

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๖ เดือน พฤศจิกายน – ธันวาคม 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

นางสาววิศดา มณีโชติ

กองบรรณาธิการ : นายณัฐพล ทิพยมนตรี

นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์ นายสมบัติ ลาอ่อน

นายหริรักษ์ หัตถศาสตร์ นายสงวน มณีรัตนศักดิ์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ นางอนุช กาญจนาลัย

ว่าที่ร้อยตรี จิราวุฒิ มหาชานิกะ

ฝ่ายศิลป์ : นางสาวพัทยา มีสมมนต์

นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร นางสาวธนารัตน์ จ้างประเสริฐ

ฝ่ายจัดการ

นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์ นางมณฑิ อุ๋นใจ

นางนิภารัตน์ รื่นภาคเพชร นางสาวจามจุรี วงศ์หาญรุ่งโรจน์

นายณัฐพล วิริยวัฒน์ นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล

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 ๖ ประจำเดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๖๕ ฉบับนี้เป็นฉบับสุดท้ายของปี พ.ศ. ๒๕๖๕ นอกจากเป็นเดือนแห่งการส่งท้ายปีแล้ว ยังเป็นช่วงเวลาแห่งการเตรียมเริ่มต้นศักราชใหม่ และในปีใหม่นี้ ขอให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินทุกท่าน มีแต่ความสุข สุขภาพแข็งแรง และประสบความสำเร็จในเป้าหมายที่ตั้งไว้

ในช่วงใกล้สิ้นปีและมีวันหยุดยาวแบบนี้ หลายคนคงกำลังมองหาที่พักผ่อน หรือสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจกันอยู่ วารสารที่ดินฉบับนี้ จะพาทุกท่านไปเยี่ยมชม “โครงการพระราชดำรินิคมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ณ ศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ อำเภอขุนยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน” ไปสัมผัสอากาศหนาวเย็น และเยี่ยมชมดอกกล้วยไม้รองเท้านารีสายพันธุ์ต่าง ๆ

นอกจากนี้ ยังมีเรื่องเกี่ยวกับที่ดินที่น่าสนใจ เช่น ในคอลัมน์หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง ได้นำเรื่องการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ซึ่งเป็นประเด็นที่หลายคนกำลังสนใจในปัจจุบัน มาให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ศึกษา ไว้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน รวมถึงบทความเกี่ยวกับที่ดินอีก ทั้งบทความเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรกฎหมายอาคารชุด และคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดอีกหลายเรื่อง โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดิน และสมาชิกวารสารที่ดินได้ศึกษา รวมถึงไว้ใช้ประโยชน์ต่อไป

ปฎิมา ท่าทราย
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๖ เดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๖๕



เรื่องน่ารู้...

- ๕ การสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริ ตอนที่ ๕
- ๙ คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด
- ๑๓ การออกใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชน
- ๑๓/ แนวทางการนำปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence : AI) มาใช้สนับสนุนการอ่าน แปล และตีความภาพถ่ายทางอากาศ

ข้อคิด...

- ๒๕ ความพ่ายแพ้

หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๒๖ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คำคม...

- ๓๘ อย่ามองความจริง

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

- ๓๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๒/ว ๒๔๐๕๒ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ เรื่อง รายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดี : คดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน
- ๔๑ บันทึกถ้อยแถลงเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ มท ๐๕๑๓/๒/ว ๓๔๒๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕

- ๕๕ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๓/๑๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

- ๖๐ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๓/ว ๙๔๐๔ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

- ๖๓ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๙๓/๐๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง หลักเกณฑ์การเบิกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่น

- ๖๔ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๖๕๓๑ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (มาตรการ REIT buy-back)

- ๓/๕ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๖๙๐๖ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

CONTENT สารบัญ

ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๖ เดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๖๕

หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง...

เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๕ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุด เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๕ รวม ๒ ฉบับ

๔๐ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๓/๐๖๓ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๕

๔๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๖๙๔๑ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตามมาตราลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๖ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

๔๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๓/๐๑๓ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๔๗ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๒๓/๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

ลานगी...

๙๐ รักของพ่อ

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๙๑ เทียว ชิม ซอปล...by Tootsy...ตอน "Let's eat @ London"

ความรู้คู่สุขภาพ...

๙๖ เดินวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าว ทำให้สุขภาพดีขึ้นจริงหรือไม่

ได้ร่มธรรมะ...

๙๘ ความกังวลใจ คือศัตรูของชีวิต

ภาพเล่าเรื่อง...

๙๙ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม ๒๕๖๕





การสืบสาน รักษา และต่อยอด พระราชปณิธานของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ผ่านโครงการพระราชดำริ ตอนที่ ๕

กองแผนงาน

ฉบับที่แล้ว ผู้เขียนได้พาท่านผู้อ่านไปรู้จักกับโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำรินในพื้นที่ใต้สุดของประเทศไทย อย่าง “โครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจพอเพียงและฟาร์มตัวอย่าง บ้านรอดันบาดู ตำบลกะลุวอ อำเภอนราธิวาส จังหวัดนราธิวาส” ไปแล้ว มาฉบับนี้ ผู้เขียนขอพาท่านผู้อ่านไปสัมผัสกับอากาศหนาวเย็นและความสวยงามของพืชพันธุ์ ดอกไม้ป่านานาชนิดที่จังหวัดเหนือสุดของประเทศไทยอย่างจังหวัดแม่ฮ่องสอนกันบ้าง

ช่วงสิ้นปี ใกล้วันหยุดยาวแบบนี้ หลายครอบครัวคงกำลังมองหาที่พักผ่อน สถานที่ท่องเที่ยวในช่วงเทศกาลหยุดยาวสำหรับครอบครัวกันอยู่เป็นแน่... ถ้าใครยังไม่ออกว่า จะไปที่ไหน? จังหวัดไหนดี? ผู้เขียนอยากจะพาผู้อ่านทุกท่านไปสัมผัสอากาศหนาวเย็น บรรยากาศสบายๆ แวะเยี่ยมชมดอกกล้วยไม้สวยๆ ที่ “โครงการพระราชดำรินในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ณ ศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ อำเภอขุนยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน”

“ศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ อำเภอขุนยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน” ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนมีนาคม ๒๕๓๖ จากกระแสพระราชดำริของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง ขณะทรงดำรงพระอิสริยยศ สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ ที่ทรงมีความห่วงกังวลถึงปัญหาของกล้วยไม้รองเท้านารีที่ใกล้จะสูญพันธุ์ไปจากแผ่นดินไทย จึงทรงมีพระราชกระแสรับสั่งกับพลโทยิงยศ โชติพิมาย แม่ทัพภาคที่ ๓ ว่า



“ให้พิจารณาหาหนทางในการอนุรักษ์กล้วยไม้รองเท้านารี ซึ่งเป็นกล้วยไม้ไทยที่หายาก เนื่องจากในปัจจุบัน

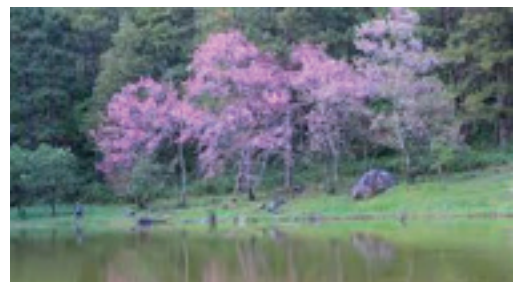
ถูกกลักลอบ เก็บออกจากป่า ส่งไปจำหน่ายยังต่างประเทศ จนกระทั่งปัจจุบันนี้ กล้วยไม้รองเท้านารีใกล้สูญพันธุ์ไปจากแผ่นดินไทยแล้ว” กองทัพอากาศที่ ๓ รับสนองพระราชดำริโดยทันที ด้วยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ทั้งทหารและพลเรือนเข้าดำเนินการสำรวจแหล่งกำเนิดกล้วยไม้รองเท้านารีในพื้นที่ ๑๗ จังหวัดภาคเหนือ และพบว่า มีกล้วยไม้รองเท้านารี สายพันธุ์อินทนนท์ ยังปรากฏหลงเหลืออยู่บ้างที่บริเวณดอยแม่สุริน ตำบลแม่ฮุค อําเภอยางนา จังหวัดแม่ฮ่องสอน ดังนั้น เพื่อให้การอนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ทันต่อสถานการณ์ ก่อนที่กล้วยไม้รองเท้านารีดังกล่าว จะถูกเก็บออกจากป่าเพื่อจำหน่าย ซึ่งมีราคาสูง อันจะส่งผลให้กล้วยไม้ชนิดนี้สูญพันธุ์ไปจากแผ่นดินไทย จนไม่สามารถแก้ไขได้ทันทั่วทั้งที่ กองทัพอากาศที่ ๓ จึงได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการโครงการอนุรักษ์กล้วยไม้รองเท้านารีขึ้น ตามคำสั่งกองทัพอากาศที่ ๓ และคำสั่งกองอํานวยการรักษาคความมั่นคงภายในภาค ๓ ที่ ๓๐๕/๒๕๓๖ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการโครงการอนุรักษ์กล้วยไม้รองเท้านารี และคณะกรรมการโครงการ ได้มอบหมายให้กรมทหารราบที่ ๗ กองพลทหารราบที่ ๔ เป็นหน่วยรับผิดชอบโครงการฯ และจัดคณะทำงานเข้าปฏิบัติงานในพื้นที่ โดยคณะทำงานเริ่มปฏิบัติงานตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๓๖ ได้ร่วมกันวิเคราะห์ภารกิจและพื้นที่แหล่งกำเนิดกล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ ซึ่งสำรวจพบในป่าต้นน้ำบริเวณ ดอยแม่สุริน ตำบลแม่ฮุค อําเภอยางนา จังหวัดแม่ฮ่องสอน เขตติดต่ออําเภอเมืองแม่ฮ่องสอน และอําเภอแม่แจ่ม จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีเป้าหมายดำเนินการดังนี้

๑. การสืบขยายพันธุ์ เพื่อเพิ่มปริมาณกล้วยไม้รองเท้านารี และพืชพันธุ์ไม้พื้นเมืองอื่นๆ
๒. งานศิลปาชีพการทอผ้าพื้นเมือง และการเพาะเลี้ยงกล้วยไม้เชิงธุรกิจ
๓. งานพัฒนาคุณภาพชีวิตราษฎรในพื้นที่โครงการ
๔. งานการประชาสัมพันธ์



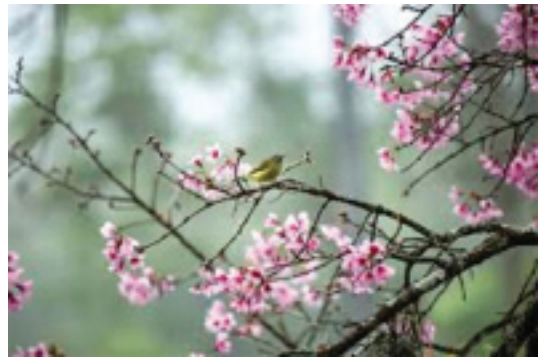
และได้ประสานขอความร่วมมือจาก ผศ.ดร.พิมพ์ใจ อาภาวิชรุทธ์ อาจารย์คณะเกษตรศาสตร์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญด้านกล้วยไม้ และเห็นความสำคัญของการอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อดำเนินการถ่ายทอดความรู้ให้แก่กำลังพลของคณะทำงานในพื้นที่ โดยได้รับความร่วมมือด้วยดี ตั้งแต่ปีงบประมาณ ๒๕๓๗ เป็นต้นมา

“ศูนย์อนุรักษ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์” ตั้งอยู่ในพื้นที่ของอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ เป็นโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนี พันปีหลวง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการวิจัยและเพาะพันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ที่มีความสวยงาม แต่ใกล้จะสูญพันธุ์เต็มที่แล้ว อีกทั้ง ยังจัดเป็นแหล่งให้ความรู้



สำหรับผู้ที่มีความสนใจพันธุ์กล้วยไม้ ภายในศูนย์อนุรักษ์ฯ มีการตกแต่งภูมิทัศน์อย่างสวยงามด้วยสวนดอกไม้ และกล้วยไม้ ซึ่งจะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาเยี่ยมชมมากเป็นพิเศษในช่วงเดือนมกราคมของทุกปี เนื่องจากมีอากาศหนาว และดอกนางพญาเสือโคร่งสีชมพูที่มีอยู่ภายในบริเวณอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์จะบานตามริมทะเลสาบ ก่อให้เกิดเป็นภาพที่สวยงาม และศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์นี้ ยังเคยเป็นสถานที่ถ่ายทำละครหลายเรื่องอีกด้วย

ในช่วงแรกโครงการศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ ตามพระราชดำริฯ นั้น ดำเนินการภายใต้การกำกับดูแลของกองทัพอากาศที่ ๓ ต่อมาในปี ๒๕๔๗ ได้มอบให้สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๑๖ สาขาแม่สะเรียง กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช เป็นผู้ดูแลต่อ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออนุรักษ์ สายพันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ รวบรวมและขยายพันธุ์กล้วยไม้ป่าในพื้นที่เพื่อการศึกษา และการท่องเที่ยว เพื่อสร้างจิตสำนึก และให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ และกล้วยไม้ป่าตลอดจนพัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว โดยให้ชุมชนได้มีส่วนร่วมอย่างยั่งยืนสืบไป ต่อมาได้มีการกราบบังคมทูลถวายรายงาน สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง เกี่ยวกับการรับมอบโครงการ และได้ขอพระราชทาน ขยายโครงการเพิ่ม ณ ดอยอินทนนท์ อีกโครงการหนึ่ง ตามชื่อของกล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ จนถึงปัจจุบัน



โดยในศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ ได้มีการจัดทำระบบกรองน้ำถังคอนกรีตเสริมเหล็กเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑.๕ เมตร สูง ๔ เมตร จำนวน ๒ ถัง พร้อมด้วยวัสดุกรองและวางระบบน้ำ ฟันโอหมอกในโรงเรือนกล้วยไม้ จำนวน ๓ โรงเรือน พร้อมทั้งดำเนินการซ่อมแซมพลับพลาที่ประทับและจัดอบรมหลักสูตรการทำดอกไม้สดอบแห้งด้วยซิลิกาทราย ให้แก่ประชาชนอีกด้วย



“กล้วยไม้รองเท้านารี (Lady's slipper)” ปัจจุบันพบมากกว่า ๕๕ ชนิด มีแหล่งกำเนิดอยู่ในทวีปเอเชีย ในบริเวณพื้นที่ที่มีสภาพเป็นภูเขาที่มีอากาศเย็น ในประเทศไทยพบกล้วยไม้รองเท้านารีแล้วไม่น้อยกว่า ๑๗ ชนิด รองเท้านารีอินทนนท์เป็นกล้วยไม้รองเท้านารีชนิดหนึ่งที่พบขึ้นอยู่บนต้นไม้ใหญ่บนภูเขาสูงจากระดับน้ำทะเลไม่ต่ำกว่า ๑,๒๐๐ เมตร เช่น บริเวณดอยอินทนนท์ ภูหลวง ภูกระดึง เป็นต้น ก้านดอกของรองเท้านารียาวประมาณ ๑๐ – ๑๒ ซม. กลีบดอกหนา พั่นกลีบเป็นมันเงา พั่นดอกสีเหลืองปนน้ำตาล กลีบในทั้งคู่แต่ละกลีบมีเส้นแบ่งตามความยาวของกลีบ ทำให้รู้สึกว่าคุณแบ่งออกเป็นสองซีก ซีกหนึ่งมีสีแก่กว่าอีกซีกหนึ่ง กล้วยไม้รองเท้านารีจะออกดอกในช่วงเดือนธันวาคมถึงกุมภาพันธ์ กล้วยไม้รองเท้านารีพันธุ์พื้นเมืองของไทย สกุล Paphiopedilum มีชื่อสามัญว่า Venus's Slipper มีชื่อไทยว่า รองเท้านารี หรือ รองเท้าแตะนารี ที่เรียกชื่อดังนี้ เนื่องจากดอกมีลักษณะ

ขอบปากงอแงเข้าหากันเป็นรูปคล้ายกระเป๋าก หรือหัวรองเท้าแตะของชาวต่างชาติ เป็นพืชที่มีรูปร่าง สีสันแปลกตา ของดอกและใบ จึงทำให้มีผู้สนใจรัก และปลูกเลี้ยงมากขึ้น และมีสนนราคาค่อนข้างสูง จึงมีการปลูกเพื่อการค้า ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

นอกจาก **“ศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ อำเภอขุนยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน”**

จะเป็นแหล่งรวบรวมพันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีสายพันธุ์ต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในการศึกษาวิจัยด้านพฤกษศาสตร์ ที่สำคัญแล้ว ยังสามารถพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ สำหรับขยายพันธุ์กล้วยไม้ป่าที่หายากให้กลับคืนสู่ป่าธรรมชาติได้อีกด้วย ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงต่อการสูญพันธุ์ของกล้วยไม้รองเท้านารีและกล้วยไม้ป่าอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังช่วยให้ราษฎรในพื้นที่โครงการมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการท่องเที่ยว ลดปัญหาการลักลอบนำกล้วยไม้จากป่าธรรมชาติออกมาจำหน่าย ซึ่งช่วยลดผลกระทบกับระบบนิเวศน์และทรัพยากรธรรมชาติในพื้นที่ได้อีกทางหนึ่งด้วย



การเดินทางไปศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ อำเภอขุนยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน หากเดินทางจากอำเภอขุนยวม ให้ใช้ทางหลวงหมายเลข ๑๒๖๓ มุ่งหน้าไปทางอำเภอแม่แจ่ม ทางเดียวกับไปทุ่งดอกบัวตอง ดอยแม่อูคอ จากนั้นขับเลยทุ่งดอกบัวตองไปทางน้ำตกแม่สุรินทร์ จะมีทางแยกไปศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ ช่วงเทศกาลปีใหม่หรือตรุษจีนที่กำลังจะมาถึง หากท่านผู้อ่านยังไม่รู้จะไปเที่ยวที่ไหนผู้เขียนขอแนะนำให้ลองไปเที่ยวชม “โครงการศูนย์อนุรักษ์พันธุ์กล้วยไม้รองเท้านารีอินทนนท์ อำเภอขุนยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน” กันดูนะค่ะ นอกจากจะได้ความรู้ด้านพฤกษศาสตร์ และเป็นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์แล้ว ยังเป็นการช่วยสร้างรายได้ให้แก่ พี่น้องประชาชนในพื้นที่ได้ด้วย เป็นอย่างไรกันบ้างคะ โครงการในพระราชดำริของสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง มีมากมายจริง ๆ นับดูก็เกือบจะแทบทุกภูมิภาคของประเทศไทยเลยก็ว่าได้ ไม่ว่าจะภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันตก มีอยู่ทุกภูมิภาคจริง ๆ เรียกได้ว่าพสกนิกรของพระองค์อยู่ในพื้นที่ใด พระองค์ท่านก็มีโครงการในพระราชดำริไปให้ความช่วยเหลือตลอด เพื่อให้พสกนิกรในทุกพื้นที่สามารถพึ่งพาตนเองได้อย่างทั่วถึง และเท่าเทียมกันในทุกภูมิภาค



คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งไม่รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๓๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยให้เหตุผลว่า การที่ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เป็นเหตุให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถดำเนินการยื่นคำขอเพื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ คำสั่งดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๓๐๘/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๕

ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ตามมาตรา ๓๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ของโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ มีพฤติการณ์ละเลย ไม่ดำเนินการสร้างสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ตามที่ได้รับอนุญาต การที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยมีสมาชิกเข้าร่วมประชุมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยทั้งหมด ตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์เห็นชอบให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ตกลงให้ตัวแทนไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งไม่รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ดังกล่าว โดยให้เหตุผลว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๓๐ วรรคสี่ จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะดำเนินการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ก็ต่อเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จ ทั้งโครงการและตรงตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ เสียก่อน หน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจึงเกิดขึ้นอย่างสมบูรณ์ เมื่อโครงการจัดสรรที่ดินนี้ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จเพียงบางส่วน และได้คำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคส่วนที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จไว้กับคณะกรรมการ ผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ และมีหน้าที่จัดทำสาธารณูปโภคส่วนที่เหลือให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตควบคู่กันไป จึงมีอาจถือได้ว่า ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อันเป็นเหตุให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามนัยมาตรา ๓๐ วรรคสี่ ได้ กรณีนี้ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า เมื่อตามบทเฉพาะกาล มาตรา ๓๐ วรรคสี่ มิได้มีการกำหนดเวลาเริ่มต้นของการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๓๐ วรรคสี่ ได้ต่อเมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จก่อนแต่อย่างใด ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ตรวจพิจารณาคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วมีคำสั่งไม่รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว จึงเป็นการใช้ดุลยพินิจโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าวและให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการพิจารณา

คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามขั้นตอนและวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๐ วรรคสี่ วรรคห้า วรรคหก และวรรคเจ็ด แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อไป

● พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๓๐ วรรคสี่ กำหนดว่า “ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้”

คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุด

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะยังมีบุริมสิทธิอยู่หรือไม่ และนิติบุคคลอาคารชุดจะขอคืนส่วนเงินจากการขายทอดตลาดได้หรือไม่

