คู่มือ

สนับสนุนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ดิน
ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน

(ฉบับปรับปรุง)

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คู่มือ

สนับสนุนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ดิน
ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน

กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

คู่มือสนับสนุนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ดินของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เนื้อหาประกอบด้วย ความรู้เกี่ยวกับเรื่องที่ดินตามบทบาทอำนาจหน้าที่ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และความรู้เกี่ยวกับเรื่องที่ดินที่ประชาชนควรรู้ จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ประชาสัมพันธ์และสร้างกระบวนการรับรู้เกี่ยวกับเรื่องที่ดินให้กับประชาชน และกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับที่ดินในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ในฐานะผู้ปกครองท้องที่ และเพื่อให้นำความรู้ไปถ่ายทอดให้กับประชาชนในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของตนให้มีความรู้ ความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของกรมที่ดิน ทั้งด้านการดูแลที่ดินของรัฐและที่สาธารณประโยชน์ การบริหารจัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ การบริการด้านที่ดินผ่านกระบวนการรังวัด การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อประชาชน และกำนัน ผู้ใหญ่บ้านในการปฏิบัติงานตามบทบาทอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับที่ดิน อาทิเช่น การดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์ การระวังชี้แนวเขตหรือรับรองแนวเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ที่อยู่ในเขตพื้นที่ ตลอดจนการติดต่อประสานงานกับส่วนราชการกรมที่ดินกับประชาชน กำนัน ผู้ใหญ่บ้านในพื้นที่อันเป็นการสร้างการมีส่วนร่วม และความร่วมมือในพื้นที่ ซึ่งกรมที่ดินมีความมุ่งมั่นและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่ร่วมกับกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ในการให้บริการด้านที่ดิน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนทุกภาคส่วนให้ได้รับประโยชน์ที่สุดภายใต้ระเบียบและข้อกฎหมายที่ให้อำนาจไว้

กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

	หน้า
บทบาทของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน กับการดูแลที่ดินสาธารณประโยชน์	๑
การบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ	๗
ความสำคัญของผู้ดูแลที่ดินของรัฐและที่สาธารณประโยชน์	๑๑
อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ที่เกี่ยวข้องกับงานรังวัดเฉพาะราย โดยสังเขป	๑๕
ข้อควรรู้เกี่ยวกับโฉนดที่ดินแผนที่ชั้นหนึ่งและการรังวัดด้วยระบบดาวเทียม	๒๑
ขั้นตอนและหลักฐานในการติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อจดทะเบียนเกี่ยวกับการโอน จำนอง เช่า และก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์	๒๕
ขั้นตอนและหลักฐานในการติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อจดทะเบียนเกี่ยวกับผู้จัดการมรดก/โอนมรดก	๒๗
ความแตกต่างระหว่างการจำนองกับขายฝาก	๒๙
การมอบอำนาจ	๓๒
วิธีป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน	๓๕
ระบบให้บริการประชาชนค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต (LandsMaps)	๓๗

บทบาทของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน กับการดูแลที่ดินสาธารณประโยชน์

ที่ดินในประเทศไทยนั้น แบ่งออกเป็น ๒ ประเภทใหญ่ๆ คือ ที่ดินของเอกชน และที่ดินของรัฐ โดยที่ดินของเอกชน นั้น ได้แก่ ที่ดินที่ประชาชนมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และทางราชการออกเอกสารสิทธิให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินในรูปของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก) ส่วนที่ดินของรัฐ นั้น มีหลายประเภท แต่ละประเภทก็จะมีกฎหมายบัญญัติอำนาจในการดูแลรักษาโดยเฉพาะสำหรับที่ดินสาธารณประโยชน์ นั้น เป็นไปตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๕๑) มีนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นผู้มีอำนาจดูแลรักษา

การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ จะต้องพิจารณาจากการเกิดของที่ดินสาธารณประโยชน์ นั้น

๑. เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย โดยจะต้องพิจารณาว่า ที่ดินสาธารณประโยชน์นั้น เกิดขึ้นในช่วงเวลาใด

๑.๑ เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. ๒๔๗๘ ช่วงนี้ไม่มีกำหนดรูปแบบไว้ อาจเป็นการสงวนหวงห้ามโดยพระบรมราชโองการ ผู้ว่าการมณฑล สมุหเทศาภิบาล กรมการอำเภอ กำนัน เป็นต้น

๑.๒ เกิดขึ้นช่วงระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๗๘ – พ.ศ. ๒๔๙๗ ในช่วงนี้มีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ ใช้บังคับการสงวนหวงห้ามต้องออก**เป็นพระราชกฤษฎีกาเท่านั้น**

๑.๓ เกิดขึ้นหลังปี พ.ศ. ๒๔๙๗ จนถึงปัจจุบัน ช่วงนี้มีประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับการดำเนินการสงวนหวงห้ามจะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติก่อน

การจะดูว่ามีการสงวนหวงห้ามโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น สามารถดูจาก**ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์** โดยทะเบียนดังกล่าวจะเก็บไว้ที่ ที่ว่าการอำเภอ ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ และที่กรมที่ดิน ซึ่งในทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ จะระบุผู้หวงห้าม วัน เดือน ปี ที่หวงห้าม และวัตถุประสงค์ในการหวงห้ามไว้

แต่อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าจะไม่ปรากฏว่ามีการสงวนหวงห้ามไว้ หรือไม่มีการขึ้นทะเบียนที่สาธารณะไว้ ก็ไม่ได้หมายความว่าที่ดินนั้นจะไม่เป็นที่สาธารณประโยชน์ ที่สาธารณประโยชน์อาจเกิดขึ้นโดยเหตุประการอื่นๆ

๒. เกิดขึ้นโดยสภาพธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ คลอง ห้วย หนอง บึง เป็นต้น

๓. เกิดขึ้นโดยการใช้ร่วมกันของราษฎร เช่น เดิมเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ต่อมาราษฎรนำวัว ควาย เข้าไปเลี้ยงจนกลายเป็นที่ทำเลเลี้ยงสัตว์สาธารณประโยชน์ เป็นต้น

๔. เกิดขึ้นโดยการอุทิศ มี ๒ กรณี

ก. อุทิศโดยตรง เช่น ทำหนังสือ หรือจดทะเบียนในโฉนดที่ดินยกให้เป็นที่สาธารณะ

ข. อุทิศโดยปริยาย เช่น เจ้าของที่ดินยินยอมให้ประชาชนทั่วไปเดินผ่านโดยไม่มีการโต้แย้งหวงกันเป็นเวลานาน ก็เป็นการอุทิศโดยปริยาย เป็นทางสาธารณะแล้ว

ดังนั้น ในการพิจารณาว่าที่ดินแปลงใด เป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ จะต้องพิจารณาว่าเกิดขึ้นเมื่อใด อย่างไร การที่เราจะทราบข้อมูลดังกล่าว ก็ต้องดูจากเอกสารราชการ เช่น ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ระวางแผนที่ เอกสารที่ดินแปลงข้างเคียง ภาพถ่ายทางอากาศ เป็นต้น แต่ถ้าไม่มีหลักฐานดังกล่าว ก็ต้องนำสืบจากพยานบุคคล ผู้ปกครองท้องที่ในอดีต ผู้สูงอายุ เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ทราบประวัติความเป็นมาของที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าว และตรวจสอบจากสภาพที่ดินจริง

บทบาทของกำนัน ผู้ใหญ่บ้านในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓

๑. อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันเป็นอำนาจของนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามกฎหมายลักษณะปกครองท้องที่ฯ

๒. ระงับข้อพิพาทหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินสาธารณประโยชน์ โดยหากมีข้อพิพาทหรือคดีเกี่ยวกับที่ดินสาธารณประโยชน์ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการระงับข้อพิพาทหรือร้องทุกข์กล่าวโทษ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่รู้เหตุแห่งข้อพิพาทหรือคดีนั้น เว้นแต่คดีจะขาดอายุความให้ร้องทุกข์ทันที หากไม่ดำเนินการให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเหตุผลความจำเป็นให้นายอำเภอทราบภายใน ๗ วัน และให้นายอำเภอเป็นผู้ดำเนินการ หรือร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการก็ได้ แต่หากอำเภอจะดำเนินการฝ่ายเดียวก็สามารถดำเนินการได้

๓. ตรวจสอบข้อเท็จจริง เกี่ยวกับประวัติความเป็นมาที่ตั้งขอบเขต สภาพปัญหาและการแก้ไขปัญหาที่สาธารณประโยชน์ ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยมีสำนักงานที่ดินเป็นผู้สนับสนุน

๔. พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เรื่องขอใช้ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การถอนสภาพขึ้นทะเบียนเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ การเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ จากการใช้ประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง เป็นต้น โดยอำนาจในการอนุญาตจะเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบว่าด้วยการนั้น ตามที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

๕. จัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง โดยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเหมือนโฉนดที่ดิน เป็นเพียงหนังสือแสดงขอบเขตเนื้อที่ ที่ตั้ง การใช้ประโยชน์เท่านั้น ซึ่งภารกิจในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นภารกิจของกรมที่ดิน แต่ผู้มีอำนาจยื่นคำขอระวังชี้แนวเขตยังเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอยู่

๖. จัดให้มีทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ การจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์เพื่อให้ทราบว่า ในท้องที่ หมู่นั้น ตำบลนั้น อำเภอนั้น มีที่สาธารณประโยชน์ กี่แห่ง ตั้งอยู่ที่ใด เนื้อที่เท่าใด มีการสงวนหวงห้ามแต่เมื่อใด ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างไร โดยให้นายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ตามที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

๗. ระวังชี้แนวเขต และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ ในกรณีที่ราษฎรข้างเคียงรังวัดออก แบ่งแยกหรือตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนข้างเคียง และรับรองแนวเขตที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้นายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ลงชื่อรับรองแนวเขตด้านที่ติดกับที่สาธารณประโยชน์ ปัจจุบันได้มีการกำหนดแนวทางการชี้ระวังและรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ ตามหนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๑๐.๑/ว ๑๙๒๓๓ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ โดยกำชับให้นายอำเภอควบคุมกำกับดูแลที่สาธารณประโยชน์อย่าให้มีการบุกรุก และให้มอบหมายปลัดอำเภอหรือหัวหน้าส่วนราชการระดับอำเภอร่วมกับกำนัน ผู้ใหญ่บ้านในการชี้ระวังและรับรองแนวเขต หากไม่สามารถดำเนินการได้ให้มอบกำนัน ผู้ใหญ่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้านผู้ทรงคุณวุฒิ ๑ คน ไปร่วมชี้ระวังและรับรองแนวเขต โดยยึดหลักฐานราชการ เช่น ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์และใช้ความระมัดระวังด้วยความรอบคอบ รวมทั้งประสานหน่วยงานเกี่ยวข้อง เช่น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปโดยถูกต้อง หากมีปัญหาหรือข้อพิรุธให้รายงานนายอำเภอทราบเพื่อดำเนินการโดยเร็ว

