. ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา และ ๒. ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ทรัพย์สินของแผ่นดินที่เป็นที่ดิน มีมูลค่า ก่อให้เกิดรายได้กับหน่วยงานผู้ใช้ประโยชน์ ยิ่งที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นมักจะก่อให้เกิดความขัดแย้งเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน การออกเอกสารสิทธิในที่ดินจึงมีประเด็นปัญหาการโต้แย้งสิทธิในที่ดินระหว่างหน่วยงานของรัฐกับเอกชนหรือระหว่างหน่วยงานของรัฐด้วยกันเองอยู่เป็นประจำ ดังกรณีของเทศบาลนครเชียงใหม่กับโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ ภายใต้การดำเนินการของคณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ดังนี้

๑. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๖๔๔ ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ (เมือง) จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ ๓๑ ไร่ ๑ งาน ๔๑ ตารางวา ออกให้แก่ เทศบาลนครเชียงใหม่ เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๐ ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๔๖ หมู่ที่ ๓ ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ออกเมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๐๕ สืบเนื่องจากแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๔๖ หมู่ที่ - ตำบล อำเภอและจังหวัดเดียวกัน มีชื่อเทศบาลนครเชียงใหม่ เป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน ระบุว่า ได้ที่ดินมาโดยซื้อมาจากพระอาสาสงคราม เป็นสถานที่สร้างโรงพยาบาลสวนดอก

๒. จากการตรวจสอบที่ดินตามข้อ ๑. ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เทศบาลนครเชียงใหม่ซื้อที่ดินและจัดสร้างโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๘๒ ต่อมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๘๔ ได้โอนโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ แห่งที่ ๒ ไปอยู่ในสังกัดกรมสาธารณสุข กระทรวงมหาดไทย ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๔๘๔ ได้โอนกิจการโรงพยาบาลจากกรมสาธารณสุข กระทรวงมหาดไทย ไปสังกัดกรมการแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข ในปี พ.ศ. ๒๕๐๓ ได้โอนกิจการโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ ไปสังกัดคณะแพทยศาสตร์ โรงพยาบาลนครเชียงใหม่ ในการดำเนินการของคณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยแพทยศาสตร์เชียงใหม่ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับเทศบาลนครเชียงใหม่ เป็นระยะเวลา ๓๐ ปี ตั้งแต่วันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๐๕ สิ้นสุดวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๓๕ อัตราค่าเช่าปีละ ๑ บาท ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๐๘ ได้โอนคณะแพทยศาสตร์ โรงพยาบาลนครเชียงใหม่ ไปสังกัดมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จนถึงปัจจุบัน ซึ่งทางเทศบาลนครเชียงใหม่ได้มีหนังสือแจ้งให้มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ชำระค่าเช่าที่ดิน พร้อมดอกเบี้ย ตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๓๕-๒๕๔๔ เป็นเงิน ๑๐.๓๗๓ บาท ปี พ.ศ. ๒๕๔๕-๒๕๕๗ เป็นเงิน ๒๕,๒๖๖,๓๒๗.๘๔ บาท กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่า ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของเทศบาลนครเชียงใหม่ หรือที่ดินมีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) ซึ่งตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายกองที่ ๖) เรื่องเสรีจที่ ๒๓๐/๒๕๑๒ ได้วางหลักเกณฑ์ของทรัพย์สินของแผ่นดินที่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไว้ ๒ ประการ คือ (ก) ทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ (ข) เป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน โดยที่เทศบาลนครเชียงใหม่เป็นหน่วยงานของรัฐ ทรัพย์สินของเทศบาลนครเชียงใหม่จึงถือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และเนื่องจาก

ทรัพย์สินของแผ่นดินแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท คือ ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา และสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การจะเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินประเภทใด จะต้องพิจารณาจากวัตถุประสงค์ในการได้มาซึ่งที่ดินนั้น หากการได้มานั้นมีวัตถุประสงค์จะใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันก็ถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้าการได้มานั้นไม่ได้มีวัตถุประสงค์จะใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันก็ถือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา ตามนัยความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) เรื่องเสร็จที่ ๖๙๕/๒๕๔๘ และเรื่องเสร็จที่ ๑๕๖/๒๕๕๐ ซึ่งข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า การที่เทศบาลนครเชียงใหม่ได้ก่อตั้งโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ขึ้น จึงเป็นการดำเนินกิจการอันเป็นการบริการสาธารณะตามที่กฎหมายได้ให้อำนาจไว้ ที่ดินที่เทศบาล ได้จัดซื้อไว้เพื่อเป็นที่ก่อสร้างโรงพยาบาล จึงมีวัตถุประสงค์จะใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ และมีฐานะเป็นทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของเทศบาลโดยเฉพาะ ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ตามนัยมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับกรมธนารักษ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อเทศบาลนครเชียงใหม่ได้ส่งมอบการครอบครองที่ดิน การใช้ประโยชน์และการโอนกิจการ รวมทั้งทรัพย์สินอุปกรณ์ทางการแพทย์ของโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ (ในขณะนั้น) ไปเป็นส่วนราชการสังกัดกรมการแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข และใช้งบประมาณแผ่นดินในการดำเนินกิจการของโรงพยาบาลตลอดมา ที่ดินดังกล่าว จึงตกเป็น (๑) ทรัพย์สินของแผ่นดิน (๒) ที่ใช้เพื่อการสาธารณประโยชน์ในกิจการโรงพยาบาลแล้ว ที่ดินบริเวณพิพาทจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงความเห็นกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) ซึ่งสอดคล้องกับความหมายของคำว่า “ที่ดินราชพัสดุ” ตามระเบียบการปกครองและจัดประโยชน์ที่ดินสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ พุทธศักราช ๒๔๘๕ ข้อ ๓ (๑) ที่ดินซึ่งรัฐบาลปกครองใช้ราชการอยู่ หรือสงวนไว้ใช้ราชการภายนอก และรัฐบาลได้เข้าปกครองจัดประโยชน์แล้ว นอกจากที่ดินในความปกครองกรมรถไฟ ทางหลวงในความปกครองกรมโยธาเทศบาล และทรัพย์สินของจังหวัด ตามมติของคณะรัฐมนตรี ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และเป็นไปตามมาตรา ๔ ประกอบมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ รวมทั้งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๖ ที่ใช้บังคับในปัจจุบัน

๓. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ได้มีหนังสือ ที่ ศธ ๖๓๙๒ (๒)/๑๐๐๘๓ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๓/แจ้งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๖๔๔ ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ (เมือง) จังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากออกทับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๔. รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย (นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์) ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๔๔๓/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๓ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดิน ๑๑๖๔๔ ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ (เมือง) จังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ใช้เพื่อการสาธารณประโยชน์ในกิจการโรงพยาบาล มีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงความเห็นกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) และตกเป็น “ที่ดินราชพัสดุ” ตามระเบียบการปกครองและจัดประโยชน์ที่ดินสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ พุทธศักราช ๒๔๘๕ ข้อ ๓ (๑) ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้น และเป็นไปตามมาตรา ๔ ประกอบมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ รวมทั้งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๖ ซึ่งใช้บังคับในปัจจุบัน การแจ้ง ส.ค. ๑ เลขที่ ๔๖ หมู่ที่ – ตำบลสุเทพ ในปี พ.ศ. ๒๕๙๘ ของเทศบาลนครเชียงใหม่ จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิในที่ดิน และไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะเทศบาลนครเชียงใหม่มิใช่ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ประมวล

กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นเหตุให้ น.ส. ๓ เลขที่ ๔๖ หมู่ที่ ๓ ซึ่งออกสืบเนื่องจาก ส.ค. ๑ ดังกล่าว เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๕ และโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๑๖๔๔ ซึ่งออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๔๖ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ ซึ่งใช้บังคับในขณะนั้น

๕. เทศบาลนครเชียงใหม่ได้ยื่นคำฟ้องต่อศาลปกครองเชียงใหม่ คดีหมายเลขดำที่ ๒๔๐/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ ศาลปกครองเชียงใหม่มีคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ ไม่รับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณาและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

กรณีข้อพิพาทหรือข้อขัดแย้งเรื่องสิทธิในที่ดินระหว่างหน่วยงานของรัฐด้วยกันเอง เริ่มมีมากขึ้น ในหลายพื้นที่ มีการตั้งงบประมาณเป็นค่าใช้จ่ายให้กับระหว่างหน่วยงาน ผิดหลักการที่หน่วยงานของรัฐ ใช้ทรัพย์สินของแผ่นดินเพื่อบริการสาธารณะ ไม่ควรมีค่าใช้จ่ายตอบแทน เว้นแต่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ จากกรณีดังกล่าวข้างต้น สามารถแก้ไขปัญหาคือข้อพิพาทเกี่ยวกับสถานะที่ดิน อันเป็นที่ตั้งโรงพยาบาลซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ ระหว่างเทศบาลนครเชียงใหม่กับโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ให้เป็นไปโดยถูกต้อง และชอบด้วยกฎหมาย โดยปัจจุบันโรงพยาบาลนครเชียงใหม่ ในการดำเนินการของคณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สามารถประหยัดงบประมาณค่าเช่าได้กว่า ๒๕ ล้านบาท