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๑๒๒/๒๕๖๓

กรณีผู้ร้องมีสิทธิได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทก่อนโจทก์หรือไม่ นั้น ศาลฎีกาพิเคราะห์แล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายเฉพาะมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์พิเศษ แตกต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อันเป็นกฎหมายทั่วไป โดยที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องมีกรรมสิทธิ์ในอาคารเดียวกันร่วมกันและมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดแยกจากกันเป็นสัดส่วน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงบัญญัติแตกต่างออกไปโดยกำหนดระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดตามส่วนที่เป็นของตน แยกจากกันเป็นสัดส่วน และได้จัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน นอกจากนี้ยังได้มีมาตรการควบคุมจัดการโดยมีนิติบุคคลอาคารชุดดูแลและมีอำนาจจัดเก็บค่าส่วนกลางเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๔ วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางฯ และมาตรา ๔๑ (๒) บัญญัติว่า บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๓/๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดและมาตรา ๔๑ วรรคสาม บัญญัติว่า บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าเป็นลำดับก่อนจำนอง เห็นว่า แม้ผู้ร้องไม่ได้ส่งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนด แต่สิทธิของผู้ร้องในฐานะเจ้าหนี้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง ซึ่งเป็นบุริมสิทธิลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๓/๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา ๔๑ (๒) ไม่ได้เสียไปแต่เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ใช้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ที่หมายถึง ผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งในขณะนั้นได้แก่ อธิบดีกรมที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดิน เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ วรรคท้าย จึงทำให้ผู้ร้องไม่ใช่เจ้าหนี้บุริมสิทธิอันจะได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์เจ้าหนี้จำนอง แต่ผู้ร้องยังคงเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิที่ใช้สิทธิขอคืนส่วนในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิตามมาตรา ๔๑ (๒) ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาว่าผู้ร้องไม่มีหนังสือแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จำเลยที่ ๑ ต่างชำระแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามหนังสือของเจ้าพนักงานบังคับคดีระบุไว้ ผู้ร้องจึงเสียสิทธิได้รับชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาข้อนี้ของผู้ร้องฟังขึ้น ศาลฎีกาพิพากษาให้ผู้ร้องมีสิทธิขอคืนเงินจำนวน ๔๙,๙๙๙ บาท ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นที่เหลือจากการขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายหลังจากการที่มีการบังคับจำนองชำระหนี้ให้แก่โจทก์แล้ว ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามชั้นศาลให้เป็นพับ

● ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๒๗๓ (๑) ถ้าหนี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลผู้ใดในมูลอย่างหนึ่งอย่างใดดังจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลผู้นั้นย่อมมีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ รักษาอสังหาริมทรัพย์

● พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๔ “พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

มาตรา ๔๑ (๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

มาตรา ๔๑ วรรคสาม บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจําเอง

มาตรา ๔๑ วรรคท้าย บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจําเอง



การออกใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชน

โดย มาลินี ผลบุตร

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน

ภารกิจหลักสำคัญประการหนึ่งของสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนที่ต้องดำเนินการเป็นประจำทุกปี คือ การออกใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชนให้กับผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชนที่ผ่านการทดสอบความรู้ และเข้ารับการฝึกอบรมทั้งภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ทำให้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ กรมที่ดินได้ประกาศยกเลิกการทดสอบความรู้ และส่งผลให้ ปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ต้องเลื่อนการทดสอบความรู้ออกไปถึง ๒ ครั้ง ทำให้ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนได้ดำเนินการจัดการทดสอบความรู้ ๒ ครั้ง ได้แก่ เมื่อวันอังคารที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ และวันอังคารที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๕ โดยสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบแนวทางในการดำเนินการจัดการทดสอบความรู้และนำระบบเทคโนโลยีมาปรับใช้จากเดิมจัดสนามสอบ ณ ส่วนกลางเพียงแห่งเดียว ให้เป็นการเพิ่มสนามสอบในส่วนภูมิภาค ได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดทั่วประเทศตามความประสงค์ของผู้สมัคร และร่วมกับกองฝึกอบรมดำเนินการจัดการอบรมภาคทฤษฎีผ่านระบบ Application Zoom โดยมุ่งเน้นอำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้ารับการทดสอบความรู้และยกระดับการให้บริการของสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนให้มีความสะดวก ทันสมัย ยืดหยุ่น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการ ตลอดจนเป็นการปลูกฝังจิตสำนึกที่ดีในการให้บริการของเจ้าหน้าที่ทำให้เห็นคุณค่าของงานที่ทำและเกิดความภาคภูมิใจที่ได้รับใช้ประชาชน

การดำเนินการในการจัดการทดสอบความรู้และจัดการฝึกอบรมภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติให้กับผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชนของสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีนั้น จะต้องมีการบูรณาการการทำงานร่วมกันของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินหลายสังกัด ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน กองการเจ้าหน้าที่ กองฝึกอบรม สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ซึ่งเจ้าหน้าที่จะต้องมีความเสียสละอุทิศตนในการมีส่วนร่วมในการกิจของกรมที่ดิน โดยคำนึงถึงประโยชน์ของประชาชนเป็นหลัก โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

(๑) กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการทดสอบความรู้ ระดับจังหวัด และแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้เข้ารับการทดสอบความรู้ที่ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปด้วยความสุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม

(๒) ประชุมซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ ก่อนวันทดสอบความรู้กับเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ เพื่ออธิบายชี้แจงแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็น รวมถึงชี้แจงแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

(๓) ในวันทดสอบความรู้มีการใช้ระบบ Application Zoom เพื่อควบคุมการดำเนินการจากส่วนกลาง และถ่ายทอดสดสนามสอบในส่วนภูมิภาคให้ดำเนินการไปพร้อมกับการทดสอบความรู้ของสนามสอบในส่วนกลาง ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการฯ อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ





สนามสอบส่วนกลาง ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการฯ อาคารบี



ควบคุมสนามสอบจากส่วนกลาง ให้ดำเนินการไปพร้อมกันกับส่วนภูมิภาค



ภาพบรรยากาศสนามสอบในส่วนภูมิภาค

(๔) กระตุ้นและส่งเสริมการสร้างจิตสำนึกที่ดีให้กับเจ้าหน้าที่ โดยการเชื่อมโยงเป้าหมายของงานและเป้าหมายขององค์กร เพื่อให้เจ้าหน้าที่เข้าใจและเห็นคุณค่าของงาน ทำให้เกิดความภาคภูมิใจในการมีส่วนร่วมในความสำเร็จของงาน เพื่อยกระดับการให้บริการของสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการรัฐวิสาหกิจและกรมที่ดิน

(๕) บูรณาการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กองการเจ้าหน้าที่ เพื่อตรวจสอบประวัติผู้สมัคร ที่เป็นอดีตข้าราชการกรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เพื่อดำเนินการจัดการทดสอบความรู้ในส่วนภูมิภาคและเพื่อฝึกอบรมภาคปฏิบัติ และกองฝึกอบรมในการดำเนินการจัดการฝึกอบรมภาคทฤษฎีให้กับผู้ผ่านการทดสอบความรู้ทางระบบ Application Zoom



แนวทางการดำเนินการเพื่อออกใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ ถือเป็นการปฏิรูปการบริหารจัดการเพื่อออกใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชนครั้งแรกในรอบ ๓๐ ปี นับแต่มีการใช้พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายหลักด้านที่ ๑๑ ของรัฐบาล คือ การปฏิรูปการบริหารจัดการภาครัฐเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และนโยบายเร่งด่วนเรื่องที่ ๑๐ คือ การพัฒนาระบบการให้บริการ ด้วยการปรับปรุงรูปแบบการดำเนินการจัดการทดสอบความรู้ โดยการกระจายสนามสอบให้มีส่วนกลางและส่วนภูมิภาค รวมถึงมีการนำเทคโนโลยีดิจิทัลเข้ามาใช้ให้เกิดประโยชน์และอำนวยความสะดวกในการสื่อสารและควบคุมการดำเนินการทดสอบความรู้จากส่วนกลาง ด้วยการยึดหลักสุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม และเปลี่ยนแปลงรูปแบบการฝึกอบรมภาคทฤษฎีให้กับผู้ผ่านการทดสอบความรู้ โดยใช้ระบบ Application Zoom สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับทุกฝ่าย ตอบสนองความต้องการของประชาชน และตอบสนองต่อยุทธศาสตร์ชาติด้านการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์ ด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม และด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ ก่อให้เกิด

ประโยชน์ทั้งกับภาครัฐและประชาชน กล่าวคือ สามารถประหยัดงบประมาณของทางราชการในการดำเนินการได้มากกว่า ๕๐% เมื่อเทียบกับการใช้งบประมาณดำเนินการครั้งที่ผ่านมา และลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้เข้ารับใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชนให้สามารถเข้าถึงบริการของสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนได้อย่างสะดวกมากยิ่งขึ้น เป็นผลให้ได้รับการประเมินผลความพึงพอใจจากผู้รับบริการสูงถึง ๙๕% อีกทั้งเป็นการส่งเสริมวิชาชีพช่างรังวัดเอกชนเพื่อแบ่งเบาภารกิจด้านการรังวัดและทำแผนที่ของกรมที่ดิน และปลูกฝังจิตสำนึกที่ดีให้กับเจ้าหน้าที่ในการให้บริการประชาชน ทำให้เกิดความภาคภูมิใจและเห็นถึงคุณค่าของงานที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนส่งผลให้ภาพลักษณ์การให้บริการของสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนและกรมที่ดินดีขึ้น เป็นการตอบสนองนโยบายของกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดิน เรื่อง การให้บริการประชาชนด้วย “กรมที่ดินยุคใหม่ ยิ้มแย้มแจ่มใส ใส่ใจประชาชน” ให้มีความชัดเจนอย่างเป็นรูปธรรม





แนวทางการนำปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence : AI) มาใช้สนับสนุนการอ่าน แพล และตีความภาพถ่ายทางอากาศ

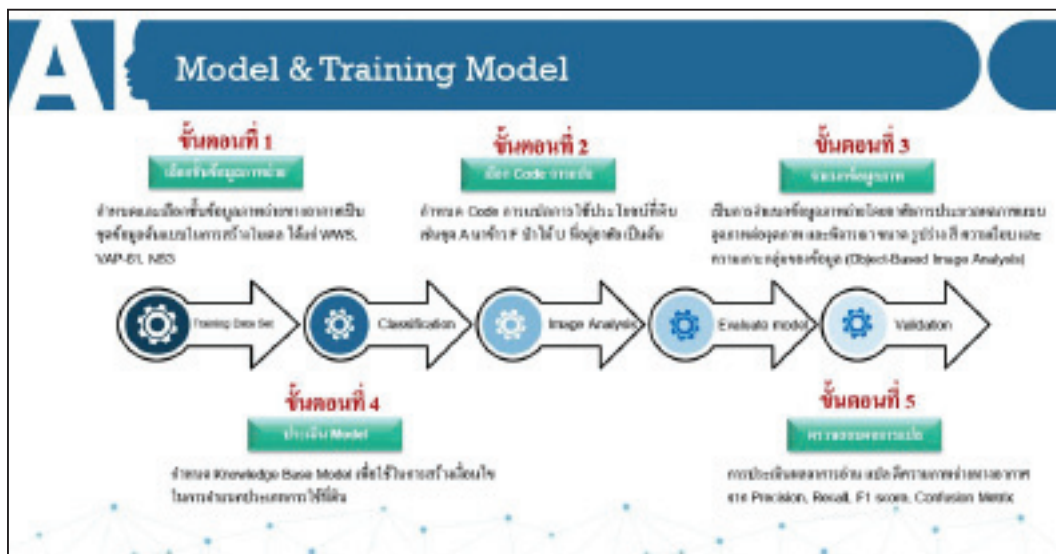
กองเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน

กรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่ในการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ประชาชน เพื่อประชาชนได้รับการยอมรับสิทธิการถือครองและการใช้ประโยชน์ในที่ดิน มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกิน ส่งผลให้ลดข้อพิพาทโต้แย้งสิทธิในที่ดิน และด้วยสาเหตุดังกล่าว กองเทคโนโลยีทำแผนที่ ซึ่งมีการปฏิบัติงานด้านการจัดสร้างระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ และการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อสนับสนุนการดำเนินการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ประชาชน โดยมีหลักกฎหมาย และระเบียบราชการเป็นหลักในการปฏิบัติราชการตามการดำเนินการตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กรณีประชาชนผู้มีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และมายื่นขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ซึ่งกระบวนการดังกล่าวต้องมีการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ราชการมีอยู่ และการจัดทำความเห็นเสนอต่อศาลของสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาทั่วประเทศ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ประกอบกับการอ่าน แพลฯ ตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยใช้การอ่าน แพลฯ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และการใช้การอ่าน แพลฯ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดิน เพื่อการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ นอกจากนี้ยังต้องดำเนินการอ่าน แพล และตีความภาพถ่ายทางอากาศ ตามระเบียบข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ สนับสนุนหน่วยงานภายในกรมที่ดิน กรณีขอใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ประกอบการแก้ไขปัญหาที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมาย

จากภารกิจดังกล่าวทำให้มีปริมาณงานในการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เข้ามาจำนวนมากเกินกว่าอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่มีอยู่ ส่งผลให้เกิดงานค้างสะสมจำนวนมาก และปัจจุบันเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence : AI) ได้เข้ามามีบทบาทในการช่วยจัดการข้อมูลจำนวนมาก และสามารถวิเคราะห์ข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว ด้วยเหตุนี้ กองเทคโนโลยีทำแผนที่ จึงมีแนวคิดและทำการศึกษานำปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence : AI) ของ Machine Learning และ Deep Learning มาใช้สนับสนุนในการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ให้มีความถูกต้อง รวดเร็ว และสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลต่อไป โดยงานวิจัยครั้งนี้ ได้ศึกษา วิเคราะห์ และความเป็นไปได้ในการนำปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence : AI) มาใช้ในการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ

งานวิจัยครั้งนี้ได้ทำการศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการนำปัญญาประดิษฐ์ได้มีการเตรียมชุดข้อมูลต้นแบบ (Training Set) จากข้อมูลตัวอย่างผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ จำนวน ๑๐๐ ตัวอย่าง โดยใช้ข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ ที่เป็นภาพถ่ายทางอากาศในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๕๕ – ๒๕๕๗ เป็นชุดข้อมูลตัวอย่างในการศึกษา และใช้เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence : AI) ตามหลักการ Machine Learning และ Deep Learning มาดำเนินการดังนี้

● การจัดเตรียมข้อมูลในการจัดทำชุดข้อมูลตัวอย่าง (Training Data)



๑. ข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศที่จะทำการวิจัย ซึ่งได้เลือกข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศที่เป็นภาพถ่ายทางอากาศครั้งแรกปี พ.ศ. ๒๕๕๕ – ๒๕๕๗ และคัดเลือกพื้นที่ตัวอย่างเพื่อใช้ในการทำ Training Set จำนวน ๑๐๐ ภาพ



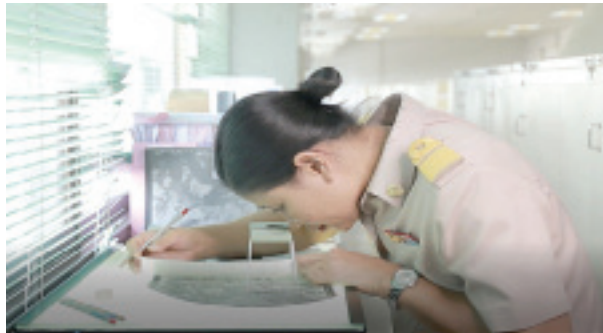
ภาพที่ ๑ แสดงข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศโครงการ WWS ปี พ.ศ. ๒๕๕๕

๒. ทำการคัดเลือกและกำหนดสัญลักษณ์การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระดับ ๒ สำหรับการอ่าน แพล ดิจความภาพถ่ายทางอากาศ เช่น ชุต A พื้นที่เกษตรกรรม ชุต F พื้นที่ป่าไม้ M พื้นที่เบ็ดเตล็ดชุต U พื้นที่ชุมชน และ ชุต W พื้นที่น้ำ เป็นต้น

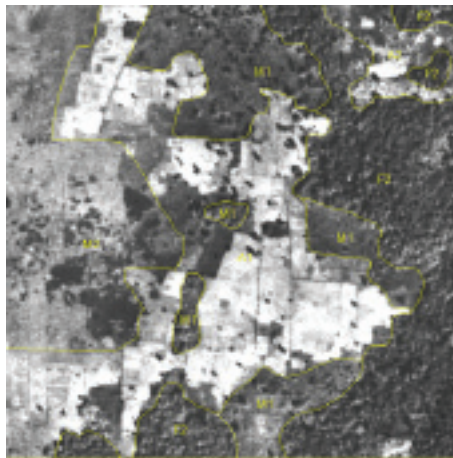
ระดับ ๑	ระดับ ๒	ระดับ ๓	ความหมาย
พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง	U1 ตัวเมืองและย่านการค้า U2 บ้าน/หมู่บ้าน U3 สถานที่ราชการและสถาบันต่าง ๆ U4 สถานีคมนาคม U5 ย่านอุตสาหกรรม U6 อื่น ๆ	U203 สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในน้ำ U601 สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ U602 สนามกอล์ฟ U603 สุสาน ป่าช้า U604 ศูนย์อพยพ	มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์
A พื้นที่เกษตรกรรม	A1 นาข้าว A2 พืชไร่ A3 ไม้ยืนต้น A4 ไม้ผล A5 พืชสวน A6 ไร่หมุนเวียน A7 ทุ่งหญ้าและ/หรือโรงเรือนเลี้ยงสัตว์ A8 พืชน้ำ A9 สถานที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ A0 เกษตรผสมผสาน ไร่นาสวนผสม		มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์
F พื้นที่ป่าไม้	F1 ป่าไม้ผลัดใบ F2 ป่าผลัดใบ F3 สวนน้ำ	F100 ป่าไม้ผลัดใบทุกชนิด F105 ป่าพรุหรือป่าบึง F106 ป่าชายเลน F107 ป่าชายหาด F200 ป่าผลัดใบทุกชนิด F3G สวนป่าของรัฐ F3P สวนป่าเอกชน	ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์
W พื้นที่น้ำ	W1 แหล่งน้ำธรรมชาติ W2 แหล่งน้ำสร้างขึ้น		ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์
M พื้นที่เบ็ดเตล็ด	M1 ทุ่งหญ้าธรรมชาติ M2 พื้นที่ลุ่ม M3 เหมืองแร่, บ่อขุด M4 อื่น ๆ	M401 นาเกลือ M402 หาดทราย M403 ที่ดินโผล่ M404 ที่ทิ้งขยะ M405 พื้นที่แผ้วถาง M406 พื้นที่แผ้วถาง	ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์

ภาพที่ ๒ – สัญลักษณ์การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินอ้างอิงจากคณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ สำนักงานคณะกรรมการนโยบาย

๓. การจำแนกข้อมูลภาพโดยการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ จากข้อมูลที่ได้คัดเลือกเป็นต้นแบบ โดยวิธีการแปลภาพด้วยสายตา และนำเข้าสู่ข้อมูลด้วยการดิจิทัลไลซ์ตามสัญลักษณ์การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อมาจัดทำ Training Set สำหรับข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ

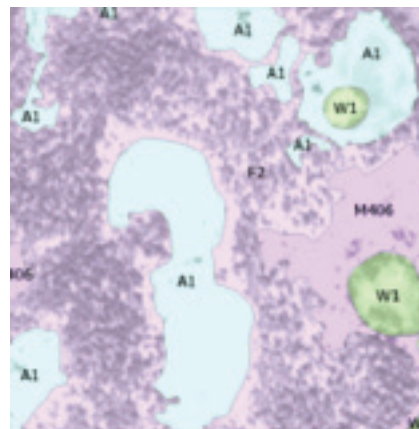


ภาพที่ ๓ แสดงการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ โดยผู้เชี่ยวชาญ



ภาพที่ ๔ แสดงผลการอ่าน แปลฯ ตามสัญลักษณ์การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๔. การกำหนด Knowledge Base ผลจากการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ โดยใช้โปรแกรมทางด้านภูมิสารสนเทศ (GIS) เพื่อใช้ในการสร้างเงื่อนไขในการอ่าน แปล ตีความฯ ในแต่ละชั้นข้อมูล

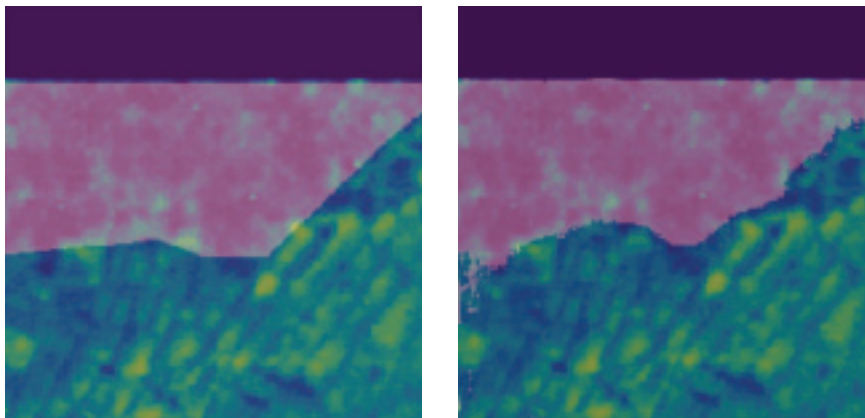


ภาพที่ ๕ แสดงการกำหนด Knowledge Base จากผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ

๕. การเลือกใช้โมเดล (Model) และการประเมินโมเดล (Evaluate Model)