ที่กล่าวมาทั้งหมดเป็นเรื่องการคุ้มครองป้องกัน แต่หากเกิดปัญหาการบุกรุกขึ้นมาแล้ว จะมีแนวทางแก้ไขปัญหาอย่างไร การที่เราจะดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนทุกรายโดยไม่คำนึงถึงปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน คงเป็นไปไม่ได้ เพราะบางครั้งปัญหาดังกล่าว ก็เกิดจากความบกพร่องของเจ้าหน้าที่ของรัฐเอง เช่น ไม่มีหลักเขตป้ายแสดงว่าเป็นที่สาธารณะฯ แนวเขตไม่ชัดเจน หรือปล่อยปละละเลย จนมีการสร้างอาคารถาวร การดำเนินคดีอาจเกิดปัญหาทางปกครองตามมา ในทางปฏิบัติเมื่อมีการบุกรุกเกิดขึ้นจะต้องดำเนินการอย่างไร

๑. ต้องรีบดำเนินการให้ออกไปโดยเร็ว ก่อนจะมีการขยายพื้นที่หรือเพิ่มจำนวนผู้บุกรุก โดยแจ้งให้ทราบว่าเป็นที่ดินของรัฐ บุคคลใดจะอ้างสิทธิเป็นประโยชน์ส่วนตัวไม่ได้ การเข้าไปครอบครองมีความผิดตามกฎหมาย หากไม่เชื่อฟังจะต้องถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

๒. หากมีการโต้แย้งสิทธิ โดยอ้างว่าอยู่มาก่อนนานแล้ว ก็นำเข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิ หากไม่พอใจผลของการพิจารณาก็สามารถใช้สิทธิทางศาลได้

๓. หากไม่แน่ใจว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ให้ตรวจสอบจากหลักฐานเอกสารที่มีอยู่ เช่น ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เอกสารอื่นๆ ประกอบกับการสอบสวนพยานบุคคล เพื่อทราบประวัติความเป็นมา โดยอาจดำเนินการในรูปคณะกรรมการก็ได้ แล้วจึงนำเข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิ

๔. หากมีผู้บุกรุกเป็นจำนวนมาก ต้องพิจารณาเป็นแปลงๆ ไปว่า สามารถที่จะแก้ไขปัญหาให้ผู้ฝ่าฝืนออกไปจากที่สาธารณประโยชน์ได้หรือไม่ ถ้าแก้ไขได้ก็ดำเนินการ แต่ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ ทำอย่างไรที่จะให้เขายอมรับว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยการจัดระเบียบให้อยู่อาศัยโดยถูกต้องตามกฎหมายและที่ดินนั้นก็ยังคงสถานะเป็นที่สาธารณประโยชน์อยู่ และเสียค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำไปพัฒนาท้องถิ่น ส่วนผู้ที่ไม่ยอมรับว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ ก็เข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิต่อไป โดยในการดำเนินการจัดที่ดินดังกล่าวมีหลักเกณฑ์และขั้นตอน ดังนี้

๔.๑ ที่สาธารณประโยชน์ที่จะนำมาจัดต้องมีผู้บุกรุกเต็มแปลง หรือบางส่วนมีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แต่ถ้าไม่มีก็สามารถรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไปในคราวเดียวกัน และไม่เป็นพื้นที่ทับซ้อน เช่น เขตป่าไม้ เขตอุทยาน เป็นต้น

๔.๒ ราษฎรเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ประชาชนในพื้นที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและอำเภอ เห็นด้วยในการดำเนินการ

๔.๓ การบุกรุกต้องมีการทำประโยชน์ชัดเจนถาวรเป็นเวลานานแล้ว โดยจัดให้ครอบครัวละไม่เกิน ๑๕ ไร่ และเสียค่าตอบแทนในราคาถูกให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามข้อบัญญัติท้องถิ่น และให้แบ่งค่าตอบแทนจำนวนร้อยละ ๔๐ ของค่าตอบแทนที่ได้รับให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัด ตามมาตรา ๙/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔.๔ ผู้ที่จะได้รับการจัดที่ดินให้จะต้องเป็นผู้ยากจนและไม่มีที่ดินทำกินหรือมีแต่ไม่เพียงพอ โดยผ่านกระบวนการประชาคมเพื่อตรวจสอบคุณสมบัติของบุคคลแล้ว และผู้ได้รับการจัดที่ดินต้องยอมรับว่าเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์และยอมรับเงื่อนไขในการจัดที่ดิน

๔.๕ เมื่อคัดเลือกแปลงที่สาธารณประโยชน์ และคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการจัดที่ดินให้แล้ว ให้มีการประชาคมชี้แจงนโยบายของรัฐบาลและแนวทางการดำเนินการให้ราษฎรยอมรับแนวทางการจัดที่ดิน โดยให้อำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เสนอโครงการจัดที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติ แล้วส่งโครงการให้กรมที่ดินตรวจสอบ โดยผู้ว่าราชการจังหวัดจะออกหนังสืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐแก่ชุมชนในรูปแบบสหกรณ์หรือรูปแบบอื่นที่เหมาะสม

๔.๖ ปัจจุบันรัฐบาลมีนโยบายจัดที่ดินทำกินในรูปแปลงรวม โดยไม่ให้กรรมสิทธิ์ แต่อนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ เป็นกลุ่มหรือชุมชนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) กำหนด ในรูปแบบสหกรณ์หรือรูปแบบอื่นที่เหมาะสม

ประโยชน์ที่จะได้รับ ราษฎรสามารถเข้าอยู่อาศัยและทำกินในที่ดินของรัฐมีความมั่นคงในการถือครองที่ดิน ส่งผลให้เกิดความมั่นใจในการประกอบอาชีพในที่ดินนั้น ทำให้คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ดีขึ้น อันเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยหลักนิติศาสตร์และรัฐศาสตร์ควบคู่กันไป ทั้งยังเป็นการลดข้อพิพาทระหว่างรัฐกับราษฎรได้อีกทางหนึ่งด้วย แต่ในการดำเนินการจัดที่ดินของรัฐเพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินให้กับผู้ที่ยากจนดังกล่าวนั้น จะต้องดำเนินการโดยเป็นธรรมและเสมอภาคโดยมุ่งเน้นจัดให้แก่ประชาชนที่ยากจน ไม่มีที่ดินทำกิน หรือมีน้อยไม่เพียงพอ และเข้าครอบครองทำประโยชน์เป็นเวลานานแล้ว โดยดำเนินการตามนโยบายการบริหารจัดการที่ดินของรัฐ เพื่อแก้ไขปัญหาความยากจน แต่ถ้าเป็นกรณีผู้บุกรุกไม่ยอมรับการดำเนินการก็สามารถนำเข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิในที่ดินต่อไป

บันทึก

....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....

บันทึก

การบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

การขอใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐนั้นมีหลายวิธี โดยจะมีทั้งเป็นกรณีทบวงการเมืองเป็นผู้ขอและเอกชนเป็นผู้ขอ ในการพิจารณาว่าจะต้องดำเนินการโดยวิธีใด จะต้องพิจารณาจากสถานะของที่ดิน และวัตถุประสงค์ของกิจกรรมในการดำเนินการแต่ละเรื่อง ซึ่งมีขั้นตอนและวิธีการแตกต่างกันไป ดังนี้

๑. กรณีทบวงการเมืองประสงค์จะขอใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์อย่างถาวร เช่น เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานราชการ เป็นต้น จะต้องดำเนินการ**ถอนสภาพจากการเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์** ตามมาตรา ๘ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยื่นเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ หากที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ยื่นต่ออธิบดีกรมที่ดินพร้อมเอกสารโครงการ แผนที่สังเขป และแผนที่ภูมิประเทศแสดงตำแหน่งที่ดินที่ขอถอนสภาพ หากเป็นที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนเลิกใช้แล้ว การถอนสภาพจะต้องออกพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพ หากเป็นที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนยังใช้ประโยชน์อยู่จะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ และจัดหาที่ดินให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแทน ซึ่งในการดำเนินการถอนสภาพมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญ คือ ผู้ขอต้องเป็นทบวงการเมือง ที่ดินนั้นต้องอยู่ในบริเวณที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ในราชการ (ZONING) และต้องไม่ขัดต่อกฎหมายผังเมือง ส่วนขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

๒. กรณีทบวงการเมืองประสงค์จะขอใช้ที่ดินของรัฐอย่างถาวร ในที่ดินซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองหรือที่สาธารณประโยชน์ซึ่งถูกถอนสภาพแล้ว เช่น ขอใช้ที่ดินบริเวณที่เขา ภูเขา หรือปริมณฑลเขา ๔๐ เมตร ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เพื่อเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานราชการ เป็นต้น จะต้องดำเนินการ**ขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐ** เพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ ตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ยื่นเรื่องเช่นเดียวกับการขอถอนสภาพ โดยจะมีประกาศของกระทรวงมหาดไทยให้นำขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการได้ ในการดำเนินการขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐ นั้น ผู้ขอต้องเป็นทบวงการเมือง ที่ดินที่ขอจะต้องเป็นที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองหรือที่สาธารณประโยชน์ซึ่งถูกถอนสภาพแล้ว (รวมถึงที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งอยู่ในท้องที่ที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งมีผลให้ที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนได้เลิกใช้แล้วถูกถอนสภาพจากการเป็นที่สาธารณประโยชน์ด้วย) และต้องไม่ขัดต่อกฎหมายผังเมือง ส่วนขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

๓. กรณีทบวงการเมืองประสงค์จะขอจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ที่ดินจะนำมาจัดหาผลประโยชน์จะต้องเป็นที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หากเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ก็จะต้องดำเนินการถอนสภาพจากการเป็นที่สาธารณประโยชน์ก่อน การจัดหาผลประโยชน์มีหลายวิธี ได้แก่

การจัดให้ที่ดินใช้ประโยชน์ได้ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ วิธีการดำเนินการแยกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๓.๑ กรณีอธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จะต้องนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน และต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน

๓.๒ กรณีทบวงการเมืองเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล ขอจัดหาผลประโยชน์ โดยให้ราษฎรเช่าและนำค่าเช่าเป็นรายได้บำรุงท้องถิ่น โดยจะต้องมีประกาศกระทรวงมหาดไทยมอบหมายให้ทบวงการเมืองนั้นดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ก่อน ขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