ข้อมูล ณ วันที่ ๓๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๔

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

ความเห็นของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการพิจารณากรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นเพียงส่วนหนึ่งของการพิจารณาทางปกครองเพื่อออกคำสั่งทางปกครองเท่านั้น ยังไม่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลต่อสถานะภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลอันจะถือได้ว่าเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓/๕๖/๒๕๕๔

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์ในส่วนที่ผู้ฟ้องคดีฟ้องขอให้เพิกถอนมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ที่พิจารณาคัดค้านการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว่าไม่เป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นผลให้สำนักงานที่ดินรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว่ากรณีการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต่อมามีผู้คัดค้านคำขอจดทะเบียนดังกล่าว สำนักงานที่ดินฯ ได้ส่งคำคัดค้านให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง พ.ศ. ๒๕๔๕ เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าคำคัดค้านไม่เป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย และได้แจ้งมติดังกล่าวเพื่อให้สำนักงานที่ดินฯ จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามคำขอนั้น ความเห็นของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ศาลเห็นว่าเป็นเพียงส่วนหนึ่งของการพิจารณาทางปกครองเพื่อออกคำสั่งทางปกครองเท่านั้น ยังไม่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลต่อสถานะภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลอันจะถือได้ว่าเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ผู้ฟ้องคดีจึงมีอาจฟ้องเพิกถอนมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในกรณีดังกล่าวได้ ส่วนการฟ้องคดีขอให้เพิกถอนคำสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากผู้ฟ้องคดีมิได้อุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีมิได้ดำเนินการตามขั้นตอนหรือวิธีการสำหรับการแก้ไขความเดือดร้อนเสียหายในเรื่องดังกล่าวก่อนการฟ้องคดี มาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครอง และวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ศาลจึงมีอาจรับคำฟ้องไว้พิจารณาได้

● ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดความหมายของคำว่า “การพิจารณาทางปกครอง” หมายความว่า การเตรียมการ และการดำเนินการของเจ้าหน้าที่เพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครอง

- มาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครอง และวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ กำหนดว่า “ในกรณีที่กฎหมายกำหนดขั้นตอนหรือวิธีการสำหรับการแก้ไขความเดือดร้อนหรือเสียหายในเรื่องใดไว้โดยเฉพาะ การฟ้องคดีปกครองในเรื่องนั้นจะกระทำได้อต่อเมื่อมีการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการดังกล่าว และได้มีการสั่งการตามกฎหมายนั้น หรือมิได้มีการสั่งการภายในเวลาอันสมควรหรือภายในเวลาที่กฎหมายนั้นกำหนด”

- กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๘ กำหนดว่า “ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๗ โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน”

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุด

กรณีทอรวมรับน้ำภายในอาคารชุดอุดตันทำให้ห้องชุดได้รับความเสียหาย นิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของห้องชุดบุคคลใดมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในความเสียหาย

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๙๓/๒๕๔๓

พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ต้องการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลสามารถใช้สิทธิในห้องชุดได้ตามสิทธิของตน แต่ทรัพย์ส่วนบุคคลกลางถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดซึ่งมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ทั้งกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดล้วนกำหนดให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดต้องดูแลรักษาทรัพย์ส่วนบุคคลกลางของอาคารชุด เมื่อสาเหตุที่น้ำท่วมห้องชุดเพราะน้ำฝนเอ่อล้นจากท่อรับน้ำภายในอาคารชุด เนื่องจากทอรวมรับน้ำอุดตัน นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดูแลให้ท่อระบายน้ำดังกล่าวระบายน้ำได้ตลอดเวลา แม้มิได้นำสืบว่าเหตุใดท่อน้ำจึงอุดตันและนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำอย่างไรกับสิ่งอุดตันนั้นหรือบริเวณที่อุดตันนั้นไม่อาจตรวจพบได้โดยง่าย ถือว่าเป็นการกระทำละเมิดของนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เพราะนิติบุคคลอาคารชุดได้เก็บเงินค่าดูแลรักษาทรัพย์ส่วนบุคคลแล้วว่าจ้างบริษัทเอกชนที่มีอาชีพในการบริหารอาคารชุดมาทำหน้าที่แทน เมื่อบริษัทดังกล่าวละเว้นหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อปล่อยให้ท่อระบายน้ำอุดตัน จนน้ำท่วมห้องชุดของเจ้าของร่วมย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อเจ้าของห้องชุด

● ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๔๒๐ ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

มาตรา ๓๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้





เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง ดำเนินการผิดขั้นตอนของกฎหมายไม่ก่อให้เกิดสิทธิได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียม

นางศิริลักษณ์ ศรีเมฆ นิติกรชำนาญการ
นางสาวอารีย์วรรณ ลาภวนารถ นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ประกอบธุรกิจ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๔ จึงได้เข้าร่วมโครงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย โดยเมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๔ ผู้ฟ้องคดีได้กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนวน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท และได้เสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองในอัตราร้อยละ ๑ เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท ภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนจำนองแล้ว ผู้ฟ้องคดีได้ทราบว่าการกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจำนองในกรณีดังกล่าวในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ เท่านั้น จึงได้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีพร้อมหนังสือรับรองสิทธิตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ฉบับดังกล่าว เพื่อขอเงินค่าธรรมเนียมในส่วนที่ชำระไว้เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ คืน ซึ่งต่อมาได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี ว่าการที่ผู้ได้รับความเสียหายนำหนังสือรับรองสิทธิประโยชน์ มายื่นภายหลัง โดยไม่ได้นำมาพร้อมกับการยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองตั้งแต่ต้น เป็นการดำเนินการที่ผิดขั้นตอนของกฎหมาย อันเป็นสาระสำคัญ จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าวแต่อย่างใด จึงไม่อาจคืนเงินค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ ได้ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์ และได้รับแจ้งผลการพิจารณาว่าให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี ที่ไม่คืนค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ฟ้องคดี และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีและกรมที่ดินร่วมกันคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองเป็นเงิน จำนวน ๒๙,๗๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นที่พิพากษายกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่า เมื่อในขณะที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗/๓๓๒๒ ตำบลบางกระสอ (บางสร้อยทอง) อำเภอเมืองนนทบุรี (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี เป็นประกันหนี้เงินกู้จากธนาคารกรุงไทย (จำกัด) มหาชน เพื่อนำไปใช้ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๔ ผู้ฟ้องคดีมิได้นำหลักฐานการได้สิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒ มายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบการพิจารณาจดทะเบียนจำนอง กรณีจึงต้องฟังว่าการจดทะเบียนจำนองของผู้ฟ้องคดีเป็นการจดทะเบียนจำนองตามปกติทั่วไป ซึ่งต้องชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองในอัตราร้อยละ ๑ ตามข้อ ๒ (๗) (ณ) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)

๒๒ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ และถือว่าผู้ฟ้องคดีไม่ประสงค์จะใช้สิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวงและระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวในขณะยื่นคำขอจดทะเบียนจำนอง แม้ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ ผู้ฟ้องคดีจะได้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีเพื่อขอเงินค่าธรรมเนียมในส่วนที่ชำระไว้เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ คืน โดยแนบหนังสือรับรองสิทธิของสำนักงานเทศบาลนครนนทบุรีที่ออกให้แก่ผู้ฟ้องคดีมาประกอบการพิจารณาภายในระยะเวลา ตามข้อ ๔ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวก็ตาม เมื่อการจดทะเบียนจำนองให้แก่ผู้ฟ้องคดีและการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจำนองในอัตราร้อยละ ๑ ได้ดำเนินการโดยสมบูรณ์ครบถ้วนตามกฎหมาย ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่ไม่คืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองในส่วนที่ชำระไว้เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ ให้แก่ผู้ฟ้องคดีและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรีที่เพิกถอนอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายกรณีจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี กรมที่ดินจึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๓๓/๒๕๖๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๒๓๕/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของระเบียบฯ ที่ออกมาบังคับใช้เป็นกรณีพิเศษอย่างถูกต้องครบถ้วน	เมื่อมีระเบียบที่ออกมาบังคับใช้เป็นกรณีพิเศษ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเร่งศึกษาและทำความเข้าใจถึงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ให้ถ่องแท้เพื่อจะได้พิจารณาได้ว่า ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเป็นผู้มีสิทธิได้รับประโยชน์ตามระเบียบดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร ผู้ขอได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในขณะจดทะเบียนครบถ้วนถูกต้องหรือไม่ เพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ



เรื่อง คำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินเป็นคำสั่งทางปกครอง ที่อาจเป็นละเมิดได้