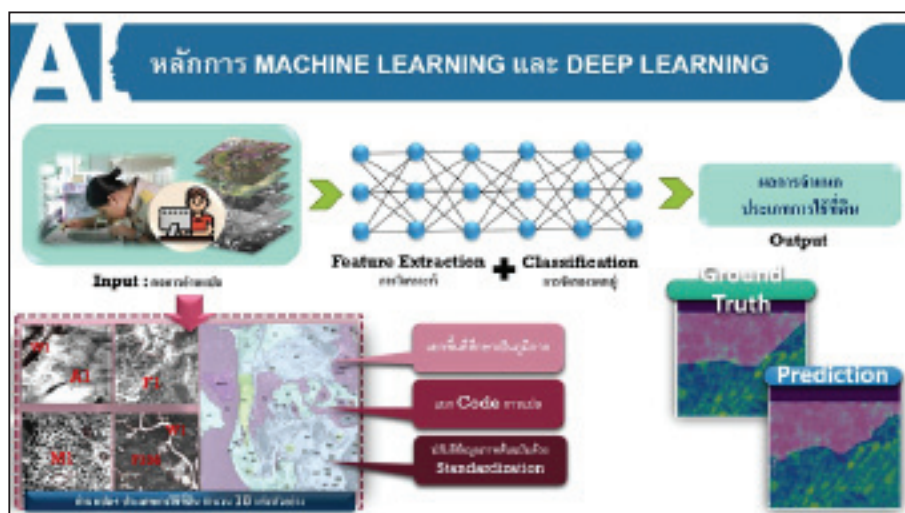
ผู้ศึกษาเลือก Pytorch เป็น Library ของ Python ในการคำนวณโมเดล เลือกใช้ U-Net Convolution Model ซึ่งเป็นโมเดลที่มีความเหมาะสมสำหรับการแปลความและการจำแนกข้อมูลภาพสำหรับ Backbone Model ของระบบโครงข่ายประสาทนั้น ผู้ศึกษาต้องการประเมินด้วยการใช้ Resnet ที่มีจำนวนชั้น ๓๔ Layer ในการจำแนกทำการประเมินโมเดล Evaluate Model เพื่อตรวจสอบว่าโมเดลสามารถนำไปใช้งานได้หรือไม่ โดยพิจารณาจาก ความแม่นยำ ความถูกต้อง จากการใช้ Resnet-๓๔ โดยทำการวิเคราะห์ ดังนี้

- วิเคราะห์ Learning Rate
- วิเคราะห์ Learning Graph
- วิเคราะห์ Precision, Recall และ F๑



ภาพที่ ๖ แสดงการ Evaluate Model โดยเปรียบเทียบ Resnet

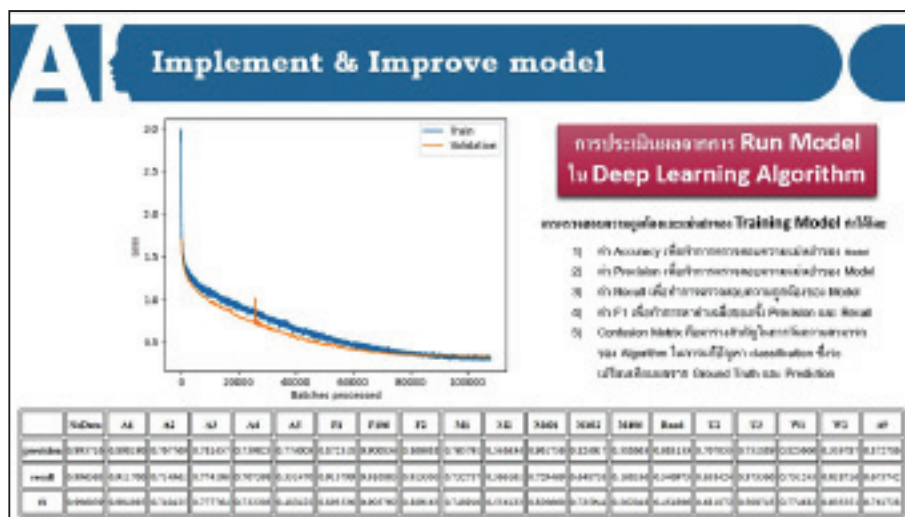
ซึ่งการดำเนินงานทั้ง ๕ ขั้นตอนเป็นการจัดทำ Training Set สำหรับปัญญาประดิษฐ์ ด้วยหลักการ Machine Learning และ Deep Learning



ภาพที่ ๗ หลักการ Machine Learning และ Deep Learning

● ผลการศึกษาคือ

งานวิจัยครั้งนี้เป็นการประเมินเทคนิควิธีการสำหรับการแปลความด้วยภาพถ่ายทางอากาศขาวดำ โดยข้อมูลที่ใช้สำหรับการแปลคือ ภาพถ่ายทางอากาศชุด WWS ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ ผู้ศึกษาเลือก Pytorch เป็น Library ของ Python ในการคำนวณโมเดล เลือกใช้ U-Net Convolution Model ซึ่งเป็นโมเดลที่มีความเหมาะสม สำหรับการแปลความและการจำแนกข้อมูลภาพ ผู้ศึกษาสร้างโมเดลโดยใช้ Neural Network โดยทำการประเมิน การใช้ Resnet ที่มีจำนวน Layer ในการจำแนก ๓๔ Layers เพื่อหา Neural Network Layer ที่ให้ผลการแปล มีความถูกต้องและแม่นยำมากที่สุด ซึ่งในการเลือก ๓๔ Layers เนื่องจากเป็นการประมวลผลที่ดีที่สุดเท่าที่ ประสิทธิภาพของเครื่องมือและโปรแกรมที่มีอยู่จะสามารถรองรับการประมวลได้ ซึ่งจากการศึกษาทำให้ทราบว่า ชุดเครื่องมือและโปรแกรมที่มีประสิทธิภาพสูง สามารถรองรับการประมวลผลที่มีจำนวน Layers สูง ๆ ซึ่งจำนวน Layers มากเท่าไรยิ่งมีค่าความถูกต้องสูงมากยิ่งขึ้น



ภาพที่ ๘ การประเมินผลโมเดล Deep Learning

● ผลจากการคำนวณโมเดล Resnet ๓๔

ข้อมูลที่ได้จากการแปลภาพโดยผู้เชี่ยวชาญ สามารถนำมาสร้างกลุ่มตัวอย่างได้ ๑๐,๓๔๒ ตัวอย่าง มีการใช้ Model U-Net โดยในการคำนวณโมเดลได้กำหนด Backbone แบบ Resnet-๓๔ และกำหนดสัดส่วนระหว่างกลุ่มตัวอย่างและ Test Data เป็นอัตราส่วน ๗๐ : ๓๐

Analysis of the model

Per class metrics:

	NoData	A1	A2	A3	A4	A5	F1	F106	F2	M1
precision	0.994595	0.921309	0.826482	0.850550	0.816410	0.824152	0.920125	0.934260	0.894790	0.818913
recall	0.995194	0.921668	0.782646	0.828238	0.794558	0.660185	0.925695	0.927036	0.934168	0.795648
f1	0.994894	0.921488	0.803967	0.839246	0.805336	0.733112	0.922902	0.930634	0.914055	0.807113

Sample Results

Analysis of the model

Per class metrics:

	M2	M401	M402	M406	Road	U2	U3	W1	W2	A9
precision	0.800118	0.943961	0.879323	0.774563	0.612894	0.763714	0.712600	0.872130	0.613222	0.867138
recall	0.824961	0.902823	0.880408	0.454785	0.430363	0.714212	0.574975	0.815488	0.165500	0.794515
f1	0.812349	0.922934	0.879865	0.573083	0.505660	0.738134	0.636433	0.842858	0.260653	0.829240

Sample Results

ภาพที่ ๙ แสดงผลจากการคำนวณโมเดล Resnet ๓๔

จากผลการประมวลผลโมเดลที่ได้จาก Resnet ๓๔ จะเห็นได้ว่า การใช้ Resnet ๓๔ ให้ผลของการสร้างของโมเดลที่ดีกว่าในทุก Class และเมื่อดูค่า (F๑) ที่ได้จากการประมวลผลของกลุ่มตัวอย่าง (ภาพที่ ๙) ผลที่ได้มีค่าเข้าใกล้ ๑ สามารถเป็นโมเดลที่เหมาะสมสำหรับการนำไปใช้แปลความและการจำแนกข้อมูลภาพที่ให้ผลการแปลมีประสิทธิภาพ

● สรุปผลการศึกษา

การนำเทคโนโลยี Machine Learning และ Deep Learning เป็นเทคโนโลยีที่นำปัญญาประดิษฐ์ หรือ AI (Artificial Intelligence) มาช่วยในการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศภาพถ่ายเก่าเป็นเรื่องใหม่ที่ยังไม่มีผู้ใดดำเนินการมาก่อน ดังนั้นการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการพัฒนางานแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศด้านการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ โดยการนำเทคโนโลยีมาใช้อันจะนำไปสู่การแก้ไขปัญหาทางด้านการตรวจสอบพิสูจน์สิทธิในที่ดินที่หน่วยงานจะต้องใช้เป็นหลักฐานทางวิทยาศาสตร์ประกอบในการจัดทำความเห็นเสนอต่อศาลในการพิจารณาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป จากผลการศึกษาทางผู้ศึกษาเห็นว่าการนำปัญญาประดิษฐ์ (AI) โดยใช้เทคโนโลยี Machine Learning และ Deep Learning สามารถนำมาใช้สนับสนุนในการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อการตรวจสอบพิสูจน์สิทธิในที่ดินได้ แต่ยังคงต้องมีผู้เชี่ยวชาญด้านการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศมาวิเคราะห์ทำงานร่วมกับการใช้เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์เพื่อให้ได้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศที่มีความถูกต้อง แม่นยำ และเป็นที่ยอมรับ ดังนั้น เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์จะเป็นเครื่องมือที่จะนำมาช่วยในการปฏิบัติงานด้านการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ให้รวดเร็วมากยิ่งขึ้น สามารถลดปัญหาทางด้านการมีปริมาณลดน้อยลง ส่งผลต่อการสร้างความเชื่อมั่นและแก้ไขปัญหาในกรณีพิพาทเกี่ยวกับที่ดินได้สะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และเกิดผลสัมฤทธิ์ต่อประชาชนต่อไป

คณะผู้ศึกษาวิจัย

ผู้ศึกษาวิจัย

นางอนุช กาญจนาลัย

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทำแผนที่ภาพถ่าย
กองเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน

ผู้จัดทำข้อมูล

นางสาวมณฑิพย์ จันทใหม่

นายปิยณัฐ ซึ่งบางยาง

นางสาวเกศินี นงโพธิ์

นางสาวอังคนางค์ ไบยา

นักวิชาการแผนที่ภาพถ่ายชำนาญการ กองเทคโนโลยีทำแผนที่
นักวิชาการแผนที่ภาพถ่ายชำนาญการ กองเทคโนโลยีทำแผนที่
นักวิชาการแผนที่ภาพถ่ายชำนาญการ กองเทคโนโลยีทำแผนที่
นักวิชาการแผนที่ภาพถ่ายปฏิบัติการ กองเทคโนโลยีทำแผนที่

ที่ปรึกษาการศึกษาวิจัย

รศ.ดร.พรพรณี ชีวินศิริวัฒน์

ดร.ชนิตา ดวงยิหวา

นายจณิษฐ์ ประเสริฐบุรณะกุล

นายวรพจน์ มาศิริ

อาจารย์ประจำภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
อาจารย์ประจำภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
อาจารย์พิเศษภาควิชาภูมิศาสตร์คณะอักษรศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
อาจารย์พิเศษภาควิชาภูมิศาสตร์คณะอักษรศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เอกสารอ้างอิง

https://www.researchgate.net/publication/334287825_A_Stacked_Multi-Connection_Simple_Reducing_Net_for_Brain_Tumor_Segmentation.

UlrienFauqueur, Gabriel Brostow, Roberto Cipolla, Assisted Video Object Labeling By Joint Tracking of Regions and Keypoints, IEEE International Conference on Computer Vision (ICCV'2007) Interactive Computer Vision Workshop. Rio de Janeiro, Brazil, October 2007

<http://mi.eng.cam.ac.uk/research/projects/VideoRec/CamVid/>

<https://towardsdatascience.com/understanding-semantic-segmentation-with-unet-6be4f42d4b47>

<https://www.semanticscholar.org/paper/A-color-space-study-for-skin-lesion-segmentation-Nisar-Ch'ng/010efc0e25054b866534b666c5b1652d68063ca0/figure/1>

<https://www.semanticscholar.org/paper/Deep-Fusion-of-Imaging-Modalities-for-Semantic-of-Sundelius/59cbe15b43e6ca172fce40786be68340f50be541/figure/0>

https://en.wikipedia.org/wiki/Image_segmentation#/media/File:3D_CT_of_thorax.jpg

https://pytorch.org/tutorials/beginner/blitz/neural_networks_tutorial.html

<https://arxiv.org/abs/1505.04597>

https://www.cp.eng.chula.ac.th/~prabhas/thesis/iThesis_suriya_2020.pdf



ความพ่ายแพ้ ที่ใหญ่ที่สุด
เกิดขึ้น ตั้งแต่เอยคำว่า
"เป็นไปได้"

- หนังสือทางที่ยังไม่ได้เดิน -

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

นางสาวสราพร บัวมาสา นิติกรชำนาญการ

นางสาวอารีย์วรรณ ลาภพานารณ นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกของนายวุ่น ได้ยื่นคำขอออก น.ส. ๓ ก. เป็นการเฉพาะราย โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗/ หมู่ที่ ๓ ตำบลกลาย อำเภอท่าศาลา จังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งมีชื่อของนายเนียบ นายวุ่น และนายนวล เป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินร่วมกัน เนื้อที่ ๓๐๘ ไร่ ๒ งาน ๖๔ ตารางวา พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการนํารั้ววัดที่ดินตามคำขอหลายครั้ง แต่ไม่สามารถทำการรังวัดได้ เนื่องจากมีผู้คัดค้านการรังวัด โดยอ้างว่า ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินบริเวณดังกล่าวมาเป็นเวลานาน และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้ออกเอกสาร ส.ป.ก. ๔-๐๑ ให้แก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าวแล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงได้ยกเลิกคำขอรังวัดออก น.ส. ๓ ก. ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗/ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ อีกครั้ง ปรากฏว่าบุคคลที่อาศัยอยู่ในที่ดิน ส.ค. ๑ ดังกล่าวคัดค้าน ผู้ฟ้องคดีจึงมีหนังสือแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ขอให้เพิกถอน ส.ป.ก. ๔-๐๑ ที่ออกทับซ้อนกับที่ดิน ส.ค. ๑ ของผู้ฟ้องคดี ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้มีหนังสือแจ้งผู้ฟ้องคดีว่า มีเกษตรกรที่ได้รับ ส.ป.ก. ๔-๐๑ ทับซ้อนกับตำแหน่งที่ดิน ส.ค. ๑ ดังกล่าว จำนวน ๑ ราย เป็นการจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งผู้ฟ้องคดีต้องพิสูจน์ให้ได้ว่ามีสิทธิในที่ดินดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จึงไม่ทำการรังวัดให้ และได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งยกเลิกคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ พิจารณาคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีแล้วไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ จึงรายงานความเห็นพร้อมเหตุผลให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ในฐานะผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้พิจารณาคำอุทธรณ์แล้วสั่งให้ยกคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า คำสั่งยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ที่ยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี และให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองร่วมกันหรือแทนกันชดเชยเงินให้แก่ผู้ฟ้องคดีจำนวน ๕๐,๔๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย ร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าว นับจากวันฟ้องเป็นต้นไป ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาคดีนี้แล้วพิพากษายกฟ้อง ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นพ้องด้วย จึงอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๙๐๕/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๑๑/๒๕๖๕

คดีนี้มีประเด็นต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ให้ยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่วินิจฉัยยกคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีหรือไม่ หากเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีหรือไม่ เพียงใด

คดีนี้ศาลได้รับฟังข้อเท็จจริงและพิเคราะห์เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗/ ในส่วนของนายวุ่นต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง และ

มีสิทธิใน ส.ค. ๑ มาขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ โดยอาศัย ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗ ดังกล่าว ซึ่งเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. นครศรีธรรมราช และเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาท่าศาลา ได้ดำเนินการจัดทำแผนที่ UTM ระวังหมายเลข 4926 I 8872 ขึ้น หลังจากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาท่าศาลา ได้นำร่างวัดแต่ไม่อาจทำการรังวัดได้ เนื่องจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณที่ผู้ฟ้องคดีนำร่างวัดได้คัดค้านการรังวัด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้นำร่างวัดใหม่อีกครั้ง ซึ่งปรากฏตามรายงานผลการรังวัดว่า ในวันรังวัดผู้ฟ้องคดีได้นำชี้แนวเขตที่ดินที่อ้างตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗ ไว้ ๓ มุมเขต แต่ไม่สามารถปักหลักเขตที่ดินได้ เนื่องจากประชาชนที่อาศัยบริเวณที่ดินที่ทำการรังวัดได้คัดค้านไม่ให้มีการปักหลักเขตที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดจึงได้ใช้ระบบ GPS หาค่าพิกัดของตำแหน่งที่ดินแต่ละจุดที่ผู้ฟ้องคดีนำชี้ไว้เพื่อตรวจสอบในภายหลัง และได้ยุติการรังวัดที่ดินดังกล่าว จากนั้น เจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดได้นำค่าพิกัดของตำแหน่งที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีนำชี้ไว้ทั้งสามจุด มาระบุพิกัดลงในแผนที่ UTM ระวังหมายเลข 4926 I 8872 ที่เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. นครศรีธรรมราช และเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาท่าศาลา ร่วมกันจัดทำขึ้น ผลปรากฏว่า ตำแหน่งที่ดิน ที่ผู้ฟ้องคดีนำชี้ไม่ตรงกับบริเวณเขตที่ดิน ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗ จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีได้ใช้ ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗ แปลงที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องมาจากนายวัน ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ส.ค. ๑ เป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดิน แต่ผู้ฟ้องคดีได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรังวัดพิสูจน์สิทธิเข้าไปในที่ดินแปลงอื่นซึ่งไม่ใช่ที่ดิน ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗ ที่ผู้ฟ้องคดีนำมาเป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดิน จึงเห็นได้ว่า ผู้ฟ้องคดี ไม่ได้นำชี้แนวเขตที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน โดยถูกต้องตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗ ที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีนำชี้ จึงไม่ได้เป็นที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีได้ครอบครองและทำประโยชน์ตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๗ อีกทั้งข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่นตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีได้ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ดังนั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ให้ยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงชอบด้วยกฎหมาย เมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ชอบด้วยกฎหมายแล้ว คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งวินิจฉัยยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีด้วยเหตุผลของข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายเดียวกัน จึงชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน และเมื่อคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด

การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นฟ้องด้วยในผลพิพากษายืน

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามระเบียบและ กฎหมายโดยเคร่งครัด	ปฏิบัติงานโดยยึดกฎหมายและระเบียบ

เรื่อง เพิกถอนคำสั่งปลดออกจากราชการ

นางทรงศพร มหาธานีกะ นิติกรชำนาญการ
นางสาวอารีย์วรรณ ลาภพานารถ นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ขณะผู้ฟ้องคดีเป็นข้าราชการพลเรือน ตำแหน่งนายช่างรังวัดชำนาญงาน คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ไต่สวนข้อเท็จจริงและมีมติเรื่องที่ถูกกล่าวหาว่า เมื่อครั้งที่ผู้ฟ้องคดีดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด ๕ ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย ได้รับมอบหมายให้รังวัดพิสูจน์สอบสวนที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยจัดทำรายงานผลการรังวัดพิสูจน์สอบสวนสิทธิที่ดินเป็นของผู้ขอตามใบจอง ได้ทำประโยชน์เป็นที่ยอมรับแล้วทั้งแปลง ไม่เป็นที่สงวนหวงห้ามของทางราชการ หรือที่สาธารณประโยชน์ และไม่อยู่ในเขตป่าไม้ใด ๆ ซึ่งไม่ตรงกับความเป็นจริง เพราะที่ดินแปลงดังกล่าว ในขณะที่ทำการรังวัด สภาพพื้นที่เป็นที่ชายตลิ่งน้ำท่วมถึง การกระทำดังกล่าวเป็นช่องทางที่จะเอื้อให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย การกระทำของผู้ฟ้องคดี มีมูลความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง ฐานปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการ มติคณะรัฐมนตรี หรือนโยบายของรัฐบาล อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง และฐานรายงานเท็จต่อผู้บังคับบัญชา อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง ตามมาตรา ๘๕ วรรคสอง และมาตรา ๙๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับมาตรา ๑๓๓ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ต่อมา อ.ก.พ. กรมที่ดินมีมติให้ลงโทษปลดผู้ฟ้องคดีออกจากราชการ และอธิบดีกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำสั่งลงโทษปลดผู้ฟ้องคดีออกจากราชการ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยคณะอนุกรรมการไต่สวนปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ ปกปิดไม่นำพยานบุคคล พยานเอกสาร ข้อกฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการประกอบการพิจารณา ขอให้ศาลเพิกถอนรายงานการไต่สวนข้อเท็จจริงและมีมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และเพิกถอนคำสั่งลงโทษปลดออกจากราชการ และให้คืนสิทธิประโยชน์ที่ผู้ฟ้องคดีพึงมีพึงได้ตามกฎหมาย