๔. เอกชนขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการขอใช้ในลักษณะชั่วคราวไม่ถาวร โดยสถานะของที่ดินยังคงเดิม เช่น การขออนุญาตเข้าไปครอบครองใช้ประโยชน์ การขุดดินลูกรัง เป็นต้น ผู้ขอจะต้องเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย ยื่นคำขอตามแบบต่อนายอำเภอท้องที่ หากท้องที่ใดยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอแล้วให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา โดยผู้ว่าราชการจังหวัดออกใบอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ในการขออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐจะอนุญาตได้เนื้อที่ไม่เกิน ๑๐ ไร่ เว้นแต่มีเหตุอันควร มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๕ ปี โดยเสียค่าตอบแทนให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา ๙/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามข้อบัญญัติท้องถิ่น แต่ไม่เกินอัตราตามที่บัญชีแนบท้ายประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด หากเป็นการขออนุญาตใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์ การอนุญาตจะต้องไม่ขัดต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของราษฎร และต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน ส่วนขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

อนึ่ง กรณีทบวงการเมืองขอถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หากทบวงการเมืองผู้ขอมีความจำเป็นเร่งด่วนจะต้องดำเนินการ เช่น หากไม่เริ่มดำเนินการงบประมาณจะตกไป เป็นต้น ก็สามารถดำเนินการยื่นขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ควบคู่ไปกับการขอถอนสภาพได้

๕. เอกชนขออนุญาตดูดทรายในที่ดินสาธารณประโยชน์ เช่น แม่น้ำ เป็นต้น ผู้ขอเป็นบุคคลหรือนิติบุคคล สัญชาติไทย ยื่นคำขอตามแบบเช่นเดียวกับกรณีการขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ว่าราชการจังหวัดจะออกใบอนุญาตให้ดูดทรายในจังหวัด ในการอนุญาตได้เนื้อที่ไม่เกิน ๕ ไร่ มีกำหนดระยะเวลา ๑ ปี และเสียค่าตอบแทนให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา ๙/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามข้อบัญญัติท้องถิ่น แต่ไม่เกินอัตราตามที่บัญชีแนบท้ายประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด หากเป็นการดำเนินการในแม่น้ำระหว่างประเทศ เช่น แม่น้ำโขง จะต้องนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทราย (กพด.) พิจารณาก่อน ขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

๖. การขอสัมปทานในที่ดินของรัฐ เป็นการขออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในระยะยาวไม่เกิน ๕๐ ปี โดยสถานะของที่ดินคงเดิม ในการอนุญาตเป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แต่หากระยะเวลาขอสัมปทานเกิน ๒๐ ปี จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะออกหนังสือสัมปทานบัตรให้ และผู้ขอจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทานรายละ ๕๐๐ บาท ค่าสัมปทานไร่ละ ๒๐ บาท ต่อปี ส่วนขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามกฎกระทรวง คำสั่ง และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๗. การขอเปลี่ยนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์จากการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง เป็นการขอใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งเดิมประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างหนึ่ง เป็นใช้ประโยชน์อีกอย่างหนึ่ง โดยสถานะของที่ดินคงเดิมและประชาชนก็ยังสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อยู่ เช่น ถมคลองเป็นถนน เปลี่ยนที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะเป็นสวนสาธารณะหรือสนามกีฬา เป็นต้น ผู้ขอต้องเป็นทบวงการเมืองยื่นเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดพร้อมเอกสาร โครงการ งบประมาณ แผนที่ที่ดิน แผนผังการใช้ และแผนที่ภูมิประเทศ ในการดำเนินการจะต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน ขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

****

*ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอทุกแห่ง หรือสำนักจัดการที่ดินของรัฐ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๒๔ , ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๒๕ และสามารถเข้าไปศึกษารายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของสำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน www.dol.go.th/publicland องค์ความรู้ เรื่อง “คู่มือปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดการที่ดินของรัฐ”

บันทึก

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

บันทึก

ความสำคัญของผู้ดูแลที่ดินของรัฐและที่สาธารณประโยชน์

กำนันผู้ใหญ่บ้าน

ในการออกโฉนดที่ดิน ส่วนสำคัญในการดำเนินการอย่างหนึ่ง คือ ขั้นตอนการรังวัดพิสูจน์และสอบสวนเกี่ยวกับการครอบครองทำประโยชน์ รวมทั้งตรวจสอบที่ดินที่มีการขอออกโฉนดที่ดินว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ที่พลเมืองใช้ร่วมกันหรือไม่ ซึ่งขั้นตอนนี้จะเกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่สำคัญ ที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการดูแลและคุ้มครองรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์ ตลอดจนเป็นผู้ที่ใกล้ชิดกับประชาชนในพื้นที่เป็นอย่างดี นั่นคือ นายอำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๒๒ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

ดังนั้น เมื่อพูดถึงนายอำเภอแล้วมักจะคิดต่อไปถึงกำนัน/ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งมีบทบาทสำคัญในพื้นที่ และเป็นตำแหน่งที่อยู่คู่กับสังคมและการปกครองของไทยมาอย่างยาวนานมีความสำคัญในฐานะเป็นผู้ปกครองดูแลราษฎรในตำบลหมู่บ้านและมีหน้าที่เป็นผู้ช่วยเหลือนายอำเภอในการรักษาความสงบเรียบร้อยการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนการอำนวยความเป็นธรรมรวมทั้งดูแลความเป็นอยู่และทุกข์สุขของราษฎร นอกจากนี้ยังมีงานอีกมากที่ต้องพึ่งพากำนัน ผู้ใหญ่บ้านในการประสานงานและช่วยเหลือเพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ทั้งงานตามที่ระเบียบกฎหมายกำหนดและงานตามนโยบายของรัฐบาล

คู่มือสนับสนุนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ดินของกำนันผู้ใหญ่บ้านที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้กำนันผู้ใหญ่บ้านได้มีความรู้ ความเข้าใจในบทบาทและอำนาจหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับ กระบวนการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งมีหลายประการ ดังนี้

๑. ภารกิจในฐานะเป็นผู้ช่วยเหลือนายอำเภอ (เนื่องจากนายอำเภอมอบอำนาจให้ไปทำแทน)

๑.๑ การร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกโฉนดที่ดิน โดยมีหน้าที่ร่วมออกไปกับช่างรังวัด เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ในวันรังวัดเพื่อตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์อย่างใดหรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอซึ่งถือเป็นผู้ที่อยู่ในความดูแลของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ อย่างไร

๑.๒ การระวังชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์กรณีที่ดินที่ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีแนวเขตติดต่อกับที่สาธารณประโยชน์ ในฐานะเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๒๒ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับ

พลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๖ โดยดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติของกรมการปกครอง ตามหนังสือกรมการปกครองที่ มท ๐๓๑๐.๑/ว ๑๙๒๓๓ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ เรื่อง การชี้และระวังแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ คือ ออกไปตรวจสอบในวันรังวัดเช่นเดียวกับข้อ ๑.๑ และตรวจดูว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวมีที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้ามีแนวเขตติดต่อกันต้องดูว่ามีการนำรังวัดรุกล้ำเข้าไปในที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ เพื่อขอคัดค้านได้ ถ้าไม่มีการรุกล้ำก็ลงนามรับรองแนวเขตไปเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ต่อไป

๒. ภารกิจในฐานะเป็นกรรมการหมู่บ้าน

๒.๑ ร่วมเป็นคณะกรรมการพิจารณากำหนดพื้นที่ดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เนื่องจากปัจจุบันนี้กระทรวงมหาดไทยได้ปรับปรุงเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการกำหนดพื้นที่ดังกล่าว โดยให้ผู้แทนคณะกรรมการธรรมาภิบาลจังหวัด ผู้แทนหอการค้าจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด ตลอดจนตัวแทนชมรมกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งเป็นผู้ดูแลพื้นที่ เข้าร่วมพิจารณาและตรวจสอบด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินซึ่งในการพิจารณาถ้าเห็นว่ามีที่สาธารณประโยชน์อยู่ในพื้นที่ จะขอกันออกหรือไม่ควรดำเนินการก็เสนอความเห็นให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

๒.๒ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบการทำงานของรัฐได้ในรูปแบบ “ประชารัฐ” อันเป็นรากฐานของระบอบประชาธิปไตยที่ประชาชนมีส่วนร่วม กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินจึงกำหนดแนวทางให้คณะกรรมการหมู่บ้านเข้าร่วมตรวจสอบอีกทางหนึ่งว่า ผู้ที่มานำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินนั้นเป็นเจ้าของผู้ครอบครองทำประโยชน์ที่แท้จริงในที่ดินนั้นหรือไม่ รวมทั้งปิดประกาศไว้ในตำบล/หมู่บ้านในพื้นที่เป็นเวลา ๓๐ วัน ก่อนที่จะออกโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องขอ

๓. ภารกิจอื่นๆ อันเป็นการสนับสนุนกระบวนการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ได้แก่ ภารกิจในการอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการนำประกาศต่างๆ เช่น ประกาศแจกโฉนด ประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขต ฯลฯ ไปปิด ณ ที่ทำการกำนัน หรือที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน การตรวจสอบประวัติความเป็นมาของที่สาธารณประโยชน์ ขอบเขตของที่สาธารณประโยชน์ กรณีมีข้อพิพาทเกี่ยวกับเขตที่สาธารณประโยชน์หรือมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรุกล้ำหรืออยู่ในที่สาธารณประโยชน์

กำนันผู้ใหญ่บ้านจึงนับเป็นกลไกสำคัญที่ช่วยประสานงานระหว่างอำเภอกับประชาชน และระหว่างหน่วยงานอื่นๆ กับอำเภอและประชาชน อีกทั้งเป็นผู้ใกล้ชิดและคอยช่วยดูแลทุกข์สุขของประชาชน ดูแลที่หลวงหวงห้ามและที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ในเขตพื้นที่ดูแล เพื่อประโยชน์ส่วนรวมและตกทอดไปยังลูกหลานสืบไป ทำให้ประชาชนในพื้นที่ได้รับความสุขและการดูแลคุ้มครองที่ดี

****

*ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอทุกแห่ง หรือสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๕๘ - ๙

บันทึก

บันทึก

อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ที่เกี่ยวข้องกับงานรังวัดเฉพาะราย โดยสังเขป

พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกัน ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน เป็นหน้าที่ของนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งโดยส่วนมากนายอำเภอจะมอบหมายให้ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เป็นผู้แทนในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกัน ดังนั้น การรังวัดที่ดินประเภทต่างๆ ที่มีแนวเขตติดกับที่สาธารณประโยชน์ เช่น ทาง ถนน คลอง ลำราง ลำเหมือง ลำกระโดง หนองน้ำสาธารณประโยชน์ทุ่งเลี้ยงสัตว์ฯ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งเป็นผู้แทนนายอำเภอจะต้องเป็นผู้มาระวังชี้แนวเขตที่สาธารณประโยชน์ และลงชื่อรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ให้กับเจ้าหน้าที่ที่ไปทำการรังวัด ในกรณีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินจะต้องร่วมเป็นพยานตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์อย่างใด หรือไม่ และตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอว่าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่อย่างไร ในการรังวัดที่ดินเฉพาะรายประเภทต่างๆ มี ดังนี้

๑. การรังวัดออกโฉนดที่ดิน

เป็นการรังวัดที่ดินเพื่อออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ตาม มาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีดังนี้

๑.๑ การรังวัดออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน แต่มีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอื่นๆ เช่น ส.ค.๑, ใบจอง, น.ส.๓, น.ส.๓ ก เป็นต้น มีความประสงค์จะได้โฉนดที่ดิน ให้ไปติดต่อขอออกโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ เช่น แปลงที่ดินตั้งอยู่ในเขตอำเภอบ้านตาก จังหวัดตาก ให้ไปติดต่อขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดตาก เป็นต้น

๑.๒ การรังวัดออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน และไม่มีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอื่นๆ เช่น ส.ค.๑, ใบจอง, น.ส.๓, น.ส.๓ ก. เป็นต้น มีความประสงค์จะได้โฉนดที่ดินให้ไปติดต่อขอออกโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ แต่ในกรณีนี้เจ้าของที่ดินจะต้องเป็นผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) โดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอื่นๆ และมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่ดินจะสอบสวนสาเหตุที่ไม่ได้แจ้งการครอบครองและเหตุผลความจำเป็นในการขอออกโฉนดที่ดิน การครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน โดยสอบสวนจากผู้รู้เห็นการครอบครองและทำประโยชน์ที่น่าเชื่อถือ เช่น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือนายกเทศมนตรี ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล

๒. การรังวัดซ้ำใบไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดจากกรณีที่เจ้าของที่ดินได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลไว้แล้ว แต่ไม่มาขอรับใบไต่สวนเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินที่ปรากฏในใบไต่สวน ต่อมาผู้ขอรังวัดซึ่งจะเป็นเจ้าของที่ดินเดิมหรือเจ้าของที่ดินใหม่ก็ตามมีความประสงค์จะรับโฉนดที่ดินต่อจากเดิม จะต้องยื่นคำขอรังวัดซ้ำใบไต่สวน ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่

๓. การรังวัดสอบเขตใบไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดจากกรณีเจ้าของที่ดินได้เคยนำพนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลไว้ และได้รับใบไต่สวนไปแล้ว แต่ไม่มารับโฉนดที่ดินเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินที่ปรากฏในใบไต่สวน ต่อมาเจ้าของที่ดินเดิมหรือเจ้าของที่ดินใหม่ก็ตามมีประสงค์จะรับโฉนดที่ดิน แต่เนื่องจากได้ออกโฉนดที่ดินมานานเกิน ๑๐ ปี เขตการครอบครองและทำประโยชน์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหรือสภาพที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจะต้องยื่นคำขอรังวัดสอบเขตใบไต่สวน ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่

๔. การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน

การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเป็นการรังวัดตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ใช้สำหรับกรณีที่ดินมีการออกโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่เจ้าของที่ดินสงสัยว่าเขตที่ดินที่ตนเองครอบครองและทำประโยชน์อยู่ในปัจจุบันนั้น อาจจะมีแนวเขตไม่ตรงกับโฉนดที่ดิน หรือในบางพื้นที่ได้ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินด้วยวิธีการรังวัดอย่างเก่า รูปแผนที่อาจคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับสภาพที่ครอบครองและทำประโยชน์หรือกรณีเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการย้ายรูปแปลงที่ดินจาก น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน (มาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) จะไม่มีการปักหลักเขตที่ดิน เป็นต้น ซึ่งเจ้าหน้าที่จะทำการรังวัดเขตครอบครองในปัจจุบันหากมีรูปแผนที่และเนื้อที่แตกต่างไปจากโฉนดที่ดินเดิมก็จะแก้ไขให้เป็นตามปัจจุบัน แต่ทั้งนี้จะต้องไม่ไปรุกล้ำที่ดินสาธารณประโยชน์หรือไม่มีการสมยอมแนวเขตที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและข้างเคียง โดยจะต้องยื่นคำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่

๕. การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน

การรังวัดรวมโฉนดที่ดินเป็นการรังวัดตาม มาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่เจ้าของที่ดินมีโฉนดที่ดินหลายแปลงติดต่อกันและต้องการรวมโฉนดที่ดินของตน ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป เข้าเป็นแปลงเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการจัดเก็บโฉนดที่ดินหรือเพื่อสะดวกในการแบ่งแยกที่ดิน จะต้องยื่นคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ ซึ่งโฉนดที่ดินที่จะขอรวมโฉนดที่ดินนั้นจะต้องมีองค์ประกอบ ดังนี้

๕.๑ ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

๕.๒ ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเหมือนกันทุกฉบับและยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

๕.๓ ที่ดินจะต้องติดต่อเป็นผืนเดียวกัน และตั้งอยู่ในจังหวัดและเขตพื้นที่สำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบล ต่างอำเภอ ก็สามารถรวมโฉนดที่ดินได้

๕.๔ หากโฉนดที่ดินติดภาระผูกพัน เช่น จดทะเบียนจำนอง หรือ ขายฝากจะต้องติดภาระผูกพันเหมือนกันทุกฉบับ และต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองหรือผู้รับขายฝากด้วย

๖. การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นการรังวัดตาม มาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีเจ้าของที่ดินมีโฉนดที่ดินอยู่แล้ว แต่มีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง เช่น แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งแยกในนามเดิม แบ่งขาย แบ่งให้ เป็นต้น จะต้องยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่

๗. การรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

เป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินอื่นๆ มีความประสงค์อุทิศที่ดินบางส่วนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยไม่คิดค่าตอบแทน เช่น แบ่งหักที่ดินของตนเอง โดยการอุทิศให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ลำรางสาธารณประโยชน์ หรือเป็นกรณีแปลงที่ดินของตนมีทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่านและเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะอุทิศที่ดินในส่วนดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งจะต้องมีการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนให้ถูกต้อง โดยสามารถยื่นคำขอรังวัดประเภทสอบเขตโฉนดที่ดิน แบ่งแยกโฉนดที่ดิน

รวมโฉนดที่ดิน พร้อมกับการรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ในคราวเดียวกันได้ หรือขอรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์เพียงอย่างเดียวก็ได้ โดยยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่

๘. การรังวัดแบ่งเวนคืน

การรังวัดแบ่งเวนคืน คือ การรังวัดที่ดินเพื่อแบ่งเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดิน เช่น ถนนทางหลวง เขื่อนกั้นน้ำ คลองชลประทาน อ่างเก็บน้ำ เป็นต้น

๙. การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล คือการรังวัดที่ดินเพื่อแสดงรายละเอียดต่างๆ ที่มีการพิพาทเกี่ยวกับเรื่องของแนวเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และได้มีการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลแล้ว โดยศาลจะมีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่นั้นๆ ทำการรังวัดทำแผนที่พิพาท เพื่อส่งให้ศาลใช้ประกอบการพิจารณาตัดสินคดีระหว่างโจทก์และจำเลยแม้ว่าจะเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือไม่มีก็ตาม สามารถทำแผนที่พิพาทได้

การรังวัดทำแผนที่พิพาท มิใช่เป็นการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นการรังวัดทำแผนที่ของผู้มีความเชี่ยวชาญด้านแผนที่

๑๐. การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (นสล.)

การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นการรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงแนวเขตที่สาธารณะของที่ดินแปลงนั้นๆ ไว้เป็นหลักฐาน โดยหน่วยงานรัฐที่มีหน้าที่ดูแล รักษา และคุ้มครองป้องกันที่สาธารณประโยชน์นั้นๆ จะต้องยื่นคำขอรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่

๑๑. การรังวัดทำแผนที่อื่นๆ

การรังวัดทำแผนที่อื่นๆ เช่นการชี้ตำแหน่งที่ดินเพื่อให้ทราบที่ตั้งของแปลงที่ดิน ถือได้ว่ามิใช่เป็นการรังวัดสอบเขตตามประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากเป็นการรังวัดตามที่กรมที่ดินได้มีบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชี้ตำแหน่งที่ดินกับหน่วยงานราชการต่างๆ เช่น กรมบังคับคดี กรมสรรพากร สำนักงาน ก.พ.กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน เป็นต้น รวมไปถึงหน่วยงานราชการต่างๆ ที่ไม่มีบันทึกข้อตกลงกับกรมที่ดินด้วย โดยหน่วยงานรัฐต่างๆ จะทำหนังสือขอความร่วมมือไปยังสำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่

๑๒. คำนิยามเกี่ยวกับเรื่องที่ดิน

ความหมายของ “การครอบครองและทำประโยชน์” คือ ต้องมีลักษณะเป็นการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นจริงๆ เช่น ทำเป็นที่เรือกสวน ไร่ นา ที่บ้านอยู่อาศัย โดย“การทำประโยชน์” ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องแสดงให้เห็นถึงกิจการที่ทำประโยชน์ด้วย สามารถแยกเป็นประเด็นได้ ดังนี้

“การครอบครอง” การพิจารณาเรื่องการครอบครองนั้น ต้องเป็นการครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนเองในฐานะเจ้าของที่ดิน เป็นการครอบครองเพื่อตนเองเท่านั้น ไม่ได้ครอบครองแทนผู้อื่น เช่น การเข้าไปปักป้ายชื่อว่าเป็นที่ดินของตนในที่ดินแปลงหนึ่ง แต่ไม่ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินไม่ถือว่าเป็นการครอบครอง

"ทำประโยชน์" การพิจารณาเรื่องการทำประโยชน์นั้น จะพิจารณาในเรื่องของการทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ เช่น จังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินบางแปลงอาจมีการปล่อยให้มีต้นไม้ขึ้นทึบเหมือนเป็นป่ารก แต่หากได้ศึกษาสภาพท้องถิ่นและการประกอบอาชีพในท้องถิ่นนั้น จะพบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวนี้มีการทำประโยชน์แล้วโดยการเลี้ยงครั่งที่ต้นไม้ เจ้าของที่ดินแปลงนี้ มีอาชีพเลี้ยงครั่งขาย จึงถือได้ว่าที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินที่มีการทำประโยชน์ ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่นแล้ว หรือบางแปลงปล่อยให้เป็นปักเพื่อเก็บฝืนทำครัว

"การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน" แม้ว่าท่านจะได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วก็ตาม หากไม่มีการครอบครองและทำประโยชน์ควบคู่กันไปแล้ว ท่านก็อาจจะสูญเสียที่ดินของท่านได้ โดยแยกได้เป็นกรณีใหญ่ๆ ดังนี้

(๑) มีการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

๑.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเกินสิบปีติดต่อกัน

๑.๒ สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เกินห้าปีติดต่อกัน

ตามกฎหมายจะถือว่าท่านเจตนาจะสละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีกรมที่ดินได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ที่ดินดังกล่าวจะตกเป็นของรัฐทันที

(๒) มีการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า โดยมีผู้อื่นเข้าไปครอบครองและทำประโยชน์เพื่อตนเอง โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นระยะเวลาดังต่อไปนี้

๒.๑ กรณีมีโฉนดที่ดิน ผู้อื่นเข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ท่านอาจถูกฟ้องครอบครองปรปักษ์ จนเป็นเหตุให้สูญเสียโฉนดที่ดินได้

๒.๒ กรณีมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้อื่นเข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ติดต่อกันเป็นเวลา ๑ ปี ท่านอาจถูกแย่งการครอบครอง โดยการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ จนเป็นเหตุให้สูญเสียหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

● แนวทางป้องกันปัญหาเรื่องที่ดิน

จากข้อเท็จจริงที่ได้กล่าวมาทั้งหมดจะเห็นได้ถึงความสำคัญของการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินว่ามีความสำคัญมากเพียงใด หากมีการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า อาจสูญเสียที่ดินโดยรัฐฟ้องเรียกคืนหรือถูกบุคคลอื่น เช่น นายทุน แย่งการครอบครอง เมื่อทราบถึงสาเหตุแห่งการสูญเสียที่ดินแล้วต้องหาทางป้องกัน ซึ่งวิธีการที่ดีที่สุดคือ การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเอง นอกจากจะไม่สูญเสียที่ดินแล้ว ยังเป็นการป้องกันการรุกล้ำหรือข้อพิพาทของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงได้อีกทางหนึ่ง

● **ตัวอย่างการทำประโยชน์**

ที่ดินของ นาย ก. และ นาย ข. ครอบครองและทำประโยชน์เป็นที่นาติดกันมีคันนาเป็นเขตแดนกั้นระหว่างที่ดินทั้งสองแปลง หาก นาย ก. และ นาย ข. ไม่ทอดทิ้งการทำประโยชน์แล้ว คันนาที่เป็นเขตแดนระหว่างกัน หากมีการปั้นคันนาใหม่ทุกปีก็จะได้แนวเดิมตลอดเพราะต่างฝ่ายต่างไม่ทอดทิ้งการทำประโยชน์และเฝ้าระวังมิให้อีกฝ่ายรุกล้ำ แต่หากมีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ทอดทิ้งการทำประโยชน์อาจสูญเสียเขตแดนบางส่วนของตน เพราะอีกฝ่ายอาจจะปั้นคันนาขยับเข้ามาในที่ดินของฝ่ายที่ทอดทิ้งการทำประโยชน์ทีละเล็กทีละน้อย จนเกิดเป็นคดีฟ้องร้องกันได้ หรืออาจเสียที่ดินทั้งแปลงเลยก็เป็นได้ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า การป้องกันการสูญเสียที่ดินของตนบางส่วนหรือทั้งแปลง วิธีที่ดีที่สุดคือการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเอง ซึ่งอาจจะดำเนินการด้วยการทำรั้วรอบแปลงที่ดิน การปลูกต้นไม้ยืนต้นแบบถาวรเป็นเขตที่ดิน การปักหลัก (เสาคอนกรีต) คู่กับหลักเขตที่ดินทุกมุมเขตที่ดิน เป็นต้น อีกทั้งยังเป็นการป้องกันมิให้เกิดปัญหาเรื่องเขตแดนในอนาคตและยังเป็นการลดเรื่องคดีฟ้องร้อง ที่จะนำเข้าสู่กระบวนการศาลอีกทางหนึ่งด้วย

****

*ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอทุกแห่ง หรือสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๗๓

บันทึก

....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....

ข้อควรรู้เกี่ยวกับโฉนดที่ดินแผนที่ชั้นหนึ่ง และการรังวัดด้วยระบบดาวเทียม

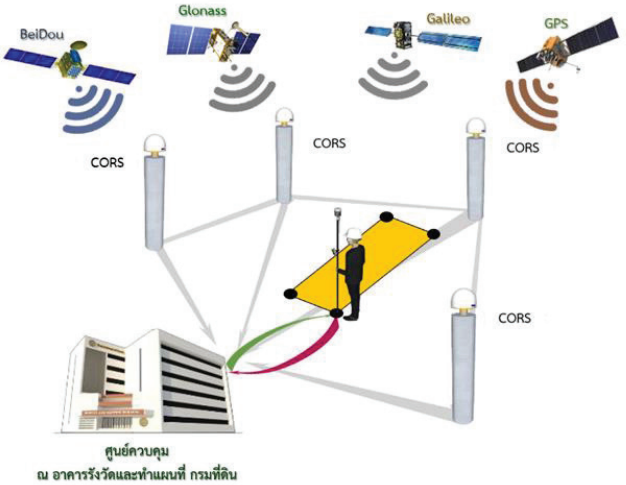
โฉนดที่ดินแผนที่ชั้นหนึ่ง คืออะไร

- โฉนดที่ดินที่ทุกหลักเขตหรือมุมเขตที่ดินจะทำการรังวัดหาค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ สำหรับใช้อ้างอิงและใช้ในการทำแผนที่รูปแปลงที่ดินรวมถึงการคำนวณเนื้อที่

- สามารถตรวจสอบหาตำแหน่งของหลักเขตและแนวเขตที่ดินที่สูญหายถูกทำลาย หรือถูกเคลื่อนย้าย จากค่าพิกัดภูมิศาสตร์ได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้องและแม่นยำ

- เนื้อที่ในโฉนดที่ดินมีความถูกต้องเนื่องจากใช้ค่าพิกัดของทุกหลักเขตหรือมุมเขตที่ดินในการคำนวณเนื้อที่

- การรังวัดจัดทำรูปแปลงโฉนดที่ดิน กระทำโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยกล้องธีโอโดไลท์และเครื่องมือวัดระยะโยงยึดหลักเขตวัดง่ามมุม ภาคของทิศ หรือใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผล หรือการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมหรือด้วยเครื่องมือสำรวจประเภทอื่นที่มีความละเอียดถูกต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนดไว้ เพื่อคำนวณหาค่าพิกัดที่สืบเนื่องเชื่อมโยงกับหมุดหลักฐานแผนที่



ทำไมต้องทำการรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง

๑. เพื่อให้รูปแปลงที่ดินมีความถูกต้องมั่นคง ทั้งตำแหน่ง แนวเขต รูปร่าง และเนื้อที่

๒. ป้องกันการเคลื่อนย้าย แก้ไข เปลี่ยนแปลงตำแหน่งหลักเขตและแนวเขตที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๓. เพื่อลดปัญหาการพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน ทั้งระหว่างเอกชนกับเอกชน หรือเอกชนกับรัฐ

๔. เพื่อให้แผนที่รูปแปลงที่ดินมีความละเอียดถูกต้องสูงตามมาตรฐานในระดับสากลและเชื่อมโยงเป็นระบบเดียวกันทั้งประเทศ

การรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network)

ปัจจุบันกรมที่ดินได้นำเทคโนโลยีการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่ทันสมัย ขั้นตอนไม่ยุ่งยาก แต่มีความละเอียดถูกต้องสูงในระดับเซนติเมตร มาใช้ในการรังวัดทำแผนที่รูปแปลงเพื่อออกโฉนดที่ดิน ด้วยการบูรณาการร่วมกับกรมแผนที่ทหาร กรมโยธาธิการและผังเมือง และสถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำและการเกษตร(องค์การมหาชน) ติดตั้งสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิงถาวร (CORS) ในลักษณะโครงข่ายสามเหลี่ยม จำนวน ๒๓๕ สถานีให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศเพื่อทำการรับสัญญาณดาวเทียม ในระบบ GNSS ตลอด ๒๔ ชั่วโมง และส่งข้อมูลไปยังศูนย์ควบคุม (Control Center) ณ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน เพื่อทำการประมวลผล ค่าปรับแก้ ส่งให้ผู้ใช้งานที่ทำการรังวัดด้วยสัญญาณดาวเทียมในพื้นที่ ณ เวลานั้น (Real time) ทำการกำหนดหาค่าพิกัดของตำแหน่งที่ต้องการ โดยกรมที่ดินได้นำเทคโนโลยีนี้มาใช้เพื่อกำหนดค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ ให้กับหมุดหลักเขตของแปลงที่ดิน ซึ่งจะทำให้แปลงที่ดินที่รังวัดด้วยวิธีการนี้เป็นแปลงที่ดินที่มีความละเอียดถูกต้อง และมีมาตรฐานในระดับสากล

ประโยชน์ของการรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง

๑. ลดข้อพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน เนื่องจากรูปแปลงที่ดินมีค่าพิกัดที่มีความละเอียดถูกต้องสูง และสามารถตรวจสอบหาตำแหน่งหลักเขตหรือแนวเขตที่ถูกต้อง ได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ

๒. ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการรังวัดที่ดิน ส่งผลให้คิวรังวัดลดลง ประชาชนสามารถเข้าถึงการรังวัดแปลงที่ดินได้เร็วขึ้นหลังจากยื่นเรื่องขอทำการรังวัด

๓. ลดภาระค่าใช้จ่ายและประหยัดเวลาในการมาระวังชี้แนวเขต

๔. ประชาชนมีความมั่นคงในการถือครองของที่ดินและเชื่อมั่นในเอกสารสิทธิที่ดิน

๕. ประหยัดงบประมาณของรัฐในการสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ที่ชำรุด สูญหาย

๖. ลดปัญหาการออกเอกสารสิทธิที่ดินที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน และปัญหาการบุกรุกแนวเขตที่ดินของรัฐ เนื่องจากการรังวัดมีความถูกต้องทางตำแหน่งสูง และสามารถตรวจทานตำแหน่งได้อย่างแม่นยำ

๗. สามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลแปลงที่ดิน ซึ่งมีค่าพิกัดของหลักเขตหรือแนวเขตที่ถูกต้องในการบริหารจัดการที่ดิน ทั้งภาครัฐ และภาคเอกชนให้เกิดประโยชน์สูงสุดรวมทั้งการกำหนดตำแหน่งหลักเขตที่ดินและแนวเขตที่ดิน กรณีเกิดการสูญหายหรือถูกทำลายจากภัยพิบัติ ให้กลับคืนสู่สภาพเดิมได้อย่างถูกต้องและรวดเร็ว

****

* ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอทุกแห่ง หรือกองเทคโนโลยีทำแผนที่ โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๖๗ เว็บไซต์ http://www.dol-rtknetwork.com

บันทึก

....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....