นางสาวศิริดา เพื่อกสุวรรณ นิติกรปฏิบัติการ
นางสาวอารีย์วรรณ ลาภานุารณ นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐/๔๕ แบ่งแยกจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๔๕/๗ ซึ่งออกจากหลักฐานใบจองเลขที่ ๗ ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน แต่เจ้าหน้าที่แจ้งว่า ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากที่ดินอยู่ในเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ และ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ และอยู่ในบริเวณเส้นประพฤษภาคมเลน ประกอบกับเมื่อพิจารณาลักษณะทางกายภาพจากแผนที่รูปถ่ายทางอากาศปรากฏว่าที่ดินอยู่ในทะเลเต็มทั้งแปลง เป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดีได้ และมีคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ แปลงดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์คำสั่งต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะผู้พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์พิจารณาแล้ว มีคำสั่งยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัด ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้ผู้ฟ้องคดีเสียหาย จึงฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งที่ปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ และให้ออกโฉนดแก่ผู้ฟ้องคดี หากไม่สามารถดำเนินการได้ให้ชำระค่าที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดี

● ประเด็นวินิจฉัยของศาล

ประเด็นวินิจฉัยของศาลปกครองชั้นต้นมีสามประเด็น ประเด็นที่หนึ่ง การไม่ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นการกระทำไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ศาลเห็นว่า คำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินถือเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น ก่อนที่จะออกคำสั่งดังกล่าว เจ้าหน้าที่จึงต้องพิจารณาพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องการพิสูจน์ข้อเท็จจริงอย่างรอบคอบ แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าหน้าที่พิจารณาภาพถ่ายทางอากาศเฉพาะในปัจจุบัน ไม่ได้เปรียบเทียบกับภาพถ่ายของกรมแผนที่ทหารในแต่ละช่วงเวลาเพื่อให้เห็นสภาพที่แท้จริงและการเปลี่ยนแปลงของที่ดินบริเวณดังกล่าว จึงไม่อาจรับฟังเป็นที่ยุติว่าที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐/๔๕ เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน คำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดินจึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ประเด็นที่สอง การที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี ในชั้นนี้ เจ้าหน้าที่ย่อมมีอำนาจหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาตามคำขออออกโฉนดที่ดิน ซึ่งศาลไม่อาจก้าวล่วงไปใช้อำนาจแทน จึงไม่อาจพิพากษาให้ออกโฉนดที่ดินตามคำขอได้ ประเด็นที่สาม เจ้าหน้าที่ได้กระทำละเมิดเป็นเหตุให้กรมที่ดินต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าไม่มีการเพิกถอนหลักฐาน น.ส. ๓ ของผู้ฟ้องคดี และผู้ฟ้องคดียังใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ ผู้ฟ้องคดีจึงยังไม่ได้ได้รับความเสียหาย กรมที่ดินจึงไม่ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดี

ประเด็นวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดมีว่า คำสั่งปฏิเสธไม่ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดี เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ ศาลเห็นว่าเดิม น.ส. ๓ ของผู้ฟ้องคดี ได้แบ่งแยก และออกจากหลักฐานใบจอง (น.ส. ๒) ซึ่งที่ดินที่นำมาออกใบจองให้แก่ราษฎรเป็นที่ดินที่ไม่มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง และไม่ใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประกอบกับข้อเท็จจริงรับฟังได้

สอดคล้องกันว่า ในขณะที่ออกใบจอง เจ้าหน้าที่ได้ทำการสำรวจพิสูจน์และปักหลักเขตที่ดิน โดยมีผู้ปกครองท้องที่รับรองแนวเขตทะเลและเขตคลอง ที่ดินมีลักษณะเป็นดินเหนียวปนทราย และครอบครองทำประโยชน์มาเป็นเวลากว่า ๓๐ ปี จึงน่าจะเชื่อว่า น้ำจากคลองไหลมาสะสมบริเวณที่ดินพิพาทเป็นแอ่งน้ำ จนเกิดเป็นพรุชายเลนตามลักษณะทางธรรมชาติ ต่อมาพรุชายเลนตื้นเขินจากการทับถมของตะกอนกลายเป็นผืนดินที่ประชาชนเข้าทำประโยชน์ได้ ประกอบกับที่ดินมีลักษณะดินเหนียวปนทราย และการทำประโยชน์เป็นสวนพืชมีย่อมแสดงให้เห็นว่า สภาพที่ดินขณะออกใบจองมิได้มีสภาพเป็นทะเล หรือพรุชายเลน หรือป่าชายเลนแต่อย่างใด การที่คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ และ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ กำหนดให้ที่ดินพิพาทเป็นเขตอนุรักษ์ป่าชายเลน ย่อมมีเจตนารมณ์สงวนที่ดินที่มีสภาพเป็นป่าชายเลนเท่านั้น มิได้มีเจตนารมณ์ที่จะนำที่ดินที่ราษฎรครอบครองทำประโยชน์แล้วมาสงวนหวงห้ามแต่อย่างใด แม้จะปรากฏว่ามีการลงระวางแล้วอยู่ในเขตทะเลหรือพรุชายเลน ก็ไม่อาจฟังได้ว่าที่ดินตั้งอยู่ในทะเล และเป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การไม่ออกโฉนดที่ดินจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาแก้คำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดี ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา นอกจากนี้ที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๙/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๑๕๘/๒๕๖๔)

แพคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้พิจารณาออกโฉนดที่ดินด้วยความละเอียดรอบคอบเพียงพอ	คำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครองที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ขอ ในการพิจารณาจัดทำคำสั่งนอกจากจะพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องและระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศแล้ว เจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาถึงหลักฐานเดิมที่ใช้ในการออกโฉนดตำแหน่งที่ตั้ง สภาพที่ดินจริง ลักษณะชั้นดิน ลักษณะการครอบครองทำประโยชน์ ด้วยความละเอียดรอบคอบเพียงพอ และเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกในเขตพื้นที่ป่าไม้ถาวร และโดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินไม่ตรงแปลง

นางสาววิริญญา กาพย์แก้ว นิติกรปฏิบัติการ
นายรักสิทธิ์ ไวดี นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีชื่อ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๒๘ จากบุคคลภายนอก ต่อมาอธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งที่ ๓/๙๘/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๒ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) แปลงดังกล่าว เนื่องจากเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ออกโดยนำ ส.ค. ๑ ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นมาสวมทับ และที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นป่าชายเลนและป่าที่ไม่ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์จริง รวมทั้งอยู่ในเขตป่าไม้ถาวร ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าวจึงคัดค้านการเพิกถอนและยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยปลัดกระทรวงมหาดไทยผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ แต่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการมีคำสั่ง และพิจารณาอุทธรณ์ดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากตนได้ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมาย สุจริต และมีค่าตอบแทน โดยการรับรองของเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีอำนาจ อีกทั้งที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ได้อยู่ในเขตป่าไม้ถาวร และมีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และก่อนประกาศกำหนดเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ รวมทั้งไม่ได้เป็นที่ดินที่ทางราชการเห็นว่าควรสงวนหวงห้ามไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติหรือที่สงวนหวงห้าม หากแต่เป็นที่ดินที่อนุญาตให้ราษฎรทำกินและใช้ประโยชน์อื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๓๑ และก่อนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการตรวจสอบแล้วว่าที่ดิน ไม่ได้อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติและป่าสงวนแห่งชาติหรือป่าอื่นใด จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลขอให้เพิกถอนคำสั่งกรมที่ดิน หากไม่สามารถปฏิบัติได้ให้ร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนเป็นเงินจำนวน ๒๓๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามศาลปกครองชั้นต้นที่มีคำพิพากษายกฟ้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่า การออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๒๘ เป็นการออกเอกสารสิทธิโดยไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ ในบริเวณที่ดินที่อยู่ในเขตป่าไม้ถาวร และขณะออก น.ส. ๓ ก. ไม่ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแต่อย่างใด อันต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามกฎหมาย กระทั่ง ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔ (๒) ข้อ ๘ (๒) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น การออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งการนำคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๘๔/๒๕๕๑ มาพิจารณาประกอบ จึงรับฟังข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งของ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๒๘ อยู่คนละตำแหน่งกับที่ดินตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๒๒๔ ซึ่งใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอออก น.ส. ๓ ก. ฉบับพิพาทกรณีจึงเป็นการออก น.ส. ๓ ก. โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งเป็นของที่ดินแปลงอื่น และเป็นที่ดินอันต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งถือว่าเป็นการนำหลักฐาน ส.ค. ๑ มาออกเป็น น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๒๘ เป็นที่ดินคนละแปลงกัน โดยไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ ในบริเวณที่ดินที่อยู่ในเขตป่าไม้ถาวร และขณะออก น.ส. ๓ ก. ไม่ได้

๒๖ หลักกฎหมายจากคดีปกครอง

มีการครอบครองและทำประโยชน์แต่อย่างใด จึงถือว่าออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น คำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ ๓/๙๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๒ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงพิพาท จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๒๑/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๑๘๒/๒๕๖๔)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
คำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ป่าไม้ถาวร และเป็นการออก น.ส. ๓ ก. โดยไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)	๑. ควรปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ควรปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบและความระมัดระวัง ในการออกเอกสารสิทธิ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

นางสาวทิพย์วรรณ เดชะผล นิติกรปฏิบัติการ
นายรักสิทธิ์ ไวดี นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

อธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งที่ ๘๖๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่ และเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๔๖๓/๘๒ ซึ่งมีชื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยอ้างว่าเป็นโฉนดที่ดิน ที่ออกไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน เนื่องจากออกเกินจากตำแหน่งของที่ดินตาม น.ส. ๓ เลขที่ ๒๓/๙ ไปทางด้านทิศใต้และทิศตะวันตก จำนวน เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๓๒ ตารางวา ได้ออกทับที่ดิน ตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๖๖๕ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และร้องปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้าน กิจการความมั่นคงภายใน ได้มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง ผู้ฟ้องคดีทั้งสองจึงนำคดีมาฟ้องขอให้ เพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินดังกล่าว และเรียกค่าเสียหาย ๓,๙๘๐,๐๐๐ บาท

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๖๓/๘๒ เนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๘๖.๕ ตารางวา ให้แก่นาย ก. โดยคลาดเคลื่อน เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๑๓ และผู้ฟ้องคดี ทั้งสองได้จดทะเบียนซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากนาย ก. เมื่อวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๙ ผู้ฟ้องคดีทั้งสองยอม เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเรื่อยมาจนกระทั่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำสั่งที่ ๘๖๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๓ ให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๖๓/๘๒ จากเนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๘๖.๕ ตารางวา เป็น ๖ ไร่ ๕๔.๕ ตารางวา เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้รับความเสียหาย หากเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งมีหน้าที่ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินได้ใช้ความระมัดระวังตามวิสัยและพฤติการณ์ของผู้มีหน้าที่ในการรังวัด ออกโฉนดที่ดินด้วยการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินและระยะของที่ดินตามที่ปรากฏใน น.ส. ๓ เลขที่ ๒๓/๙ กับ ตำแหน่งและระยะที่ดินที่มีการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัย น.ส. ๓ เลขที่ ๒๓/๙ ดังกล่าว การผิดพลาด คลาดเคลื่อนในการออกโฉนดที่ดินก็จะไม่เกิดขึ้น แต่หาได้ใช้ความระมัดระวังเช่นนั้นไม่ เมื่อการรังวัดออกโฉนดที่ดิน เลขที่ ๔๖๓/๘๒ คลาดเคลื่อนเพราะเกินเนื้อที่และระยะที่ปรากฏใน น.ส. ๓ เลขที่ ๒๓/๙ จึงเป็นการกระทำ ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๙๗๑.๔๔ บาท พร้อมดอกเบี้ย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่อ. ๙๐๒/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่อ. ๑๑๖๓/๒๕๕๔)

แพคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งมีหน้าที่ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินหาได้ใช้ความระมัดระวังตามวิสัยและพฤติการณ์ของผู้มีหน้าที่ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ด้วยการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินและระยะของที่ดินตามที่ปรากฏใน น.ส. ๓ กับตำแหน่งและระยะที่ดินที่มีการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัย น.ส. ๓ ดังกล่าว จึงทำให้เกิดการผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการออกโฉนดที่ดิน	การออกเอกสารสิทธิที่ดินมีหนังสือเวียนระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องควรตรวจสอบระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน ถูกต้องตามขั้นตอนและพิจารณาให้รอบคอบก่อนพิจารณาออกเอกสารสิทธิให้แก่ผู้ขอ เพราะเมื่อเกิดความเสียหายจะมีผลกระทบต่อประชาชนและสร้างความเสียหายต่อส่วนราชการ

เรื่อง การสร้างทางสาธารณประโยชน์รูกล้าที่ดินเกินกว่าส่วนที่อุทิศให้

นางสาวจิรวรรณ เดชแทน นิติกร
นายรักสิทธิ์ ไวดี นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๓/ และเลขที่ ๒๙๖ โดยได้อุทิศที่ดินซึ่งตั้งอยู่ระหว่างที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่ทางราชการ จำนวน ๑๐ ไร่ เพื่อขุดสระน้ำและทำถนนสำหรับใช้เป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ปรากฏว่ามีการทำทางสาธารณประโยชน์รูกล้าเข้าไปในที่ดินของผู้ฟ้องคดีเกินกว่าจำนวนที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีอุทิศให้เป็นเนื้อที่จำนวน ๓ ไร่ ๑๗ ตารางวา ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนจึงต้องการยกเลิกทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว แต่ได้รับแจ้งจากทางราชการว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นที่หลวงพร้อมมอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ตรวจสอบ ซึ่งผู้ฟ้องคดีตรวจสอบแล้วเห็นว่าทางราชการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงโดยไม่ชอบ จึงทำหนังสือร้องเรียนแต่ก็ไม่ได้รับการชี้แจงแต่อย่างใด ปัจจุบันผู้ฟ้องคดียังคงชำระภาษีที่ดินเต็มตามจำนวนเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยที่ดินดังกล่าวมีราคาซื้อขายไร่ละประมาณ ๖๐,๐๐๐ บาท ประกอบกับการขุดสระน้ำในที่ดินของผู้ฟ้องคดีทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินได้ เป็นเวลา ๘ ปี และขาดรายได้จากที่ดินจำนวน ๓ ไร่ ไม่ต่ำกว่าปีละ ๕,๐๐๐ บาท ต่อไร่ จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยูติว่า ผู้ฟ้องคดีประสงค์จะให้มีการเพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เลขที่ อน. ๒๙๗ เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวกลับคืนมาเป็นของผู้ฟ้องคดี หากศาลไม่สามารถมีคำพิพากษาเพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงดังกล่าวได้ ขอให้จ่ายค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดี ซึ่งกรณีนี้หากศาลพิพากษาเพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เลขที่ อน. ๒๙๗ เพื่อให้ที่ดินส่วนที่เกินกว่าที่ผู้ฟ้องคดีอุทิศให้กลับคืนมาเป็นของผู้ฟ้องคดีแทนการให้ผู้ฟ้องคดีได้รับค่าสินไหมทดแทน ย่อมจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประโยชน์สาธารณะเนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ปัจจุบันองค์การบริหารส่วนตำบลประดู่ยืนได้นำน้ำจากสระน้ำที่พิพาทไปใช้ทำน้ำประปาหมู่บ้านสำหรับประชาชนในบริเวณดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ เมื่อซึ่งน้ำหนักระหว่างประโยชน์สาธารณะกับประโยชน์ของผู้ฟ้องคดีแล้ว การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้กรมทรัพยากรน้ำ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีโดยไม่เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เลขที่ อน. ๒๙๗ จึงชอบแล้ว อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงฟังไม่ขึ้น ดังนั้น การที่ศาลปกครองพิพากษาให้กรมทรัพยากรน้ำ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีโดยไม่เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง จึงเป็นการวินิจฉัยตามควรแก่พฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิดโดยชอบแล้ว ยกฟ้องจังหวัดอุทัยธานี (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑), อธิบดีกรมที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓), นายอำเภอลานสัก (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔) และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕)

พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้กรมทรัพยากรน้ำ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีจำนวน ๑๐๖,๔๘๗.๕๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมายกำหนด (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๐๕/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๑๕๖/๒๕๖๔)

***หมายเหตุ : เหตุแห่งการฟ้องคดีนี้เกิดขึ้นปี พ.ศ. ๒๕๔๑

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การเพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เพื่อให้ที่ดินส่วนที่เกินกว่าที่ผู้ฟ้องคดีอุทิตให้กลับคืนมาเป็นของผู้ฟ้องคดีแทนการให้ผู้ฟ้องคดีได้รับค่าสินไหมทดแทน ย่อมจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ ดังนั้น การที่ศาลปกครองพิพากษาให้กรมทรัพยากรน้ำ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีโดยไม่เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง จึงชอบแล้ว	เจ้าหน้าที่ควรจะใช้ความระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบ เพื่อจะได้ไม่เกิดความเสียหายต่อราชการและผู้อื่น





เทน้ำพิດแก้ว
ยังพอกน
แต่เทใจพิดคน
มันเสียเวลา

เพลง : พระนพดล สิริวัไส

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๔๙๙/๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๙ กันยายน ๒๕๖๕

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๔๖๑๖ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๓/๓๓/๙ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๒ และหนังสืออ้างถึง ๒. กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติกรณีสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติแจ้งว่าสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ได้คืนการดูแลที่ดินทรัพย์สินของวัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม และวัดนิเวศธรรมประวัติ เพื่อให้วัดนำไปดูแลจัดการต่างๆ ด้วยวัดเอง นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติได้แจ้งว่าสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ได้คืนการดูแลที่ดินทรัพย์สินของวัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม (วัดเบญจมบพิตร) วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม (วัดราชบพิธ) วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม (วัดราชประดิษฐ์) และวัดนิเวศธรรมประวัติ เพื่อให้วัดนำไปดูแลจัดการต่างๆ ด้วยวัดเอง ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินของวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการได้มาโดยประการอื่น และการดำเนินการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ การขอรับโฉนดที่ดิน การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการรับรองเขตที่ดินของวัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม และวัดนิเวศธรรมประวัติ อันเป็นกิจการทั่วไปซึ่งอยู่ในอำนาจของเจ้าอาวาสแห่งวัดนั้นเป็นไปอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และมาตรา ๒๐ ที่กำหนดให้คณะสงฆ์ต้องอยู่ภายใต้การปกครองของมหาเถรสมาคม โดยมติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๔ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตที่ดินของวัด กำหนดว่าวัดที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร ในเขตเทศบาลหรือเขตสุขาภิบาล การทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับที่ดินของวัดทั้ง ๔ กรณี ให้เจ้าอาวาสดำเนินการมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการแทนวัด แต่ข้อตกลงใดๆ อันเกิดจากการทำนิติกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสวัดก่อน กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดิน

๓๒ หนังสือเวียน

ของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางดังกล่าว และเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานได้ถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและความคุ้มครองทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๙-๓๑
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖



สิ่งที่ส่งมาด้วย

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยที่เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ ในเรื่องการยื่นคำขอและวิธีดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน ของวัด ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติในการทำนิติกรรมของวัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม (วัดเบญจมบพิตร) วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม (วัดราชบพิธ) วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม (วัดราชประดิษฐ์) และวัดนิเวศธรรมประวัติ เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องเป็นไปตามที่ กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๗ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๗ การดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินของวัด ทั้งกรณีเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการได้มาโดยประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าเป็นกรณีที่ให้เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนวัดเอง หรือมอบอำนาจให้ส่วนราชการใด หรือผู้ใดดำเนินการแทน

กรณีที่วัดมิได้มอบอำนาจให้ผู้ใดดำเนินการแทน ให้ระบุในคำขอและสัญญาหรือบันทึกที่เกี่ยวข้อง ว่า “วัด.....โดย.....(ระบุชื่อเจ้าอาวาส)” หากเป็นกรณีที่เจ้าอาวาสมอบอำนาจให้ ผู้อื่นดำเนินการแทนให้ระบุ ว่า “วัด.....โดย.....(ระบุชื่อผู้ทำการแทนเจ้าอาวาส)” หากเป็นกรณีที่มอบการจัดการให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติหรือจังหวัดเป็นผู้ทำการแทน ให้ระบุ ว่า “วัด.....โดย.....(สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติหรือจังหวัด)” ผู้รับมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี”

ประกาศ ณ วันที่ ๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕

(ลงชื่อ) นิสิต จันทรสมวงศ์

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๐๒๔๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖ กันยายน ๒๕๖๕

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๔๙๓/๗ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕) ถึงวันที่ ๓๑ มิถุนายน ๒๕๖๘ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินการของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ในการช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ พร้อมทั้งเรียกเก็บ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้อย่างถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีเจ้าของที่ดินโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ) สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บในอัตราปกติ

๒. กรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจน ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอน อสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๖๖๐) พ.ศ. ๒๕๖๑ อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ซึ่งเป็นฝ่ายเสียอากรเป็นรัฐบาล อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๓. กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกรหรือผู้ยากจน ให้จดทะเบียนประเภท “จำนอง จำนองลำดับที่สอง จำนองลำดับที่... ขึ้นเงินจากจำนอง” โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง หรือขึ้นเงินจำนองทั้งจำนวน

๔. เพื่อให้ทราบว่าการจดทะเบียนโอนและจำนองได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมหรือยกเว้นภาษีอากรเพราะเหตุใด ในการจดทะเบียนโอนและจำนองจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความดังนี้

๔.๑ การจดทะเบียนโอนตาม ๑. ให้ระบุฯว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕”

๔.๒ การจดทะเบียนโอนตาม ๒. ให้ระบุฯว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ และยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๖๖๐) พ.ศ. ๒๕๖๑”

๔.๓ การจดทะเบียนโอนตาม ๓. ให้ระบุฯว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕”

๕. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิสิต จันทร์สมวงศ์**

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศ กระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

หัวข้อ	หลักเกณฑ์
๑. กรณีเจ้าของที่ดินโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกร	๑.๑ ประเภทการจดทะเบียน “ขาย” ๑.๒ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ) ๑.๓ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บในอัตราปกติ
๒. กรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจน ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกร	๒.๑ ประเภทการจดทะเบียน “ขาย” ๒.๒ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ) ๒.๓ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลกฎหมายรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ๒.๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๖๖๐) พ.ศ. ๒๕๖๑ ๒.๕ อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาลอากรเป็นอันไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร
๓. กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกรหรือผู้ยากจน	๓.๑ ประเภทการจดทะเบียน “จำนอง จำนองลำดับที่สอง จำนองลำดับที่... ขึ้นเงินจากจำนอง” ๓.๒ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนองหรือขึ้นเงินจำนอง ทั้งจำนวน
๔. วันใช้บังคับ	ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕) ถึงวันที่ ๓๑ มิถุนายน ๒๕๖๘

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๕

ภาพลวงตา

ภาพลวงตาลวงใครหรือใจเขว
ถูกลวงเล่ห์ด้วยภาพอบมนตร์ขลัง
ใครหลอกใครใจเราเข้าวังค์
หรือเพลอปลั่งกับภาพฉาบมายา

ภาพลวงตาซ่อนกลให้คนเพลอ
มองจนเพ้อเก้อล้มกัมพวา
หรือใจเราเขลาเองเก่งลวงตา
สร้างภาพมาลวงใจให้บิดเบือน

จุดรับภาพรับไว้ใจสดับ
แปรผันกลับภาพเห็นดังเช่นเขื่อน
ใครหลอกใครกันแน่แก้กลางเลือน
ใจหรือภาพขับเคลื่อนจึงเลือนนัยต์

ภาพมายาลวงใจใครกันสร้าง
วัตถุอ้างหรือแน่แค่สงสัย
สร้างกลลวงดวงตาทำทวงใจ
สิ้นกลมคนได้คล้ายต้องมนตร์

เป็นจักขุมายาคราเราจ้อง
ตอบสนองภาพเคลื่อนเบือนเหตุผล
แท้ที่แท้คืออดีตขัดเวียนวน
หรือเป็นกลอนาคตกำหนดไว้

ภาพตามคิดคิดตามภาพที่ฉาบเร้น
อาจดังเช่นประสบการณ์นั้นสอนให้
เราจะเห็นเป็นภาพนับเช่นไร
ก็ด้วยนัยรับรู้อยู่นั่นเอง

- ปกตินกะภาษากลอน -

เที่ยว ชิม ซ้อป ... by Tootsy ...

ตอน “เที่ยวเมืองน้ำแร่ แช่ออนเซ็น @ Noboribetsu”

โดย นางสาววรพรรณ เกียรตินันท์
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ

สวัสดีค่ะ “เที่ยว ชิม ซ้อป” ฉบับนี้ ขอพาทุกท่าน
ขึ้นไปทางตอนเหนือของประเทศญี่ปุ่น เพื่อไปยังเมือง
“โนโบริเบ็ตสึ” ที่อยู่ทางตะวันตกเฉียงใต้ของเกาะฮอกไกโดค่ะ

โนโบริเบ็ตสึ เป็นเมืองเล็ก ๆ ตั้งอยู่ริมฝั่งทะเล
ที่เต็มไปด้วยบ่อน้ำแร่ธรรมชาติ (หรือที่เราเรียกกันอย่างคุ้นเคย
ว่า “ออนเซ็น” นั่นเอง) โดยน้ำแร่เหล่านี้จะถูกส่งไปยังโรงแรม
และเรียวกังต่าง ๆ ในเมือง รวมทั้งเมืองใกล้เคียงด้วย ทำให้
โนโบริเบ็ตสึเป็นเมืองน้ำแร่ที่มีชื่อเสียงที่สุดของเกาะฮอกไกโด
ว่ากันว่าน้ำแร่ของเมืองนี้มีมากถึง ๙ ชนิด และแต่ละชนิดก็มี
คุณสมบัติในการบำบัดและรักษาโรคที่แตกต่างกันไปด้วย



การเดินทางมาโนโบริเบ็ตสึจากซัปโปโรที่เป็นเมืองหลวง
ของเกาะฮอกไกโดนั้น ทำได้อย่างสะดวก สบาย และใช้เวลา
ไม่นาน โดยให้เลือกรถไฟขบวนที่เป็นรถด่วน Limited Express
มาลงที่สถานี JR Noboribetsu เพียง ๑ ชั่วโมง ๑๕ นาที
เราก็จะมาเจอกับ Welcome Demon ปีสากลสีแดงที่คอยต้อนรับ
นักท่องเที่ยวทุกคนอยู่หน้าสถานี

ลงจากรถไฟแล้ว ให้ขึ้นรถเมลล์ด้านหน้าสถานีไปลงที่ป้าย
Noboribetsu Onsen (ราคา ๓๔๐ เยน) ใช้เวลาประมาณ ๑๕ นาที

ก็จะมาถึงหมู่บ้าน Noboribetsu Onsen ที่เป็นแหล่งอาบน้ำแร่ มีที่พักและออนเซ็น ให้เลือกมากมาย
นอกจากนี้ ยังเป็นที่ตั้งของ “จิโกคุดานิ” หรือ “หุบเขานรก” สถานที่ท่องเที่ยวอันเลื่องชื่อของเกาะฮอกไกโดด้วย
และเราจะเริ่มเดินเที่ยวกันตั้งแต่ตรงนี้เลยคะ