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ และพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่ใช้บังคับในขณะเกิดข้อพิพาท บัญญัติให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีอำนาจไต่สวนและพิจารณาข้อกล่าวหาที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ราชการ หรือกระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ในการยุติธรรมเท่านั้น และโดยที่ประมวลกฎหมายอาญาได้บัญญัติถึงองค์ประกอบและโทษเกี่ยวกับความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ราชการไว้ในภาค ๒ ลักษณะ ๒ หมวด ๒ มาตรา ๑๔๓ ถึงมาตรา ๑๖๖ และได้บัญญัติถึงองค์ประกอบและโทษเกี่ยวกับความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ในการยุติธรรมไว้ในลักษณะ ๓ หมวด ๒ มาตรา ๒๐๐ ถึงมาตรา ๒๐๕ ซึ่งความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ราชการ และความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ในการยุติธรรม จึงเป็นมูลความผิดทางอาญา ส่วนความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ ถือเป็นมูลความผิดทางวินัย ฉะนั้น ในการพิจารณาโทษทางวินัยที่จะถือว่ารายงาน เอกสาร และความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นสำนวนการสอบสวนทางวินัยของคณะกรรมการสอบสวนวินัยตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการพลเรือน ตามมาตรา ๙๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ ต้องเป็นกรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไต่สวนข้อเท็จจริงและ

ข้อมูลความผิดแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐในกรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ ตามมาตรา ๑๙ (๓) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ หากเป็นการกระทำความผิดวินัยฐานอื่น อันมิใช่ความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ ย่อมไม่อาจถือเอารายงานเอกสารและความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นสำนวนการสอบสวนทางวินัยของคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยได้ เมื่อคดีนี้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือส่งรายงานการไต่สวนข้อเท็จจริงพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณาโทษทางวินัยแก่ผู้ถูกฟ้องคดี ฐานปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบของทางราชการ มติคณะรัฐมนตรี หรือนโยบายของรัฐ อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง และฐานรายงานเท็จต่อผู้บังคับบัญชา อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรง ซึ่งมีใช้การไต่สวนข้อเท็จจริงและข้อมูลความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ราชการ แต่เป็นกรณีที่มีการกล่าวหาต่อผู้บังคับบัญชาโดยมีหลักฐานตามสมควร ว่าผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นข้าราชการพลเรือน ได้กระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรง กรณีจึงไม่ต้องด้วยบทบัญญัติมาตรา ๙๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จะต้องถือเอารายงานการไต่สวนข้อเท็จจริงและความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นสำนวนการสอบสวนทางวินัยแล้วพิจารณาโทษทางวินัย ตามฐานความผิดที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติโดยไม่ต้องตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยอีกได้ ฉะนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการทางวินัยแก่ผู้ถูกฟ้องคดี โดยตั้งคณะกรรมการสอบสวนวินัยผู้ถูกฟ้องคดีตามที่ถูกกล่าวหา โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการสอบสวนพิจารณา ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอน วิธีการ และกระบวนการสอบสวนวินัยตามกฎหมายดังกล่าว แต่กลับนำรายงาน เอกสาร และความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มาพิจารณาแล้วมีคำสั่งลงโทษปลดผู้ฟ้องคดีออกจากราชการ ตามฐานความผิดที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งมี กรณีจึงเป็นเหตุให้คำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(คำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อบ. ๑๒๐/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ อบ. ๘๔/๒๕๖๕)

แฟคตีเพราะ	ข้อควรระวัง
ศาลวินิจฉัยเห็นว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำรายงานเอกสาร และความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มาพิจารณาแล้วมีคำสั่งลงโทษปลดผู้ฟ้องคดีออกจากราชการ ตามฐานความผิดที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งมี ซึ่งเป็นการกระทำความผิดวินัยฐานอื่น อันมิใช่ความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่ จึงไม่อาจถือเอารายงานเอกสาร และความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นสำนวนการสอบสวนทางวินัยของคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยได้ เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนวิธีการ และกระบวนการสอบสวนวินัย ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ จึงเป็นเหตุให้คำสั่งลงโทษปลดผู้ฟ้องคดีออกจากราชการเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	ในการพิจารณาจัดทำคำสั่งลงโทษซึ่งถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่มีผลกระทบต่อสิทธิของการเป็นข้าราชการ ผู้พิจารณาจัดทำคำสั่งต้องพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบ เป็นธรรม และพิจารณาตามบทกฎหมายอย่างเคร่งครัด

เรื่อง คำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ขอด้วยกฎหมาย ไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้รับจำนอง

นางสาววันเพ็ญ วรรณโร นิติกรชำนาญการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผู้ฟ้องคดี ได้ยื่นฟ้อง กรมที่ดิน ที่ ๑ อธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒ ปลัดกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี ต่อศาลปกครองกลาง เรื่อง ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ให้เพิกถอนคำสั่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๒๐๐๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๕ เรื่อง เพิกถอนโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓/๐๔๔๑ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ และให้ยกอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๓)/๓๕๙๓๗๔ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๕ และหากไม่สามารถพิพากษาหรือดำเนินการเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และคำสั่งยกอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ ขอให้ผู้ถูกฟ้องคดี ทั้งสามร่วมกันชดเชยเงินค่าเสียหายจากการที่ผู้ฟ้องคดีได้รับจำนองและอนุมัติให้กู้เงินโฉนดที่ดินแปลง ดังกล่าวตามวงเงินกู้ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๓.๕ ต่อปี ของจำนวนเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามศาลปกครองกลางที่พิพากษายกฟ้อง โดยพิจารณาแล้ว เห็นว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๓/๐๔๔๑ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ ออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๔๒ หมู่ที่ ๔ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ ที่ถูกยกเลิกไปแล้ว รวมทั้งได้ออกทับที่ดิน ตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๔๒ หมู่ที่ ๔ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ จึงเป็นที่ดินที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่อาจออกโฉนดที่ดินได้อีกตามนัยมาตรา ๕๖ และ ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ดังนั้น คำสั่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินซึ่งออกโดยคำสั่ง ของรองอธิบดีซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มอบหมาย จึงเป็นคำสั่งที่ออกโดยผู้มีอำนาจและก่อนออกคำสั่งได้ดำเนินการ ตามขั้นตอนและวิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้ทุกประการตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อ คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้วินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ โดยเห็นชอบกับคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงชอบด้วยกฎหมายเช่นเดียวกัน ส่วนกรณีผู้ฟ้องคดีอ้างว่าได้รับความเสียหาย เนื่องจาก ผู้ฟ้องคดีได้จดทะเบียนจำนองที่ดินที่พิพาท เมื่อถูกเพิกถอนทำให้การกู้เงินไม่มีหลักประกัน ซึ่งข้อเท็จจริง ปรากฏว่า ลูกหนี้ของผู้ฟ้องคดียังมีได้ปฏิเสธหรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ ประกอบกับผู้ฟ้องคดียังไม่เคยทวงถาม ให้ลูกหนี้ของผู้ฟ้องคดีชำระหนี้เงินกู้หรือดำเนินการฟ้องร้องเพื่อบังคับจำนองแต่อย่างใด ในชั้นนี้จึงยังถือไม่ได้ว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ ค่าเสียหายหรือหนี้เงินกู้พร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๔/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๐๔/๒๕๖๕)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
คำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากนำ ส.ค. ๑ ที่ถูกยกเลิกไปแล้วมาเป็นหลักฐานในการออกเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินผู้ฟ้องคดี เป็นผู้รับจำนองยังไม่ได้มีความเสียหายจากคำสั่งดังกล่าว	๑. ควรปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ๒. ควรปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบและความระมัดระวังในการออกเอกสารสิทธิให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



เรื่อง คดีขอให้เพิกถอนคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดิน

ว่าที่ ร.ต.หญิง วัลยาภรณ์ รังสิมากุล นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้องและคำให้การ

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินจำนวน ๓ แปลง คือโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๔๑ (๓๐๒๑๓) โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๕๓ (๓๐๒๓๐) และโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๖๐ (๓๐๒๓๓) ตำบลหนองหญ้าปล้อง (ยางหัก) อำเภอหนองหญ้าปล้อง (ปากท่อ) จังหวัดเพชรบุรี ได้ยื่นฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กรณีมีคำสั่งให้เพิกถอนโฉนดที่ดินทั้ง ๓ แปลง ของผู้ฟ้องคดี ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากตรวจสอบพบว่า เป็นโฉนดที่ดินที่ออกในเขตป่าไม้ถาวร “ป่าที่จะดำเนินการหมายเลข ๘๖” ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๑๔ และบางส่วนได้ออกในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าหนองหญ้าปล้อง” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ซึ่งต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๔ (๔) (๕) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของอธิบดีกรมที่ดิน ว่าโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงเป็นการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการรังวัดเดินสำรวจโดยถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องมาตลอด ปลัดกระทรวงมหาดไทย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ผู้พิจารณาอุทธรณ์ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีชอบด้วยกฎหมาย จึงพิจารณายกอุทธรณ์ผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาขึ้นฟ้องต่อศาล

ประเด็นที่ต้องวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดมีสองประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินที่สั่งให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี หรือไม่ ศาลวินิจฉัยว่า ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับอุทธรณ์เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งพิพาทดังกล่าวจะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์และแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ คือ ภายในวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๙ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์ ให้แล้วเสร็จอย่างช้าที่สุดภายในระยะเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับคำอุทธรณ์จากผู้ฟ้องคดี คือ ภายในวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ หากมีเหตุจำเป็นไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์ต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบก่อนครบกำหนดหกสิบวัน คือ ภายในวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ระยะเวลาการพิจารณาคำอุทธรณ์จึงจะขยายออกไปอีกสามสิบวันนับแต่วันที่ครบหกสิบวัน แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ได้มีหนังสือแจ้งเหตุจำเป็นต้องขยายระยะเวลาพิจารณาคำอุทธรณ์ออกไปอีกสามสิบวันไปให้ผู้ฟ้องคดีทราบแต่อย่างใด ระยะเวลาพิจารณาคำอุทธรณ์จึงไม่อาจขยายออกไปตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และต้องถือว่าวันที่ครบกำหนดหกสิบวัน คือ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ โดยถือว่าวันถัดจากวันครบกำหนดหกสิบวัน คือ วันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีรู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี และนับเป็นวันแรกที่เริ่มใช้สิทธิฟ้องคดีขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งต้องยื่นฟ้องภายในเก้าสิบวันนับแต่วันดังกล่าว คือ ภายในวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๙ ดังนั้น วันสุดท้ายที่ผู้ฟ้องคดี

สามารถใช้สิทธิฟ้องคดีในกรณีดังกล่าว จึงได้แก่ วันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๙ ไม่จำเป็นต้องรอคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ของผู้มีอำนาจอุทธรณ์แต่อย่างใด การที่ผู้ฟ้องคดีนำคดีมายื่นฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น ขอให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าวของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๙ จึงเป็นการยื่นฟ้องเมื่อพ้นระยะเวลาการฟ้องคดีตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบกับการฟ้องคดีนี้มีใช้เป็นการฟ้องคดีปกครองที่เกี่ยวกับการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะหรือสถานะของบุคคลที่จะยื่นฟ้องเมื่อใดก็ได้ หรือการฟ้องคดีจะเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมหรือมีเหตุจำเป็นอื่นที่ศาลจะรับคำฟ้องที่ยื่นเมื่อพ้นกำหนดเวลา การฟ้องคดีไว้พิจารณาได้ ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ผู้ฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี

ประเด็นที่สอง คำวินิจฉัยของปลัดกระทรวงมหาดไทย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังเป็นที่ยุติแล้วว่าโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงของผู้ฟ้องคดีเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๔ (๔) และ (๕) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ โดยที่ดินมีสถานะเป็นป่าไม้ถาวรมาก่อนที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ครอบครองเดิมตามโครงการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ จึงมิได้รับความคุ้มครองว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เมื่อที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ถาวร ซึ่งถือเป็นที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติอันต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๑๔ (๕) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ บริเวณที่ดินพิพาท จึงมิใช่ท้องที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเข้าไปดำเนินการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การออกโฉนดที่ดินทั้งสามแปลง จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น คำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนของอธิบดีกรมที่ดินตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสามแปลง จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของปลัดกระทรวงมหาดไทยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงชอบด้วยกฎหมายด้วยเช่นกัน ศาลจึงมีคำพิพากษายกฟ้อง

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๒๑๓/๒๕๖๑ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๖/๒๕๖๕)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ผู้ฟ้องคดีนำคดีมายื่นคำฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น เมื่อพ้นระยะเวลาการฟ้องคดีที่กฎหมายกำหนด ๒. ที่ดินมีสถานะเป็นป่าไม้ถาวรมาก่อนที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ครอบครอง จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย	เจ้าหน้าที่ใช้ความรอบคอบในการตรวจสอบเขตพื้นที่ที่ดินก่อนจะดำเนินการออกโฉนดที่ดิน โดยปฏิบัติตามระเบียบกฎหมาย

เรื่อง คดีพิพาทความรับผิดชอบจากการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในที่ดิน (น.ส. ๓) ลำช้าเกินสมควร

นางสาวชลธิชา แสงนาค นิติกรปฏิบัติการ
นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้องและคำให้การ

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลหนองอ้อ อำเภอศรีษะเกษ จังหวัดสุโขทัย เนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๘๔ ตารางวา โดยได้รับมรดกจากบิดาของผู้ฟ้องคดีซึ่งได้ซื้อที่ดินมาจากการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาของศาล เมื่อวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๙ ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (อธิบดีกรมที่ดิน) ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๙๓/๑/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ ให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตาม น.ส. ๓ โดยอ้างว่าที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าว ออกไปโดยคลาดเคลื่อนเนื่องจากเนื้อที่บางส่วนประมาณ ๑๘ ไร่ ๓๒ ตารางวา ได้ออกทับที่สาธารณประโยชน์ “ทุ่งใหญ่” ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๓๓ โดยมีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ ๘๓๔๐ ตำบลหนองอ้อ อำเภอศรีษะเกษ จังหวัดสุโขทัย ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (กรมที่ดิน) ได้มีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ว่า คำสั่งดังกล่าวได้ใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตาม น.ส. ๓ ของผู้ฟ้องคดีเป็นการชอบแล้ว ให้ยกอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การที่ น.ส. ๓ ออกโดยคลาดเคลื่อนนั้น บิดาของผู้ฟ้องคดีไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้อง แต่ความคลาดเคลื่อนเกิดจากการนำรังวัดของนายแห่น เจ้าของที่ดินเดิมกับการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่รอบคอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองในการออก น.ส. ๓ จำนวนเนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๘๔ ตารางวา ให้แก่นายแห่น ตั้งแต่วันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๕ และผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองทราบว่ น.ส. ๓ ดังกล่าวออกโดยคลาดเคลื่อนทับที่สาธารณประโยชน์ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้ถูกต้อง จนกระทั่งนายแห่น นำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนอง และต่อมาถูกบังคับจำนอง ซึ่งบิดาของผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต และจดทะเบียนโอนสิทธิครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พร้อมทั้งชำระค่าธรรมเนียมถูกต้องครบถ้วน ผู้ฟ้องคดีซึ่งได้รับโอนที่ดินดังกล่าว จึงเชื่อว่า น.ส. ๓ นั้นถูกต้องมีเนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๘๔ ตารางวา จริงตามที่ปรากฏใน น.ส. ๓ มิใช่เนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๑ งาน ๔๘ ตารางวา การกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองในการออก น.ส. ๓ ไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่ดำเนินการแก้ไข น.ส. ๓ ให้ถูกต้องภายในเวลาอันควร จนล่วงเลยเวลากว่า ๓๐ ปี นับแต่วันที่มีการรังวัดเพื่อก่อหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๒ หรืออย่างช้าที่สุด วันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๑ ซึ่งเป็นวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ ๘๓๔๐ แล้วจึงได้มีการออกคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส. ๓ ทำให้ที่ดินของผู้ฟ้องคดีขาดหายไปจำนวน ๑๘ ไร่ ๓๒ ตารางวา ผู้ฟ้องคดีจึงยื่นฟ้องกรมที่ดินต่อศาลปกครองชั้นต้น ให้ชดใช้ค่าเสียหายเป็นค่าที่ดินที่ขาดหายไป เป็นจำนวนเงิน ๓๖๓,๖๐๐ บาท ให้แก่ผู้ฟ้องคดีตามราคาประเมินของทางราชการในปัจจุบัน

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๙๓/๑/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ ให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส. ๓ เลขที่ ๔๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลหนองอ้อ อำเภอศรีษะเกษ จังหวัดสุโขทัย จากเนื้อที่ ๓๘ ไร่ ๘๔ ตารางวา เหลือเนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๑ งาน ๔๘ ตารางวา เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินตาม น.ส. ๓ อยู่ในเวลาที่ถูกแก้ไขได้รับความเสียหาย ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ฟ้องคดีดังกล่าว จึงเป็นผลโดยตรงจากการที่เจ้าหน้าที่ในสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑

ไม่ดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในที่ดินตาม น.ส. ๓ โดยการเสนอผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เพื่อสั่งการให้มีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถูกต้องภายในเวลาอันสมควร กลับปล่อยปละละเลย จนเวลาล่วงเลยกว่า ๓๐ ปี นับแต่วันที่มีการรังวัดเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๒ หรืออย่างช้าที่สุดในปี พ.ศ. ๒๕๒๑ คือเมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๑ ซึ่งเป็นวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ ๘๓๔๐ กรณีจึงถือว่า เจ้าหน้าที่ในสังกัดของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ละเลยต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายกำหนดให้ต้อง ปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรในการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในที่ดิน น.ส. ๓ ที่พิพาท และเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นับแต่วันที่ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๙๙/๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ ให้แก้ไขรูปแผนที่ และเนื้อที่ในที่ดิน ตาม น.ส. ๓ ดังกล่าว จากเนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๔๔ ตารางวา เหลือเนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๑ งาน ๔๘ ตารางวา เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีต้องสูญเสียที่ดินไปจำนวน ๑๔ ไร่ ๓๒ ตารางวา จึงสมควรกำหนดค่าสินไหมทดแทนให้แก่ ผู้ฟ้องคดีตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บังคับในขณะ ที่ถูกกระทำละเมิด ในราคาไร่ละ ๒๐,๐๐๐ บาท หรือตารางวาละ ๕๐ บาท คิดเป็นเงินจำนวน ๓๖๓,๖๐๐ บาท โดยให้ชำระภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด และยกฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๑๔/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๑๐/๒๕๖๕)

แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พนักงานเจ้าหน้าที่ละเลยต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร ในคดีนี้ การกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองในการออก น.ส. ๓ ไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย และไม่ดำเนินการแก้ไข น.ส. ๓ ให้ถูกต้องภายในเวลาอันสมควรจนล่วงเลยเวลาถึงห้าสิบปีเศษจึงได้มีการออกคำสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส. ๓ ทำให้เนื้อที่ของผู้ฟ้องคดีขาดหายไปจำนวนมาก	การดำเนินการตามระเบียบหรือข้อกำหนดควรให้ถูกต้องภายในเวลาอันสมควรเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายใดๆ ขึ้น

เรื่อง การยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

นางสาวจิรวรรณ เดชแทน นิติกร

นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานคดี สำนักงานกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๙ (ส.ค. ๑ เลขที่ ๙ เดิม) ได้มาโดยการรับมรดก ต่อมาได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๙ ดังกล่าว แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (กองทัพบก) และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ (ธนาคารพื้นที่จังหวัดชลบุรี) คัดค้านการรังวัดโดยอ้างว่าผู้ฟ้องคดีนำรังวัดทับที่ราชพัสดุที่ใช้ในราชการบางส่วน ต่อมาเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการรังวัดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๙ แล้วออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๓๕๒ กับ น.ส. ๓ ข. เลขที่ ๑๘๖๓/๙ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้นำหลักฐาน น.ส. ๓ ข. เลขที่ ๑๘๖๓/๙ ไปยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ) เห็นว่า หลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙ ได้มาก่อนที่ราชการประกาศหวงห้ามและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีได้ แต่เนื่องจากการคัดค้านการออกโฉนดที่ดินไว้จึงต้องเสนอเรื่องให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ (จังหวัดชลบุรี (กปร. จังหวัดชลบุรี)) พิสูจน์สิทธิการถือครองที่ดินก่อน ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ มีมติเห็นชอบตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ คัดค้านการขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินพิพาท แต่ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วย เนื่องจากผู้ฟ้องคดี เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกตามคำสั่งศาลจึงย่อมมีสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องพิสูจน์สิทธิใดๆ อีกต่อไป อีกทั้งที่ดินพิพาทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดีได้ การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ (กรมที่ดิน) และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ) เป็นการใช้อำนาจโดยมิชอบ เป็นการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็นและสร้างภาระให้แก่ผู้ฟ้องคดีเกินสมควร ปัจจุบันผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และ ๕ ยังไม่ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง

● คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ที่ดินพิพาทที่ผู้ฟ้องคดีนำมายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินทั้งแปลงนั้นอยู่ในเขตสงวนหวงห้าม จึงเป็นกรณีขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ จึงมีหน้าที่ที่จะต้องเสนอเรื่องการขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ เพื่อพิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของผู้ฟ้องคดี ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ ได้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ เพื่อพิสูจน์สิทธิการถือครองในที่ดินก่อนจึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบ มิได้เป็นการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็นหรือสร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควรแต่ประการใด และเมื่อที่ดินในส่วนพิพาททั้งแปลงตั้งอยู่ในเขตซึ่งได้มีการหวงห้ามและได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ดินในส่วนพิพาทดังกล่าวจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าเจ้ามรดกได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินส่วนพิพาทตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด การที่เจ้ามรดกเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการครอบครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ที่ดินในส่วนพิพาท จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแจ้งการครอบครองได้ หลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในส่วนพิพาทจึงเป็นการออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อ ส.ค. ๑ ในส่วนที่ดินพิพาทออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว น.ส. ๓ ข. เลขที่ ๑๘๖๓/๙ โดยการแบ่งแยกมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙ ในส่วนที่ดินพิพาทที่ออกสืบเนื่องจาก ส.ค. ๑ เลขที่ ๙ จึงเป็นหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน และไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การขอออกโฉนดที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๕ มีคำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินในที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ฟ้องคดี โดยถือตามมติของ