บันทึก

ขั้นตอนและหลักฐานในการติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อจดทะเบียนเกี่ยวกับการโอน จำนอง เช่า และก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ขั้นตอนที่ ๑. ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานเบื้องต้นและรับบัตรคิว
ขั้นตอนที่ ๒. ยื่นคำขอและสอบสวน
- ยื่นคำขอ
- เจ้าหน้าที่สอบสวน
- ตรวจอายัด
- ทำสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง และแก้ทะเบียน
- คู่กรณีลงนามในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง
- ประเมินราคาทุนทรัพย์ และคำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีอากร

ขั้นตอนที่ ๓. ชำระเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร
ขั้นตอนที่ ๔. จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่อง
- เรียกคู่กรณีสอบสวนก่อนจดทะเบียนและประทับตรา
- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา

หลักฐานประกอบ

๑. หลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด/หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

๒. หลักฐานที่แสดงถึงสิทธิความสามารถของบุคคล

๒.๑ บุคคลธรรมดา

เอกสารหลักฐานสำหรับบุคคลธรรมดา (ต้นฉบับ) ที่ใช้ประกอบการจดทะเบียน เช่น

-บัตรประจำตัวประชาชน
-สำเนาทะเบียนบ้าน
-ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล
-ทะเบียนสมรส/ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังทะเบียนหย่า (ถ้ามี)
-ใบมรณบัตรของคู่สมรส
-หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส เป็นต้น

๒.๒ นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัทจำกัด

๒.๒.๑ เอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจัดทำขึ้นประกอบการจดทะเบียน
- รายงานการประชุมนิติบุคคล
- ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล
- บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการพร้อมตราประทับ

๒.๒.๒ เอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียน

.- หนังสือรับรองนิติบุคคล และรายละเอียดวัตถุที่ประสงค์

- หนังสือบริคณห์สนธิ
- ข้อบังคับของนิติบุคคล
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นและถ้านิติบุคคล (ไทย) นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) อื่น ถือหุ้นอยู่อีกต้องแสดงหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

๓.เอกสารเพิ่มเติมอื่นๆ (ต้นฉบับ) เช่น

๓.๑ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด (กรณีการโอนตามคำสั่งศาลหรือโอนโดยมีคำพิพากษา)

๓.๒ หนังสือยินยอมเจ้าของที่ดินให้ทำนิติกรรม (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่โอนไม่ใช่เจ้าของที่ดิน)

๓.๓ หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด (กรณีโอนห้องชุด)

๓.๔ หนังสือรับรองของนิติบุคคลอาคารชุดที่รับรองว่ามีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ไม่เกินร้อยละ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น (กรณีโอนห้องชุดให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าว)

๓.๕ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวขอซื้อที่ดินหรือห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือกรณีบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าวขอซื้อห้องชุด หรือกรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีเอกสารเพิ่มเติมตามคู่มือสำหรับประชาชน พ.ร.บ.อำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ.๒๕๕๘

๓.๖ เอกสารที่นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นภาษาต่างประเทศ ต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้องตามกฎหมาย

๓.๗ รูปแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินประกอบสัญญา (เช่น แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน ภาระจำยอมบางส่วน เป็นต้น)

๓.๘ กรณีที่มีการมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ เป็นต้น

บันทึก

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

ขั้นตอนและหลักฐานในการติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อจดทะเบียน เกี่ยวกับผู้จัดการมรดก/โอนมรดก

ขั้นตอนการจดทะเบียน

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานเบื้องต้น และรับบัตรคิว

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอและสอบสวน

- ยื่นคำขอ/เจ้าหน้าที่สอบสวน/ตรวจอายัด
- ทำคำขอ/ผู้ขอลงนามในคำขอและบันทึกถ้อยคำ
- กรณีต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน (เพิ่มขั้นตอนชำระเงินค่าคำขอ และค่าประกาศ/จัดทำประกาศและหนังสือนำส่งประกาศ/เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม/ทำหนังสือแจ้งให้มาดำเนินการจดทะเบียน)
- ประเมินราคาทุนทรัพย์ และคำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีอากร

ขั้นตอนที่ ๓ ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร

ขั้นตอนที่ ๔ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่อง/ตรวจอายัด
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาพิจารณาสั่งให้จดทะเบียน
- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เอกสารหลักฐาน

๑. **หลักฐานทางทะเบียนที่ดิน** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๒. หลักฐานที่แสดงถึงสิทธิความสามารถของบุคคล

๒.๑ บุคคลธรรมดา

เอกสารหลักฐานสำหรับบุคคลธรรมดา (ต้นฉบับ) ที่ใช้ประกอบการจดทะเบียน เช่น

-มรณะบัตรหรือหลักฐานการตายของเจ้ามรดก
- บัตรประจำตัวประชาชน
- สำเนาทะเบียนบ้าน
- ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล ของเจ้ามรดกหรือผู้จัดการมรดก
- ทะเบียนสมรส (กรณีคู่สมรสมหรือบิดาเจ้ามรดกเป็นผู้ขอรับมรดก)
- ทะเบียนรับบุตรบุญธรรม (กรณีบุตรบุญธรรมเป็นผู้ขอรับมรดก)
- หลักฐานแสดงว่าผู้รับโอนเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามกฎหมาย

๒.๒ นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด

๒.๒.๑เอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจัดทำขึ้นประกอบการจดทะเบียน

- รายงานการประชุมนิติบุคคล
- ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลพร้อมตราประทับ

๒.๒.๒ เอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียน

- หนังสือรับรองนิติบุคคล และรายละเอียดวัตถุที่ประสงค์
- หนังสือบริคณห์สนธิ
- ข้อบังคับของนิติบุคคล
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นและถ้านิติบุคคล (ไทย) นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) อื่น ถือหุ้นอยู่อีกต้องแสดงหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

๓. เอกสารเพิ่มเติมอื่นๆ (ต้นฉบับ) เช่น

๓.๑ คำสั่งศาล หรือคำพิพากษาซึ่งแต่งตั้งการเป็นผู้จัดการมรดก

๓.๒ พินัยกรรม ยกเว้นกรณีพินัยกรรมสูญหาย หรือถูกทำลาย สามารถนำสำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้องมาใช้เป็นหลักฐานแทนต้นฉบับพินัยกรรมก็ได้

๓.๓ หลักฐานการตายของบิดามารดาเจ้ามรดก

๓.๔ ถ้ามีผู้มีสิทธิรับมรดกร่วมกันหลายคนบางคนได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว ต้องมีหลักฐานการตายของทายาทนั้นๆ

๓.๕ หลักฐานการไม่รับมรดกของทายาท (กรณีไม่ขอรับมรดกและไม่ได้มาติดต่อยื่นคำขอด้วย)

๓.๖ กรณีโอนห้องชุดต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด

๓.๗ หนังสือยินยอมเจ้าของที่ดินให้ทำนิติกรรม (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่โอนมรดกไม่ใช่ของเจ้าของที่ดิน)

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

๑. ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

๒. ค่าประกาศมรดก แปลงละ ๑๐ บาท

๓. ค่าจดทะเบียนผู้จัดการมรดก แปลงละ ๕๐ บาท

๔. ค่าจดทะเบียนโอนมรดก ร้อยละ ๒ คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๕. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ร้อยละ ๐.๕ คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์

บันทึก

....
....
....
....
....
....
....
....
....
....

ความแตกต่างระหว่างการจำนองกับขายฝาก

จำนอง

จำนอง คือ การที่ผู้จำนองเอาทรัพย์สินของตนมาเป็นประกันการชำระหนี้แก่ผู้รับจำนองโดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

หลักเกณฑ์การจำนอง

๑. การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะไม่มีผลผูกพันคู่กรณี

๒. ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองให้ชัดเจน

๓. ต้องระบุจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันการชำระหนี้

สิทธิของผู้จำนองและผู้รับจำนอง

๑. สิทธิของผู้จำนองเนื่องจากการจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง ดังนั้น แม้ว่าทรัพย์สินจะได้นำมาจำนองเป็นประกันการชำระหนี้แล้ว ผู้จำนองยังคงเป็นเจ้าของอยู่ตามเดิมและยังคงครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินที่จำนองต่อไป

๒. สิทธิของผู้รับจำนอง

- ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้ทั่วไป
- ผู้รับจำนองบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองได้ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่ผู้ใด การจำนองย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง

การบังคับจำนอง

เมื่อลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองก็จะฟ้องคดีต่อศาล เพื่อบังคับจำนองโดยนำที่ดินที่จำนองไว้มาดำเนินการขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้

โดยก่อนที่จะมีการฟ้องบังคับจำนอง ผู้รับจำนองจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบว่าจะต้องชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนด ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนดแล้ว ผู้รับจำนองก็จะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาสั่งให้ยึดที่ดินที่จำนองออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองต่อไป

การขายฝาก

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝากมีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่ทรัพย์คืนเมื่อใดก็ได้ไม่ต้องรอจนครบ ๒ ปี **แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา**

ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (กรณีจะได้ที่ดินคืนต้องเป็นการตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด

การใช้สิทธิไถ่ถอนจากขายฝาก

๑. ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาขายฝาก

๒. ต้องนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝาก

๓. ในกรณีไม่สามารถตามตัวผู้รับซื้อฝากได้/หลีกเลี่ยงไม่ยอมรับสินไถ่ ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่

ผู้มีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินของผู้ขายฝาก

๑. ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม

๒. ผู้รับโอนสิทธิ

๓. บุคคลซึ่งในสัญญายอมรับไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้

ผู้มีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินของผู้ซื้อฝาก

๑. ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม

๒. ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สิน

ผลการใช้สิทธิไถ่ถอนจากขายฝาก

๑. กรรมสิทธิ์จะตกมาเป็นของผู้ขายฝากทันที

๒. ให้นำหลักฐานการวางทรัพย์หรือหนังสือจากผู้รับซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วพร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓. ผู้ขายฝากถ้าได้รับหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วสามารถมาดำเนินการไถ่ถอนจากขายฝากฝ่ายเดียวได้

หมายเหตุ การจดทะเบียน**ไถ่ถอนจากการขายฝาก**เป็นคนละส่วนกับ**การใช้สิทธิไถ่**เพราะการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้รับซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถ ตามตัวผู้รับซื้อฝากได้หรือผู้รับซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วาง