เมื่อเข้าสู่ถนนสายช้อปปิ้ง Gokuraku Shopping Street
นอกจากจะพบกับร้านอาหาร ร้านขายของที่ระลึก โรงแรมและออนเซ็นแล้ว
ตลอดเส้นทางจะมีรูปปั้นหินปีศาจทั้ง ๔ ให้หยุดแวะขอพรเป็นระยะ (แต่ต้อง
สังเกตดี ๆ นะคะ เพราะรูปปั้นบางแห่งจะตั้งอยู่หน้าบ้านพักอาศัย ทำให้เดิน
ผ่านไปโดยไม่ทันเห็น) รูปปั้นปีศาจแห่งแรกตั้งอยู่ข้าง Noboribetsu Tourist
Information มีชื่อว่า Yukake Kizo^๑ เชื่อกันว่าหากขอพรด้วยการดื่มน้ำแร่
ที่อยู่ตรงฐานและนำไปราดที่รูปปั้น จะทำให้มีสุขภาพแข็งแรงและพ้นจาก
โรคภัยต่าง ๆ เดินต่อไปอีกนิดจะพบกับ Study Demon^๒ ที่ให้พรให้ประสบ
ความสำเร็จเรื่องการเรียน ห่างกันไม่ไกลจะพบกับ Romance Demon^๓
ให้พรเรื่องความรัก และสุดท้าย คือ Business Demon^๔ ให้พรเรื่อง





การทำธุรกิจให้เจริญรุ่งเรือง ขอพรจากรูปปั้นปีศาจกันครบแล้ว ก็อย่าลืมแวะศาลเจ้าเองมะ (Enma Shrine) เพื่อขอพรกับผู้ที่ได้ชื่อว่า ราช่าผู้ปกครองหุบเขานรก ซึ่งมีความพิเศษที่หน้าตาและท่าทางของราช่าสามารถเปลี่ยนจากปกติที่ดูน่าเลื่อมใส เป็นหน้าดุที่กำลังพิพากษาคนทำความผิดได้ด้วย โดยมีโชว์ให้ดูกันวันละ ๖ รอบค่ะ

ใครที่เดินมาจนสุดถนน แล้วเห็นควันพุ่งออกมา ก็ไม่ต้องตกใจวิ่งหนีไปไหน เพราะตรงนี้ คือ เซนเกน พาร์ค (Sengen Park)

สวนเล็ก ๆ ที่สร้างครอบบ่อน้ำพุร้อนที่ไหลมาจากหุบเขานรก ซึ่งควันที่เราเห็นก็เกิดจากการปะทุของน้ำพุร้อนทุก ๆ ๓ ชั่วโมง นั่นเอง และตรงสวนยังมีเสาไม้แตกต่างกัน ๔ ต้น เป็นสัญลักษณ์แทนกระบอกของยักษ์ต่าง ๆ ด้วย



และแล้วก็มาถึงไฮไลต์ของเรากัน นั่นก็คือ การผจญภัยใน จิโกคุดานิ (Jigokudani) หรือหุบเขานรก ที่ตั้งอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ Shikotsu-Toya ถึงชื่อจะดูน่ากลัว แต่จริง ๆ แล้ว เมื่อเข้ามาบริเวณนี้



เราจะเห็นควันและไอร้อนพุ่งอยู่เป็นระยะ ๆ จึงเป็นการเปรียบเทียบว่าเหมือนอยู่ในนรกนั่นเอง (คำว่า จิโกคุ แปลว่า นรก, ดานิ แปลว่า หุบเขา) ที่มีทั้งบ่อโคลนเดือด บ่อน้ำร้อนเดือด ลำธารและน้ำตกที่เป็นน้ำร้อน ซึ่งเป็นต้นกำเนิดของน้ำร้อนและออนเซ็นที่ส่งไปทั่วเมือง (ใครเคยไปกินไข่ดำที่หุบเขาโอวาคุดานิ แล้วไม่ชอบกลิ่นกำมะถันของที่นี่ ก็ไม่ต้องกังวลนะคะ เพราะกลิ่นกำมะถันที่นี่ ไม่ได้แรงเหมือนกับที่โอวาคุดานิค่ะ)

นอกจากนี้ ยังมีความเชื่อว่า หุบเขานรกแห่งนี้ ยังเป็นที่อยู่อาศัยของยักษ์ที่คอยคุ้มครองดูแลเมือง ทำให้เราพบเห็นรูปปั้นยักษ์ได้ตามสถานที่ต่าง ๆ ทั่วเมือง ซึ่งเหล่ายักษ์เหล่านี้ จะคอยขับไล่ความโชคร้ายออกไป และนำความสุขมาให้ผู้คนในเมืองนี้



หุบเขาแห่งนี้ มีเส้นทางเดินชมธรรมชาติหลายจุด เริ่มจากสะพานไม้ไปชม เทสเซนอิเกะ (Tessen Ike) บ่อน้ำร้อนเล็ก ๆ ที่เป็นจุดศูนย์กลางของหุบเขานรก



ที่มีน้ำเดือดและควันพุ่งเป็นระยะ ๆ จากนั้น ให้เดินขึ้นไปทางเหนือของหุบเขาประมาณ ๕๐๐ เมตร ก็จะพบกับจุดชมทะเลสาบไอยุนูมะ (Oyunuma) ทะเลสาบน้ำร้อนที่ใหญ่ที่สุดในโลก ที่มีทั้งน้ำและโคลนเดือดตลอดเวลา ใครอยากสัมผัสทะเลสาบอย่างใกล้ชิด ก็เดินตามทางเดินลงไปข้างล่างกันได้เลย แต่ขอเตือนว่า อย่าเผลอลงไปในน้ำเด็ดขาด เพราะมีอุณหภูมิสูงถึง ๕๐ องศาเซลเซียส ส่วนใครที่ดูวิวด้านบนจนจุใจแล้ว และอยากผ่อนคลายด้วยการแช่เท้าในลำธาร ให้เดินต่อไปอีกประมาณ ๓๐ นาที ก็จะเจอกับลำธารแช่เท้าที่มีแร่ให้หนังห้อยเท้าแช่น้ำร้อนท่ามกลางธรรมชาติที่สวยงาม (แต่ถ้าไปช่วง

นักท่องเที่ยวเยอะ อาจต้องรอตีวกันนานหน่อย) เส้นทางเดินทั้งหมดนี้ ถ้าเป็นทางที่ลาดชัน ก็จะมีราวให้เกาะ ทำให้เดินได้อย่างสบาย และไม่ต้องกลัวหลง เพราะมี





ป้ายบอกตลอดเส้นทาง นอกจากนี้ระหว่างทางเดินยังมีพระพุทธรูปและศาลเจ้า ให้เราได้กราบไหว้สักการะกันอีกด้วย ซึ่งหนึ่งในพระพุทธรูปที่ชาวญี่ปุ่นให้ความเคารพและศรัทธากันมากก็คือ **Yakushi Nyorai** ที่เชื่อกันว่า สามารถช่วยชีวิตผู้คนให้หายจากอาการเจ็บป่วยต่างๆ ได้ ชาวญี่ปุ่นจึงมักมาขอพร ให้คนในครอบครัวหายจากอาการเจ็บไข้ได้ป่วย และมีสุขภาพแข็งแรงดีกันทุกคน มากันถึงที่นี่แล้ว อย่าลืมแวะไปสักการะบูชากันด้วยนะค่ะ

มาถึงตรงนี้ หลายคนคงอยากกลับไปพักผ่อนแล้ว ให้เดินกลับมาทางเดิม เพื่อ Check In เข้าที่พักในเมืองหรือเดินทางกลับขับไปโรกัน เดินกันมาพักใหญ่จนเหนื่อยแล้ว แวะทาน Soft Serve Ice Cream ที่ร้าน **Sugi Youhouen** (อยู่ติดกับศาลเจ้าเองมะ) กันสักหน่อย นอกจากความอร่อยของนมช็อกโกโคนที่หอมมันแล้ว ร้านนี้มีจุดเด่นที่ Topping น้ำผึ้ง ที่มีให้เลือกหลากหลายรสชาติ ขอแนะนำรสส้มยูซุ ที่หอมและชื่นใจมากค่ะ ใครชิมแล้วติดใจ ก็ซื้อหากลับไปทานที่บ้านกันได้ เพราะนอกจากไอศกรีมแล้ว ร้านนี้ยังมีผลิตภัณฑ์น้ำผึ้ง ไม่ว่าจะเป็นน้ำผึ้งแท็บเล็ต น้ำผึ้งรสผลไม้ และเครื่องสำอางผสมน้ำผึ้ง ให้เลือกชิมซอปปกันตามใจชอบ ส่วนใครไม่ใช่สายหวาน ก็มีร้านอาหารต่างๆ มากมาย ทั้งร้านราเม็ง ซูชิ และข้าวหน้าต่างๆ ให้เลือกทานกัน ถูกใจร้านไหน เข้าไปลองกันได้เลย