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ ที่เห็นชอบตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ คัดค้านการออกโฉนดที่ดินในที่ดินพิพาท จึงไม่เป็นการงดเว้นการกระทำอันเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด กรณีดังกล่าวจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีฟังไม่ขึ้น พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นให้ยกฟ้อง

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓/๔๙/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๕๙/๒๕๖๕)

***หมายเหตุ : เหตุแห่งการฟ้องคดีนี้เกิดขึ้นปี พ.ศ. ๒๕๕๐

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ที่ดินพิพาทตั้งอยู่ในเขตสงวนหวงห้ามซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนั้น การที่เจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบเพื่อพิสูจน์สิทธิการถือครองในที่ดินก่อนจึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบ ๒. เมื่อที่ดินพิพาทไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขอออกโฉนดที่ดินได้ ดังนั้น คำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินในที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ฟ้องคดี จึงไม่เป็นการงดเว้นการกระทำอันเป็นการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี	เจ้าหน้าที่ควรศึกษากฎหมาย ระเบียบตามที่กฎหมายกำหนดไว้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อจะได้ปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างถูกต้องและไม่เกิดความเสียหาย

อย่ามอง “ความจริง”
เพียงผ่านตา แต่ให้
“เรียบนรู้” ด้วยเวลา
ที่ผ่านไป 😊

@x70dWTxAoK0cVUd

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๐๕.๒/ว ๒๔๐๕๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดี : คดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**สิ่งที่ส่งมาด้วย** สำเนาหนังสือสำนักงานศาลปกครอง ที่ ศป ๐๐๒๑/๑๓๒๕ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๕

ด้วยกรมที่ดินได้รับแจ้งจากสำนักงานศาลปกครองว่า ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดีเป็นการเฉพาะเรื่องขึ้น โดยพิจารณาจากคดีพิพาทที่มีปริมาณการฟ้องคดีต่อศาลปกครองจำนวนมาก ซึ่งสำนักงานศาลปกครองเห็นว่า ผลการศึกษาในรายงานฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานตามภารกิจของกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการที่จะลดข้อโต้แย้งในการปฏิบัติราชการทางปกครอง ลดปริมาณการนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองในลักษณะเดียวกัน และเพื่อสร้างหลักธรรมาภิบาลในการปฏิบัติหน้าที่ราชการ จึงขอส่งรายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดี : คดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน มาให้เพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิบัติราชการตามภารกิจของกรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันท**

(นายชยาวุธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๙๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๓

(สำเนา)

ที่ ศป ๐๐๒๑/๑๓๒๕

สำนักงานศาลปกครอง
๑๒๐ หมู่ ๓ ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่
กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒ กันยายน ๒๕๖๕

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดีเพื่อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงวิธีปฏิบัติราชการของ
หน่วยงานของรัฐ

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดี : คดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน

ด้วยสำนักงานศาลปกครองมีภารกิจสำคัญประการหนึ่งตามมาตรา ๓/๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติ
จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ในการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดีปกครอง
เพื่อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงวิธีปฏิบัติราชการต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา
สำนักงานศาลปกครองได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดีปกครองและแนวปฏิบัติราชการ
จากคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดนำเสนอในรายงานประจำปีของสำนักงานศาลปกครองมาอย่างต่อเนื่อง
เพื่อให้หน่วยงานของรัฐได้รับทราบแนวทางปฏิบัติจากคำวินิจฉัยของศาลปกครอง และปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน
เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติราชการที่ดี มีคุณภาพ มีมาตรฐานเดียวกัน รวมทั้งปรับปรุงกฎหมายและระเบียบต่างๆ
ให้ทันสมัย เป็นธรรม อันนำไปสู่การสร้างหลักธรรมาภิบาลที่ดีให้เกิดขึ้นแก่สังคมอย่างยั่งยืน นอกจากนี้
สำนักงานศาลปกครองยังได้เผยแพร่รายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดี และรายงานแนวปฏิบัติราชการ
จากคำวินิจฉัยของศาลปกครองโดยแจ้งแก่หน่วยงานทางปกครองเป็นการทั่วไป จำนวนกว่า ๙,๐๐๐ หน่วยงาน
เป็นประจำทุกปี เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการที่จะลดข้อโต้แย้งในการปฏิบัติราชการทางปกครองและ
ปริมาณคดีขึ้นสู่ศาลปกครอง แต่ปรากฏว่ายังมีการนำคดีที่มีเหตุแห่งการฟ้องคดีลักษณะเดียวกันมาฟ้อง
ต่อศาลปกครองเพิ่มขึ้นในทุกๆ ปี ในการนี้ เพื่อลดปริมาณการนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองในลักษณะเดียวกัน
และเพื่อสร้างหลักธรรมาภิบาลในการปฏิบัติหน้าที่ราชการ สำนักงานศาลปกครองจึงได้จัดทำรายงาน
การวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดีเป็นการเฉพาะเรื่องขึ้น โดยพิจารณาจากคดีพิพาทที่มีปริมาณการฟ้องคดี
ต่อศาลปกครองจำนวนมาก ซึ่งคดีพิพาทเกี่ยวกับที่ดินเป็นคดีพิพาทประเภทหนึ่งที่อยู่ในข่ายดังกล่าว
สำนักงานศาลปกครองจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดีฉบับนี้ขึ้น

สำนักงานศาลปกครองพิจารณาแล้วเห็นว่า ผลการศึกษาในรายงานฉบับนี้จะเป็นประโยชน์
ต่อการดำเนินงานตามภารกิจของกรมที่ดิน จึงขอส่งรายงานการวิเคราะห์เหตุแห่งการฟ้องคดี : คดีพิพาท
เกี่ยวกับที่ดินมายังท่าน สำหรับใช้ประโยชน์ในการปฏิบัติราชการต่อไป ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดสิ่งที่ส่งมาด้วย
ได้จาก QR Code หรือ Link <https://bit.ly/3AtIFsJ> ที่ปรากฏท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) สมฤดี ธัญญสิริ

(นางสมฤดี ธัญญสิริ)

เลขาธิการสำนักงานศาลปกครอง



สำนักส่งเสริมงานคดีปกครอง

โทร ๐ ๒๑๔๑ ๐๖๔๑ (โทรศัพท์สายด่วน “๑๓๕๕”) โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๘๔๕

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ songserm2022@gmail.com

รายงานการวิเคราะห์เหตุ
<https://bit.ly/3AtIFsJ>

(สำเนา)

ส่วนราชการ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๔๑๑

ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๓๔๒๒

วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕

เรียน หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตกรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ผู้เชี่ยวชาญด้านตรวจสอบภายใน เลขาธิการกรม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้อำนวยการศูนย์ฯ และผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขอส่งสำเนาข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๓๙ ตอนพิเศษ ๒๖๙ ง วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ และจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป มาเพื่อโปรดทราบ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code) ทำยบันที่กฉบับนี้

(ลงชื่อ) ยุทธนา ไพฑูรย์

(นายยุทธนา ไพฑูรย์)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕

(สำเนา)

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐

(๒) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๓

(๓) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐

ข้อ ๔ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๕ ในข้อกำหนดนี้

“ผู้ขอ” หมายความว่า ผู้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้จัดสรรที่ดินด้วย

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ข้อ ๗ การจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ในโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องมีวิศวกรผู้ควบคุมงานให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ โดยวิศวกรผู้ควบคุมงานต้องลงนามรับรองเป็นหนังสือ

ให้ส่งหนังสือรับรองตามวรรคหนึ่ง พร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมต่อคณะกรรมการ หรือคณะกรรมการที่คณะกรรมการมอบหมาย เพื่อประกอบการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ในโครงการจัดสรรที่ดิน

หมวด ๒

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดิน

ส่วนที่ ๑

หลักฐานและรายละเอียดในการแสดงแผนผัง โครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๘ ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังในการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

(๑) แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(ก) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(ข) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(ค) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทางสาธารณะภายนอก

(ง) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุ

ข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

(๒) แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(ก) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(ข) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(ค) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(ง) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการ

ทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

(๓) แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(ก) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดิน

แต่ละแปลง

(ข) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

(๔) แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียด

ของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ดังนี้

(ก) ระบบไฟฟ้า เว้นแต่เป็นการดำเนินการของหน่วยงานภาครัฐ

(ข) ระบบประปา เว้นแต่เป็นการดำเนินการของหน่วยงานภาครัฐ

- (ค) ระบบการระบายน้ำ
- (ง) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (จ) ถนนและทางเท้า
- (ฉ) สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา
- (ช) อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่จะต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการ และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A๑ หรือขนาดใหญ่กว่า โดยให้มุมด้านล่างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกหรือกฎหมายว่าด้วยวิศวกรด้วย

ข้อ ๙ ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการ ต่อไปนี้

(๑) หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานของรัฐที่ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

(๒) หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

(๓) หลักฐานการให้บริการระบบประปาของการประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาค

(๔) วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้ จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

(๕) วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อน ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

(๖) วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

(๗) การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

(๘) สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้ขอจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๙) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๑๐) สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและขนบธรรมเนียมประเพณี

(๑๑) หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

ส่วนที่ ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

ข้อ ๑๐ ขนาดของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

(๑) ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการน้อยกว่า ๑๙ ไร่

(๒) ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๙ - ๑๐๐ ไร่

(๓) ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

การจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอ เป็นผู้มิลิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ ๑๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

(๑) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๖๐ ตารางวา

(๒) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๓๕ ตารางวา

(๓) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๒ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๓ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๔ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์ที่กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น เป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

ส่วนที่ ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๕ การเก็บ ขน และกำจัดสิ่งปฏิกูล หรือมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๖ ในการจัดทำระบบการระบายน้ำ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในกรณีที่ระบบป้องกันน้ำท่วม ใช้แบบพื้นที่ปดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกันน้ำถาวร สูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้น ไม่น้อยกว่า ๐.๓๐ เมตร ถ้าเป็นคันดินพร้อมบดอัด ตามหลักวิชาการ ทางวิศวกรรมต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยให้ถือว่า คันกันน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจซ่อมบำรุงให้มีสภาพ การใช้งานไม่ด้อยไปกว่าเดิม หรือวิธีป้องกันน้ำท่วมชนิดอื่น ที่มีประสิทธิภาพเทียบเท่า

(๒) การระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝน จากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ ทางวิศวกรรม

(๓) คุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่โครงการ จัดสรรที่ดินไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) จะต้องเป็นไปตามมาตรฐาน ควบคุมการระบายน้ำทิ้งของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุม การระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ

(๔) การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากหน่วยงานของรัฐ ที่ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

(๕) การคำนวณปริมาณน้ำและขีดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๕.๑) ปริมาณน้ำฝน ให้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติซ้ำ (Return Period) ไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และการคำนวณปริมาณน้ำท่า (Runoff) ของระบบการระบายน้ำ ให้ใช้วิธีหลักเหตุผล (Rational Method) โดยที่สัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อย จะต้องไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๕.๒) ปริมาณน้ำเสีย ให้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๙๕ ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือน ต่อวัน

(๕.๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่น ตามข้อมูลที่น่าเชื่อถือซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๕.๔) การคำนวณขีดความสามารถการระบายน้ำของท่อระบายน้ำโดยทั่วไปให้ใช้

$$\text{สมการแมนนิ่ง} \quad (Q = \frac{A}{n} R^{2/3} S^{1/2})$$

โดย

Q = อัตราการไหล

A = พื้นที่หน้าตัดการไหล

- R = รัศมีชลศาสตร์
 S = ความลาดเอียงของเส้นพลังงาน (Slope of Energy line)
 n = สัมประสิทธิ์ความขรุขระ

หากมีความจำเป็นต้องใช้สมการอื่นนอกเหนือจากสมการแมนนิ่งให้เขียนคำอธิบายและเหตุผลประกอบให้ชัดเจน

ท่อระบายน้ำจะต้องสามารถระบายน้ำตามปริมาณน้ำขั้นต่ำที่กำหนดในข้อ ๑๖ (๕.๑) ถึง ๑๖ (๕.๓) ได้ ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำตั้งอยู่สูงกว่าระดับหลังท่อระบายน้ำของโครงการ จะต้องมีการคำนวณท่อส่วนที่จมน้ำ โดยแสดงผลของระดับน้ำย้อนกลับ (Back Water Level) ที่เกิดจากการจมน้ำของท่อดังกล่าวด้วย

(๖) ระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องประกอบด้วย

(๖.๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก พร้อมฝา หรือรางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๖.๒) บ่อสูบล้อหรือสถานีสูบล้อ (ถ้ามี) ภายในระบบการระบายน้ำจะต้องประกอบด้วย เครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ และบริเวณดักเศษดินทราย ส่วนบ่อสูบล้อหรือสถานีสูบล้อบริเวณที่บรรจบกับระบบระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งรองรับน้ำสาธารณะ ให้มีประตูน้ำเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งองค์ประกอบ เพื่อให้สามารถระบายน้ำออกได้ ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำสาธารณะภายนอกต่ำกว่าระดับน้ำภายในโครงการ

(๖.๓) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหมดของโครงการ พร้อมตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำที่ลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๖.๔) กรณีที่มีบ่อผันน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องจัดให้มีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๖.๕) แหล่งรองรับน้ำทั้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย

(๗) การจัดทำรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ (ต้องนำเสนอรายการคำนวณประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ) จะต้องประกอบด้วย

(๗.๑) กราฟน้ำฝนออกแบบ

(๗.๒) สูตรที่ใช้ในการคำนวณน้ำฝน - น้ำท่า

(๗.๓) สูตรที่ใช้ในการคำนวณชลศาสตร์การไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(๗.๔) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร หรือตารางกิโลเมตร) พร้อมค่าสัมประสิทธิ์การไหลของประจำพื้นที่รองรับน้ำฝน

(๗.๕) ปริมาณน้ำท่าที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๗.๖) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำ ในแต่ละส่วนของระบบระบายน้ำ

(๗.๗) ความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๗.๘) ความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล (Hydraulic Grade Line)

(๗.๙) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๗.๑๐) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ (Invert Elevation)

(๗.๑๑) ขนาดของบ่อสูบล้อหรือสถานีสูบล้อ (ถ้ามี) และต้องแสดงปริมาณน้ำท่าที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะรวมทั้งระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำตั้งของระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการคำนวณทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม ที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

(๘) เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ประกอบด้วย

(๘.๑) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่น้อยกว่า ๖๐ เซนติเมตร โดยจัดทำแนวท่อระบายน้ำทั้งสองฝั่งของถนน รวมทั้งในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๘.๒) ท่อระบายน้ำที่นำมาจัดทำระบบการระบายน้ำจะต้องได้รับมาตรฐานอุตสาหกรรม (มอก.) สำหรับใช้ในการระบายน้ำ และต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

(ก) เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

(ข) รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านไปมาได้โดยไม่เสียหาย

(๘.๓) ความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐

(๘.๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม - หยุดทำงาน ให้เป็นไปตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม โดยระดับน้ำสูงสุดที่กำหนดให้เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของเส้นผ่านศูนย์กลางท่อน้ำที่เข้าสู่บ่อสูบน้ำ

(๘.๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากนี้จะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปโดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(๘.๖) บ่อพักและท่อระบายน้ำ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(ก) การจัดทำบ่อพักให้มีระยะห่างระหว่างบ่อพักไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีบ่อพักทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ และตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

(ข) การจัดทำท่อระบายน้ำจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเข้าบ่อพักต้องแยกท่อระบายน้ำออกจากกัน

(๘.๗) กรณีพื้นที่ที่การจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

(ก) เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

(ข) ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘.๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้างและความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ในกรณีแยกกระบบระบายน้ำเสียออกจากกระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้างต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๗ ในการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทั้งจากที่ดินจัดสรร และเรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

(๒) ระบบบำบัดน้ำเสียต้องเป็นระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย (ระบบบำบัดน้ำเสียแบบครัวเรือน) พร้อมบ่อดักไขมัน และต้องจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเดิมอากาศหรือที่มีมาตรฐาน

เทียบเท่าในโครงการจัดสรรที่ดินก่อนระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยมีวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วย วิศวกรรับรอง เว้นแต่โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

ทั้งนี้ กำหนดให้ปริมาณน้ำเสีย ๑ แปลง ต้องไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ ลิตร ต่อวัน และหลักเกณฑ์ ในการออกแบบต้องกำหนดให้มีระยะเวลาเก็บกัก (HRT) ไม่น้อยกว่า ๔.๕ ชั่วโมง รวมทั้งมีความต้องการออกซิเจน ไม่น้อยกว่า ๒ Kg Oxygen / ๑ Kg BOD โดยมีการคำนวณปริมาตรของระบบบำบัดน้ำเสียรวมส่วนเติมอากาศ ดังนี้

$$\frac{\text{ปริมาณน้ำเสียทั้งหมด} \times \text{ระยะเวลาเก็บกัก (HRT)}}{24 \text{ ชั่วโมง}}$$

(๓) ก่อนระบายน้ำเสียออกจากโครงการให้จัดให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งที่สามารถเข้าไป ตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งได้ตลอดเวลา

ส่วนที่ ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร การโทรคมนาคม และความปลอดภัย

ข้อ ๑๘ ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับ เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๙ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง และผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่น้อยกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๙.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๒๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๙ - ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๒๐ ในกรณีที่มีการจัดทำวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนน ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร โดยให้มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ไม่น้อยกว่า ๒๑.๐๐ เมตร

ข้อ ๒๑ ถนนที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือ ทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๙ เว้นแต่ถนนดังกล่าว เป็นถนนการะจำยอม และมีความกว้างของเขตทางน้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๙ ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจ ของคณะกรรมการที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ถนนดังกล่าวต้องมีผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และ มิได้เป็นถนนที่เกิดจากการดำเนินการของผู้ขอหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ขอ

๕๐ หนังสือเวียน

ถนนสาธารณะประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

ข้อ ๒๒ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐.๐๐ เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐.๐๐ เมตร

ถนนในโครงการที่มีความยาวระหว่างทางแยกเกินกว่า ๑๒๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำสันชะลอความเร็วทุกระยะไม่เกิน ๑๒๐.๐๐ เมตร

กรณีที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลบรถ ดังนี้

(๑) ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลบรถบริเวณปลายตัน

(๒) ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลบรถทุกระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กัลบรถตามเงื่อนไข ต่อไปนี้

(ก) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้าย ไปจนถึงจุดปลายตันของถนน มีระยะไม่เกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลบรถที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กัลบรถในบริเวณที่ครบระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

(ข) หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้าย ไปจนถึงจุดปลายตันของถนน มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กัลบรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

(๓) ที่กัลบรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นรูปตัวโอ (O) ต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า ๑๔.๐๐ เมตร

(ข) กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ให้จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวที ด้านละไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

(ค) กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(ง) กรณีที่เป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๓ ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ แปลง

(๑) กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงให้มีลักษณะ ดังนี้

(ก) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(ข) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(ค) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศา ขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ

(๒) กรณีจัดที่จอดรถบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่น ต้องจัดที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้สะดวก มีระยะทางไม่เกิน ๒๐๐.๐๐ เมตร จากที่ดินแปลงย่อย

ซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ให้ผู้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยมีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคัน ไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย

ข้อ ๒๔ ทางเดินและทางเท้า ให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้า มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่น้อยกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เส้นทางเดินและทางเท้ายกระดับขอบทางเดินและทางเท้า ต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจร หรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ ให้ทำเป็นผิวจราจร เช่นเดียวกับข้อ ๒๕ (๓) สำหรับทางเดินและทางเท้าสุทธิ ต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวกไม่ได้

(๒) ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อย กับทางเดินและทางเท้า ที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ให้ลดคันทันลง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

(๓) การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิ

ข้อ ๒๕ ระดับความสูงของหลังถนน ให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน
(๒) ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง
(๓) ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความหนาแน่นตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม

ข้อ ๒๖ ความลาดชันและทางเลี้ยว ให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วน ต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน
(๒) ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗.๐๐ เมตร ต้องเป็นมุมบ้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๗ การปาดมุมถนน ให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) ปากทางของถนนที่มีเขตทางน้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่น้อยกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

(๒) ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๙๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๘ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(๒) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(๓) ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณะประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๕.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(๔) ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณะประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ทั้งนี้ ให้มีขนาดผิวจราจรของสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนน ที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๙ ให้ติดตั้งสัญญาณจราจร หรือเครื่องหมายจราจร หรือวัตถุสะท้อนแสง ให้เห็นได้ชัดเจน บริเวณที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก และสันชะลอความเร็ว

ข้อ ๓๐ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยน ขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กักบริเวณ วงเวียน ส่วนประกอบ ของถนน สัญญาณจราจร และเครื่องหมายจราจร

ข้อ ๓๑ ผู้ขอต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ในบริเวณพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยใช้หลอดไฟฟ้าส่องสว่างชนิดประหยัดพลังงานไฟฟ้า ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง

ข้อ ๓๒ ผู้ขอต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง หรือ การประปาส่วนภูมิภาค แล้วแต่กรณี