เมื่อมีการใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์ที่ขายฝากแล้ว ควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้ ถ้ามีการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่แล้ว กรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรก กล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๔การขายฝากไม่ใช่การเอาที่ดินมาเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินดังเช่นการจำนอง

การขยายกำหนดเวลาไถ่

ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้รับซื้อฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย

ตารางเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายระหว่างจำนองกับขายฝาก

ลำดับ	จำนอง	ขายฝาก
๑. ค่าธรรมเนียม	๑%	๒% ของราคาประเมิน
๒. ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-	เสีย
๓. อากร	-	เสีย๐.๕%
๔. ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	เสีย๓.๓%

การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานเบื้องต้นและรับบัตรคิว
ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอและสอบสวน
- ยื่นคำขอ
- เจ้าหน้าที่สอบสวน
- ประเมินราคาทุนทรัพย์ และคำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีอากร

ขั้นตอนที่ ๓ ชำระเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร
ขั้นตอนที่ ๔ เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก
- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หลักฐานประกอบ

๑. หลักฐานที่ใช้จดทะเบียน ได้แก่ บัตรประชาชน , โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๒. หลักฐานที่ใช้ประกอบในการไถ่ถอน (กรณีผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาฝ่ายเดียว)
- หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว

ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร

๑. ค่าธรรมเนียม แปลงละ ๕๐ บาท

๒. ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย เสียตามปกติ คำนวณจากราคาประเมิน

๓. ค่าอากรแสตมป์ เสียร้อยละ ๐.๕ ของราคาสูงระหว่างราคาประเมินกับราคาแจ้งไถ่ถอน

การมอบอำนาจ

การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า **ตัวการ** มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า **ตัวแทน** มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลในทางกฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตนเอง

การมอบอำนาจให้ทำกิจการใดที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือ เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดิน โดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ทำการแทน และมอบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องให้กับผู้รับมอบอำนาจไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เจ้าของที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจะต้องระมัดระวังหรือกระทำการให้รัดกุมรอบคอบ มิฉะนั้นอาจเกิดการฉ้อโกงหรือได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงได้ จึงขอให้ผู้มอบอำนาจได้ปฏิบัติตามคำเตือนหลังใบมอบอำนาจโดยเคร่งครัด

หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๒ แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้วแบบหนึ่งกับที่ดินที่เป็น น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก. หากใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบพิมพ์ของกรมที่ดินเพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง ข้อแนะนำในการมอบอำนาจ มีดังนี้

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก บ้านเรือน โรง ให้ชัดเจน

๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย

๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน

๔. ถ้ามีการขูดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่าขีดฆ่าตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้วหรืออย่าลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด

๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ กรณีที่ผู้มอบมีคู่สมรสและทรัพย์สินที่มอบอำนาจให้มาดำเนินการนั้นเป็นทรัพย์สินซึ่งต้องจัดการร่วมกัน หากไม่มีหลักฐานที่คู่สมรสของผู้มอบยินยอมให้ทำนิติกรรมไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ต้องให้คู่สมรสของผู้มอบลงชื่อเป็นพยานในหนังสือมอบอำนาจด้วย

๗. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุล หรือโนตารีพับลิครับรองด้วยบางเรื่องผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจทั้งสองฝ่าย คือ เป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอน ในกรณีเช่นนี้ผู้มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่ายินยอมให้ผู้รับมอบเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่ง ป.พ.พ.)

ในส่วนผู้รับซื้อหรือผู้รับสิทธิในนิติกรรมมีหน้าที่ระมัดระวังด้วย โดยจะต้องรู้จักตัวเจ้าของที่ดินที่แท้จริง เพราะจะซื้อที่ดินทั้งที่เงินมาก ต้องรู้จักเจ้าของที่ดินว่ามีตัวตนหรือไม่ ยังมีชีวิตอยู่หรือไม่มีเจตนาจะขายที่ดินหรือไม่ หากไม่รู้จักเจ้าของที่แท้จริงเสียเลยย่อมเป็นการผิดวิสัย จึงขอให้ผู้รับโอนได้ใช้ความระมัดระวังเพื่อป้องกันผลประโยชน์ของตนเอง

บันทึก

บันทึก

วิธีป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

ที่ดิน นับว่าเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีราคา และมีประโยชน์แก่มวลมนุษย์อย่างยิ่ง เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตรกรรม ใช้ในการอุตสาหกรรม ใช้เป็นหลักประกัน และอื่น ๆ นอกจากนี้ ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงฐานะความเป็นอยู่ ของแต่ละคนด้วยเหตุนี้มนุษย์จึงล้วนพยายามใฝ่หา ให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง แม้ปัจจุบันที่ดินจะมีราคาแพงสักเพียงใดก็ตาม ก็จะพยายามทำงานให้ได้มาเพื่อจะได้แลกซื้อที่ดินเป็นของตนเองสักแปลงจึงควรระมัดระวังป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน ดังนี้

๑. เก็บรักษาโฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.,หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ไว้ในที่ปลอดภัย ไม่มอบโฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.,หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้อื่น

๒. อย่าลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้เขียนข้อความ

๓. อย่าหลงเชื่อคนที่ไม่รู้จักที่มาติดต่อเพื่อนำที่ดินไปขายให้อาจถูกหลอกได้

๔. อย่าทำสัญญากู้เงินกันเองแล้วมอบโฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข., หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ให้กู้ยึดถือไว้ควรไปจดจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้อง

๕. ก่อนจะซื้อ, ซื้อฝาก, หรือรับจำนองควรไปตรวจสอบที่ดินให้ถูกต้องแน่นอนถ้าสงสัยให้ขอไปตรวจสอบหลักฐานที่สำนักงานที่ดินเสียก่อน

๖. ควรติดต่อขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเป็นครั้งคราว

๗. ถ้าที่ดินอยู่ห่างไกล หมั่นไปตรวจสอบ ถ้ามีผู้บุกรุก ให้รีบดำเนินการให้เรียบร้อยโดยเร็ว

****

*ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอทุกแห่ง หรือสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๓ – ๔

บันทึก

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

บันทึก

ระบบให้บริการประชาชนค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน ด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต (LandsMaps)

กรมที่ดิน ได้พัฒนาระบบให้บริการประชาชนค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต (LandsMaps) ซึ่งเป็นการบูรณาการข้อมูลด้านทะเบียนที่ดินและรูปแปลงที่ดินจากฐานข้อมูลดิจิทัลที่กรมที่ดินมีอยู่ ให้ใช้ประโยชน์ร่วมกับเทคโนโลยีด้านภูมิสารสนเทศ (Geographic Information System: GIS) และ Google Maps เพื่อให้บริการข้อมูลเชิงพื้นที่แก่ประชาชน หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน ทางเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ซึ่งเป็นการพัฒนาการให้บริการข้อมูลและเพิ่มช่องทางการเข้าถึงข้อมูลที่ดินให้มากขึ้น

นวัตกรรมดังกล่าวได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๓ เมื่อกรมที่ดินได้เริ่มมีการนำเข้าข้อมูลรูปแปลงที่ดินดิจิทัลหลังจากที่ได้มีการนำเข้าข้อมูลทะเบียนที่ดินครบถ้วนทั่วประเทศแล้วไปก่อนหน้านั้น นวัตกรรมการให้บริการข้อมูลเชิงพื้นที่ทางเครือข่ายอินเทอร์เน็ตมีแนวคิดการพัฒนาโดยใช้โปรโตคอลหลักขององค์กรความร่วมมือข้อมูลภูมิศาสตร์ระบบเปิด (Open Geospatial Consortium: OGC) คือ Web Map Service (WMS) เพื่อให้บริการข้อมูลแผนที่ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตสำหรับให้บริการแบบมุ่งเน้นการทำงานร่วมกัน (Interoperability) ระหว่างข้อมูลรูปแปลงที่ดินดิจิทัลของกรมที่ดิน กับ Service ที่เป็นสากลของ Google Maps ได้แก่ ภาพถ่ายดาวเทียม ตำแหน่งสถานที่สำคัญ เส้นทาง และสภาพพื้นที่ของแปลงที่ดินในมุมมอง Street view ซึ่งเมื่อนำมาประกอบกัน จะทำให้ประชาชนสามารถทราบตำแหน่งที่ดิน เส้นทางการเดินทางสภาพพื้นที่ที่เห็นได้จากภาพถ่ายดาวเทียม และ Street view โดยในปีแรก กรมที่ดินได้ให้บริการรูปแปลงที่ดินดิจิทัลเพียง ๙.๕ ล้านแปลงในเขตกรุงเทพมหานครและบางพื้นที่ของปริมณฑล และได้เพิ่มเติมจนครบทั่วประเทศประมาณ ๓๓ ล้านแปลงตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นต้นมา ทาง Web Site http://dolwms.dol.go.th

การให้บริการข้อมูลเชิงพื้นที่ด้วยการบอกตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินผ่านอินเทอร์เน็ตดังกล่าวเป็นการให้บริการที่สะดวก รวดเร็ว ทันสมัย ช่วยให้ประชาชนสามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดินผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ตหรือจากอุปกรณ์สื่อสารเคลื่อนที่ได้ด้วยตนเอง โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางมาติดต่อสอบถามที่สำนักงานที่ดินช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทางรวมทั้งเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินสามารถให้บริการประชาชนในด้านอื่นๆ ได้มากขึ้นด้วย

ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ กรมที่ดินได้ร่วมมือกับสำนักงานรัฐบาลอิเล็กทรอนิกส์ องค์การมหาชน (สรอ.) (ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็นสำนักงานรัฐบาลดิจิทัล องค์การมหาชน (สพร.)) พัฒนาระบบให้บริการค้นหาตำแหน่งแปลงที่ดินบนอุปกรณ์สื่อสารเคลื่อนที่ Mobile Application ชื่อ “LandsMaps” โดยกรมที่ดินให้บริการ Service รูปแปลงที่ดินดิจิทัลและ สรอ. พัฒนาโปรแกรมบนอุปกรณ์สื่อสารเคลื่อนที่ภายใต้โครงการพัฒนา “ศูนย์กลางบริการภาครัฐสำหรับประชาชน (Government Access Channel: GovChannel)”

เพื่อสนับสนุนการขับเคลื่อนนโยบายในการยกระดับคุณภาพชีวิต และการเข้าถึงบริการสาธารณะของประชาชนทุกคน ทุกกลุ่ม ทุกท้องถิ่น อย่างทั่วถึงและเท่าเทียม เพื่อให้ประชาชนเข้าถึงบริการภาครัฐได้ในทุกพื้นที่และลดความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงบริการที่จำเป็นต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนโดยระบบ LandsMaps บน Mobile Application ได้เปิดให้บริการในวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ณ ตึกสันติไมตรี ทำเนียบรัฐบาล โดยมี ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี (พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา) เป็นประธานในพิธีเปิดโครงการ GovChannel