สำหรับคนที่มีเวลาน้อย ไปแวะซื้ออาหารรองท้องที่ **Kopu-Sapporo** ซูเปอร์มาร์เก็ต ที่อยู่ใกล้สถานี JR Noboribetsu กันได้ค่ะ

ใครที่พักเมืองนี้หรือยังพอมีเวลาเที่ยวต่อ ที่นี่ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจรอทุกคนอยู่ เช่น **หมู่บ้านโนโบริเบ็ตสึ ดาเตะจิไดมูระ** (Noboribetsu Date Jidaimura) หมู่บ้านจำลองวิถีชีวิตของชาวเอโดะในสมัยโบราณ ที่มีทั้งหอสังเกตการณ์ โรงละคร วัด ร้านค้า หมู่บ้านนินจา หมู่บ้านซามูไร รวมทั้งคนแต่งตัวเป็นพ่อค้า ซามูไร นินจา ให้เราได้สัมผัสบรรยากาศเหมือนอยู่ในหนัง

ญี่ปุ่นโบราณ และการแสดงวัฒนธรรมแบบชาวเอโดะให้ชมด้วย หรือจะเปลี่ยนบรรยากาศไปชมความน่ารักของหมีสีน้ำตาล ที่มีถิ่นกำเนิดที่เกาะฮอกไกโดและไซบีเรีย ที่นั้บวันใกล้จะสูญพันธุ์และหาชมได้ยากเต็มที่ได้ที่ **ศูนย์อนุรักษ์พันธุ์หมีสีน้ำตาล** (Noboribetsu Bear Park) ส่วนใครที่ชอบสัตว์ทะเล ไม่ควรพลาด **อควาเรียมและสวนสนุก** (Marine Park Nixe) ที่อยู่ข้างสถานี JR

Noboribetsu อควาเรียมแห่งนี้ มีความพิเศษที่ก่อสร้างเป็นสไตล์ปราสาทโบราณแบบยุโรป ซึ่งทางอควาเรียมได้พานกเพนกวินมาอวดโฉมให้นักท่องเที่ยวได้ชื่นชมความน่ารักกันแบบใกล้ชิดที่สถานี JR Noboribetsu ด้วย



ใครสนใจไปที่ไหน หาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ **Noboribetsu Tourist Information** (อยู่ข้างรูปปั้นปีศาจแห่งแรกที่เราผ่านมา) ที่มีทั้งโบรชัวร์และเว็บไซต์ภาษาไทยให้ค้นหาได้อย่างละเอียด

เต็มอิ่มกับธรรมชาติอันงดงามของโนโบริเบ็ตสึกันแล้ว ฉบับหน้ามาลุ้นกันว่า เราจะพาทุกท่านไป “เที่ยว ชิม ซอปป” กันที่จุดหมายปลายทางแห่งไหนกันค่ะ



Perfectionist เมื่อชีวิตนิยมความสมบูรณ์แบบ

หากเราพูดถึงคำว่า “Perfectionist” หลาย ๆ คนก็คงมองว่าเป็นแค่นิสัยและพฤติกรรมในบางช่วงบางเวลาของใครคนหนึ่ง เราจะได้ยินการหยอกล้อกันเล่น ๆ ว่า “เป๊ะ” เพราะผู้ที่นิยมความสมบูรณ์แบบจะไม่ปล่อยอะไรที่ผิดพลาด และพยายามทำทุกทางจนกว่าผลลัพธ์จะออกมาไร้ที่ติ แต่นิสัยรักความสมบูรณ์แบบที่มากเกินไป มักนำไปสู่ความเครียดและบั่นทอนความสุขในชีวิตได้มากกว่า จนอาจเพิ่มความเสี่ยงของโรควิตกกังวล โรคซึมเศร้า พฤติกรรมการกินที่ผิดปกติ หรือแม้แต่การทำร้ายตัวเอง และในท้ายที่สุดแนวคิดและผลกระทบเหล่านี้ อาจกลายเป็นสิ่งกีดขวางที่ทำให้เราหยุดพยายามในการมุ่งสู่ความสำเร็จ



● Perfectionist มีลักษณะอย่างไร?

ผู้ที่มีความเป็น Perfectionist มักมีแรงผลักดันจากอุปนิสัยส่วนตัวที่ไม่ต้องการเผชิญความล้มเหลว หรือได้รับคำตำหนิ นอกจากนี้ ปัจจัยภายนอกอย่างแรงกดดันจากการอยู่ในสังคมที่มีการแข่งขันสูง และอิทธิพลของการใช้โซเชียลมีเดีย (Social Media) ทำให้ผู้ที่อยู่ในวัยเรียนมีแนวโน้มที่จะเป็น Perfectionist สูงขึ้น เนื่องจากต้องการการยอมรับจากผู้อื่น

● ประเภทของ Perfectionist

๑. **Self-oriented Perfectionist** คือ Perfectionist ที่ตั้งมาตรฐานความสมบูรณ์แบบให้กับตัวเอง คาดหวังว่าตัวเองจะต้องทำทุกอย่างให้ดีที่สุด แต่ไม่ได้ไปกดดันคนอื่นให้ทำตามมาตรฐานของตัวเอง
๒. **Other-oriented Perfectionist** คือ Perfectionist ที่ตั้งความหวังกับคนรอบตัวว่าจะต้องสมบูรณ์แบบ ไร้ที่ติ ไร้ข้อผิดพลาด ซึ่งแน่นอนว่า Perfectionist ประเภทนี้ย่อมส่งผลในแง่ลบสู่คนอื่นได้ง่าย
๓. **Socially Prescribed Perfectionist** คือ Perfectionist ที่เชื่อว่าคนอื่น ๆ ในสังคมจะยอมรับถ้าตัวเองมีความสมบูรณ์แบบ

● ข้อดีและข้อเสียของ Perfectionist

คนที่ เป็น Perfectionist จะมีทั้งข้อดีและข้อเสีย ข้อดี คือ จะเป็นคนทำงานหนัก มุ่งมั่นทุ่มเท และใส่ใจในรายละเอียด ซึ่งเป็นคุณสมบัติที่จะพาตัวเองไปถึงเป้าหมาย ทำให้ประสบความสำเร็จตามที่ตั้งไว้ได้ และยังเป็นคนเป๊ะทุกกระเปียดนี้ว รอบคอบ และสมบูรณ์แบบในเรื่องของการทำงานมาก แต่ในทางกลับกัน ข้อเสียของคนที่มีอาการรักความสมบูรณ์แบบมาก ๆ มักหมกมุ่นอยู่กับการสร้างผลงานที่ดีที่สุดมากเกินไป ไม่ปล่อยวางรายละเอียดที่ไม่สำคัญ คาดหวังผลงานที่เป็นเลิศ จึงมักเกิดภาวะวิตกกังวลสูง และอาจจะมีปัญหาในเรื่องของความสัมพันธ์ เพราะคนที่อยู่ด้วยไม่มีความสุข รู้สึกกดดันตลอดเวลา จนตีตัวออกห่าง หรืออาจทำให้เกิดโรคที่เรียกว่า Perfectly Hidden Depression (PHD) ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มอาการซึมเศร้าที่มาจากการเสพติดความสมบูรณ์แบบ นอกจากนี้ ยังเป็นคนที่สุดโต่งในทางความคิด สรุปเร็วเกินไป ไม่ยืดหยุ่น และไม่เปิดใจ เพราะยึดแต่ตัวเองเป็นบรรทัดฐาน

● ลักษณะนิสัย Perfectionist

โดยทั่วไป Perfectionist มักมีลักษณะนิสัย ดังต่อไปนี้

๑. ตั้งมาตรฐานในการทำงานหรือการทำสิ่งต่าง ๆ ไว้สูงเกินความเป็นจริง จนทำได้ยากหรือกระทั่งเป็นไปไม่ได้
๒. มักตั้งคำถามในแง่ลบเกี่ยวกับรูปลักษณ์และความสามารถของตัวเอง เพราะคิดว่าตัวเองยังมีข้อผิดพลาดและทำสิ่งต่าง ๆ ได้ไม่สมบูรณ์แบบ
๓. หลีกเลี่ยงการอยู่ในสถานการณ์ที่มีแนวโน้มว่าจะเกิดความล้มเหลว เช่น ป้ายเปื้อนหรือปฏิเสฐานเพราะกลัวว่าจะไม่สามารถทำได้อย่างสมบูรณ์แบบ
๔. ใช้เวลาทำสิ่งต่าง ๆ นานกว่าคนทั่วไป และมักเริ่มลงมือทำในวินาทีสุดท้ายก่อนจะถึงเวลาที่กำหนด เพื่อใช้เป็นข้อแก้ตัวเมื่อผลงานมีข้อผิดพลาด
๕. ไม่เชื่อมั่นในการทำงานของผู้อื่น และมักหาจุดบกพร่องในสิ่งที่ผู้อื่นทำ
๖. ไม่สามารถแสดงความคิดเห็นหรือความรู้สึกจริง ๆ ได้อย่างตรงไปตรงมา
๗. ควบคุมหรือบงการความสัมพันธ์กับผู้อื่นให้เป็นไปตามที่ตนเองคาดหวัง