ข้อ ๓๓ ผู้ขอต้องจัดให้มีระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) หรือระบบการบันทึกภาพเคลื่อนไหว หรือระบบอื่นที่มีประสิทธิภาพเทียบเท่าหรือดีกว่า ติดตั้งบริเวณทางเข้าและทางออกโครงการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๔ ในกรณีที่ผู้ขอจะจัดระบบโทรคมนาคมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินการ ต่อคณะกรรมการด้วย

ข้อ ๓๕ ในกรณีที่ผู้ขอจะจัดให้มีบริการรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการ

ส่วนที่ ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๓๖ ผู้ขอต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับ ความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๓๗ ผู้ขอต้องจัดให้มีระบบประปา โดยใช้บริการการจ่ายน้ำประปาของการประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาค ซึ่งที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในพื้นที่จำหน่ายน้ำ แล้วแต่กรณี

ส่วนที่ ๗

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับผังเมือง

ข้อ ๓๘ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

ส่วนที่ ๘

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม
การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๙ ในการจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา ให้ผู้ขอพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ติดถนนสายหลักในโครงการ สะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์ และมีระยะแต่ละด้านไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่น้อยกว่า ๑ ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นที่มีพื้นที่ปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๕ ของพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬาดังกล่าว ตามหลักวิชาการทางภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา ข้างต้น ต้องปลอดจาก ภาระผูกพันและการรอนสิทธิใดๆ

ข้อ ๔๐ ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้ขอจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งของ สาธารณูปโภคประเภทลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่

ที่ดินที่กันไว้เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในโครงการ จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนวันที่ข้อกำหนดฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หากไม่สามารถ จัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประเภทอื่นตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว จัดทำเป็นสาธารณูปโภคอื่น เช่น ลานกิจกรรม ลานอเนกประสงค์ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยผู้ขอที่ประสงค์จะจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต้องยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผัง โครงการหรือ วิธีการที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย

ข้อ ๔๑ ในกรณีที่ผู้ขอรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้ขอจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครกำหนดไว้สูงกว่า ก็ให้เป็นไปตาม ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

(๒) ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๓) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้ขอได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงาน ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่าย สำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

๕๕ หนังสือเวียน

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินตามข้อ ๔๑ (๑) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๔๑ (๒) เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ตามข้อ ๔๑ (๓) ผู้ขอต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๔๒ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้ขอต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๔๓ การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่ข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ ให้อยู่ในบังคับของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕

นิสิต จันทร์สมวงศ์

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๓/๑๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๓/๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๒๓๖๑๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒

๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๐๒๓ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖)

จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่ปรากฏข้อเท็จจริงจากข่าวสารต่าง ๆ ว่า มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือครองที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายเป็นจำนวนมาก ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล (บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว) ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ ถึง ๕ แล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

๑. กำชับเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ ถึง ๕ โดยเคร่งครัด และหากเป็นกรณีมูลเหตุมาจากการทุจริตเรียกรับผลประโยชน์ กรมที่ดินจะดำเนินการทางอาญาอีกทางหนึ่ง

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำเพิ่มเติมผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย) ผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย) ผู้แทนนิติบุคคลตามแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ตามหนังสือที่อ้างถึง ๓ ข้อ ๒. และข้อ ๓. เพิ่มเติมว่า “หากต่อมาในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนบริษัทกลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดินและต้องรับโทษทางอาญาดังกล่าวเช่นกัน” ปรากฏตามตัวอย่างบันทึกถ้อยคำเพิ่มเติม (ท.ด. ๑๖)

๓. ให้จังหวัดสั่งการพนักงานเจ้าหน้าที่ สืบตรวจรายชื่อนิติบุคคล บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๓/ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ หรือเป็นกรณีเป็นที่สงสัยว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และจัดส่งให้กรมพัฒนาธุรกิจการค้าเพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคล

๕๖ หนังสือเวียน

ดังกล่าวมีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๙๓ หรือ ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่อย่างไร

๔. เมื่อจังหวัดได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลตาม ๓. ได้กลายเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๙๓ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิ ถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้อง ทำการจำหน่ายไป โดยให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๘๓, ๙๔, ๙๕, ๑๐๐ และ ๑๑๒ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินต่อไป

๕. สำหรับกรณีตรวจสอบเป็นที่ยุติแล้วพบว่า เป็นกรณีถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ดำเนินการตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันท**

(นายชยาวุธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๙-๓/๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
 ที่ว่าการอำเภอ.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
 ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท.....ถือหุ้นจำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท ข้าพเจ้าประกอบอาชีพ.....
 โดยทำงานที่.....เป็นเวลา.....ปี มีรายได้เดือนละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน.....
 (หนังสือรับรองของสถานประกอบการ/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นข้าพเจ้านำมาจาก (เงินสะสม/ขายที่ดิน/รับมรดก/กู้ยืมมา/ฯลฯ)
 ปรากฏตามหลักฐาน (บัญชีเงินฝากธนาคาร/หนังสือสัญญาขายที่ดิน/หลักฐานการรับมรดก/สัญญากู้ยืมเงิน/ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทน
 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความ
 อันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๓/ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ขัดข้อความอันเป็นเท็จ
 ลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗/ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้า
 รับทราบด้วยว่า หากต่อมาในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้น
 เป็นคนต่างด้าวจนบริษัทกลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้อง
 จำหน่ายที่ดิน และต้องรับโทษทางอาญาดังกล่าวเช่นกัน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการอำเภอ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าเป็นผู้แทนของบริษัท.....ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทถือหุ้น

จำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท บริษัทประกอบกิจการ.....ตามวัตถุประสงค์ข้อ.....มีรายได้ปีละ.....บาท

(.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน(งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทนี้มาจาก (รายได้ของบริษัท/

กู้ยืมมา/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐานรายงานการประชุมและ (งบดุลของบริษัท/สัญญากู้ยืมเงิน/ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความ

อันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จ

ลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๒๖๓/ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้า

รับทราบด้วยว่า หากต่อมาในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้น

เป็นคนต่างด้าวจนบริษัทกลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดิน

และต้องรับโทษทางอาญาดังกล่าวเช่นกัน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ค. ๑๖)



บันทึกถ้อยคำผู้แทนบริษัท

กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระหว่าง.....ปี.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการอำเภอ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าบริษัท ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไรหรือนำไปให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน แปลง เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจซึ่งห้ามทรัพย์สิน ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้ เพื่อแสดงว่า ผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้ารับทราบด้วยว่า หากต่อมาในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นบริษัทนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดิน และต้องรับโทษทางอาญา ดังกล่าวเช่นกัน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๑.๓/ว ๙๔๐๔

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอักษะวงศ์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๒๓/ว ๓๓/๓๑๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๓/ว ๑๔๑๓/๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

๒. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๐๕๓/๒๕๕๙

๓. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๑๙-๙๒๐/๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ได้ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาให้ทราบและถือปฏิบัติ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ ได้ส่งแบบตรวจสอบเรื่องทวงถามการเมืองขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการ นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าว ปรากฏตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ เกี่ยวกับองค์ประกอบของคณะกรรมการและคณะกรรมการประจำจังหวัด การประชุมรับฟังความคิดเห็นของราษฎรในพื้นที่ หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตและการออกใบอนุญาต รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการพิจารณาอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ พ.ศ. ๒๕๕๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เป็นไปด้วยความรอบคอบ และชอบด้วยกฎหมาย จึงขอชักชวนความเข้าใจ ดังนี้

๑. กรณีกิจกรรมตามโครงการเป็นการเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณะประโยชน์โดยไม่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของราษฎร และมีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นการชั่วคราวไม่มีการก่อสร้างหรือปลูกสร้างอาคารถาวร เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จสามารถปรับพื้นที่กลับคืนสู่สภาพเดิมได้ การดำเนินกิจกรรมในลักษณะดังกล่าวสามารถขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราวได้ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการออกใบอนุญาตตามความในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น เพื่อให้การออกใบอนุญาตชอบด้วยกฎหมาย ต้องตรวจสอบกระบวนการออกคำสั่งว่าออกโดยเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจ การออกคำสั่งเป็นไปตามรูปแบบ ขั้นตอน และวิธีการตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนการใช้ดุลพินิจของผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยให้เจ้าหน้าที่ศึกษาแนวทางตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๐๕๓/๒๕๕๙ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๒. กรณีกิจกรรมตามโครงการเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีลักษณะการก่อสร้างหรือปลูกสร้างอาคารถาวรจะต้องดำเนินการขออนุญาตที่ดินตามมาตรา ๘ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตการจัดขึ้นทะเบียนและการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งต้องคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน หากพลเมืองยังใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่ ต้องจัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน และการขออนุญาตต้องทำเป็นพระราชบัญญัติ หากพลเมืองเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว การขออนุญาตต้องทำเป็นพระราชกฤษฎีกา การพิจารณาว่าที่ดินดังกล่าวพลเมืองเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วหรือไม่ จึงเป็นข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ โดยให้เจ้าหน้าที่ศึกษาแนวทางตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๙๑๙-๙๒๐/๒๕๖๐ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ กรณีมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐก่อนที่การดำเนินการขออนุญาตจะแล้วเสร็จสามารถยื่นคำขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราวได้ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุทธิพงษ์ จุลเจริญ**

(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักจัดการที่ดินของรัฐ

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๔๔๑-๔๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๐๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย

๑. สำเนาระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕



๒. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๐๕๓/๒๕๕๙



๓. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๑๙-๙๒๐/๒๕๖๐



(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๙๓/๐๓

กระทรวงมหาดไทย

ถนนรัชฎาภิบาล กทม. ๑๐๒๐๐

๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง หลักเกณฑ์การเบิกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยเห็นเป็นการสมควรเพิ่มหลักเกณฑ์การเบิกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๔ แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ จึงกำหนดหลักเกณฑ์การเบิกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่น ดังนี้

๑. การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง การตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามข้อ ๑๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่สาธารณประโยชน์ตั้งอยู่เป็นผู้เบิกค่าใช้จ่าย

๒. กรณีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง การตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามข้อ ๑๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ที่คาบเกี่ยวต่อเนื่องหลายท้องถิ่นให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้เบิกค่าใช้จ่าย

๓. กรณีที่เทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบลมีงบประมาณไม่เพียงพอในการดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง การตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาจร้องขอให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้เบิกค่าใช้จ่ายให้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุทธิพงษ์ จุลเจริญ**

(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักจัดการที่ดินของรัฐ

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๔๔๔-๔๓

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๐๑

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๖๕๓๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (มาตรการฯ REIT buy-back)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๕๐๘๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕

๒. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๕๖) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากร สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

๓. สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และการเรียกคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอากรชุด สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอากรชุด สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม ๒ ฉบับ ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการในการใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นเครื่องมือในการระดมทุนผ่านการทำธุรกรรมในตลาดทุนได้ โดยการขายทรัพย์สินที่มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินคืนภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ กรมสรรพากรได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป โดยมีผลตั้งแต่วันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๕ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๖) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากร สำหรับทรัสต์เพื่อการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ (กำหนดแบบหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และกำหนดแบบหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม) เพื่อประกอบการพิจารณาลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ พร้อมทั้งยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้อย่างถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” สำหรับเอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องส่งมอบหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๖)ฯ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อประกอบการพิจารณาลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร ตามนัยข้อ ๓ ของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ และข้อ ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ (ภายในสองปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ มีผลใช้บังคับ) ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ (ภายในสองปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ใช้บังคับ)

๒. กรณีทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดคืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตาม ๑. สำหรับการจดทะเบียนโอนที่ได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้น ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย (โอนคืนเจ้าของเดิม)” สำหรับเอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องส่งมอบหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๖)ฯ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อประกอบการพิจารณาลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร ตามนัยข้อ ๓ ของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ และข้อ ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ (ภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้รับโอน

อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตาม ๑.) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ (ภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์ตาม ๑.)

๓. การคืนค่าธรรมเนียมและภาษีอากร กรณีผู้จดทะเบียนตาม ๑. และ ๒. ได้นำหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินฯ หรือหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนฯ แล้วแต่กรณี มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในภายหลังจากจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อขอคืนค่าธรรมเนียมที่เสียไปในอัตราปกติก่อนที่จะประกาศ อธิบดีกรมสรรพากรที่กำหนดแบบหนังสือรับรองดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ กรณีเช่นนี้ ย่อมไม่อาจคืนเงิน ค่าธรรมเนียมได้ และโดยที่คำสั่งไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ พร้อมทั้งแจ้งสิทธิฟ้องคดีปกครอง ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้ง ศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ผู้จดทะเบียนทราบด้วย สำหรับการขอคืนภาษีอากร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปติดต่อ สอบถามที่กรมสรรพากร หรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูล กรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๖๖๑

๔. เอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกองทรัสต์ นอกจากเอกสารหลักฐาน ที่ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติ และหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินฯ หรือหนังสือรับรองการขาย ทรัพย์สินคืนฯ แล้ว ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงเอกสารหลักฐานตามแนวทางปฏิบัติซึ่งกรมที่ดินได้วางไว้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๒๓๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เรื่อง การทำนิติกรรมต่าง ๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๖ อันได้แก่ หลักฐานการได้รับใบอนุญาตจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ หลักฐานการได้รับแต่งตั้ง เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐) และหลักฐานหนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมด้วย

๕. เพื่อให้ทราบว่ากรจดทะเบียนโอนได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร เพราะเหตุใด ในการจดทะเบียนโอนจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความดังนี้

๕.๑ การจดทะเบียนโอนตาม ๑. ให้ระบุว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศ กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕”

๕.๒ การจดทะเบียนโอนตาม ๒. ให้ระบุว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศ กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓/๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕”

๖. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามประกาศ กระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปสาระสำคัญ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดฯ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันท**

(นายชยาวุธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๓)
พ.ศ. ๒๕๖๕

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ

พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๕
เป็นปีที่ ๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑)
แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๖
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๓) พ.ศ. ๒๕๖๕”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน” หมายความว่า กองทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์
เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ประกาศกำหนด

“บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” หมายความว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของ
และเป็นผู้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และซื้อทรัพย์สินนั้นคืนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข
ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

“ทรัสต์” หมายความว่า บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

มาตรา ๔ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะ
ตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วน
นิติบุคคล สำหรับเงินได้ มูลค่าของฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สิน
ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์
ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน สำหรับ

มูลค่าของฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินที่ได้ซื้อตามมาตรา ๔ คืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล

มาตรา ๖ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลและทรัสต์ที่จะได้รับสิทธิตามมาตรา ๔ หรือ มาตรา ๕ แล้วแต่กรณี ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) การขายทรัพย์สินต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด

(๒) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลต้องขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนด ขายคืนภายในสองปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับ

(๓) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลต้องซื้อทรัพย์สินคืนจากทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มี ข้อกำหนดขายคืน และทรัสต์ของกองทรัสต์นั้นต้องขายทรัพย์สินคืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลดังกล่าว ภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้ออกรับทรัพย์สินนั้น

(๔) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลและทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

ในกรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลและทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้สิทธิในการได้รับการยกเว้นภาษีตามพระราชกฤษฎีกานี้สิ้นสุดลงนับแต่วันที่ ได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีตามพระราชกฤษฎีกานี้

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๙ ตอนที่ ๔๔ ก ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๖๕

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โคโรนา ๒๐๑๙ ส่งผลกระทบให้เศรษฐกิจชะลอตัว ทำให้ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ เป็นการชั่วคราว เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการในการใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นเครื่องมือ ในการระดมทุนผ่านการทำธุรกรรมในตลาดทุนได้ โดยการขายทรัพย์สินที่มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินคืน ภายในระยะเวลาที่กำหนด สมควรยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ อากรแสตมป์ ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของเดิมที่มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินคืน และทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน สำหรับเงินได้ มูลค่าฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินและซื้อคืนทรัพย์สิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(ฉบับที่ ๔๖)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากร
สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการขายทรัพย์สินของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน หรือการขายทรัพย์สินของทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ มูลค่าของฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลและทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินที่มีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้ จำนวน ๒ ฉบับ และดำเนินการ ดังนี้

(ก) แจกและส่งมอบหนังสือรับรองฉบับหนึ่งต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับผิดชอบทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย

(ข) แจกและส่งมอบหนังสือรับรองอีกฉบับหนึ่งต่ออธิบดีกรมสรรพากรผ่านผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ ในกรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลอยู่ในความรับผิดชอบของกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ หรือผ่านสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลมีภูมิลำเนาหรือมีสถานประกอบการตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ขายทรัพย์สิน แต่ไม่เกินวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีที่ขายทรัพย์สิน

(๒) ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเก็บรักษาหลักฐานหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน พร้อมให้เจ้าพนักงานประเมินตรวจสอบได้

ข้อ ๒ ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินที่ได้ซื้อตามข้อ ๑ คืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนและบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินที่มีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้ จำนวน ๒ ฉบับ และดำเนินการ ดังนี้

(ก) แจกและส่งมอบหนังสือรับรองฉบับหนึ่งต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับผิดชอบทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย

(ข) แจกและส่งมอบหนังสือรับรองอีกฉบับหนึ่งต่ออธิบดีกรมสรรพากรผ่านผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ ในกรณีที่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนอยู่ในความรับผิดชอบของกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ หรือผ่านสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ที่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

มีภูมิสำเนาหรือมีสถานที่ประกอบกิจการตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ขายทรัพย์สินคืน แต่ไม่เกินวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีที่ขายทรัพย์สินคืน

(๒) ให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนแก่บริษัทหลักฐานหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินคืน พร้อมให้เจ้าพนักงานประเมินตรวจสอบได้

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

ลวรรณ แสงสนิท

(นายลวรรณ แสงสนิท)

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองการขายทรัพย์สินระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน
กับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรียน อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่...../ผู้อำนวยการกองบริหารธุรกิจขนาดใหญ่)
เจ้าพนักงานที่ดิน.....

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑)เป็น ผู้ประกอบธุรกิจซึ่งเป็น
เจ้าของทรัพย์สิน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”

(๒)เป็น ทรัสต์ของกองทรัสต์
(ระบุชื่อกอง).....ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มี
ข้อกำหนดขายคืน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “กองทรัสต์”

๒. เจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ได้ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วย
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืน โดยได้ทำสัญญาขายทรัพย์สิน
เลขที่.....ลงวันที่.....มูลค่าของทรัพย์สินที่ขายรวมเป็นเงิน.....บาท
ดังนี้

ลำดับที่	ลักษณะทรัพย์สิน (เช่น อาคาร ที่ดิน)	รายละเอียดของทรัพย์สิน (เช่น หมายเลข/ที่ตั้ง/เนื้อที่)	ชื่อเจ้าของ ทรัพย์สิน	วันที่ขาย ทรัพย์สิน	ราคาขายทรัพย์สิน (บาท)
รวมราคาขายทรัพย์สิน					

เจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ขอรับรองว่า รายการในหนังสือฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ เจ้าของทรัพย์สิน
(.....)

ลงชื่อ กองทรัสต์
(.....)

หนังสือรับรองการขายทรัพย์สินค้ำระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน
กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรียน อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่...../ผู้อำนวยการกองบริหารธุรกิจขนาดใหญ่)

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑)เป็น ทรัสต์ของกองทรัสต์
(ระบุชื่อกอง)..... ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ที่มีข้อกำหนดขายคืน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “กองทรัสต์”

(๒)เป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งเป็น
เจ้าของทรัพย์สินเดิม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สินเดิม”

๒. กองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินเดิมได้ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืน โดยได้ทำสัญญาขายคืนทรัพย์สิน
เลขที่.....ลงวันที่.....มูลค่าของทรัพย์สินที่ขายคืนรวมเป็นเงิน.....บาท
ดังนี้

ลำดับที่	ลักษณะทรัพย์สิน (เช่น อาคาร ที่ดิน)	รายละเอียดของทรัพย์สิน (เช่น หมายเลข/ที่ตั้ง/เนื้อที่)	ชื่อเจ้าของ ทรัพย์สิน	วันที่ซื้อ ทรัพย์สิน	วันที่ขายคืน ทรัพย์สิน	ราคาขายคืน ทรัพย์สิน (บาท)
รวมราคาขายคืนทรัพย์สิน						

กองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินเดิมขอรับรองว่า รายการในหนังสือฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ กองทรัสต์
(.....)

ลงชื่อ เจ้าของทรัพย์สินเดิม
(.....)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

หัวข้อ	หลักเกณฑ์
๑. กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน	๑.๑ ประเภทการจดทะเบียน “ขาย” ๑.๒ เอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร “หนังสือรับรองการขายทรัพย์สินระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน กับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน” ๑.๓ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ (ภายในสองปี) นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ มีผลใช้บังคับ) ๑.๔ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ (ภายในสองปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ใช้บังคับ)
๒. กรณีทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด คืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตาม ๑. สำหรับการจดทะเบียนโอนที่ได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้น	๒.๑ ประเภทการจดทะเบียน “ขาย (โอนคืนเจ้าของเดิม)” ๒.๒ เอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร “หนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม” ๒.๓ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ (ภายในห้าปี) นับแต่วันที่ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตาม ๑.) ๒.๔ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ (๑) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๒) ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ (ภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์ตาม ๑.)