นอกจากนั้น ในปีงบประมาณปัจจุบัน ระบบดังกล่าวได้สนับสนุนการให้บริการประชาชนด้วยเทคโนโลยีรองรับ Thailand ๔.๐เป็นการส่งมอบบริการแก่สาธารณะ อำนวยความสะดวก และประหยัดค่าใช้จ่ายทั้งฝั่งผู้ให้บริการและผู้ขอรับบริการ ตอบสนองนโยบายคณะรัฐมนตรี (ครม.) และคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) เรื่อง “ลดความเหลื่อมล้ำของสังคม และสร้างโอกาสในการเข้าถึงบริการของภาครัฐ” และมีความสอดคล้องกับแผนปฏิรูปประเทศด้านการบริหารราชการแผ่นดิน ประเด็นปฏิรูป: ให้ทุกหน่วยงานปรับระบบการให้บริการที่กระทบต่อชีวิตและความเป็นอยู่ของประชาชน โดยใช้รูปแบบดิจิทัลทั้งหมด (Fully Digitized Services) รองรับกิจกรรมปฏิรูป ๓ ประเด็น ประกอบด้วยกิจกรรมที่ ๑ : บริการภาครัฐ สะดวก รวดเร็ว และตอบโจทย์ชีวิตประชาชนกิจกรรมที่ ๒: ระบบข้อมูลภาครัฐมีมาตรฐาน ทันสมัย และเชื่อมโยงกันก้าวสู่รัฐบาลดิจิทัลและกิจกรรมที่ ๓: โครงสร้างภาครัฐกะทัดรัด ปรับตัวได้เร็วและระบบงานมีผลสัมฤทธิ์สูง

จากการสนับสนุนการดำเนินงานในระดับนโยบายรัฐบาลโดยเฉพาะในเรื่องของการพัฒนาเพื่อก้าวสู่ Thailand ๔.๐ และเพิ่มขีดความแข่งขันในเวทีโลกของ Ease of Doing Business ประกอบกับกรมที่ดินได้รับคำแนะนำจากผู้ใช้ระบบทั้งภาคเอกชนและประชาชนทั่วไป สำนักงาน กพร. และคณะกรรมการปรับปรุงการบริการภาครัฐเพื่อมุ่งสู่ Thailand ๔.๐ พัฒนาระบบให้มีความสามารถเพิ่มเติม ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ และ ๒๕๖๑ ดังนี้

๑) ค้นหาข้อมูลรายละเอียดของแปลงที่ดินจากสถานที่สำคัญ โดยไม่ต้องอาศัยเลขที่โฉนดที่ดิน (ดำเนินการได้ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ๒๕๖๐)

๒) ค้นหาข้อมูลแปลงที่ดินข้างเคียงได้จากการ Double Click บนรูปแผนที่ที่แสดง (ดำเนินการได้ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ๒๕๖๐)

๓) พัฒนาโปรแกรมให้สามารถซ้อนทับข้อมูลผังแนวเขตการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (Zoning) ของบริเวณกรุงเทพมหานคร บนรูปแปลงที่ดิน โดยได้รับข้อมูลจากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นการอำนวยความสะดวกให้กับผู้รับบริการสามารถตรวจสอบแนวเขต Zoning โดยไม่ต้องเดินทางไปยังสำนักงานเขตในพื้นที่กรุงเทพมหานคร (ดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑)

ประโยชน์ที่ประชาชนได้รับ

๑. สามารถค้นหาข้อมูลที่ดิน**<u>ได้ทั่วประเทศ</u>**

๒. ทราบรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินเท่าที่เผยแพร่ได้ จำนวน ๑๔ รายการ ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ และเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการติดต่อสำนักงานที่ดินต่อไป

๑) หมายเลขระวาง
๒) เลขที่ดิน
๓) เลขโฉนดที่ดิน
๔) หน้าสำรวจ
๕) ตำบล-อำเภอ-จังหวัด
๖) เนื้อที่ (ไร่ งาน ตารางวา)
๗) สำนักงานที่ดิน:เบอร์โทร
๘) ค่าพิกัดสำนักงานที่ดิน
๙) ราคาประเมินโฉนดที่ดินรายแปลง และLink ตรวจสอบราคาประเมินไปยังกรมธนารักษ์
๑๐) ค่าพิกัดแปลง
๑๑) ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน (ตามประกาศค่าใช้จ่ายในการรังวัดของจังหวัด)
๑๒) ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร จากระบบให้บริการประชาชนคำนวณภาษีอากร
๑๓) ระยะเวลารอการรังวัด (คิวรังวัด)
๑๔) พื้นที่ใช้ประโยชน์ ตามผังเมืองรวมทั่วประเทศ และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

๓. ประชาชนได้รับประโยชน์ในการค้นหาเส้นทางเมื่อทราบที่ตั้งของที่ดิน ทำให้ทราบระยะทางเบื้องต้นในการเดินทางไปยังที่ดินของตนเองหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบได้ ช่วยในวางแผนการเดินทาง

๔. การดูสภาพพื้นที่เสมือนจริง ด้วยความสามารถของ Google Street View จะทำให้ประชาชนได้ทราบถึงสภาพแวดล้อมและบรรยากาศโดยรอบแปลงที่ดินในมุมมอง ๓๖๐ องศา

๕. ประชาชนประหยัดเวลา ทรัพยากร ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าพยาน การยื่นคำขอ/พิมพ์เอกสารตำแหน่งที่ดิน รวมทั้งไม่สูญเสียรายได้ในกรณีที่ต้องหยุดงานมาติดต่อสำนักงานที่ดิน

๖. ประชาชนมีความมั่นคงต่อการถือครองที่ดินของตนเอง ในกรณีที่ตรวจสอบข้อมูลผ่านระบบและพบว่าที่ดินของตนเองมีสิ่งปลูกสร้างหรือการทำกินที่เกิดจากการบุกรุกที่ดิน ประชาชนจะรีบดำเนินการเพื่อรักษาสิทธิของตนเองได้ทันท่วงที จะไม่เกิดกรณีบุกรุกที่ดินเพื่อครอบครอง และนำไปสู่กรณีพิพาทเรื่องที่ดินจากผู้บุกรุกได้

๗. ประชาชนมีความเสมอภาคในการรับบริการ คือ สามารถเข้าใช้บริการได้ทุกที่ที่มีเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ด้วยนวัตกรรมด้านบริการที่ทันสมัย สะดวกรวดเร็ว ตอบสนองความต้องการของประชาชนได้ทันเวลาโดยไม่ต้องมารอคิวเพื่อขอรับบริการที่สำนักงานที่ดิน และข้อมูลที่ได้รับมีความเป็นปัจจุบัน

๘. ประชาชนทั่วไปที่ขอรับบริการในสำนักงานที่ดินได้รับการบริการที่รวดเร็วขึ้น เนื่องจากเจ้าหน้าที่ในสำนักงานไม่ต้องใช้เวลาในการค้นหาเอกสาร ประมาณรายละ ๑ ชั่วโมง และเมื่อเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินได้รับการสอบถามเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินลดน้อยลง หรือเจ้าหน้าที่ไม่ต้องออกไปทำการรังวัดสอบเขตที่ดินเพื่อทราบบริเวณที่ตั้งแปลงที่ดินที่ชัดเจน ทำให้เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติงานด้านอื่นได้เพิ่มขึ้น สามารถให้คำแนะนำได้รวดเร็ว และให้บริการประชาชนได้ทันเวลา

ο บูรณาการการนำประโยชน์จากข้อมูลรูปแปลงดิจิทัลและที่ตั้งของแปลงที่ดิน จากฐานข้อมูลที่ดิน มาใช้ร่วมกับการสืบค้นข้อมูลที่เป็นสากลของ Google map
ο เพิ่มช่องทางการให้บริการและเข้าถึงข้อมูลแก่ประชาชน
2553
ο เริ่มให้บริการ 1 กันยายน 2553
ο 26 สำนักงาน(5 จังหวัด) 4 ล้านแปลง
2554
46 สำนักงาน(23 จังหวัด) 6 ล้านแปลง
ο ได้รับรางวัลคุณภาพการให้บริการประชาชน ระดับดีเด่น จาก ก.พ.ร.
2555
ได้เข้ารอบสองการคัดเลือกเพื่อรับรางวัล United Nations Public Service Awards ขององค์กรสหประชาชาติ (UN)
2557
ο 71 สำนักงาน (33 จังหวัด) 9.5 ล้านแปลง
2558
272 สำนักงาน(54 จังหวัด) 24 ล้านแปลง
2560
ο ทั่วประเทศ
ο 33 ล้านแปลง
ส่วนระบบงานคอมพิวเตอร์ (ด้านแผนที่) สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน
โทรศัพท์. 02-984-0819
กรมที่ดินให้บริการค้นหาตำแหน่งแปลงที่ดิน ทั่วประเทศ
ด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต
ค้นหารูปแปลงที่ดิน

DOL
LandsMaps
"แอปพลิเคชันที่อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบตำแหน่งและภาพแปลงที่ดิน โดยระบุเลขที่โฉนด"
ผ่านทางอุปกรณ์สื่อสารเคลื่อนที่
ติดตั้ง Application
LandsMaps
- สมัครสมาชิก
- ยืนยันผู้ใช้งานทางอีเมล์
- Login เข้าใช้งาน
App Store
Google play
1 ค้นหาแปลงที่ดิน
2 ระบุจังหวัด อำเภอ เลขที่โฉนด
3 แสดงข้อมูล รายละเอียด ของแปลงที่ดิน
4 บันทึกแปลง และแสดงรายละเอียด แปลงที่บันทึกได้
EGA
กรมที่ดินและสำนักงานรัฐบาลอิเล็กทรอนิกส์
ผ่านทางเว็บไซต์
พิมพ์ "รูปแปลงที่ดิน" หรือ
dolwms.dol.go.th
ดู...ราคาประเมินโฉนดที่ดิน
ดู...ค่าใช้จ่ายรังวัดที่ดิน
คิด...ค่าใช้จ่าย ขาย ให้ โอนมรดก เช่า จำนอง
รูปแบบใหม่
กรมที่ดิน | ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย
ค้นหาจากสถานที่สำคัญ
ไม่ต้องใช้ เลขที่โฉนด
หรือ
ดูข้อมูลด้วยการ Double Click
แปลงข้างเคียงโดยไม่ต้องใช้เลขที่โฉนด
ค้นหาเส้นทาง
คำนวณภาษีอากร
ดูสภาพพื้นที่ด้วย Street View

บันทึก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐ เล่ม พ.ศ. ๒๕๖๑