● Perfectionist กับผลกระทบต่อสุขภาพ

Perfectionist ไม่ได้ถูกจัดเป็นโรคหรือความผิดปกติทางจิตโดยตรง แต่เป็นลักษณะนิสัยหนึ่งของคนที่ต้องการให้ผลลัพธ์ของความพยายามออกมาตามที่คาดหวัง อย่างไรก็ตาม Perfectionist หลายคนไม่ได้ให้ความสำคัญในการเดินไปสู่เป้าหมายในอนาคต แต่ยึดติดกับความผิดพลาดในอดีต และทำทุกวิถีทางเพื่อหลีกเลี่ยงความล้มเหลว จึงมักทำให้เกิดความเครียดที่อาจนำไปสู่โรควิตกกังวลและโรคนอนไม่หลับ (Insomnia) ตามมา

ผู้ที่มีความเป็น Perfectionist มักมีความมั่นใจในตัวเองต่ำ ซึ่งนอกจากจะวัดคุณค่าในตัวเองจากความสำเร็จในการทำสิ่งที่ตั้งใจไว้ ยังตั้งมาตรฐานในรูปลักษณ์ของตัวเองไว้สูงอีกด้วย มีผลการศึกษาชิ้นหนึ่งที่ชี้ให้เห็นว่าผู้หญิงที่มีความเป็น Perfectionist สูง มีโอกาสที่จะมีความผิดปกติด้านการกิน (Eating Disorders) อย่างอะนอเร็กเซีย (Anorexia) และบูลิเมีย (Bulimia) ได้มาก เนื่องจาก Perfectionist มักมีนิสัยโทษตัวเอง เมื่อไม่พอใจในรูปร่าง จึงอาจนำไปสู่ความพยายามลดน้ำหนักด้วยวิธีที่ผิดได้

ทั้งนี้พบว่าผู้ที่ เป็น Perfectionist อาจมีอาการของภาวะบุคลิกภาพผิดปกติชนิดย้ำคิดย้ำทำ (Obsessive-Compulsive Personality Disorder : OCPD) ร่วมด้วย โดยมักมีนิสัยหมกมุ่นกับรายละเอียดหรือกฎระเบียบ และทุ่มเทกับสิ่งที่ทำจนกว่าจะออกมาได้ดี จึงทำให้ไม่สามารถทำสิ่งต่าง ๆ ให้เสร็จสิ้น

● อยากเลิกเป็น Perfectionist ต้องทำอย่างไร?

การเป็นคน Perfectionist มาก ๆ ก็ไม่ได้มีความสุข หลายคนที่มีอาการแบบนี้ จึงอยากเลิกเป็นคนเป๊ะ รักความสมบูรณ์แบบแบบนี้สักที แล้วเราจะทำยังไงดี? เราอาจเริ่มด้วยการใช้ชีวิตต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

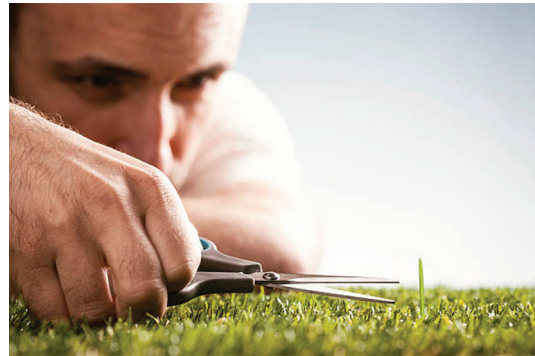
๑. ตั้งเป้าหมายที่เป็นไปได้ พยายามลดเป้าหมายลง จากที่เคยตั้งไว้สูงถ้าเราลดให้มันง่ายขึ้น ก็จะทำให้ไม่ต้องกดดันตัวเองมากเกินไป ต้องยอมรับว่าทุกคนไม่ใช่ยอดมนุษย์ที่จะทำอะไรยาก ๆ ได้สำเร็จไปซะทุกเรื่อง ถ้าเรารู้ว่าตัวเองเป็นคนรักความสำเร็จ ต้องทำอะไรให้สำเร็จให้ได้ ก็ควรลดเป้าหมายลงจะดีกว่า

๒. ลองท้าทายสัญชาตญาณตัวเอง

อย่าปล่อยให้แรงขับเคลื่อนความเป็น Perfectionist มาทำให้เราเป็นทุกข์ ลองฝึกตัวเองดูให้พยายามปล่อยวางให้ได้ มองโลกในแง่ดีแล้วยอมรับกับสิ่งที่จะเกิด

๓. ให้ความสำคัญกับตัวเองก่อน

ทั้งสุขภาพกายและสุขภาพจิตเป็นสิ่งสำคัญเหนือสิ่งอื่นใด หันมาดูแลและรักตัวเองให้มากขึ้นจะดีกว่าการไปวิ่งไล่ตามเป้าหมายที่เป็นไปไม่ได้



๔. เชื่อว่าทุกอย่างจะเสร็จทันเวลา

เดี๋ยวมันก็เสร็จ อย่าไปคิดมากกว่ากลัวจะไม่ทัน ต้องรีบทำ

ต้องกดดันตัวเองขนาดนั้น ปล่อยใจสบาย ๆ แล้วค่อย ๆ ทำไปตามที่มันควรจะเป็นดีกว่า

๕. ปล่อยวาง

ไม่มีอะไรสมบูรณ์แบบไปหมด และเราไม่ใช่ยอดมนุษย์ที่จะทำได้ทุกอย่าง หันหน้ามาองความเป็นจริงของโลกแล้วจงใช้ชีวิตให้มีความสุข รักตัวเองให้มาก เรื่องอื่นไว้ทีหลังบ้างก็ได้

ในโลกนี้ไม่มีอะไรที่สมบูรณ์แบบ เราทุกคนสามารถทำผิดพลาดได้ Nobody Perfect! ไม่ใช่เรื่องที่ผิดปกติ คนที่รักความสมบูรณ์แบบถ้าใครกำลังเป็นอยู่แล้วรู้สึกชีวิตมันตึงเครียด ลองหาวิธีปรับเปลี่ยนในบางเรื่องดูก่อน หากเราไม่ใช้ชีวิตที่ตึงเกินไป ก็จะทำให้เรามีความสุขมากขึ้น



ที่มา :

Pobpad (๒๕๖๕). Perfectionist เมื่อชีวิตนิยมความสมบูรณ์แบบ, <https://www.pobpad.com/perfectionist-เมื่อชีวิตนิยมความ> สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๕

hnote.asia (๒๕๖๕). เจอ Perfectionist ในที่ทำงาน รับมือยังไงดี?, <https://th.hnote.asia/orgdevelopment/personnelsys/220819-perfectionist-in-workplace/> สืบค้นเมื่อ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

พิชชาวีร์ เมฆขยาย (๒๕๖๕). ๑๐ สัญญาณบ่งบอกว่าคุณอาจมีบุคลิกภาพแบบ Perfectionist, <https://www.istrong.co/single-post/10-signs-perfectionist> สืบค้นเมื่อ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

ภาพประกอบ : <https://www.istockphoto.com/th>

อย่าคิดว่าเราเป็นคนสำคัญ
ให้ทำตนเป็นแบบปกติธรรมดา ๆ
นี่แหละดีที่สุด
เมื่อเราคิดว่าเราเป็นคนสำคัญแล้ว
เมื่อผู้อื่นไม่ให้ราคาเรา
ไม่นับถือ ให้ความสำคัญเราแล้ว
จิตใจเราจะเป็นทุกข์ร้อน
สับสนวุ่นวายไปตามกระแส
โลภธรรม

ครูบาบุญชุ่ม ญาณสํวโร



อธิบดีกรมที่ดิน นำคณะผู้บริหาร และจิตอาสากรมที่ดิน ร่วมกิจกรรมจิตอาสาบำเพ็ญประโยชน์ และบำเพ็ญสาธารณกุศล เนื่องในวันคล้ายวันสวรรคตพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร



นายชยารุณ จันทร อธิบดีกรมที่ดิน นำคณะผู้บริหาร และจิตอาสากรมที่ดิน ร่วมกิจกรรมจิตอาสาบำเพ็ญประโยชน์และบำเพ็ญสาธารณกุศล เนื่องในวันคล้ายวันสวรรคตพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๕ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เขตพระนคร กรุงเทพฯ

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการกำกับ
ควบคุม และแก้ไขปัญหาการดำเนินงานโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒)
ของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๖๕



นายวราพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการกำกับ
ควบคุม และแก้ไขปัญหาการดำเนินงานโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒)
ของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๕
ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมเพื่อติดตามงาน
โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๖๕



นายเปลิยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมเพื่อติดตามงาน
โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๕
ณ ห้องประชุม ชั้น ๘ สำนักงานมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ อาคารรังวัดและทำแผนที่
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะทำงานพิจารณาร่างระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงาน และการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๕



นางพนิตาติ ปราชญ์นคร รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะทำงานพิจารณาร่างระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงาน และการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๕ ณ ห้องประชุม ๔ ชั้น ๔ กรมที่ดิน