หมายเหตุ

- การจดทะเบียนโอนตาม ๑. และ ๒. ที่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร ผู้จดทะเบียนจะต้องมีหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินฯ หรือหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนฯ แล้วแต่กรณี มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่หากผู้จดทะเบียนนำหนังสือรับรองข้างต้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลังเพื่อขอคืนค่าธรรมเนียม กรณีเช่นนี้ ย่อมไม่มีสิทธิขอคืนค่าธรรมเนียมได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้จดทะเบียนทราบ โดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ สำหรับการขอคืนภาษีอากร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปติดต่อสอบถามที่กรมสรรพากร หรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๖๖๑
- เอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกองทรัสต์ นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติ และหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินฯ หรือหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนฯ แล้ว ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงเอกสารหลักฐานตามแนวทางปฏิบัติซึ่งกรมที่ดินได้วางไว้ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๔๑๕.๑/ว ๑๑๒๓๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ข้อ ๖ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วย

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ธันวาคม ๒๕๖๕

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๖๙๐๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓/ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๕ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุดเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๕ รวม ๒ ฉบับ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนากฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ รวม ๒ ฉบับ

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๕ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุดเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๕ รวม ๒ ฉบับ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ในอัตราร้อยละ ๑ และการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดในคราวเดียวกัน ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดปรากฏตามกฎกระทรวงฯ ที่ส่งมาพร้อมนี้ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code)

อนึ่ง กฎกระทรวงฯ มีผลใช้บังคับเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันท**

(นายชยาวุธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dol.go.th

(สำเนา)

บันทึกหลักการและเหตุผล

ประกอบกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

พ.ศ. ๒๕๖๕

หลักการ

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการ
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว

เหตุผล

โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเสริมสร้าง
ความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคาร
ดังกล่าวเป็นกรณีพิเศษ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

(สำเนา)

กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
พ.ศ. ๒๕๖๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ และมาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาทและผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทย ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ดังนี้

(๑) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ ๑

(๒) ค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจาก

การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม (๑) ในคราวเดียวกัน ร้อยละ ๐.๐๑

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุด
เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
พ.ศ. ๒๕๖๕

หลักการ

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการ
ซื้อขายห้องชุด

เหตุผล

โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเสริมสร้าง
ความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดเป็นกรณีพิเศษ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

(สำเนา)

กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุด
เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
พ.ศ. ๒๕๖๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุด ที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท และผู้ซื้อห้องชุดเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทย ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ดังนี้

- (๑) ค่าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ร้อยละ ๑
(๒) ค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตาม (๑) ในคราวเดียวกัน ร้อยละ ๐.๐๑

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๓/๐๖๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๕

๒. สำเนาประกาศกรมที่ดิน เรื่อง ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์สำหรับติดต่อกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๕

๓. สำเนาคำสั่งกรมที่ดิน เรื่อง ระบบสำหรับการปฏิบัติหน้าที่โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

ด้วยพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา ประเภท ก เล่ม ๑๓๙ ตอนที่ ๖๓ ก วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๕ โดยมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (มีผลใช้บังคับวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๖) เว้นแต่มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๕ วรรคสอง มาตรา ๑๙ และมาตรา ๒๒ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งมาตรา ๔ กำหนดให้พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับแก่หน่วยงานของรัฐทุกหน่วย ที่มีใช้หน่วยงานของรัฐในฝ่ายนิติบัญญัติ ฝ่ายตุลาการ องค์การอิสระตามรัฐธรรมนูญ องค์การอัยการ และหน่วยงานอื่นของรัฐที่กำหนดในกฎกระทรวง

กรมที่ดินขอเรียนว่า เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว จึงได้ออกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์สำหรับติดต่อกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๕ และคำสั่งกรมที่ดิน เรื่อง ระบบสำหรับการปฏิบัติหน้าที่โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ รวม ๒ ฉบับ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดช่องทางอิเล็กทรอนิกส์สำหรับประชาชนใช้ในการยื่นคำขอหรือติดต่อกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ และกำหนดระบบสำหรับการปฏิบัติหน้าที่โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ รายละเอียดปรากฏตามประกาศกรมที่ดินและคำสั่งกรมที่ดินที่ส่งมาพร้อมนี้ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชยาวุธ จันท

(นายชยาวุธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๓

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dol.go.th

สิ่งที่ส่งมาด้วย

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๖๙๘๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๖ ตามมติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๖๙๐๖ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๖ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนากฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด เพื่อสนับสนุน และบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๕ รวม ๒ ฉบับ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือห้องชุด ในอัตราร้อยละ ๑ และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการ จดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกินสามล้านบาท วงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทย โดยมีผลใช้บังคับเมื่อได้ประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ว่าต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยผู้ซื้อต้องเป็น บุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทยเท่านั้น และการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด อันเนื่องมาจากการ จดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน เพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินเพื่อซื้อ อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดข้างต้น ซึ่งเป็นอาคารมือหนึ่งหรือมือสอง หรือห้องชุดมือหนึ่งหรือมือสองก็ได้ ราคาที่ซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา และวงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ในอัตราร้อยละ ๑

และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามกฎกระทรวงฯ ทั้ง ๒ ฉบับ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี ๒๕๖๖ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว ในการจดทะเบียนซื้อขาย จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย และใบเสร็จรับเงินว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕” ส่วนการจดทะเบียนการจำหน่ายให้ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาจำหน่ายและใบเสร็จรับเงินว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชยาวุธ จันท**

(นายชยาวุธ จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๖ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๒. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันที่กฎกระทรวง มีผลใช้บังคับ (เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา) ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

๓. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น

๔. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๔.๑ ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา

(๒) วงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา กรณีการจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองที่สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด อันได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการฯ และจดทะเบียนจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น

(๓) กรณีซื้อขาย โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์เกินกว่า ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด และกรณีจำนองอันเนื่องมาจากการซื้อขาย โดยมีวงเงินจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา ต้องเสียค่าธรรมเนียมจำนองตามปกติทั้งหมด

๔.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคารได้รับลดตามมาตรการนี้ ๓. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมือหนึ่งและมือสอง
(๒) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลดทั้งที่ดินและอาคาร ๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว ในสัญญาฉบับเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
	๔. กรณีขายที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว โดยขายรวมกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจากประเภทที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ ในสัญญาฉบับเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินพร้อมอาคารตามประเภทที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ เท่านั้น ส่วนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น แม้ขายรวมกัน ก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๕. ลดให้ทั้งกรณีที่ดินที่ซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีซื้อจากบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่ผู้จัดสรรที่ดินฯ ๖. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมีหนึ่งและมือสอง ๗. ที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม
(๓) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒. ลดให้ทั้งกรณีที่ซื้อจากผู้ประกอบการอาคารชุด และกรณีซื้อจากบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ประกอบการอาคารชุด ๓. ได้ลดทั้งกรณีห้องชุดมีหนึ่งและมือสอง

๕. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๕.๑ ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนโอนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๓ ล้านบาท **ต่อสัญญา** ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ **เหลือร้อยละ ๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์** ตัวอย่างเช่น

- นาย ก ขายที่ดินพร้อมบ้านแฝดให้แก่นาย ข โดยมีราคาซื้อขาย ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นางสาว ค ขายอาคารพาณิชย์ให้แก่นางสาว ง โดยมีราคาซื้อขาย ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นาง จ ขายห้องชุดให้แก่นาง ฉ โดยมีราคาซื้อขาย ๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นาย ช ขายตึกแถวให้แก่นางสาว ญ โดยมีราคาซื้อขาย ๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นาง ท ขายที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวให้แก่นาย ด โดยมีราคาซื้อขาย ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จะได้รับลดค่าธรรมเนียมจะต้องเป็นการจำนองที่สืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรานี้ในคราวเดียวกันเท่านั้น โดยวงเงินจำนองต้องไม่เกิน ๓ ล้านบาท **ต่อสัญญา** ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง **เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง** ตัวอย่างเช่น

- นาย ต ขายที่ดินสองแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวหนึ่งหลังซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินดังกล่าว (บ้านเดี่ยวหนึ่งหลังปลูกคร่อมอยู่บนที่ดินสองแปลง) ให้แก่นาย ถ ซึ่งทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

– นาย ฅ ชายที่ดินหนึ่งแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวสองหลัง หรือชายที่ดินหนึ่งแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวสามหลัง ให้แก่นาง น ซึ่งแต่ละกรณีดังกล่าวข้างต้นได้ทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าว อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

– นางสาว บ ชายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ โดยขายรวมกับสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจาก ประเภทที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ เช่น โรงเลี้ยงสัตว์ โรงเพาะเห็ด โกดังเก็บสินค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงงาน หรือกรณีขายรวมกับที่ดินเปล่าหลายแปลง ให้แก่นางสาว ผ ซึ่งแต่ละกรณีดังกล่าวได้ทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงิน จำนอง ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมซื้อขายและจำนองเฉพาะที่ดินและ อาคารพาณิชย์เท่านั้น ส่วนโรงเลี้ยงสัตว์ โรงเพาะเห็ด โกดังเก็บสินค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงงาน หรือที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

– นาย พ ชายที่ดินพร้อมบ้านแถวให้แก่นาง ม โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๓,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม เฉพาะกรณีซื้อขาย ส่วนกรณีจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

– นางสาว ย ขายอาคารพาณิชย์ให้แก่นาย ร โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๑๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๓,๒๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม ทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

ทั้งนี้ กรณีซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในสัญญา โดยมีส่วนที่ไม่ได้อยู่ในหลักเกณฑ์ ตามกฎกระทรวงฯ รวมอยู่ด้วย และมีการจำนองที่สืบเนื่องจากการซื้อขายตามมาตราดังกล่าวในคราวเดียวกัน ให้คำนวณวงเงินจำนองในส่วนที่ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมโดยวิธีเทียบบัญญัติไตรยางค์ ตามอัตราส่วนของราคา ประเมินทุนทรัพย์ที่อยู่ในหลักเกณฑ์

๖. การเก็บภาษีอากร เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๗. ประเภทการจดทะเบียน

๗.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย ขายทอดตลาด และขายตามคำสั่งศาล ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนการจดทะเบียนประเภทขายเฉพาะส่วน ขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๗.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรากรณีนี้ กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๘. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว ในการจดทะเบียนซื้อขาย จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุนับข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย และใบเสร็จรับเงิน ว่า “การจดทะเบียน รายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕” ส่วนการจดทะเบียนจำนองให้ระบุนับข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงิน ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ธันวาคม ๒๕๖๕

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๓/๐๑๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๓๖๑๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒
๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๓/๑๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

ตามที่กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

เนื่องจากปัจจุบันมีการร้องเรียนหรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับ กรณีการถือครองที่ดินของกลุ่มทุนต่างชาติ หรือปรากฏพฤติการณ์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งกรมที่ดินได้ประสานกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลแล้วได้รับแจ้งว่า นิติบุคคลจะต้องรายงานสถานะสัดส่วนการถือหุ้นอย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง โดยยื่นสำเนาทะเบียนผู้ถือหุ้นต่อนายทะเบียน ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี และกรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้เสนอแนะ กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ให้ตรวจสอบทะเบียนผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลด้วย เนื่องจากหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น จะมีการบันทึกไว้ในทะเบียนผู้ถือหุ้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว สมควรควรวางแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติม กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากปรากฏว่ามีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ แต่มีเหตุอันควรเชื่อว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเพิ่มเติมจากทะเบียนผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลนั้น ๆ เปรียบเทียบกับบัญชีผู้ถือหุ้นและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถ่ายสำเนาทะเบียนผู้ถือหุ้นเก็บไว้เป็นข้อมูล หากสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ขยารุช จันท

(นายชยารุช จันท)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๙-๓/๑ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๒๓/๐๐๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยได้มีประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๕ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และกรุณาแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เปลี่ยน แก้วฤทธิ์

(นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๕๑๑

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
(ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๖๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๓ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

“ข้อ ๓ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

(๒) ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมดังกล่าว ต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

(ลงชื่อ) **สุทธิพงษ์ จุลเจริญ**

(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
(ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๖๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๘ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔

“ข้อ ๘ โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

๘.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

๘.๒ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวทำการจัดสรรที่ดินได้โดย

(๑) ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

(๒) ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทาง ไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้ โดยให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้”

อนึ่ง ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวแม้จะไม่เป็นไปตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หากไม่เกิดความเสียหาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินควรพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดเพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายดังกล่าวข้างต้น

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

(ลงชื่อ) สุทธิพงษ์ จุลเจริญ

(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

รักของพ่อ

เป็นสองมือ อุ้มชู เลี้ยงดูลูก
เป็นสายใย พันผูก คอยห่วงหา
เป็นอ้อมกอด อบอุ่น คำจุนมา
เป็นสายตา ห่วงใย ใคร่อาทร

ยามเจ็บไข้ ฝ้าดูแล ด้วยชีวิต
ยามพลั้งผิด ทำนอบรม คอยบ่มสอน
ยามเหนื่อยหน่าย ทำลึงใจ ไม่สิ้นกลอน
ยามใดใด ยังอาทร ไม่เปลี่ยนแปลง

ด้วยความรัก ของพ่อ ก็ยิ่งใหญ่
ด้วยหัวใจ สะอาดใส เป็นแม่แท้
ด้วยชีวิต เพื่อลูก ฝ้าดูแล
ด้วยสองมือ ไม่ผันแปร เป็นอื่นใด

ด้วยรักจาก บุพการี นี้ก่อเกิด
ให้กำเนิด บุตรมา อยู่อาศัย
รักบุตรตั้ง แก้วตา และดวงใจ
ได้เติบโตใหญ่ สดใส ในโลกา

- Jatupon Hompa -

เที่ยว ชิม ช้อป ... by Tootsy ... ตอน “Let’s eat @ London”

โดย นางสาวรพรรณ เกียรตินันท์
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ

สวัสดีค่ะ คุณผู้อ่าน “เที่ยว ชิม ช้อป”ทุกท่าน หลังจาก COVID-19 ได้เข้ามาจุใจโลกของเราแล้ว ๓ ปี หลายสิ่งหลายอย่างเปลี่ยนไป ทั้งเศรษฐกิจ สังคม รวมทั้งการใช้ชีวิตของเราที่ต้องปรับเปลี่ยนเพื่อให้อยู่กับเจ้าไวรัสให้ได้ เมื่อทุกอย่างเริ่มเข้าที่เข้าทางประเทศต่างๆ เปิดให้นักท่องเที่ยวได้เข้าไปเที่ยวกันอีกครั้ง ก็ถึงเวลาที่เราได้ออกเดินทางกันแล้วค่ะ แน่นอนว่า ประเทศแรกที่คิดถึงและอยากกลับไปสัมผัสบรรยากาศอีกครั้งมากที่สุด จะเป็นที่ไหนไม่ได้เลย นอกจาก “อังกฤษ” แห่งนี้เอง โดยฉบับนี้จะขอพาทุกท่านไปชิมร้านเด็ดของอร่อยที่ลอนดอนกันค่ะ



แต่ก่อนที่เราจะไปตะลุยชิมอาหารกัน ขอแบ่งปันประสบการณ์ให้ทุกคนได้อินกับการเที่ยวในยุค COVID-19 กันก่อน เริ่มตั้งแต่เครื่องบินระหว่างกรุงเทพฯ-ฮีทโธรว์ เปลี่ยนเป็นลำเล็กกว่าเดิม ผู้โดยสารจึงเต็มทุกที่นั่งทั้งขาไปและกลับ ด้วยสามใส่อาหารและช้อนส้อม เปลี่ยนมาเป็นพลาสติกแบบใช้แล้วทิ้งอาหารจานหลักเสิร์ฟแบบร้อน แต่ขนมปังและครัวซองต์ไม่ได้อุ่นมาให้ ทำให้เสียดรสชาติไปบ้าง ส่วนชาและกาแฟร้อน ยังมีเสิร์ฟให้ปกติค่ะ

เมื่อมาถึงลอนดอน ต้องขอตะโกนออกไปดังๆ ว่า “ลอนดอนคนเยอะมาก” ต้องต่อคิวยาวเหยียดเพื่อเข้าสถานที่ท่องเที่ยวทุกที่ จนบางครั้งท้อใจ ต้องยกเลิกโปรแกรมเที่ยวที่นั่นไปเลย ที่สำคัญคนอังกฤษแทบไม่มีใครใส่หน้ากากอนามัยกันแล้ว คนที่ใส่อยู่ น่าจะไม่เกิน ๑ % คือ คนเอเชีย คนผิวสี และคนแก่ ซึ่งแน่นอนว่าเราเป็น ๑ ในนั้น เพราะเราใส่หน้ากากฯ ตลอดทริปนี้ (ทำให้กลับมาอย่างปลอดภัยค่ะ) เท่าที่สังเกตดู คนที่ไม่น่าจะชินกับการเห็นคนใส่หน้ากากฯ ไม่ได้มีการต่อต้านหรือรังเกียจเหมือนตอน COVID-19 ระบาดใหม่ๆ ส่วนตอนที่ถอดหน้ากากฯ เพื่อถ่ายรูปก็ จะได้รับการต้อนรับจากเจ้าถิ่นอย่างดี หลายคนเข้ามาถามว่า จะให้ถ่ายรูปให้หรือเปล่า พร้อมส่งรอยยิ้มที่เป็นมิตรให้ด้วย



หลังจากไม่ได้มาที่นี่ ๓ ปี สิ่งที่สังเกตเห็นได้ชัด คือ มีอาคารสูงขึ้นมาใหม่เยอะมาก ทำให้บั้งความสวยงามของบางแห่งไป นอกจากนี้ ยังมี “Elizabeth line” รถไฟสายใหม่ ที่เปิดให้บริการเมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ที่ผ่านมา ลองไปขึ้นดู ต้องบอกว่า โอ้โฮ ! รถไฟใหม่มาก ข้างในดีไซน์สวย มีจอบอก



การเดินทางของทุกสาย ว่าวิ่งได้ปกติหรือสายไหนล่าช้าและตอนนี้กำลังทำจุดจอดเพิ่มอีกหลายสถานีด้วย สำหรับการขึ้นรถไฟใต้ดินในลอนดอน ต้องตั้งใจฟังให้ดี ๆ เพราะหากมีเหตุขัดข้อง เช่น สถานีไหนซ่อมแซมอยู่ ก็จะไม่จอด ให้ขึ้น-ลง หรือบางครั้งรถไฟก็เปลี่ยนเส้นทางวิ่งไปทางอื่น ทำให้ต้องลงเปลี่ยนรถไฟสายอื่นตามไปด้วย ส่วนการใช้เงินของที่นี่ให้พกบัตรเดบิตท่องเที่ยวต่าง ๆ หรือบัตรเครดิตมาก็พอ เพราะแทบจะไม่ใช้เงินสดกันแล้ว ทุกร้านรับบัตรหมด (มีแค่บางร้านที่ต้องซื้อของที่มีราคามากกว่า ๓ ปอนด์ ถึงจ่ายบัตรได้)

แม้กระทั่งนักแสดงหรือนักดนตรีเปิดหมวก ก็มีเครื่องให้แต่ละบัตรได้ด้วยเช่นกัน และแน่นอนว่า COVID-19 ส่งผลต่อเศรษฐกิจที่นี่เช่นกัน สินค้าราคาแพงขึ้นทุกอย่าง มีทั้งคนตกงาน ไม่มีบ้านอยู่ เงินขอเงิน และประท้วงกันแทบทุกวัน

ข้อดีอย่างหนึ่งของที่นี่ คือ มีสัญญาณไฟจราจรเยอะมาก รวมทั้งสัญญาณไฟจราจรให้คนข้ามถนนด้วย แต่คนที่หยุดรอสัญญาณไฟจราจรส่วนใหญ่ คือ นักท่องเที่ยว ส่วนเจ้าถิ่นพอเห็นไม่มีรถ ก็เดินข้ามถนนกันทันที แต่พอเห็นไฟเขียว ให้ข้ามถนนได้แล้ว อย่าเพิ่งรีบข้ามทันทีนะค่ะ เพราะสิ่งที่น่ากลัวกว่ารถ ก็คือ จักรยานนี่แหละค่ะ มีอยู่จังหวะหนึ่งที่กำลังจะไป จะข้ามถนน ก็ได้ยินเสียงตะโกนว่า “Watch out” แล้วก็ขี่จักรยานปาดหน้าไปเลย เพราะฉะนั้นจะข้ามถนนทุกครั้งมองซ้ายมองขวาให้ดี ว่าไม่มีอะไรจะมาชนเราจริง ๆ ค่ะ



และแล้วก็ได้เวลาที่เราจะไปปฏิบัติการกิจตะลุยชิมกันแล้ว ต้องขอเตือนก่อนว่า อาหารที่นี่จานใหญ่มาก ถ้าทานน้อย อย่าว่ามาสั่งมาเยอะ จะทานไม่หมดเอาได้ แต่ถ้าสั่งอาหารในร้านที่ต้องยืนรอรับอาหารเลย ให้ขอใบเสร็จมาด้วย ว่าถูกต้องตามที่สั่งหรือเปล่า เพราะตอนสั่งบอกไปว่าจะเอาอันนี้ คนเก็บเงินก็ทวนมาแล้ว พอไปรับให้มาอีกอย่าง แล้วมาบอกว่า เราสั่งอย่างนี้ อันนี้เป็นความผิดตัวเอง ที่ตอนรับใบเสร็จมาก็ลืมดู ถ้างงไปก็ไม่สำเร็จ เลยได้เป็นอีกเมนูมาแทน ส่วนการนั่งทานอาหารในร้านที่นี่ ส่วนใหญ่



ทางร้านจะบวกค่า Service Charge ไปแล้ว ถ้าร้านไหนไม่ได้บวกเพิ่มจะเขียนบอกไว้อย่างชัดเจน ซึ่งเราจะให้ค่า Service Charge หรือไม่ให้ก็ได้ ตอนนี้ไม่ใช่เรียสเหมือนช่วงก่อน COVID-19 แล้ว (เมื่อก่อนจะมีพนักงานมายืนบอก และรอให้จ่ายเงินเพิ่มให้) ถ้าพร้อมกันแล้ว ก็ไปกันเลยดีกว่าค่ะ



Rock & Sole Plaiice : มาอังกฤษทั้งที ต้องมาชิม

Fish and Chips ดันตำรับกันหน่อยค่ะ ร้าน Fish and Chips เก่าแก่ที่สุดของลอนดอนแห่งนี้ ก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี ๑๘๗๑ และใช้สูตรเดิมมากกว่า ๑๔๕ ปี มีปลาให้เลือก ๒ อย่าง คือ ปลาค็อด (Cod) และปลาแฮดด็อก (Haddock) ถ้าไม่รู้ว่าจะแตกต่างกันยังไง ก็ไม่ต้องตกใจ เพราะเมนูของร้านมีคำอธิบายอย่างละเอียดว่า ปลาค็อดจะเนื้อแน่น ละเอียด และเป็นขุย ส่วนเนื้อปลาแฮดด็อกจะเหมือนปลาค็อด แต่เนื้อบางกว่า ราคา ๒๐ และ

๑๘ ปอนด์ ตามลำดับ ส่วนเมนูที่เราสั่งวันนี้ คือ ปลาเค็มทอด ชิมแล้วเนื้อแน่นจริงๆ และทอดแบบไม่อมน้ำมันด้วย ไม่ใช่แค่ปลาที่อร่อย แต่มันฝรั่งทอดก็อร่อยมากเช่นกัน ร้านมี ๒ ชั้น นั่งได้ทั้งด้านนอกและด้านใน ที่สำคัญทางร้านบอกว่าถึงกาลเวลาจะผ่านไปนานแค่ไหน ก็จะมีเมนูทำแต่เมนูเดิม ไม่ขอเปลี่ยนแปลงค่ะ

☀ **พิกัด :** เดิน ๓ นาที จากสถานีรถไฟใต้ดิน Covent Garden

🌸 **Duck and Waffle :** ใครอยากไปร้านนี้จะต้องจองโต๊ะล่วงหน้าก่อนที่ <https://duckandwaffle.com/reservations/> เพราะฮอตฮิตมากจริงๆ อยู่ดี ๆ จะไปทานเลย รับรองว่าได้เดินกลับค่ะ (ตอนจองต้องจ่ายเงินล่วงหน้าคนละ ๒๐ ปอนด์ก่อน แต่ไม่ต้องกังวลว่าจะจ่ายเงินราคาหรือเปล่า เพราะค่าอาหารรวม Service Charge เกินนี้อยู่แล้ว) เมื่อไปถึงชั้นล่าง จะมีพนักงานที่เคาน์เตอร์ถามชื่อที่จองไว้ เมื่อเช็คดูแล้วว่า ชื่อและเวลาตรงตามที่จอง ก็ขึ้นลิฟต์ไปชั้น ๔๐ ได้เลย เอ้อ ... คนกลัวความสูงไม่ต้องตกใจ เดินเข้าไปในลิฟต์ แล้วหลับตาไว้แป๊บเดียวก็ถึง เพราะลิฟต์ไต่และขึ้นลงเร็วมาก ส่วนเมนูที่เราสั่งวันนี้ ชื่อเดียวกับร้านเลยคะ คือ “Duck and Waffle” (ราคา ๒๔ ปอนด์) ที่เสิร์ฟพาเบ็ตทอดกรอบสไลด์ฝรั่งเศส วาฟเฟิล ไข่เบ็ตดาว พร้อมกับมัสดาร์ตเมเปิ้ลไซรัป อาจจจะงงว่า จะเข้ากันได้หรือเปล่า แต่ขอบอกว่า เข้ากันได้ดีมาก ที่สำคัญร้านนี้ทอดเบ็ตได้กรอบนอกนุ่มใน วาฟเฟิลไม่แข็ง ถึงไข่ดาวจะไม่ค่อยเข้ากัน แต่โดยรวมแล้วอร่อยมาก แถมยังได้ชมวิวสวย ๆ จากชั้น ๔๐ ด้วย ถ้าอยากรับประทานต่าง อย่าลืมใส่ Special Request ไว้ตอนจอง และจองล่วงหน้าประมาณ ๒ อาทิตย์ จะได้เลือกวันและเวลาตามที่ต้องการได้



☀ **พิกัด :** เดิน ๒ นาที จากสถานีรถไฟใต้ดิน Liverpool Street ไปที่ Salesforce Tower ร้านอยู่ชั้น ๔๐



🌸 **Gold Mine :** คู่แข่งสำคัญของร้าน “Four Seasons” ต้องยกให้ร้านนี้เลย ไหน ๆ มาทั้งที สั่งเมนู Three Combination Roast Meat ที่มีทั้งเป็ดย่าง หมูแดง และหมูกรอบ (ราคา ๒๑.๘๐ ปอนด์) มาลองชิมกันหน่อย อืม ... นอกจากเป็ดที่นุ่มอร่อย รสชาติใกล้เคียงกันแล้ว ขอบอกว่า หมูกรอบร้านนี้กรอบอร่อยมากจริง ๆ แนะนำให้ทานคู่กับ Wonton Soup หรือ เกี้ยวไส้หมูและกุ้ง (ราคา ๖ ปอนด์) จะคล่องคอมาก และควรไปร้านนี้ตอนเที่ยง ที่เป็นเวลาร้านเปิดพอดิ จะได้ไม่ต้องรอคิวนานคะ

☀ **พิกัด :** เดิน ๒ นาที จากสถานีรถไฟใต้ดิน Bayswater

🌸 **Shake Shack :** ร้านเบอร์เกอร์ชื่อดังสัญชาติอเมริกันที่โด่งดังในอังกฤษจุดเด่นของร้านนี้ คือ การเลือกใช้วัตถุดิบคุณภาพดีจากท้องถิ่น ตอนสั่งอาหาร พนักงานจะถามชื่อ จากนั้น ให้รอดูชื่อที่หน้าจอแล้วไปรับอาหารที่หน้าเคาน์เตอร์ เมนูที่เราเลือก คือ Chick' n Shake (เบอร์เกอร์อกไก่กรอบ ใส่ผักกาดหอม แดงกวาดอง ราดด้วย Buttermilk Herb Mayo ราคา ๖.๕๐ ปอนด์) Chick' n Bites (อกไก่กรอบ มีให้เลือกแบบ ๖ ชิ้น ราคา ๔.๗๕ ปอนด์ และ ๑๐ ชิ้น ราคา ๖.๗๕ ปอนด์) เสิร์ฟพร้อม Dipping Sauce ที่มีให้เลือก ๒ แบบ คือ

Honey Mustard Sauce หรือ Barbecue Sauce) และ Cheese Fries ไก่ร้านนี้เนื้อแน่นมาก ส่วนมันฝรั่งทอด ก็ราดชีสแบบไม่หวงกันเลย สำหรับคนที่ไม่ทานเนื้อสัตว์ ร้านนี้มีเบอร์เกอร์ที่ใส่เห็ด Portobello ซุปแบ่งทอดแทนเนื้อสัตว์ได้ด้วย รวมทั้งมีเครื่องดื่มแปลกใหม่และเครื่องดื่มประจำฤดูกาล เปลี่ยนมาให้ลิ้มลองกันด้วย ใครอยากลอง ออกใจกันอีกนิด เพราะเตรียมมาเปิดสาขาที่ประเทศไทยแล้ว

☀ **พิกัด :** ตลาด Covent Garden



☀ **Boolay Crepes :** Creme Brulee Crepe Cones ทำสดใหม่ทุกชิ้น เมนูที่เลือก คือ Original (ราคา ๕.๕๐ ปอนด์) เครปโคนไส้ครีมวานิลลา โรยหน้าด้วยน้ำตาลที่ฟุ้งเป็นคาราเมล ถูกใจสายหวานแน่นอน

☀ **พิกัด :** ร้านที่อยู่ในตลาด Seven Dials เดินจากตลาด Covent Garden ๕ นาที

☀ **Pret A Manger :** เป็นอีกร้านที่มาอังกฤษแล้ว ถ้าไม่ได้มาลอง กลับไปอาจโดนแซวว่า มาไม่ถึงอังกฤษได้นะคะ ร้านนี้ตั้งมาเกือบ ๔๐ ปีแล้ว ขายอาหารง่าย ๆ เช่น แซนด์วิช สลัดผลไม้ และเครื่องดื่มต่าง ๆ เหมาะกับวิถีชีวิตของคนในยุคนี้อาหารบางอย่าง จะอุ่นร้อนให้ด้วย (สังเกตได้ที่ช่องหรือกล่องจะมีคำว่า “Hot”) ส่วนเมนูที่เลือก คือ Scottish Smoked Salmon Sandwich (ราคา ๒.๙๙ ปอนด์) แซนด์วิชโฮลวีทที่ใส่อัดแน่นด้วยเนื้อปลาแซลมอน ประดับด้วยน้ำมะนาวและเนยรสชาติใช้ได้เลยคะ

☀ **พิกัด :** ทั่วลอนดอนและอังกฤษ



☀ **Costa Coffee :** ที่สุดของกาแฟสัญชาติอังกฤษต้องยกให้ร้านนี้เลยคะ ที่มีสาขาอยู่ทั่วประเทศ มีเครื่องดื่มให้เลือกหลากหลาย และมีเมนูพิเศษมาให้ลองชิมทุกฤดู กาแฟไม่เปรี้ยวและรสชาติกลมกล่อม เชื่อว่าถูกใจคอกาแฟทุกคนแน่นอน นอกจากเครื่องดื่มแล้ว ยังมีเบเกอรี่ ไอศกรีม และอาหารว่างให้เลือกทานคู่กันด้วย

☀ **พิกัด :** ทั่วลอนดอนและอังกฤษ

🌸 **Borough Market** : ศูนย์รวมแห่งของกินต้องยกให้ที่นี่เลย เพราะมีตั้งแต่ของคาว หวาน และเครื่องดื่มต่าง ๆ ให้ลิ้มลองกัน เรียกว่ามาที่เดียวคุ้มเลยคะ แต่น่าเสียดายที่ร้าน “Le Marché du Quartier” เป้าหมายอันดับ ๑ ที่เราจะไปชิม Duck Confit (เปิดตุนน้ำมันสโตล์ฝรั่งเศส) ไม่มีวัตถุดิบนำเข้าจากฝรั่งเศสเพื่อทำเมนูนี้มาเป็นเดือนแล้ว เราเลยไปชิม ๕ ร้านนี้แทน ☺ Arabica ชื่อเหมือนกาแฟ แต่ร้านนี้ขายอาหารเมดิเตอร์เรเนียน เมนูที่สั่งคือ Chicken Wrap รสชาติพอใช้ได้ ☺ Pieminister ใครอยากชิมพายสโตล์อังกฤษที่แท้จริง ลองร้านนี้ได้ ☺ Bread Ahead Doughnuts โดนัทเนื้อนุ่มที่มาพร้อมไส้อันแสนอร่อย ที่สำคัญไส้เยอะมากจริง ๆ ☺ Whirld พัดจ์ (ขนมหวานทำจากนม เนย น้ำตาล ช็อคโกแลต และอื่น ๆ) ร้านนี้มีให้เลือกหลายรสชาติ แต่ที่ถูกใจเราที่สุด คือ Clotted Cream ที่หวานกำลังดี ☺ Monmouth Coffee ร้านกาแฟชื่อดังของตลาดนี้ จุดเด่นอยู่ที่ตอนไปรับกาแฟ บาริสต้าจะนำกาแฟออกมา แล้วใช้การเทลาเต้อาร์ตให้ดู แต่กาแฟร้านนี้จะออกเปรี้ยว ใครอยากลอง อาจต้องรอนานหน่อย เพราะคิวยาวมาก



🌸 **พิกัด** : เดิน ๕ นาที จากสถานีรถไฟใต้ดิน London Bridge

เป็นอย่างไรบ้างคะ สำหรับเกร็ดเล็กเกร็ดน้อยและร้านอาหารต่างๆ ในลอนดอนที่เราพาทุกท่านไปกัน หวังจะทำให้หายคิดถึงบรรยากาศการเดินทางท่องเที่ยวกันได้บ้างนะคะ น่าเสียดายที่เที่ยว ชิม ช้อป ฉบับนี้จะเป็นฉบับสุดท้ายที่เราจะพาไปต่างแดนกันแล้ว แต่อย่าเพิ่งเสียใจกันไป เพราะฉบับหน้าเราจะพาไปเที่ยวในประเทศไทยกันแทนคะ แล้วกลับมาพบกับ เที่ยว ชิม ช้อป in Thailand สวัสดิ์ค่ะ ... ✈



เดินวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าว ทำให้สุขภาพดีขึ้นจริงหรือไม่

องค์การอนามัยโลก (World Health Organization หรือ WHO) แนะนำว่า หากคุณอยากมีสุขภาพร่างกายที่ดี เคล็ดลับหนึ่งนั้นคือต้องหมั่นออกกำลังกาย หรือทำกิจกรรมทางกาย อย่างน้อย ๑๕๐ นาที/สัปดาห์ ด้วยความหนักระดับปานกลาง หรือ ๗๕ นาที/สัปดาห์ ด้วยความหนักที่ค่อนข้างสูง ดังนั้น หากเรายึดตามคำแนะนำของ WHO แล้ว การออกกำลังกาย ๑๕๐ นาที/สัปดาห์ โดยสามารถแบ่งการออกกำลังกายวันละ ๓๐ นาที/วัน เป็นจำนวน ๕ ครั้ง/สัปดาห์ ด้วยกิจกรรมที่ให้ความหนักระดับปานกลาง เช่น การเดินเร็ว ปั่นจักรยาน เดินขึ้นลงบันได ทำสวน เป็นต้น ก็จะทำให้เรามีสุขภาพที่ดี



จากคำแนะนำข้างต้น เราจึงได้เห็นว่า การเดินวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าว ก็นับว่าเข้าข่ายการออกกำลังกายเพื่อสุขภาพ เพราะการเดินไม่ได้ทำให้เราเหนื่อยจัด อีกทั้งยังเป็นการเคลื่อนไหวร่างกายเพื่อใหกล้ามเนื้อปอดและหัวใจได้ทำงาน ส่วนที่มาของการเดินวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าว เริ่มจากบริษัทญี่ปุ่น Yamasa Tokkei เริ่มขายและจำหน่ายเครื่องออกกำลังแบบนับก้าว ตั้งแต่ปี ค.ศ. ๑๙๖๕ โดยตั้งชื่อว่า manpo-kei แปลว่า ตัวจับวัด ๑๐,๐๐๐ ก้าว และพร้อมกันนั้นก็มีการประชาสัมพันธ์ผลิตภัณฑ์ โดยออกมาเป็นแคมเปญณรงค์ให้มาเดินวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าวกันดีกว่า ซึ่งเป็นการกระตุ้นให้มีความกระหาย อยากที่จะแข็งแรงเสริมสร้างสุขภาพ ถึงแม้ว่าตัวเลขนี้ที่มายังไม่ชัดเจนนัก แต่ก็ได้ผลในการสร้างแรงบันดาลใจให้มีการออกกำลังกาย ทั้งนี้ จำนวนก้าวดังกล่าว จะได้ผลลัพธ์ประมาณกับการเดินเคลื่อนไหว การทำงานออกกำลังในแต่ละวัน โดยปกติคนทั่วไปก็มักจะมีการเคลื่อนไหวก้าวเดินอยู่ระหว่าง ๕,๐๐๐ – ๗,๕๐๐ ก้าว ในแต่ละวันอยู่แล้ว ดังนั้น ถ้าเพิ่มการเดินขึ้นอีกประมาณ ๓๐ นาที/วัน ก็จะได้เพิ่มขึ้นไปอีก ๓,๐๐๐ – ๔,๐๐๐ รวมแล้วน่าจะใกล้เคียง ๑๐,๐๐๐ ก้าวต่อวัน

อย่างไรก็ตาม มีงานวิจัยเร็ว ๆ นี้ ที่พิสูจน์ว่าการเดินที่ต่ำกว่าเป้าหมายวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าว (เดินให้ได้วันละ ๗,๐๐๐ – ๑๐,๐๐๐ ก้าว) ก็ยังส่งผลดีต่ออัตราการเสียชีวิตของผู้ร่วมวิจัยไม่น้อยกว่าการเดินวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าวเช่นกัน

ดังนั้น การเดินให้ได้อย่างน้อยวันละ ๗,๐๐๐ – ๘,๐๐๐ ก้าวน่าจะมีประโยชน์ต่อสุขภาพอย่างแน่นอน ยิ่งไปกว่านั้น ยังมีงานวิจัยอีกหลายชิ้นที่พิสูจน์ว่าการเพิ่มจำนวนก้าวเดินให้มากขึ้นส่งผลดีต่อสุขภาพมากกว่าการเดินให้ถึงเป้าหมาย (เป็นจำนวนก้าวต่อวัน) ด้วยซ้ำไป เช่น งานวิจัยทำในคนไข้โรคเบาหวาน ที่ให้คนไข้เดินเพิ่มขึ้นจากการเดินเฉลี่ยวันละ ๕,๐๐๐ ก้าวเป็น ๖,๒๐๐ ก้าว ทำให้คนไข้ควบคุมระดับน้ำตาลในเลือดได้ดีขึ้น อีกงานวิจัยหนึ่งทำในคนไข้หญิงสูงอายุที่มีไขมันในเลือดสูงที่ให้คนไข้เดินเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก ๖,๘๐๐ เป็น ๘,๕๐๐ ก้าวต่อวัน พบว่าช่วยให้อัตราไขมันในเลือดลดลง

นอกจากนั้น ยังมีงานวิจัยอีกชิ้นหนึ่งที่เปรียบเทียบคน ๒ กลุ่ม กลุ่มแรกเดินน้อยกว่าวันละ ๔,๐๐๐ ก้าว กับกลุ่มที่สองเดินมากกว่าวันละ ๘,๐๐๐ ก้าว พบว่ากลุ่มที่เดินมากมีอัตราการเสียชีวิตน้อยกว่ากลุ่มที่เดินน้อย

ดังนั้น หากเราสามารถเดินได้ถึงหรือเกินวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าว อยู่แล้ว ถือว่าเป็นเรื่องที่ดี และมีประโยชน์ แต่ถ้าเราเดินได้น้อยกว่านั้น ก็ไม่ต้องท้อ ขอให้ลองตั้งเป้าหมายและเดินให้ได้สักวันละ ๔,๐๐๐ ก้าว เชื่อว่าสุขภาพของเราจะดีขึ้นแน่ๆ แต่ถ้าใครที่เดินได้น้อยจริงๆ ลองเริ่มตั้งเป้าหมายที่จะพยายามเดินเพิ่มขึ้นสักวันละ ๑,๐๐๐ – ๒,๐๐๐ ก้าว แล้วปฏิบัติให้จริงจัง ถ้าทำได้แล้วก็ค่อยๆ ขยับเป้าหมายขึ้นไปช้าๆ ค่อยเป็นค่อยไป เชื่อว่าการเดินให้มากขึ้นส่งผลดีต่อสุขภาพของเราอย่างแน่นอน



ที่มา :

ศ.นพ. วีระวัฒน์ เหมะจุฑา (๒๕๖๕.) เดินวันละ ๑๐,๐๐๐ ก้าว ของจริงหรือมั่วไหม้, <https://www.facebook.com/thiravat.h/posts/5785624441471062> สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๖

รศ.นพ. รุ่งนิรันดร์ ประดิษฐ์สุวรรณ (๒๕๖๕.) เดินวันละหมื่นก้าวดีจริงหรือ?, https://www.si.mahidol.ac.th/siriraj_online/thai_version/Health_detail.asp?id=1524 สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๖



ความกังวลใจ คือศัตรูของชีวิต

อดีต...คือความฝัน
อนาคต...คือความไม่แน่นอน
ปัจจุบันเท่านั้น...ที่เราจะแก้ไขได้

ไม่มีใครสร้างความเดือนร้อนให้เราได้
นอกจากตัวเราเอง

- หลวงปู่จันทร์ กุสโล -

อธิบดีกรมที่ดิน นำคณะผู้บริหารกรมที่ดินร่วมพิธีบำเพ็ญกุศล
เพื่อถวายพระพรแด่สมเด็จพระเจ้าลูกเธอ เจ้าฟ้าพัชรกิติยาภา นเรนทิราเทพยวดี
กรมหลวงราชสาริณีสิริพัชร มหาวัชรราชธิดา



นายชยวุธ จันทร อธิบดีกรมที่ดิน นำคณะผู้บริหารกรมที่ดินร่วมพิธีบำเพ็ญกุศล
เพื่อถวายพระพรแด่สมเด็จพระเจ้าลูกเธอ เจ้าฟ้าพัชรกิติยาภา นเรนทิราเทพยวดี
กรมหลวงราชสาริณีสิริพัชร มหาวัชรราชธิดา เมื่อวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๕
ณ วัดปรมัยยิกาวาส อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการพิจารณาการใช้จ่ายเงินสนับสนุน ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๕



นายวรพงษ์ เกียรตินิมรุ่ง ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ กรมที่ดิน เป็นประธานการประชุม
คณะกรรมการพิจารณาการใช้จ่ายเงินสนับสนุน ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๕
เมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๑๘/๒๕๖๕



นายเปิเลียน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๑๘/๒๕๖๕
เมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๕ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

๑๐๒ ภาพเล่าเรื่อง

รองอธิบดีกรมที่ดิน ร่วมรับฟังการบรรยาย เรื่อง “หลักการและการดำเนินการ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๕ ในการปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน”



นางพนิตาวี ปราชญ์นคร รองอธิบดีกรมที่ดิน ร่วมรับฟังการบรรยาย เรื่อง “หลักการและการดำเนินการ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๕ ในการปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน” เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน