จารสารที่ดิน

ปีที่ ๗๒ ฉบับที่ ๒ เดือน เมษายน- มิถุนายน ๒๕๖๙ ISSN ๐๑๒-๓๙๓x http://www.dol.go.th

กองแผนงาน กรมที่ดิน

วารสารที่ดิน

ปีที่ ๗๒ ฉบับที่ ๒ เดือน เมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๙



คณะผู้จัดทำวารสารที่ดิน
เจ้าของ กองแผนงาน กรมที่ดิน

คณะกรรมการอำนวยการ

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

กองบรรณาธิการ

บรรณาธิการ : นางสาวจิตนิภา สามฉิมโฉม

ผู้ช่วยบรรณาธิการ : นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์
นางสุชัญญา คุ้มครอง

กองบรรณาธิการ : นายสงวน มณีรัตนาศักดิ์
นางอนุช กาญจนาลัย ว่าที่ร้อยตรี จิราวุฒิ มหาชานิกะ
นางสาวจินตนา แสงวิมาน นางสาวคัทลียา พวงพรหม
นางอารีย์ อุบลน้อย นายสิทธิโชค ศรีมีชัย
นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ นางสาวชัญญา มั่นคง
นายธีระศักดิ์ รัตนพันธ์

ฝ่ายศิลป์ : นางปาณิศา ลังคุลจินดา นายนรุตม์ จงรุ่งเรืองเจริญ
นางสาวนภสร พาทีทิน นางสาวธิดารัตน์ รู้ประมาณ

ฝ่ายจัดการ : นางสาววรพรรณ เกียรตินันทน์
นางสาวประภาพร จินาวัลย์ นายภัทรดิษย์ นภัสพรพิเชียร
นางสาวสุภาลักษณ์ ภารกุล นายนัฐวุฒิ หอมหวล
นางสาวณัฐฌา ศรีคงแก้ว นางสาวพนิดา เต็งทับทิม
นายเศรษฐ์ อินธนู

สถานที่ติดต่อ

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๕๙
email : follow.land๒๕๕๙@gmail.com

“หนังสือเล่มนี้เป็นลิขสิทธิ์ของกองแผนงาน ห้ามมิให้ผู้ใดนำไปเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาต”

“บทความหรือข้อคิดเห็นใด ๆ ที่ปรากฏในวารสารที่ดิน เป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะ กรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

บทบรรณาธิการ

วารสารที่ดิน ปีที่ ๗๒ ฉบับที่ ๒ ประจำเดือนเมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๙ ได้นำบทความการพัฒนากรมที่ดินสู่ Digital Land Office เพื่อยกระดับการบริการและการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืนมาเผยแพร่ โดยมีเป้าหมายในการพัฒนากรมที่ดินสู่ยุคดิจิทัลอย่างเต็มรูปแบบ โดยการยกระดับสมรรถนะขององค์กรทั้งระบบ ครอบคลุมตั้งแต่โครงสร้าง กระบวนงาน กฎหมาย เทคโนโลยี และศักยภาพบุคลากร เพื่อสร้างองค์กรที่มีความทันสมัย คล่องตัว โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ พร้อมรองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต และสามารถตอบสนองต่อภารกิจด้านการบริหารจัดการที่ดินของประเทศได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

นอกจากนี้ ยังมีบทความเกี่ยวกับการศึกษาการจัดทำข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินเพื่อรองรับ การสร้างโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ โดยการศึกษานี้ มุ่งเน้นศึกษาแหล่งข้อมูลและวิธีการจัดทำข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินสำหรับการสร้างโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อนำไปพัฒนาต่อยอดงานทางด้านแผนที่ดิจิทัล ซึ่งจะส่งผลให้ประเทศมีฐานข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินดิจิทัลที่มีความถูกต้อง ทั้งขนาด รูปร่าง และตำแหน่งตามหลักวิชาการ และรองรับการให้บริการโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ในอนาคตต่อไป รวมทั้งสรุปคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดินและกฎหมายอาคารชุด สรุปคำพิพากษาจากศาลปกครองสูงสุดตลอดจนสาระน่ารู้ของกรมที่ดินอีกมากมายหลายเรื่อง ซึ่งได้สรุปเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน สามารถนำไปประยุกต์ใช้เพื่อการปฏิบัติงาน รวมถึงเนื้อหาสาระด้านสุขภาพและการท่องเที่ยวที่เหมาะสมกับผู้อ่านทุกเพศทุกวัย โดยกองบรรณาธิการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นแหล่งรวบรวมและเผยแพร่ความรู้ที่ทันสมัย ทันเหตุการณ์ ให้พี่น้องชาวดินได้ศึกษา และใช้ประโยชน์ต่อไป

จิตนิภา สามฉิมโฉม
บรรณาธิการ

CONTENT สารบัญ ปีที่ ๗๑ ฉบับที่ ๒ เดือนเมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๘






๔ ประวัติรองอธิบดีกรมที่ดิน

เรื่องน่ารู้...

๖ การพัฒนากรมที่ดินสู่ Digital Land Officeเพื่อยกระดับการบริการและการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน

๑๔ โครงการศึกษาการจัดทำข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินเพื่อรองรับการสร้างโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

ข้อคิด คำคม ลานกวี...

๒๕ ไม่มีใคร...

หลักกฎหมายจากคำพิพากษา ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้อง...

๒๖ คำพิพากษาที่เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

๒๙ เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

๓๔ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๘๖๑๔ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๙ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบหลักทรัพย์ของสำนักงานที่ดิน

๔๔ หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๑๐๙๖ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๙ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙ และแนวทางปฏิบัติ

เปิดโลกทัศน์ไร้พรมแดน...

๕๑ ตลาดใจฟู ที่รู้ใจคนทุกวัย “ตลาดโอ๊ะป่อย” จากจังหวัดราชบุรี

ความรู้คู่สุขภาพ...

๕๓ ปากกาลดน้ำหนัก ลดความอ้วนได้จริงหรือ?

ใต้ร่มธรรมะ...

๕๕ คนเรา มักไม่เห็นความสำคัญ...

ภาพเล่าเรื่อง...

๕๖ ภาพผู้บริหาร ประจำเดือนเมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๙

รอบรั้วชาวดิน...

๖๓ โครงการ “มอบโฉนดที่ดินทั่วไทย นำสุขคลายทุกข์ให้ประชาชน”

เล่าสู่กันฟัง...

๖๔ สรุปสาระสำคัญ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๘

๖๕ การถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย



นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์

ตำแหน่งปัจจุบัน : รองอธิบดีกรมที่ดิน

- **ประวัติการศึกษา**
  - : พ.ศ. ๒๕๕๙ รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
  - : พ.ศ. ๒๕๖๔ รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต วิทยาลัยเทคโนโลยีสยาม

- **ประวัติการฝึกอบรม**
  - : พ.ศ. ๒๕๖๐ นักบริหารงานที่ดินระดับสูง ของกรมที่ดิน (นทส.) รุ่นที่ ๓๕ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
  - : พ.ศ. ๒๕๖๕ นักปกครองระดับสูง ของกระทรวงมหาดไทย (นปส.) รุ่นที่ ๗๙ กระทรวงมหาดไทย
  - : พ.ศ. ๒๕๖๘ ผู้บริหารระดับสูงด้านการพัฒนามหานคร (มหานคร รุ่นที่ ๑๓) มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช

นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์
รองอธิบดีกรมที่ดิน

- **ประวัติการรับราชการ**
  - : พ.ศ. ๒๕๓๒ ช่างสำรวจ ๑ สังกัดกรมทรัพยากรธรณี กระทรวงอุตสาหกรรม
  - : พ.ศ. ๒๕๓๓ นายช่างรังวัด ๑ กองรังวัดและทำแผนที่
  - : พ.ศ. ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาจอมพระ
  - : พ.ศ. ๒๕๖๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาบ้านฉาง
  - : พ.ศ. ๒๕๖๑ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
  - : พ.ศ. ๒๕๖๔ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา
  - : พ.ศ. ๒๕๖๕ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร
  - : พ.ศ. ๒๕๖๖ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี
  - : พ.ศ. ๒๕๖๖ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี
  - : พ.ศ. ๒๕๖๗ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
  - : พ.ศ. ๒๕๖๙ รองอธิบดีกรมที่ดิน

- **ประวัติเครื่องราชอิสริยาภรณ์**
  - : พ.ศ. ๒๕๕๗ เหรียญจักรพรรดิมาลา (ร.จ.พ.)
  - : พ.ศ. ๒๕๖๕ ประถมาภรณ์มงกุฎไทย (ป.ม.)
  - : พ.ศ. ๒๕๖๘ ประถมาภรณ์ช้างเผือก (ป.ช.)



นายธนวัฒน์ พัศดารักษ์
ตำแหน่งปัจจุบัน : รองอธิบดีกรมที่ดิน

นายธนวัฒน์ พัศดารักษ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน

● ประวัติการศึกษา

: พ.ศ. ๒๕๓๙ นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ
: พ.ศ. ๒๕๔๘ รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
: พ.ศ. ๒๕๖๒ ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต (รัฐประศาสนศาสตร์) มหาวิทยาลัยบูรพา

● ประวัติการฝึกอบรม

: พ.ศ. ๒๕๖๒ นายอำเภอ รุ่นที่ ๗๗ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
: พ.ศ. ๒๕๖๘ นักปกครองระดับสูง ของกระทรวงมหาดไทย (นปส.) รุ่นที่ ๘๔ กระทรวงมหาดไทย

● ประวัติการรับราชการ

: พ.ศ. ๒๕๖๖ เลขานุการกรม
: พ.ศ. ๒๕๖๗ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก
: พ.ศ. ๒๕๖๗ ผู้อำนวยการกองการเจ้าหน้าที่
: พ.ศ. ๒๕๖๙ รองอธิบดีกรมที่ดิน

● ประวัติเครื่องราชอิสริยาภรณ์

: พ.ศ. ๒๕๔๘ ตริตาภรณ์มงกุฎไทย (ต.ม.)
: พ.ศ. ๒๕๕๒ ตริตาภรณ์ช้างเผือก (ต.ช.)
: พ.ศ. ๒๕๕๖ ทวีติยาภรณ์มงกุฎไทย (ท.ม.)
: พ.ศ. ๒๕๖๐ ทวีติยาภรณ์ช้างเผือก (ท.ช.)
: พ.ศ. ๒๕๖๘ ประถมาภรณ์มงกุฎไทย (ป.ม.)

การพัฒนากรมที่ดินสู่ Digital Land Office เพื่อยกระดับการบริการและการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน

นางแม้นเขียน เชาว์ศิลป์
ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย รักษาการในตำแหน่ง
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ

๑. ความเป็นมา

ยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ – ๒๕๘๐) เป็นกรอบการพัฒนาประเทศที่กำหนดทิศทางให้หน่วยงานของรัฐทุกภาคส่วนต้องปรับเปลี่ยนบทบาทและรูปแบบการดำเนินงานให้เท่าทันบริบทโลกที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เพื่อมุ่งสู่การบรรลุวิสัยทัศน์ประเทศ “ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนาตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” อันเป็นเป้าหมายสูงสุดของชาติ ซึ่งจากแนวทางดังกล่าวส่งผลให้หน่วยงานภาครัฐต้องปรับเปลี่ยนวิธีคิด วิธีทำงาน และสมรรถนะขององค์กรอย่างจริงจัง ภายใต้บริบทของการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง ซึ่งจากทิศทางการพัฒนานี้ **ส่งผลให้หน่วยงานภาครัฐจำเป็นต้องยกระดับสมรรถนะขององค์กรให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมทั้งในมิติของโครงสร้าง กระบวนงาน และศักยภาพบุคลากร** กรมที่ดินในฐานะหน่วยงานหลักในการคุ้มครองสิทธิด้านที่ดิน รวมทั้งบริหารจัดการที่ดินของประเทศ มีภารกิจสำคัญตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ครอบคลุมตั้งแต่การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การจัดที่ดินของรัฐ การรังวัดและจัดทำแผนที่ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด การจัดสรรที่ดิน ช่างรังวัดเอกชน และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม และกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ ซึ่งภารกิจเหล่านี้ล้วนเกี่ยวข้องและสัมพันธ์โดยตรงกับปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตของประชาชน คือที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกันก็เป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนและสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศสร้างความเป็นธรรม ลดความเหลื่อมล้ำ สู่การพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน

กรมที่ดินในยุคปัจจุบันและอนาคต จึงต้องมุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรอย่างเป็นระบบ และต่อเนื่องสู่เป้าหมาย **“กรมที่ดินยุคดิจิทัลอย่างเต็มรูปแบบ”** การขับเคลื่อนองค์กรในบริบทของการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีและพฤติกรรมของประชาชนอย่างรวดเร็ว **ไม่อาจยึดติดกับบทบาทองค์กรในเชิงตั้งรับหรือการปรับตัวตามกระแส หากแต่ต้องยกระดับสู่การแสดงบทบาทเชิงรุกในการกำหนดทิศทางและขับเคลื่อนการพัฒนาองค์กรด้วยวิสัยทัศน์ที่ชัดเจน** ดังนั้น การมุ่งพัฒนาองค์กรสู่ระบบดิจิทัลจึงเป็น**ยุทธศาสตร์สำคัญของกรมที่ดิน**ในการยกระดับสมรรถนะขององค์กรทั้งระบบ ครอบคลุมตั้งแต่โครงสร้าง กระบวนงาน กฎหมาย เทคโนโลยี และศักยภาพบุคลากร เพื่อสร้างองค์กรที่มีความทันสมัย คล่องตัว โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ พร้อมรองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต และสามารถตอบสนองต่อภารกิจด้านการบริหารจัดการที่ดินของประเทศได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

๒. บริบททิศทางการพัฒนา

การพัฒนาองค์กรสู่ Digital Land Office ต้องปรับเปลี่ยนการทำงานจากการใช้เอกสารกระดาษ (Analog) มาเป็นการใช้เทคโนโลยี (Digitization) ซึ่งมิใช่เพียงการปรับปรุงเครื่องมือเทคโนโลยี หากแต่เป็น

การยกระดับ “โครงสร้างพื้นฐานด้านสิทธิในทรัพย์สินของประเทศ” ให้มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และตอบสนองต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้อย่างทันเวลา โดยภารกิจของกรมที่ดิน ภายใต้กระทรวงมหาดไทย มีบทบาทโดยตรงต่อความมั่นคงด้านกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การหมุนเวียนทรัพย์สิน และการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย

ตารางข้อมูลสถิติการให้บริการประชาชนของสำนักงานที่ดิน ช่วงปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ – ๒๕๖๘

ปีงบประมาณ	ปริมาณงานทั้งสิ้น	ปริมาณงาน (ราย)	
		งานทะเบียน	งานรังวัด
พ.ศ. ๒๕๖๔	๑๒,๒๒๔,๕๑๗	๑๑,๗๙๒,๓๕๐	๔๓๒,๑๖๗
พ.ศ. ๒๕๖๕	๑๒,๗๓๖,๓๖๖	๑๒,๓๒๘,๓๘๔	๔๐๗,๙๘๒
พ.ศ. ๒๕๖๖	๑๔,๓๐๐,๒๖๒	๑๓,๘๒๔,๑๙๔	๔๗๖,๐๖๘
พ.ศ. ๒๕๖๗	๑๔,๒๒๓,๓๖๔	๑๓,๗๙๖,๑๕๔	๔๒๗,๒๑๐
พ.ศ. ๒๕๖๘	๑๒,๕๑๗,๒๗๔	๑๑,๗๒๕,๔๖๓	๗๙๑,๘๑๑

จากข้อมูลสถิติในด้านการให้บริการประชาชน ในระยะเวลา ๕ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๔ – ๒๕๖๘) พบว่ากรมที่ดินมีปริมาณงานเฉลี่ยมากกว่า ๑๓ ล้านรายต่อปี สะท้อนให้เห็นถึงภาระงานของกรมที่ดินที่มีสูงและต่อเนื่อง โดยเป็นสัดส่วนของงานด้านทะเบียนกว่าร้อยละ ๘๐ ของปริมาณงานทั้งหมด ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละที่เหลือเป็นงานรังวัดที่ดิน ซึ่งมีบทบาทในด้านความถูกต้องแม่นยำของตำแหน่งแปลงที่ดิน และการลดข้อพิพาทในเชิงพื้นที่ เสริมสร้างความเชื่อมั่นในสิทธิครอบครอง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้เห็นได้ว่าภารกิจของกรมที่ดินเป็นกลไกหลักในการคุ้มครองสิทธิด้านที่ดินของประชาชน และเป็นโครงสร้างหรือปัจจัยขั้นพื้นฐานของความมั่นคงของประเทศ ทั้งด้านการลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม ในด้านที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน การรองรับในด้านธุรกรรมทางเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุน และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ของประเทศ ย่อมส่งผลกระทบเป็นลูกโซ่ต่อภาคครัวเรือน ภาคธุรกิจ และสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาองค์กรสู่ Digital Land Office ควรดำเนินการเชิงโครงสร้างอย่างจริงจัง มิฉะนั้น อาจทำให้การลงทุนด้านเทคโนโลยีสร้างผลลัพธ์ได้ไม่เต็มศักยภาพ เนื่องจากขณะนี้เป็นช่วงของการเปลี่ยนผ่าน ยังต้องเผชิญความท้าทายสำคัญ ได้แก่

(๑) การบูรณาการข้อมูลจากหลายระบบที่พัฒนาในช่วงเวลาต่างกัน

(๒) ความพร้อมด้านทักษะดิจิทัลของบุคลากรในองค์กร และรวมถึงประชาชนผู้รับบริการ

(๓ ข้อจำกัดเชิงกฎหมายและระเบียบที่ยังอิงกระบวนการแบบเอกสาร

(๔) ความคาดหวังของประชาชนที่ต้องการบริการที่รวดเร็ว โปร่งใส และตรวจสอบได้ทันที (Realtime)

(๕) ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ต่อฐานข้อมูลที่ดินซึ่งมีความสำคัญระดับชาติ

๘ เรื่องน่ารู้

ซึ่งจากการจะดำเนินการพัฒนาองค์กรดังกล่าว สอดรับกับนโยบายของอธิบดีกรมที่ดิน ตามกรอบแนวคิด “DOL ๒๐๒๖ : Take ๓ Action – ทำ ทัน ที” ที่มุ่งเน้นการแปลงนโยบายสู่การปฏิบัติ อย่างเป็นรูปธรรม การแก้ไขปัญหาอย่างรวดเร็ว และการขับเคลื่อนองค์กรสู่การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้าง ในระยะยาว โดยหากสามารถยกระดับประสิทธิภาพได้ตามเป้าหมาย ไม่เพียงแต่จะเพิ่มความรวดเร็วในการให้บริการ แต่ยังเสริมสร้างธรรมาภิบาลด้านความโปร่งใส ความคุ้มค่า และความรับผิดชอบต่อสาธารณะ อันเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นต่อระบบสิทธิในทรัพย์สินของประเทศ ซึ่งสามารถสรุปแนวทาง และมาตรการสำคัญที่ได้จากการมีส่วนร่วมในการเสนอข้อคิดเห็นในการปรับปรุงองค์กรกรมที่ดินตามแนวคิดดังกล่าว ได้ดังนี้



(๑) **Action First “ทำ”** ทำนโยบายเป็นรูปธรรม มุ่งดำเนินภารกิจตอบสนองนโยบายสำคัญเร่งด่วนของรัฐบาลและกระทรวงมหาดไทย โดยเฉพาะภารกิจที่มีผลกระทบสูงสุดต่อประชาชน

(๒) **Action Fast “ทัน”** ดำเนินการเชิงรุก รวดเร็ว ทันต่อเหตุการณ์

(๒.๑) Fast Service บริการรวดเร็ว

(๒.๒) Fast Survey รังวัดรวดเร็ว

(๒.๓) Fast Title Deed โฉนดที่ดินถึงมือประชาชน

(๒.๔) Fast People คนเพียงพอ และเก่งขึ้น คนพร้อม ระบบพร้อม

(๒.๕) Fast Communication สื่อสารดี ประชาชนเข้าถึงเข้าใจ

(๓) **Action Focus “T–Transform”** การเปลี่ยนแปลงที่มุ่งเน้นคุณภาพ และผลสัมฤทธิ์

๓. โมเดลการพัฒนาองค์กร

"Triple A plus Mission"



จากการวิเคราะห์แนวทาง และมาตรการขับเคลื่อนการดำเนินงานดังกล่าว สะท้อนให้เห็นถึงทิศทาง การพัฒนาองค์กรที่ชัดเจน คือ มุ่งเน้นการยกระดับการให้บริการประชาชน และการเตรียมความพร้อมของกรมที่ดินต่อการเปลี่ยนแปลงในยุคดิจิทัลอย่างเป็นระบบ ซึ่งทุกคนในกรมที่ดินต้องทำงานเพื่อสู่เป้าหมายเดียวกัน จึงได้นำแนวทางดังกล่าวมาพัฒนาต่อยอด เพื่อเชื่อมโยงนโยบายสู่การปฏิบัติให้เกิดผลเป็นรูปธรรมอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน ทั้งนี้ ได้กำหนดกรอบแนวคิด **"Triple A plus Mission"** เพื่อใช้เป็นกลไกในการขับเคลื่อนการพัฒนากรมที่ดิน โดยเป็นแนวคิดที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี แผนปฏิรูปประเทศ และทิศทางการทำงานของกรมที่ดินยุคดิจิทัล ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรควบคู่กันทั้งมิติของ "คน ระบบ เทคโนโลยี และผลสัมฤทธิ์" เพื่อให้การเปลี่ยนผ่านสู่กรมที่ดินยุคดิจิทัลเกิดผลสัมฤทธิ์อย่างเป็นรูปธรรม สามารถตอบสนองต่อความต้องการของประชาชน และเสริมสร้างความเชื่อมั่นต่อการบริหารจัดการที่ดิน ในระยะยาวได้ **โดยมีแนวความคิดและข้อเสนอแนวทางการดำเนินการ** ดังนี้

A : Academic : **พัฒนาคน** เพราะคนเป็นปัจจัยแห่งการขับเคลื่อนองค์กรที่สำคัญ และเป็นรากฐานของการเปลี่ยนผ่านสู่กรมที่ดินยุคดิจิทัลได้อย่างมีประสิทธิภาพและมั่นคง จำเป็นต้องเพิ่มพูนความรู้ความสามารถให้เท่าทัน พัฒนาศักยภาพอย่างต่อเนื่อง และภายใต้แนวคิดนี้ กรมที่ดินต้องสร้างองค์กรแห่งการเรียนรู้ (Learning Organization) เปิดโอกาสให้บุคลากรทุกระดับได้พัฒนาทั้งความรู้ ความสามารถและสมรรถนะได้อย่างมืออาชีพ โดยเฉพาะความสามารถในการแก้ไขปัญหาเชิงรุกได้ และสอดรับกับบริบทของการเปลี่ยนแปลงสู่องค์กรดิจิทัล Upskill & Reskill โดยการพัฒนาในระยะต่อไปต้องรองรับการเปลี่ยนผ่านจากรูปแบบการทำงานแบบดั้งเดิมสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์เต็มรูปแบบ (Digital Land office) ทั้งในด้านกฎหมายที่ดิน เทคโนโลยีสารสนเทศ เทคโนโลยีด้านการรังวัดทำแผนที่ งานรังวัดสมัยใหม่ (Smart Survey) ระบบภูมิสารสนเทศ (GIS) รวมไปถึงทักษะงานบริการประชาชนและการสื่อสารเชิงรุก และออกแบบการเรียนรู้ที่ตอบโจทย์ "ขีดความสามารถที่จำเป็นต่อการเปลี่ยนผ่านสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์"ควบคู่กับการดูแลสมดุลชีวิตการทำงาน Work Life Balance เพื่อรักษาความผูกพันและความยั่งยืนของบุคลากร

A : Accountability – ยกระดับระบบงาน ความโปร่งใส ตอบสนองประชาชนอย่างรวดเร็ว การปรับปรุงระบบงานมิใช่เพียงนำเทคโนโลยีเข้ามาแทนที่การทำงานเดิม ๆ แต่ต้องทำให้เกิดการเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ด้วยการลดความซับซ้อนของกระบวนงานและยกระดับความรวดเร็วในการให้บริการได้อย่างเป็นรูปธรรม กรมที่ดินจำเป็นต้องออกแบบปรับปรุงกระบวนงาน (Process Reengineering), รวมทั้งนำแนวคิด Digital Governance มาประยุกต์ใช้

A : AI (Artificial Intelligence) ปรับกระบวนการทำงานใหม่ Process Re-engineering ด้วยการนำระบบ AI ปรับรูปแบบการทำงานเชิงรับสู่การทำงานเชิงรุก จากการคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของโลกปัจจุบัน ในทศวรรษที่ ๒๐๓๐ ปัญญาประดิษฐ์จะเข้ามาแทนที่เทคโนโลยีต่าง ๆ อย่างก้าวกระโดด ปัจจุบันกรมที่ดินมีการพัฒนาฐานข้อมูลดิจิทัลอย่างต่อเนื่อง ทั้งข้อมูลด้านทะเบียน ข้อมูลด้านรังวัด และข้อมูลแผนที่ และมีการเชื่อมโยงข้อมูลภายในหน่วยงาน และบูรณาการข้อมูลกับหน่วยงานภายนอก ซึ่งถือเป็นทรัพยากรข้อมูลขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพสูง หากได้รับการวิเคราะห์และประมวลผลอย่างเป็นระบบ จะสามารถนำไปสู่ การปรับปรุงกระบวนงาน Process Re-engineering ได้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งการนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence: AI) มาประยุกต์ใช้ จึงมิใช่เพียงการเพิ่มเครื่องมือเทคโนโลยี แต่เป็นการ “ออกแบบกระบวนงานใหม่” บนพื้นฐานของข้อมูล (Data-driven Organization) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และความคุ้มค่า

Plus A Achievement – มุ่งเน้นความสำเร็จและประสิทธิภาพ โดย

๑) Efficiency & Value for Money: ใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า โดยเน้นผลลัพธ์ที่จับต้องได้ เช่น ลดงานค้าง, ลดเวลาการให้บริการในแต่ละกระบวนงาน, เพิ่มความโปร่งใส

๒) KPI เชิงผลลัพธ์ (Outcome-based KPI): วัดความสำเร็จจากผลกระทบต่อประชาชน เช่น การออกโฉนดที่ดินใช้ระยะเวลาลดลง, ความพึงพอใจเพิ่มขึ้น

๓) “ชนะไปด้วยกัน”: สร้างแรงบันดาลใจให้เจ้าหน้าที่ทุกระดับร่วมมือกันในเป้าหมายเดียว คือ การยกระดับกรมที่ดินในการให้บริการประชาชนและเตรียมความพร้อมสู่ “องค์กรดิจิทัลที่ทันสมัย โปร่งใส ยั่งยืน”

๔. ข้อเสนอเชิงนโยบายการพัฒนา

A : Academic : พัฒนาคน

๑) การพัฒนาแบบ Strategic Alignment (การเชื่อมโยงเชิงยุทธศาสตร์) กำหนดให้การพัฒนาบุคลากรเชื่อมโยงกับยุทธศาสตร์หลักของกรมที่ดินอย่างชัดเจน กล่าวคือ การทำให้ “ทุกส่วนขององค์กร” เดินไปในทิศทางเดียวกับยุทธศาสตร์หลักอย่างสอดคล้องกัน ทั้งในด้านแผนงาน งบประมาณ บุคลากร ระบบงาน ตัวชี้วัด และพฤติกรรมการทำงาน โดยที่ยุทธศาสตร์ของกรมที่ดิน มุ่งเน้น “Digital Land Office”

- แผนพัฒนาบุคลากรต้องเน้นทักษะดิจิทัล การใช้ระบบสารสนเทศ การจัดการข้อมูล และการทำงานแบบอิเล็กทรอนิกส์ ให้เกิดผลในทางปฏิบัติ
- การจัดสรรงบประมาณด้านการพัฒนาบุคลากรควรเชื่อมโยงกับโครงการเชิงยุทธศาสตร์ของกรมที่ดินอย่างชัดเจน โดยปรับจาก “งบประมาณเพื่อการอบรม” ไปสู่ “งบประมาณเพื่อการสร้างความสามารถ (Capability)” ที่องค์กรจำเป็นต้องใช้จริงในการขับเคลื่อนภารกิจ เช่น การพัฒนาทักษะการใช้ระบบดิจิทัล การวิเคราะห์ข้อมูลที่ดิน การจัดการข้อพิพาท หรือการให้บริการประชาชนในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยเน้นการเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริงควบคู่กับการพัฒนาเชิงทักษะ ขณะเดียวกันควรกำหนดงบประมาณสำหรับการพัฒนาความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน (Specialized Expertise) อย่างเป็นระบบ เพื่อสร้างบุคลากร

ที่มีความรู้สึกในสาขาสำคัญขององค์กร เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายในภารกิจ งานรังวัดสมัยใหม่ ระบบสารสนเทศที่ดิน และการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพงานและทำให้การพัฒนาบุคลากรส่งผลต่อการปฏิบัติงานได้อย่างเป็นรูปธรรมและยั่งยืน

– การบริหารบุคลากร และโครงสร้างบุคลากรและโครงสร้างงาน ควรสอดรับกับทิศทางองค์กร เช่น การเพิ่มบทบาทเจ้าหน้าที่ด้านคอมพิวเตอร์เพื่อสนับสนุนงานของสำนักงานที่ดิน งานด้านฐานข้อมูลที่ดิน ทั้งการบริหารสารสนเทศ และการป้องกันภัยคุกคามทางไซเบอร์ เจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ด้านภูมิสารสนเทศ หรือวิศวกรรมสำรวจรังวัด เพื่อช่วยในการบริหารจัดการข้อพิพาทเชิงพื้นที่ด้วยหลักทางวิทยาศาสตร์มากขึ้น

– การปรับ Mindset พฤติกรรมการทำงานของบุคลากรต้องสอดคล้องกับเป้าหมายองค์กร เช่น การทำงานแบบใช้ข้อมูล (data-driven) การบูรณาการระหว่างหน่วยงาน การอาศัยเครือข่าย และการให้บริการเชิงรุกแก่ประชาชนให้มากขึ้น

๒) พัฒนาศักยภาพเชิงผลลัพธ์ ตามที่ได้กล่าวแล้วว่ากรมที่ดินมีกรอบการพัฒนาบุคลากรที่ชัดเจนตามสายงานแล้ว แต่ในทางปฏิบัติการดำเนินการพัฒนายังคงมีลักษณะมุ่งเน้น “แผนเชิงกิจกรรม” โดยให้ความสำคัญกับจำนวนหลักสูตร จำนวนผู้เข้ารับการอบรม และชั่วโมงการพัฒนา มากกว่าการวัดที่ผลลัพธ์อันเกิดขึ้นจริงในการปฏิบัติงานต่อประชาชน ดังนั้น กรมที่ดินจึงควรยกระดับแนวทางการพัฒนาบุคลากร จากเชิงกิจกรรมไปสู่แผนพัฒนาศักยภาพเชิงผลลัพธ์ที่เชื่อมโยงกับการปฏิบัติงานได้อย่างเป็นรูปธรรม โดยต้องสามารถตอบคำถามสำคัญได้อย่างชัดเจนว่า การพัฒนาดังกล่าวทำให้บุคลากรมีความสามารถเพิ่มขึ้นในด้านใด พฤติกรรมการทำงานเปลี่ยนแปลงอย่างไร และส่งผลให้คุณภาพการให้บริการประชาชนดีขึ้นในระดับใด และการกำหนดตัวชี้วัด (KPI) ในการพัฒนาบุคลากร ควรสะท้อนผลลัพธ์เชิงยุทธศาสตร์ (ผลที่เกิดจากงานจริง) เช่น ความถูกต้องของข้อมูลที่ดิน ระยะเวลาการให้บริการที่ลดลง จำนวนข้อร้องเรียนที่ลดลง เพื่อสะท้อนให้เห็นว่าพัฒนาบุคลากรแล้วงานดีขึ้นจริงไหม ประชาชนได้รับบริการดีขึ้นไหม ซึ่งจากเดิมมักจะวัดเพียงจำนวนผู้เข้าอบรมหรือชั่วโมงการพัฒนา

๓) การกำหนดทิศทางการพัฒนาบุคลากรในระยะต่อไป ด้วยการวิเคราะห์ Skill Gap ภายหลังจากที่กรมที่ดินได้เปลี่ยนรูปแบบการทำงานสู่ระบบดิจิทัลมาในระยะหนึ่งแล้ว จำเป็นต้องมีการทบทวนและวิเคราะห์ว่า การดำเนินงานที่ปรับเปลี่ยนนั้น ต้องการ “ความสามารถใหม่” หรือ “ความสามารถที่ต้องยกระดับ” ในด้านใดบ้าง อาทิ การวิเคราะห์และใช้ดุลยพินิจภายใต้ข้อมูลเปิดที่มีจำนวนมากและซับซ้อน การสร้าง Prompt AI เพื่อรองรับการเข้ามาแทนที่การทำงานในบางส่วนของ AI ในอนาคตอันใกล้ การเตรียมการด้านกฎหมายภายใต้กติกาของดิจิทัล เป็นต้น

๔) การกำกับและยกระดับการใช้ AI เพื่อพัฒนาศักยภาพบุคลากรกรมที่ดินอย่างสมดุลและยั่งยืน ด้วยการนำระบบ AI มาช่วยเจ้าหน้าที่ในการค้นหาข้อมูลและคำตอบ ถือเป็นโอกาสสำคัญในการยกระดับการเรียนรู้ และสนับสนุนการทำงานได้ทุกที่ ทุกเวลา อย่างไรก็ตาม หากขาดกรอบกำกับที่เหมาะสม การพึ่งพิงเทคโนโลยีเกินควร (ช่องโหว่ของการใช้เทคโนโลยี) เกิดการถดถอยขององค์ความรู้เชิงลึกของบุคลากร กลายเป็นตัวลดทอนความเชี่ยวชาญแทนการเป็นตัวเร่งศักยภาพของบุคลากร

๕) การจัดการการเปลี่ยนแปลงภายในองค์กร การเปลี่ยนผ่านองค์กรขนาดใหญ่อย่างกรมที่ดินสู่ Digital Land Office นั้น ความท้าทายที่แท้จริงมักไม่ได้อยู่ที่เทคโนโลยี แต่อยู่ที่ “คน” ทั้งบุคลากรภายในองค์กรและประชาชนผู้รับบริการ จึงต้องมีการบริหารจัดการความเปลี่ยนแปลง (Change Management) โดยเข้าใจในความหลากหลายของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และเน้นการสื่อสารถึงการเปลี่ยนแปลงไปยังแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการปรับตัวได้สำเร็จตามเป้าหมาย

A : Accountability

๑) กำหนดให้การปรับปรุงกระบวนงานเป็นวาระสำคัญขององค์กร โดยมุ่งลดขั้นตอนที่ไม่จำเป็น ลดการใช้ดุลยพินิจที่แตกต่าง สร้างมาตรฐานการทำงานเดียวกันทั่วประเทศ และลดภาระงานเจ้าหน้าที่ ด้วยการสนับสนุนการเพิ่มกระบวนงานในรูปแบบ e-service

๒) ขับเคลื่อนระบบงานภายใต้หลัก Digital Governance ให้การดำเนินงานมีความโปร่งใส ตรวจสอบได้แบบเรียลไทม์ และสามารถติดตามความคืบหน้าของงานได้ทุกขั้นตอน

๓) ยกระดับการให้บริการประชาชนจากรูปแบบแยกส่วน ไปสู่การให้บริการแบบบูรณาการในแพลตฟอร์มเดียว ลดภาระการติดต่อหลายหน่วยงาน หลายครั้ง รวมถึงการกำหนดมาตรการดูแลกลุ่มเปราะบางที่ชัดเจน

A : AI (Artificial Intelligence)

๑) ส่งเสริมการนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) มาใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลด้านทะเบียนที่ดิน ข้อมูลรังวัด และข้อมูลแผนที่ เพื่อยกระดับการบริหารจัดการข้อมูลที่ดินและการให้บริการประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพ

๒) ผลักดันการปรับปรุงกระบวนงาน (Process Re-engineering) โดยประยุกต์ใช้ AI เพื่อลดขั้นตอนการดำเนินงาน เพิ่มความรวดเร็ว ความถูกต้อง และยกระดับการให้บริการด้านที่ดินพัฒนาระบบบริการดิจิทัล และการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคาดการณ์ เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจเชิงนโยบายและการวางแผนบริหารจัดการที่ดินของประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ

Plus A Achievement

๑) กำหนดนโยบายการบริหารงานแบบมุ่งผลสัมฤทธิ์ โดยกำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัดที่สะท้อนผลลัพธ์ต่อประชาชนอย่างเป็นรูปธรรม

๒) ผลักดันการปรับปรุงกระบวนการให้บริการภายใต้แนวคิด One Stop Service และ Action Fast เพื่อลดขั้นตอน ระยะเวลา และความซ้ำซ้อนของการดำเนินงานในสำนักงานที่ดิน พร้อมทั้งพัฒนาระบบบริการดิจิทัลและ e-Service

๓) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่มุ่งสู่ความสำเร็จร่วมกัน โดยกำหนดเป้าหมายองค์กรที่ชัดเจน ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของบุคลากรทุกระดับในการขับเคลื่อนผลสัมฤทธิ์ของงาน

๕. ผลที่คาดว่าจะได้รับ

๕.๑ Academic: บุคลากรของกรมที่ดินมีความรู้ ความสามารถ และทักษะด้านกฎหมายที่ดินและเทคโนโลยีดิจิทัล (AI) ในงานที่รับผิดชอบอย่างครบถ้วน สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง บริการรวดเร็ว มีใจด้านบริการ และพร้อมให้ความช่วยเหลือต่อประชาชน

๕.๒ Accountability: ยกระดับขีดความสามารถของระบบราชการให้ดำเนินงานได้อย่างรวดเร็ว มีความโปร่งใส และเปิดให้ตรวจสอบจากทุกภาคส่วน เพื่อป้องกันและปราบปรามการทุจริต รวมถึงการพัฒนาช่องทางรับฟังเสียงสะท้อนจากประชาชนให้มีความครอบคลุมและเป็นรูปธรรม

๕.๓ AI: ใช้เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ มาสนับสนุนการปฏิบัติงานของบุคลากร โดยช่วยเพิ่มประสิทธิภาพด้านความเร็วและความแม่นยำ ตลอดจนลดภาระงานที่มีลักษณะซ้ำซ้อน ทั้งนี้ ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหลักธรรมาภิบาล

๕.๔ Plus Achievement: บรรลุผลลัพธ์ที่จับต้องได้ คือ การให้บริการของกรมที่ดินมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยลดปริมาณงานค้างสะสมและระยะเวลาการให้บริการได้อย่างเป็นรูปธรรมส่งผลให้ผู้ใช้บริการมีความพอใจในระดับสูงขึ้น และสร้างคุณค่าเชิงบวกต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

๖. ข้อจำกัดที่อาจเกิดขึ้น

การดำเนินงานอาจเผชิญข้อจำกัดหลายด้าน ทั้งความแตกต่างของบุคลากรที่มีทักษะและการปรับตัวต่อเทคโนโลยีไม่เท่ากัน ซึ่งอาจนำไปสู่การต้านทานการเปลี่ยนแปลง ข้อจำกัดด้านงบประมาณในการพัฒนาบุคลากรและการลงทุนใน AI รวมถึงความซับซ้อนของกฎหมายและระเบียบที่ดินที่ใช้เวลาปรับปรุง นอกจากนี้ การบูรณาการข้อมูลระหว่างหน่วยงานอาจติดข้อจำกัดด้านการเชื่อมโยงและกฎหมาย เช่น PDPA ขณะที่คุณภาพข้อมูลไม่ครบถ้วน ก็อาจส่งผลให้ผลลัพธ์ของ AI คลาดเคลื่อน อีกทั้งยังต้องรักษาสมดุลระหว่างความรวดเร็วกับความถูกต้อง ความไม่คุ้นเคยของประชาชนต่อบริการดิจิทัล และความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

๗. แนวทางแก้ไขปัญหา

การพัฒนากรมที่ดินสู่ Digital Land Office เป็นก้าวสำคัญของการยกระดับภาครัฐไทยสู่ยุคดิจิทัล โดยไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการประชาชน แต่ยังสร้างความโปร่งใส ความเป็นธรรม และความเชื่อมั่นในระบบบริหารจัดการที่ดินของประเทศ หากสามารถดำเนินการได้อย่างครบถ้วนและต่อเนื่อง จะเป็นรากฐานสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างยั่งยืน

การแก้ไขควรดำเนินการแบบบูรณาการ โดยพัฒนาทักษะบุคลากรควบคู่กับการสื่อสารสร้างความเข้าใจ วางแผนการดำเนินการทั้งในระยะสั้นและระยะยาวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ปรับปรุงกฎหมายและมาตรฐานการทำงานให้ทันสมัย จัดทำข้อตกลงการแบ่งปันข้อมูลภายใต้ PDPA และพัฒนามาตรฐานการเชื่อมต่อข้อมูล พร้อมทั้งยกระดับคุณภาพข้อมูล กำหนดมาตรฐานการให้บริการที่ชัดเจน และจัดทำแผนรองรับความเสี่ยงและความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์

●○●○●○●

โครงการศึกษาการจัดทำข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน เพื่อรองรับการสร้างโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

กองเทคโนโลยีทำแผนที่

กรมที่ดินได้ดำเนินการจัดทำแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓ – พ.ศ. ๒๕๗๐ เพื่อมุ่งสู่นโยบายการเป็น “รัฐบาลดิจิทัล” โดยการนำเทคโนโลยีดิจิทัลและนวัตกรรมที่ทันสมัย มายกระดับการให้บริการภาครัฐและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงานด้วยเทคโนโลยีดิจิทัล แต่ทว่าโฉนดที่ดินในปัจจุบันอยู่ในรูปแบบกระดาษ (Hardcopy) ไม่สามารถสืบค้นและตรวจสอบข้อมูลเชิงพื้นที่ได้ ด้วยเหตุนี้กรมที่ดินจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องดำเนินการพัฒนารูปแบบของโฉนดที่ดินเป็นอิเล็กทรอนิกส์ที่มีความถูกต้องครบถ้วน และมีความน่าเชื่อถือ อีกทั้ง ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินให้บริการประชาชนผ่านระบบให้บริการค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดินด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ทางอินเทอร์เน็ต หรือ LANDSMAPS ยังมีความผิดพลาดคลาดเคลื่อนทั้งขนาด รูปร่าง และตำแหน่งด้วย เนื่องจากการดำเนินการในระยะเริ่มแรก ดำเนินการโดยวิธีลอกลายแผนที่จากระวางภาคพื้นดิน ให้อยู่ในรูปแบบดิจิทัล (Digital) ด้วยบุคคลผ่านระบบคอมพิวเตอร์ โดยยึดลวดลายที่มองเห็นอย่างชัดเจนในแปลงที่ดินเป็นหลัก ซึ่งอาจมีลวดลายบนภาพระวางแผนที่รูปแปลงที่ดินไม่ชัดเจน หรือมีการเขียนข้อมูลลวดลายบนแผนที่คลาดเคลื่อน ทำให้กรมที่ดินต้องพิจารณาการจัดทำข้อมูลรูปแปลงที่ดินสำหรับโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์จากแหล่งข้อมูลอื่นของกรมที่ดิน



รูปพื้นที่ศึกษา ต.เกาะเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

การศึกษานี้ จึงมุ่งเน้นศึกษาแหล่งข้อมูลและวิธีการจัดทำข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินสำหรับการสร้างโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำหรับนำไปพัฒนาต่อยอดงานทางด้านแผนที่ดิจิทัล ซึ่งส่งผลให้ประเทศมีฐานข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินดิจิทัล ที่มีความถูกต้องทั้งขนาดรูปร่าง และตำแหน่ง ตามหลักวิชาการ และรองรับการให้บริการโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ในอนาคตต่อไป โดยกำหนดพื้นที่ศึกษา คือ ตำบลเกาะเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จำนวน ๒,๐๕๓ แปลง

การทดสอบการสร้างชุดข้อมูลรูปแปลงที่ดินจากข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน ๓ แหล่งข้อมูล ได้แก่ รายการคำนวณรังวัดที่ดิน (รายการคำนวณรังวัดที่ดินรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม จำนวน ๑๙๕ แปลง, รายการคำนวณรังวัดที่ดินรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองระบบพิกัดฉากศูนย์กำเนิด จำนวน ๑๖๘ แปลง) ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน (จำนวน ๒,๐๕๑ แปลง) และข้อมูลรูปแปลงที่ดินจาก LANDSMAPS (Shape File จำนวน ๓๖๑ แปลง) ผ่านโปรแกรมทั้งหมด ๒ โปรแกรม ได้แก่ โปรแกรม QGIS และโปรแกรม DOLCAD



โปรแกรม DOLCAD

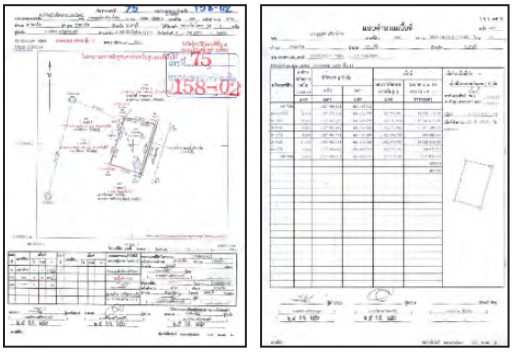


โปรแกรม Quantum GIS

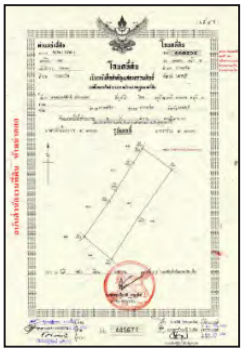
โดยขั้นตอนการศึกษาการจัดทำข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินเพื่อรองรับการสร้างโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ มีดังต่อไปนี้

๑. ศึกษา รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินของกรมที่ดินในพื้นที่ศึกษา

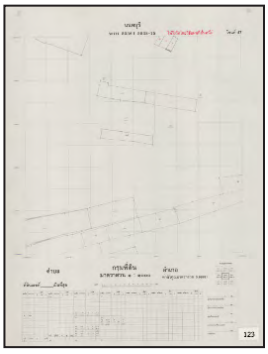
โครงการศึกษานี้ได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินของกรมที่ดินในพื้นที่ศึกษา เพื่อนำข้อมูลมาจัดทำแผนที่รูปแปลงที่ดิน ได้แก่ รายการคำนวณรังวัดที่ดิน ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน ระวางแผนที่ชั้นหนึ่ง ระวางแผนที่ชั้นสอง ระวางแผนที่ศูนย์กำเนิด ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ (๕ ชั้นปี) รูปแปลงที่ดิน RTK GNSS NETWORK จากโปรแกรม DOLCAD และรูปแปลงที่ดินจาก LANDSMAPS



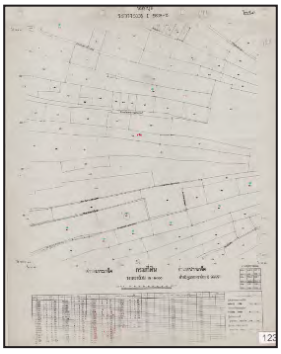
ตัวอย่างรายการคำนวณรังวัดที่ดิน



ตัวอย่างภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน



ตัวอย่างระวางแผนที่ชั้นหนึ่ง



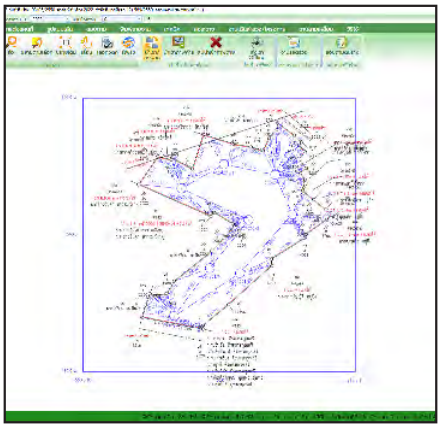
ตัวอย่างระวางแผนที่ชั้นสอง



ตัวอย่างระวางแผนที่ศูนย์กำเนิด



ตัวอย่างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ (๕ ชั้นปี)



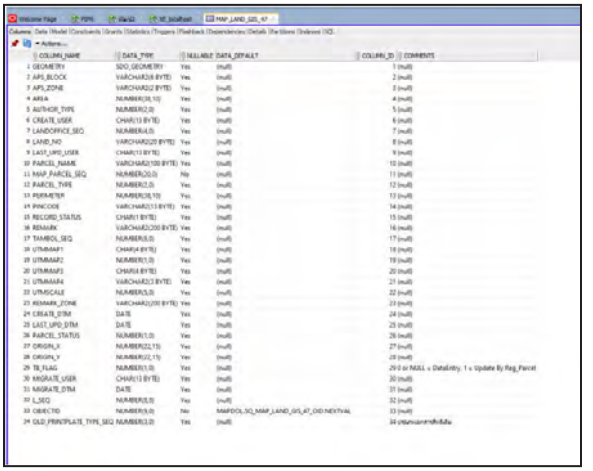
ตัวอย่างรูปแปลงที่ดิน RTK GNSS NETWORK จากโปรแกรม DOLCAD



ตัวอย่างรูปแปลงที่ดินจาก Application LANDSMAPS

๒. กำหนดโครงสร้างข้อมูลอรรถาธิบาย (Attribute Data) และองค์ประกอบของโครงสร้างข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน

ดำเนินการประชุมหารือร่วมกับสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ และขอความอนุเคราะห์โครงสร้างข้อมูลอรรถาธิบายของรูปแปลงที่ดินในฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดินจากสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ และนำข้อมูลรูปแปลงที่ดินในรูปแบบนามสกุลไฟล์ XML จากโปรแกรม DOLCAD เปรียบเทียบกับโครงสร้างข้อมูลฯ จากสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ



ตัวอย่างโครงสร้างข้อมูลอรรถาธิบายจากฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน

```
▼<TB_SVC_PARCELMARK>
    <PARCELMARK_SEQ>25715</PARCELMARK_SEQ>
    <PARCELDESC_SEQ>1623</PARCELDESC_SEQ>
    <PCM_ORDERNO>5</PCM_ORDERNO>
    <PCM_BNDNAME>7ฉ-4692</PCM_BNDNAME>
    <PCM_NORTH>1537442.809</PCM_NORTH>
    <PCM_EAST>659938.983</PCM_EAST>
    <PCM_DIFF_NS>14.129</PCM_DIFF_NS>
    <PCM_DIFF_N>18649037.241418</PCM_DIFF_N>
    <PCM_DIFF_S>0</PCM_DIFF_S>
    <PCM_SUM_COOR>1319912.042</PCM_SUM_COOR>
    <PCM_SUM_PAIR_N>0</PCM_SUM_PAIR_N>
    <PCM_SUM_PAIR_S>0</PCM_SUM_PAIR_S>
    <PCM_CFACTOR>0.999999842730535</PCM_CFACTOR>
    <PCM_SFACTOR>0.999916493130685</PCM_SFACTOR>
    <PCM_INNER_FLAG>1</PCM_INNER_FLAG>
    <PCM_PART>0</PCM_PART>
    <RECORD_STATUS>N</RECORD_STATUS>
    <CREATE_USER>1309901246453</CREATE_USER>
    <CREATE_DTM>2024-06-27T19:29:10+07:00</CREATE_DTM>
    <LAST_UPD_USER>1309901246453</LAST_UPD_USER>
    <LAST_UPD_DTM>2024-06-27T19:29:10+07:00</LAST_UPD_DTM>
  </TB_SVC_PARCELMARK>
```

ตัวอย่างข้อมูลอรรถาธิบายจากไฟล์ XML

ตารางแสดงความหมายของข้อมูลอรรถาธิบายจากฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน

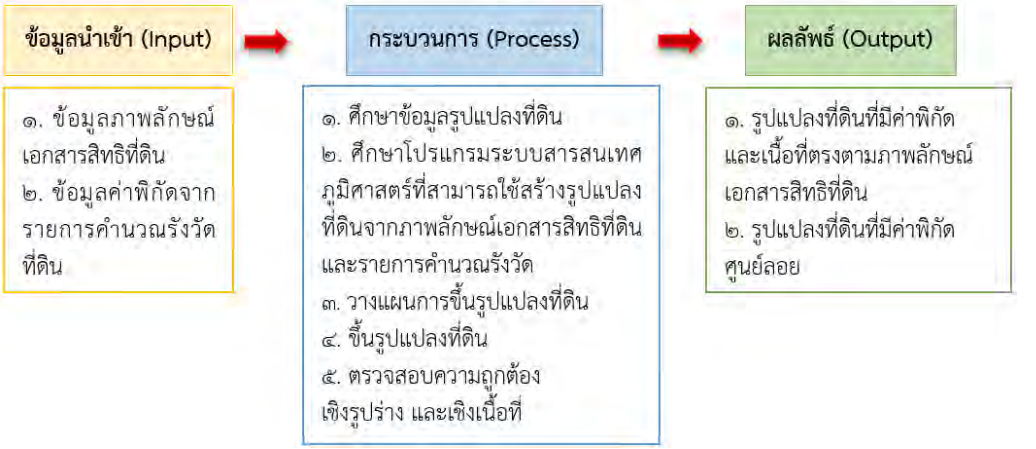
โครงสร้างไฟล์ XML	ความหมาย
PARCEKMARK_SEQ	รหัสหมุดในแปลงที่ดิน
PARCELDESC_SEQ	รหัสแปลงที่ดิน
PCM_ORDERNO	ลำดับหมุดหลักเขตในแปลงที่ดิน
PCM_BNDNAME	ชื่อหมุดหลักเขต
PCM_NORTH	พิกัดฉากเหนือ/ใต้
PCM_EAST	พิกัดฉากออก/ตก
PCM_DIFF_NS	ผลต่างพิกัดฉากเหนือ/ใต้
PCM_DIFF_N	ผลต่างพิกัดฉากเหนือ
PCM_DIFF_S	ผลต่างพิกัดฉากใต้
PCM_SUM_COOR	ผลบวกพิกัดฉากออกเป็นคู่ ๆ
PCM_SUM_PAIR_N	ผลบวกพิกัดฉากออก/ตก เป็นคู่ ๆ คูณพิกัดฉากเหนือกรณี +
PCM_SUM_PAIR	ผลบวกพิกัดฉากออก/ตก เป็นคู่ ๆ คูณพิกัดฉากเหนือกรณี -
PCM_CFACTOR	ค่าสัมประสิทธิ์ระดับน้ำทะเลปานกลาง
PCM_SFACTOR	ค่าตัวคูณมาตรฐาน
RECORD_STATUS	สถานะของข้อมูล
CREATE_USER	รหัสผู้สร้างข้อมูล
CREATE_DTM	วันที่สร้างข้อมูล
LAST_UPD_USER	รหัสผู้แก้ไขข้อมูลล่าสุด
LAST_UPD_DTM	วันที่แก้ไขข้อมูล
PCM_INNER_FLAG	ประเภทหมุด ๑ = หมุดปกติ ๒ = หมุดหักภายใน ๓ = เวนคืน

๓. ศึกษาการนำโปรแกรมที่รองรับงานระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ และโปรแกรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำแผนที่รูปแปลงที่ดิน

ดำเนินการศึกษาโปรแกรมที่รองรับงานระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อกำหนดแนวทางการสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากแหล่งข้อมูลข้อที่ ๑ และกำหนดโครงสร้างตามข้อที่ ๒ ในที่นี้มีโปรแกรมที่นำมาศึกษาทั้งหมด ๔ โปรแกรม ได้แก่ โปรแกรม Quantum GIS (QGIS) โปรแกรม DOLCAD ของกรมที่ดิน โปรแกรม AutoCAD และโปรแกรม SketchUp

๔. ดำเนินการจัดทำข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินเพื่อสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินผ่านโปรแกรมตามข้อที่ ๓

จากการศึกษาการใช้งานโปรแกรมที่รองรับงานระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ตามข้อที่ ๓ นั้น สามารถสร้างกระบวนการสำหรับดำเนินการตามแผนผังโดยสังเขป ดังนี้



แผนผังการขึ้นรูปแปลงที่ดินโดยสังเขป

จากแผนผังการขึ้นรูปแปลงที่ดินโดยสังเขป สามารถแบ่งแผนผัง (Flowchart) การดำเนินการขึ้นรูปแปลงที่ดินเป็น ๒ กรณีดังรายละเอียดต่อไปนี้

<u>กรณีที่ ๑</u> การขึ้นรูปแปลงที่ดินจาก ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน มีรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินงานตามแผนผังดังตาราง

ลำดับที่	ผังกระบวนการ	รายละเอียดการทำงาน
๑	จัดเตรียมภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินเพื่อนำเข้าโปรแกรม	๑. จัดเตรียมภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน ๒. นำเข้าภาพลักษณ์เอกสารสิทธิผ่านโปรแกรมที่ศึกษา
๒	สร้างหมุดหลักเขตที่ดิน	ดำเนินการสร้างหมุดหลักเขตที่ดินโดยเลือกที่หมุดหลักเขตที่ดินบนภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินให้ครบทุกหมุด
๓	ขึ้นรูปแปลงที่ดิน	ขึ้นรูปแปลงที่ดินพร้อมจดบันทึกเนื้อที่การขึ้นรูปแปลงที่ดินครั้งที่ ๑
๔	ส่งออกค่าพิกัดหมุดหลักเขตที่ดินเพื่อนำมาคำนวณอัตราส่วนย่อ - ขยาย	๑. ส่งออกค่าพิกัดหมุดหลักเขตที่ดินจากโปรแกรมโดยต้องมีชื่อหมุดหลักเขตที่ดิน ค่าพิกัดเหนือและค่าพิกัดออก ๒. นำขนาดเนื้อที่มาคำนวณอัตราส่วนย่อ - ขยายด้วยสมการ อัตราส่วนการย่อ – ขยาย $= \sqrt{\frac{\text{พื้นที่แผนที่ใหม่}}{\text{พื้นที่แผนที่เดิม}}}$

ลำดับ	ผังกระบวนการ	รายละเอียดการทำงาน
๕	นำค่าอัตราส่วนย่อ - ขยายคูณเข้ากับค่าพิกัด	นำค่าอัตราส่วนย่อ - ขยาย คูณเข้ากับค่าพิกัดเดิม ด้วยสมการ ค่าพิกัดใหม่ = ค่าพิกัดเดิม × อัตราส่วนย่อ – ขยาย และบันทึกค่าพิกัดใหม่ โดยจะต้องมีชื่อหมุดหลักเขตที่ดิน ค่าพิกัดเหนือ ค่าพิกัดออก
๖	นำค่าพิกัดเข้าโปรแกรม	นำเข้าค่าพิกัดใหม่ผ่านโปรแกรมที่ศึกษา
๗	ขึ้นรูปแปลงที่ดินจากค่าพิกัดใหม่	ดำเนินการขึ้นรูปแปลงที่ดิน พร้อมกรอกข้อมูลอรรถาธิบาย เช่น เลขที่ดิน เลขโฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ เลขระวางแผนที่ เลขแผ่น มาตราส่วน เป็นต้น
๘	ส่งออกข้อมูล Shape File หรือ XML	ส่งออกข้อมูลในรูปแบบ Shape File หรือ รูปแบบ XML

<u>กรณีที่ ๒</u> ขึ้นรูปแปลงที่ดินจาก รายการคำนวณรังวัดที่ดิน มีรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินงานตามแผนผังดังตาราง

ลำดับ	ผังกระบวนการ	รายละเอียดการทำงาน
๑	จัดเตรียมบันทึกค่าพิกัดจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน	บันทึกค่าพิกัดทุกหมุดหลักเขตที่ดินจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน โดยกำหนดหัวตาราง ดังนี้ ชื่อหมุดหลักเขตที่ดิน ค่าพิกัดเหนือ (N) และค่าพิกัดออก (E)
๒	นำค่าพิกัดจากรายการคำนวณรังวัดที่ดินเข้าโปรแกรม	นำเข้าข้อมูลค่าพิกัดหมุดหลักเขตที่ดินจากการบันทึกโปรแกรมที่ศึกษา
๓	สร้างรูปแปลงที่ดิน	ดำเนินการขึ้นรูปแปลงที่ดิน พร้อมกรอกข้อมูลอรรถาธิบาย เช่น เลขที่ดิน เลขโฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ เลขระวางแผนที่ เลขแผ่น มาตราส่วน ฯลฯ
๔	ส่งออกข้อมูล Shape File และ XML	ส่งออกข้อมูลในรูปแบบ Shape File หรือ รูปแบบ XML

๕. ตรวจสอบข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินทั้งเชิงรูปร่าง และเนื้อที่ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน สมบูรณ์ของข้อมูลที่ได้จัดทำตามข้อที่ ๔

๖. นำรูปแปลงที่ดินจากการทดสอบขึ้นรูปแปลงที่ดินมาดำเนินการเชื่อมต่อเป็นแผนที่รูปแปลงที่ดินดิจิทัล

ในการศึกษานี้เมื่อดำเนินการสร้างรูปแปลงที่ดินเรียบร้อยแล้ว หลังจากนั้นนำรูปแปลงที่ดินดังกล่าวมาเชื่อมต่อตามตำแหน่งในระวางแผนที่ โดยใช้หลักการแปลงค่าพิกัดจากค่าพิกัดศูนย์ลอยเป็นค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ซึ่งค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ได้มาจากการนำหมุดหลักเขตที่ดินที่ผ่านการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS NETWORK) เป็นค่าพิกัดอ้างอิงผ่านวิธีการแปลงค่าพิกัดแบบ Affine Transformation กรณีมีค่าพิกัดหมุด RTK GNSS NETWORK อย่างน้อย ๓ จุด และวิธีการแปลงค่าพิกัด Conformal Transformation กรณีมีค่าพิกัดหมุด RTK GNSS NETWORK จำนวน ๒ จุด

๗. สรุปผลการดำเนินงาน

ดำเนินการสรุปผลและวิเคราะห์ผลการศึกษาจากการสร้างรูปแปลงที่ดินโดยใช้ข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน และรายการคำนวณรังวัดที่ดิน ผ่านโปรแกรม DOLCAD โปรแกรม QGIS โปรแกรม AutoCAD และโปรแกรม SketchUp โดยนำเนื้อที่จากการทดสอบขึ้นรูปแปลงที่ดินเปรียบเทียบกับเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียน และดำเนินการทดสอบเพิ่มเติมโดยการนำรูปแปลงที่ดินที่สร้างรูปแปลงที่ดินจากภาพลักษณ์เชื่อมต่อรูปแปลงที่ดินเป็นแผนที่รูปแปลงที่ดินดิจิทัล และคำนวณเนื้อที่หลังจากการเชื่อมต่อเปรียบเทียบกับเนื้อที่ข้อมูลทะเบียน จากนั้นสรุปข้อดี ข้อเสีย การสร้างรูปแปลงที่ดินจากข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน และรายการคำนวณรังวัดที่ดินผ่านโปรแกรม DOLCAD โปรแกรม QGIS โปรแกรม AutoCad และโปรแกรม SketchUp

จากการทดสอบสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน โดยใช้ข้อมูลค่าพิกัดจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน และแผนที่รูปแปลงที่ดินบนภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน ผ่านโปรแกรมที่รองรับข้อมูลด้านสารสนเทศภูมิศาสตร์ ได้แก่ โปรแกรม Quantum GIS (QGIS) โปรแกรม DOLCAD โปรแกรม AutoCAD และโปรแกรม SketchUp ปรากฏว่า สามารถสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินผ่านโปรแกรม QGIS และโปรแกรม DOLCAD ได้เท่านั้น เนื่องจากโปรแกรม AutoCAD ติดลิขสิทธิ์ทางการตลาดและโปรแกรม SketchUp มีความสามารถเฉพาะสำหรับการวาดรูป และการขึ้นรูปแบบสามมิติแต่ไม่มีระบบค่าพิกัดและทิศทาง ส่วนปรับปรุงระวางแผนที่จึงสรุปผลการทดสอบการสร้างชุดข้อมูลรูปแปลงที่ดินจากข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน ๓ แหล่งข้อมูล ได้แก่ รายการคำนวณรังวัดที่ดิน ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน และข้อมูลรูปแปลงที่ดินจาก LANDSMAPS (Shape File) ผ่านโปรแกรมทั้งหมด ๒ โปรแกรม ได้แก่ โปรแกรม QGIS และโปรแกรม DOLCAD (ดำเนินการสร้างข้อมูลรูปแปลงที่ดินเฉพาะข้อมูลจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน และข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน) โดยสามารถจำแนกการศึกษาเปรียบเทียบเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียนกับเนื้อที่จากการสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินได้ ทั้งหมด ๗ กรณี ดังนี้

๑. กรณีเปรียบเทียบเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียนกับข้อมูลเนื้อที่จากการสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน ด้วยโปรแกรม DOLCAD

๒. กรณีเปรียบเทียบเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียนกับข้อมูลเนื้อที่จากการสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน ด้วยโปรแกรม QGIS

๓. กรณีเปรียบเทียบเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียนกับข้อมูลเนื้อที่จากการสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ด้วยโปรแกรม DOLCAD

๔. กรณีเปรียบเทียบเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียนกับข้อมูลเนื้อที่จากการสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ด้วยโปรแกรม QGIS

๕. กรณีเปรียบเทียบเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียนกับข้อมูลเนื้อที่จากการสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองระบบพิกัดฉากศูนย์กำเนิด ด้วยโปรแกรม DOLCAD

๖. กรณีเปรียบเทียบเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียนกับข้อมูลเนื้อที่จากการสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองระบบพิกัดศูนย์กำเนิด ด้วยโปรแกรม QGIS

๗. กรณีเปรียบเทียบเนื้อที่จากข้อมูลทะเบียนกับข้อมูลเนื้อที่จากการทดสอบด้วยข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินและรายการคำนวณรังวัดที่ดิน ผ่านโปรแกรม DOLCAD และโปรแกรม QGIS (๖ กรณี ข้อที่ ๑ ถึง ข้อที่ ๖) และเนื้อที่จาก LANDSMAPS (Shape File)

จากการศึกษาเปรียบเทียบทั้ง ๗ กรณี สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

๑. การสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินได้รูปแปลงที่ดินที่มีความถูกต้องทั้งรูปร่างและเนื้อที่ ตามข้อมูลทะเบียนที่ดิน โดยโปรแกรม QGIS และโปรแกรม DOLCAD ให้ผลที่เหมือนกัน

๒. การสร้างชุดข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินจากรายการคำนวณรังวัดที่ดิน ได้รูปแปลงที่ดินที่มีความถูกต้องทางรูปร่างตามภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน แต่เนื้อที่ไม่ตรงตามข้อมูลทะเบียนที่ดิน เนื่องจากข้อมูลเนื้อที่รูปแปลงที่ดินจากรายการคำนวณรังวัดที่ดินมีสองค่า คือ เนื้อที่คำนวณเป็นการคำนวณเนื้อที่โดยวิธีการคำนวณเนื้อที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม และเนื้อที่ขอใช้เป็นเนื้อที่จากการปัดเศษทศนิยมของเนื้อที่คำนวณ ซึ่งเป็นไปตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๓๐๑๐๙ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่อง การใช้โปรแกรมการคำนวณ และลงที่หมายแผนที่งานรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน และความคลาดเคลื่อนของการปัดเศษขึ้น หรือปัดเศษลงของโปรแกรม QGIS และโปรแกรม DOLCAD ทั้งสองโปรแกรมไม่เท่ากัน อาจเกิดความคลาดเคลื่อนระหว่างการแปลงหน่วยให้เป็นหน่วยเดียวกัน (โปรแกรม QGIS : ตารางเมตร โปรแกรม DOLCAD : ไร่ งาน ตารางวา)

๓. เมื่อนำข้อมูลรูปแปลงที่ดินจาก LANDSMAPS (Shape File) มาเปรียบเทียบข้อมูลทะเบียน พบว่า มีความถูกต้องของเนื้อที่มากกว่าร้อยละ ๙๕ จากจำนวนแปลงที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบคิดเป็น ๗๑.๓ % แต่เมื่อนำขนาดและรูปร่างรูปแปลงที่ดินจาก LANDSMAPS มาเปรียบเทียบกับรูปแปลงที่ดินที่ได้จากการทดสอบด้วยข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินและรายการคำนวณรังวัดที่ดิน ผ่านโปรแกรม DOLCAD และโปรแกรม QGIS (๖ กรณี) พบว่า ขนาดและรูปร่างจาก LANDSMAPS มีความผิดพลาดคลาดเคลื่อนอยู่มาก จึงไม่ควรนำมาสร้างเป็นโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

จากผลการทดสอบในข้อที่ ๑ ข้อที่ ๒ และข้อที่ ๓ จากแหล่งข้อมูลที่กรมที่ดิน มีภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินเป็นแหล่งข้อมูลที่สามารถนำมาสร้างเป็นโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยให้ความถูกต้อง ทั้งรูปร่างและเนื้อที่ ซึ่งโปรแกรม DOLCAD และโปรแกรม QGIS สามารถดำเนินการได้ผลลัพธ์เหมือนกันทั้ง ๒ โปรแกรม

๔. จากการทดลองนำรูปแปลงที่ดินที่ได้จากการสร้างด้วยภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน จำนวน ๓๑๐ แปลง (รูปแปลงที่ดินใน ๑ ระวาง) จากโปรแกรม DOLCAD มาสร้างแผนที่รูปแปลงที่ดินดิจิทัล ใช้ค่าพิกัดหมุดหลักเขตที่ดินของแปลงที่ดินที่มาจากการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS NETWORK) เป็นหมุดอ้างอิงในการแปลงค่าพิกัด โดยใช้

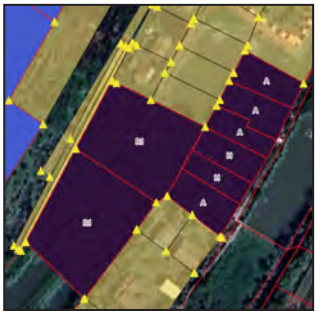
หลักการแปลงค่าพิกัดโดยวิธี Conformal Transformation และวิธี Affine Transformation พบว่า สามารถนำมาเชื่อมต่อได้เพียง ๑๖๓ แปลง และเมื่อนำเนื้อที่ที่ได้จากการแปลงค่าพิกัดมาเปรียบเทียบกับเนื้อที่ทะเบียน พบว่ามีความถูกต้องมากที่สุดในช่วงร้อยละ ๙๕ ถึงร้อยละ ๑๐๐ จากจำนวนแปลงที่ดินที่นำมาเชื่อมต่อได้ทั้งหมด จำนวน ๑๐๑ แปลง คิดเป็น ๖๑.๙๖ % และรูปแปลงที่ดินบริเวณที่มีแปลง RTK GNSS NETWORK หนาแน่น มีผลต่อความถูกต้องของการแปลงค่าพิกัด ส่วนรูปแปลงที่ดินที่มีความถูกต้องน้อย อาจเกิดจากรูปแปลงที่ดินมาจากการรังวัดที่หลากหลายวิธีการ เครื่องมือและเทคโนโลยีการรังวัดในแต่ละยุคสมัย



รูปการนำรูปแปลงที่ดินจากการทดสอบสร้างรูปแปลงที่ดินจากภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน แปลงค่าพิกัดเป็นระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็มในรูปแบบของระวางแผนที่ดิจิทัล

ตารางแสดงสัญลักษณ์สีแทนช่วงร้อยละความถูกต้องของเนื้อที่ที่มาจากการแปลงค่าระบบพิกัดฉากศูนย์ลอยเป็นระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

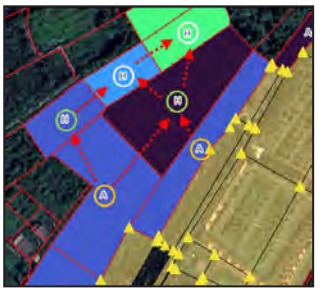
ช่วงร้อยละความถูกต้องของเนื้อที่ทดสอบเปรียบเทียบกับเนื้อที่ทะเบียน	สัญลักษณ์สีในแผนที่	จำนวนแปลงที่ดิน (แปลง)
ร้อยละ ๔๕ ถึง ร้อยละ ๕๐		๓
ร้อยละ ๕๐ ถึง ร้อยละ ๕๕		๐
ร้อยละ ๕๕ ถึง ร้อยละ ๖๐		๐
ร้อยละ ๖๐ ถึง ร้อยละ ๖๕		๐
ร้อยละ ๖๕ ถึง ร้อยละ ๗๐		๐
ร้อยละ ๗๐ ถึง ร้อยละ ๗๕		๑
ร้อยละ ๗๕ ถึง ร้อยละ ๘๐		๓
ร้อยละ ๘๐ ถึง ร้อยละ ๘๕		๗
ร้อยละ ๘๕ ถึง ร้อยละ ๙๐		๑๑
ร้อยละ ๙๐ ถึง ร้อยละ ๙๕		๓๗
ร้อยละ ๙๕ ถึง ร้อยละ ๑๐๐		๑๐๑
รวม		๑๖๓



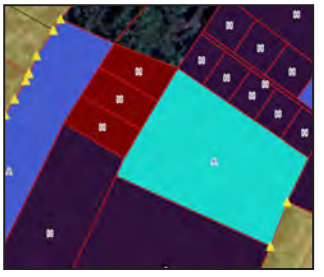
รูปบริเวณที่มีแปลงที่ดิน RTK GNSS NETWORK หนาแน่น



ตัวอย่างการสะสมความคลาดเคลื่อนของรูปแปลงที่ดินที่มาจากการแปลงค่าพิกัดศูนย์ลอยเป็นระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม



ตัวอย่างทิศทางการสะสมความคลาดเคลื่อนของรูปแปลงที่ดินที่มาจากการแปลงค่าพิกัดศูนย์ลอยเป็นระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม



ตัวอย่างรูปแปลงที่ดินที่ปรากฏผลความคลาดเคลื่อนสูง (แปลงที่ดินสีแดง)



รูปเปรียบเทียบระหว่างรูปแปลงที่ดินที่มาจากการแปลงค่าพิกัดกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ DMC

ผลการศึกษานี้จึงมีประโยชน์อย่างยิ่งในการเป็นแนวทาง วิธีการดำเนินการจัดทำข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน สำหรับนำไปพัฒนาต่อยอดงานทางด้านแผนที่ดิจิทัล และรองรับการให้บริการโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ในอนาคตต่อไป

“ไม่มีใครถูกมองดีจากทุกสายตา
ได้ทั้งหมด จงปล่อยให้บางคน
ไม่เข้าใจเรา **แล้วใช้ชีวิตต่อไป
อย่างเบาใจ**”



จากหนังสือ : Cheese Duck
ความสุขมันยืดได้เหมือนชีสไหมนะ

เรียนรู้กฎหมายที่ดินเพิ่มเติมจากคำพิพากษาศาลปกครอง

คดีพิพาทเกี่ยวกับการขอให้เพิกถอนแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นางสาวธนิษฐา อ่อนแก้ว นิติกรชำนาญการ
นางสาวพรรธิภา ดำขำโชติสกุล นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

นาง ส. (ผู้ฟ้องคดี) ฟ้องว่า ตนเป็นทายาทโดยธรรมและเป็นผู้จัดการมรดกของนาย พ. ร่วมกับนาย ว. และนาย ป. ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๓/๕๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๓ ซึ่งนาย พ. เจ้ามรดกมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินจำนวน ๒ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๙๔๑ ตำบลโพธิ์ชัย อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๖ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย ต่อมาเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) ดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก โอนมรดก และจดทะเบียนขายที่ดิน ทั้งสองแปลงโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยนาง ส. (ผู้ฟ้องคดี) ไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และไม่มีการยินยอมหรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินแทน ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินทั้งสองแปลงของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหาย ไม่สามารถจัดการมรดกตามความประสงค์ที่แท้จริงและคำพิพากษาศาลฎีกาได้เป็นการละเมิดสิทธิของผู้ฟ้องคดี จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลโดยขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวโดยให้ห้ามดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น โดยวินิจฉัยว่า กรณีโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๙๔๑ ตำบลโพธิ์ชัย อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย เดิมมีชื่อนาย พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย พ. เป็นบุตรของนายพิชัยและนางกมลทิน มีพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันทั้งหมด ๕ คน คือ นาย ป. นาง ส. (ผู้ฟ้องคดี) นาย พ. นาย อ. และนาย ว. ซึ่งนาย พ. ไม่ได้สมรสและไม่มีบุตร นาย พ. ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ โดยมิได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้ผู้ใดหรือแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมา นาย ว. ยื่นคำร้องต่อศาลจังหวัดหนองคาย ขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งนาย ว. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย พ. โดยมีนาง ส. (ผู้ฟ้องคดี) และนาย ป. เป็นผู้คัดค้านที่ ๑ และที่ ๒ ศาลจังหวัดหนองคายได้มีคำสั่งเป็นคดีหมายเลขแดงที่ ๔๖๑/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๕ ตั้งนาย ว. และนาย ป. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย พ. (ผู้ตาย) ตามมาตรา ๑๗๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และยกคำร้องคัดค้านของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลดังกล่าวต่อศาลสูง และเมื่อวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๕ นาย ว. และนาย ป. ในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย พ. ได้ยื่นขอจดทะเบียนประเภทลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกให้ตนเองซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้สอบสวนสิทธิและความสามารถตลอดจนพิจารณาเอกสารหลักฐานตามควรแล้วเห็นว่าถูกต้อง สามารถรับจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงแต่อย่างใด ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔๑ กำหนดว่า กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก แม้คำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดก

นั้นยังไม่ถึงที่สุด ผู้จัดการมรดกก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกได้ตามอำนาจหน้าที่ โดยหน้าที่ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งเริ่มนับแต่วันที่ได้ฟังหรือถือว่าได้ฟังคำสั่งศาลแล้วตามมาตรา ๑๗๑๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้ง การที่ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งศาล ตามมาตรา ๒๓๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และผู้ฟ้องคดีไม่ได้ยื่นคำขอให้ศาลมีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา ตามมาตรา ๒๕๔ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าวแต่อย่างใด เมื่อนาย ว. และนาย ป. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย พ. ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก ตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับข้อ ๔๖ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ เมื่อเจ้ามรดกไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ผู้จัดการมรดกจึงมีหน้าที่ต้องแบ่งปันทรัพย์มรดกทั้งหมดแก่ทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๑๖๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ผู้จัดการมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมของนาย พ. เนื่องจากเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน ตามมาตรา ๑๖๐๓ วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา ๑๖๒๙ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าวนั้น ถือว่าผู้จัดการมรดกได้ดำเนินการตามสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้จัดการมรดกแล้ว และการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรม เป็นข้อยกเว้นที่ไม่ถือว่าเป็นนิติกรรมซึ่งผู้จัดการมรดกมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการรับจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ตามข้อ ๕๑ (๑) ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ และการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา ๘๒ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑ ผู้ขอจึงไม่จำต้องนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายเดียวกัน ประกอบกับข้อ ๔ วรรคหนึ่ง (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เมื่อนาย ว. และนาย ป. ได้รับโอนมรดกที่ดินแปลงดังกล่าวแล้วก็ย่อมมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน และขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๖ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย นั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ บัญญัติว่า ถ้าผู้จัดการมรดกมีหลายคน การทำการตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้นต้องถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่จะมีข้อกำหนดพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น ถ้าเสียงเท่ากัน เมื่อผู้มีส่วนได้เสียร้องขอ ก็ให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔๘ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ในการดำเนินการจดทะเบียนใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินที่มีผู้จัดการมรดกหลายคน ผู้จัดการมรดกบางคนไม่เห็นด้วย แต่ผู้จัดการมรดกที่มาขอดำเนินการเป็นผู้จัดการมรดกส่วนข้างมากก็ดำเนินการในนามของผู้จัดการมรดกทั้งคณะได้ วรรคสอง กำหนดว่า การทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้นต้องถือเอาเสียงข้างมาก หากมีรายงานการประชุมผู้จัดการมรดก หรือปรากฏหลักฐานว่าได้มีการแจ้งไปยังผู้จัดการมรดกทุกคนได้ทราบแล้ว มีผู้เห็นด้วยเป็นส่วนมาก ความเห็นส่วนข้างมากถือเป็นเสียงข้างมากแล้ว แต่ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานว่ามีการแจ้งให้ผู้จัดการมรดกทุกคนได้ทราบถึงการจัดการมรดกก็ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการจัดการมรดกตามเสียงข้างมาก

ก่อนดำเนินการตามคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนก่อนดำเนินการต่อไปตามกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าภายหลังศาลอุทธรณ์ภาค ๔ มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ ๘๓/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๖ แก้เป็นตั้งผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกของนาย พ. ร่วมกับนาย ว. และนาย ป. ต่อมานาย ว. และนาย ป. โดยทนายความผู้รับมอบอำนาจได้มีหนังสือถึงผู้ฟ้องคดีให้ไปประชุมทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๖ ที่ประชุมมีมติเสียงข้างมากเห็นควรให้จัดการมรดกโดยการขายที่ดินแปลงดังกล่าวและนำเงินมาแบ่งปันกันโดยไม่ต้องรอจัดการทรัพย์มรดกรายอื่น นาย ว. และนาย ป. ในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย พ. เสียงข้างมากยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อนาย ว. นาย ป. และผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของนาย พ. ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๖ จึงเป็นกรณีการจัดการมรดกที่มีผู้จัดการมรดกหลายคน การทำการตามหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้นจึงต้องถือเอาเสียงข้างมาก ตามมาตรา ๑๗๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ว. และนาย ป. จึงสามารถดำเนินการในนามของผู้จัดการมรดกทั้งคณะได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รับจดทะเบียนลงชื่อนาย ว. นาย ป. และผู้ฟ้องคดี เป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของนาย พ. จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว แม้ผู้ฟ้องคดีจะไม่ได้ลงลายมือชื่อก็ตาม แต่หาได้มีผลให้การจดทะเบียนดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากมีการระบุชื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของนาย พ. ในรายการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน และตามหนังสือสัญญาซื้อขาย ฉบับลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ มีข้อความระบุว่าผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงดังกล่าวทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อ และผู้จัดการมรดกขายที่ดินเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายไปแบ่งปันทายาท กรณีจึงเป็นไปตามเสียงข้างมากของที่ประชุมผู้จัดการมรดก ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รับจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๗๙๓/๒๕๖๑ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๒๘๐/๒๕๖๘)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พิพากษายกฟ้อง เนื่องจากการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก โอนมรดก และขาย เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว จึงมิได้เป็นการจดทะเบียนที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน ซึ่งจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำฟ้องแต่อย่างใด	ควรปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบและใช้ความระมัดระวังในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด

คดีพิพาทเกี่ยวกับการขอให้เปิดเส้นทางในหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นทางสาธารณประโยชน์

นางสาววิรัญยา กาพย์แก้ว นิติกรปฏิบัติการ
นางสาวพรรธิภา ดำขำโชติสกุล นิติกรชำนาญการพิเศษ
กลุ่มงานคดี สำนักกฎหมาย

● ประเด็นคำฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีทั้งสามฟ้องว่า เดิมผู้ฟ้องคดีทั้งสามและชาวบ้านที่อาศัยอยู่ในชุมชนฯ และบริเวณใกล้เคียง จำนวนกว่า ๓๐ หลังคาเรือนได้ใช้เส้นทางพิพาทอันเป็นทางสาธารณะ ซึ่งมีความกว้างตลอดเส้นทางประมาณ ๒ เมตร เพื่อเป็นทางสัญจรมากกว่า ๘๐ ปี แล้ว ต่อมาได้มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพื่อก่อสร้างถนนราชพฤกษ์ รวมทั้งในปี ๒๕๔๖ ได้มีเอกชนเข้ามาซื้อที่ดินในชุมชนบางส่วนเพื่อทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรฯ ต่อมา เมื่อประมาณปี ๒๕๕๕ ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้ทำการก่อสร้างกำแพงคอนกรีตปิดกั้นเส้นทางสาธารณะเดิม ได้มีการร้องเรียนไปยังหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) และอธิบดีกรมที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓) ได้ทำการสอบสวนแล้วมีความเห็นว่า ทางพิพาทมิใช่ทางสาธารณประโยชน์ เพราะอยู่ในที่ดินของเอกชนซึ่งมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินและได้มีการจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน ในโครงการของหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การตรวจสอบเรื่องร้องเรียนของผู้ถูกฟ้องคดีดังกล่าว มิได้ปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการสอบสวนเกี่ยวกับการบุกรุกที่หรือทางสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๓๙ เป็นการปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบทำให้โครงการของหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวก่อสร้างถนนภายในโครงการทับทางสาธารณะเดิม ผู้ฟ้องคดีจึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) ผู้อำนวยการเขตตลิ่งชัน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) อธิบดีกรมที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓) เปิดเส้นทางพิพาทให้เป็นทางสาธารณะสามารถออกสู่ถนนราชพฤกษ์ได้ดังเดิม ให้ทำการรื้อถอนสิ่งกีดขวางเส้นทางพิพาท

● คำพิพากษาศาล

ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น โดยวินิจฉัยว่า บริเวณที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ว. จำกัด โดยมีการจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเพื่อให้เป็นทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของหมู่บ้านกับผู้อาศัยในหมู่บ้านเท่านั้น โดยไม่ได้จดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์ อีกทั้งตามที่ได้ทำการสอบสวนข้อร้องเรียนของผู้ฟ้องคดีทั้งสามมีความเห็นว่าทางพิพาทมิใช่ทางสาธารณะ เพราะเป็นทางที่อยู่ในที่ดินของเอกชนซึ่งมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินและได้มีการจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินภายในโครงการของหมู่บ้านจัดสรร ประกอบกับยังมีข้อพิพาททางคดี ซึ่งได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษา ในคดีอื่นระหว่างบิดาของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และบริษัท ว. จำกัด (ผู้ถือกรรมสิทธิ์บริเวณที่ดินพิพาทก่อนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ. (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔) เข้าถือกรรมสิทธิ์) ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กำหนดให้บิดาของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และบริวารสามารถผ่านเข้าออกถนนในที่ดินของโครงการหมู่บ้านไปตามเส้นทางเดินถนนภายในหมู่บ้านเพื่อออกสู่ถนนราชพฤกษ์เป็นการชั่วคราว โดยข้อตกลงดังกล่าวจะเป็นอันสิ้นสุดลง เมื่อทางเข้าออกดังกล่าวถูกโอนไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นชัดเจนว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ยังคงหวงกันที่ดินของตน และมิได้อุทิศที่ดิน ให้เป็นทรัพย์สินที่พลเมืองหรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทางพิพาทจึงมิได้เป็นทางสาธารณะอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ดังนั้น เมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์บริเวณที่ดินพิพาทมิได้อุทิศที่ดิน ให้เป็นทรัพย์สินที่พลเมืองหรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน มิได้จดทะเบียนโอนให้เป็นที่ดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือทำหนังสืออุทิศให้เป็นที่ดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทางพิพาทจึงมิได้เป็นทางสาธารณะอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จึงไม่อาจถือได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ถึงที่ ๓

ละเลยต่อหน้าที่ตามกฎหมายให้ต้องปฏิบัติในการดำเนินการให้มีการเปิดทางพิพาทที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ปิดกั้นออกไปแต่อย่างใด

(คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๓๓/๒๕๖๑ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๒๕๗/๒๕๖๘)

ชนะคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
พิพากษายกฟ้อง เนื่องจากที่ดินบริเวณพิพาทมิได้เป็นทางสาธารณะอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จึงไม่อาจถือได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ถึงที่ ๓ ละเลยต่อหน้าที่ตามกฎหมายให้ต้องปฏิบัติในการดำเนินการเปิดเส้นทางพิพาทที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ ปิดกั้นออกไปแต่อย่างใด	ควรตรวจสอบข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายให้ครบถ้วนถูกต้อง รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด

คำพิพากษาที่เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

• คำพิพากษาที่เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิทำลายรั้วกำแพงคอนกรีตหมู่บ้านจัดสรรที่ติดอยู่กับพื้นที่ด้านหลังทาวน์เฮาส์ ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้หรือไม่

• คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๕๒/๒๕๖๘

รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุเป็นส่วนหนึ่งของรั้วกำแพงหมู่บ้านที่บริษัท ว. ผู้จัดสรรที่ดินสร้างขึ้นพร้อมการจัดสรรและปลูกสร้างทาวน์เฮาส์ขาย เพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้ซื้อที่ดินและทาวน์เฮ้าส์ในโครงการจัดสรร อันเป็นการจัดให้มีสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ ทำให้รั้วกำแพงคอนกรีตตกอยู่ในภาระจำยอมตามกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมดและไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดินที่รั้วตั้งอยู่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ และให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ เมื่อโจทก์มีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคมาจากบริษัท ว. ผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมมาดำเนินการแล้ว รั้วกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ตั้งอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงไม่สามารถทำลายทรัพย์อันเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร แม้จะอยู่ติดกับที่ดินของตนเอง การที่จำเลยกับพวกร่วมกันทุบทำลายรั้วกำแพงคอนกรีตด้านหลังทาวน์เฮาส์ เลขที่ ๖ ที่จำเลยพักอาศัยเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของจำเลย จึงเป็นการทำให้เสียหาย ทำลาย ทำให้เสื่อมค่าหรือทำให้ไร้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์ของผู้อื่นหรือผู้อื่นเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย เป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๕๘ แต่รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุดังกล่าวมีไว้เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรเท่านั้น มิใช่เพื่อประโยชน์ของประชาชนทั่วไป รั้วกำแพงคอนกรีตที่เกิดเหตุจึงมิใช่ทรัพย์ที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ การกระทำความผิดของจำเลยจึงไม่เป็นการทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๓๖๐

• ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๓๕๘ ผู้ใดทำให้เสียหาย ทำลาย ทำให้เสื่อมค่าหรือทำให้ไร้ประโยชน์ ซึ่งทรัพย์ของผู้อื่นหรือผู้อื่นเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย ผู้นั้นกระทำความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๓๖๐ ผู้ใดทำให้เสียหาย ทำลาย ทำให้เสื่อมค่าหรือทำให้ไร้ประโยชน์ ซึ่งทรัพย์ที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๒. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๘

มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

มาตรา ๔๔ วรรคหก เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในระยะเวลาสามสิบวัน นับแต่วันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไป

● คำพิพากษาที่เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด

กรณีห้องชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องคำนวณอย่างไร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๒๗/๒๕๖๘

ในเรื่องฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีถูกบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ โดยให้ใช้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดที่ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ วรรคสอง (๓) และมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเงินไม่เกินห้าสิบล้านบาทแรก โดยมิได้คำนึงถึงว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีเจ้าของกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์รวม หรืออีกนัยหนึ่งคือมิได้พิจารณาจากสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินหรือจำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่พิจารณาจากตัวทรัพย์เป็นสำคัญ การที่กฎหมายกำหนดให้ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีคือมูลค่าของทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่ไม่เกินห้าสิบล้านบาท ไม่ใช่ให้ยกเว้นภาษีตามสิทธิหรือตามส่วนของเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในห้องชุดประเภทพักอาศัย ซึ่งการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในห้องชุดพิพาทไม่อาจแบ่งแยกได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๒ ดังนั้น เมื่อห้องชุดพิพาทมีราคาประเมินทุนทรัพย์ จำนวน ๙๗,๖๑๕,๐๘๙ บาท จึงเหลือมูลค่าของฐานภาษีที่ไม่ได้รับยกเว้นจำนวน ๔๗,๖๑๕,๐๘๙ บาท ที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๑๒ บัญญัติว่า กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

๒. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๓๕ วรรคสอง บัญญัติว่า การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินสิบล้านบาท

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง

มิให้นำความในวรรคหนึ่งหรือวรรคสองมาใช้บังคับกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ซึ่งต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านดังกล่าว เพราะเหตุจำเป็นทางราชการตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ร่วมกันประกาศกำหนด โดยให้ถือเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนการย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับ การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง

●○●○●○●

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๑๑๙



กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ เมษายน ๒๕๖๙

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบหลักทรัพย์ของสำนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๒๕.๓/ว ๗๔๐๙ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๙ และบัญชีรายชื่อ ๑๙ หน่วยงาน จำนวน ๔ แผ่น
๒. แนวทางปฏิบัติของสำนักงานที่ดิน กรณีหน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ จำนวน ๒ แผ่น

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖) วางแนวทางปฏิบัติกรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจสอบหลักทรัพย์ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว จากข้อมูลสถิติการให้บริการของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศย้อนหลัง ๓ ปี พบว่า ประเภทงานตรวจสอบหลักทรัพย์แบบไม่มีค่าธรรมเนียม ซึ่งเป็นกรณีการตรวจสอบหลักทรัพย์ให้แก่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย มีจำนวนเฉลี่ยปีละ ๕,๕๐๙,๖๒๒ ราย ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระงานของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน และเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการประชาชน กรมที่ดินจึงได้มีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติให้หน่วยงานของรัฐที่อาศัยอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งได้รับอนุญาตให้เชื่อมโยงข้อมูลที่ดินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ จำนวน ๑๙ หน่วยงาน ให้ดำเนินการประสานขอทราบข้อมูลโดยตรงกับกรมที่ดินแล้ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ดังนั้น จึงวางแนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบหลักทรัพย์ของสำนักงานที่ดินเพิ่มเติม เพื่อให้จังหวัดแจ้งทุกสำนักงานที่ดินถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์จากหน่วยงานของรัฐทั้ง ๑๙ หน่วยงาน ให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งหน่วยงานดังกล่าวประสานกรมที่ดินเพื่อดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

๒. กรณีสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์จากหน่วยงานของรัฐอื่นนอกจาก ๑๙ หน่วยงานตามข้อ ๑. ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย และไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ การคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่ารับรองเอกสาร ตามข้อ ๓๐ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖) ให้ส่งข้อมูลหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ดังกล่าวให้กรมที่ดิน (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน) ดำเนินการ โดยถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงานที่ดิน กรณีหน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

/ ๓. กรณี...

๓. กรณีสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์จากหน่วยงานของรัฐ ซึ่งเป็นกรณีที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๒๘ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖) ให้สำนักงานที่ดินดำเนินการตรวจสอบแล้วส่งผลการตรวจสอบและเอกสาร พร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้หน่วยงานของรัฐนั้นทราบเพื่อจัดส่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย โดยไม่ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดิน (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน) ดำเนินการ

๔. กรณีบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเอกชนที่มีสิทธิตามกฎหมายมีความประสงค์ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นผู้มายื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย ให้สำนักงานที่ดินดำเนินการตามข้อ ๒๕ ประกอบข้อ ๒๗ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๖)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๘๔ - ๖
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๓๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๒๕.๓/ว ๗๔๐๙

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๑ มีนาคม ๒๕๖๙

เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีหน่วยงานของรัฐขอสำเนาเอกสารประกอบผลการตรวจสอบหลักทรัพย์

เรียน หัวหน้าส่วนราชการตามบัญชีแนบท้าย

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ตามบัญชีแนบท้าย
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๒๕.๓/ว๖๒๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางปฏิบัติกรณีหน่วยงานของรัฐที่ได้รับอนุญาตให้เชื่อมโยงข้อมูลผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์กับกรมที่ดิน ต้องการตรวจสอบหลักทรัพย์

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้อนุญาตให้ (ชื่อหน่วยงานตามบัญชีแนบท้าย) เชื่อมโยงเพื่อใช้ข้อมูลที่ดินผ่าน (ชื่อระบบอิเล็กทรอนิกส์ตามบัญชีแนบท้าย) ไว้แล้ว และได้มีหนังสืออ้างถึง ๒. เชิญประชุมหารือร่วมกันในวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๙ เพื่อแจ้งช่องทางการปฏิบัติงานร่วมกันผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ กรณีมีความจำเป็นต้องใช้สำเนาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิสำหรับการดำเนินการต่อเนื่องตามอำนาจหน้าที่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

การประชุมหารือเพื่อวางแนวทางปฏิบัติร่วมกันเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๙ ผ่านระบบออนไลน์ (Zoom Application) สืบเนื่องจากการรวบรวมข้อมูลในปัจจุบันหน่วยงานของรัฐได้มีการประสานขอให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบหลักทรัพย์และจัดส่งข้อมูลสำเนาหนังสือแสดงสิทธิ รวมทั้งสำเนาสารบบเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิที่ขอตรวจสอบดังกล่าว สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินการต่อเนื่องตามอำนาจหน้าที่ของแต่ละหน่วยงาน โดยในแต่ละปีมีปริมาณงานรวมกันทั่วประเทศที่สำนักงานที่ดินต้องดำเนินการให้หน่วยงานของรัฐประมาณกว่า ๕ ล้านรายการ ซึ่งมีนัยสำคัญที่อาจกระทบต่อการให้บริการประชาชน ดังนั้น เพื่อให้การบริหารงาน และการให้บริการภาครัฐเป็นไปตามนโยบายรัฐบาลที่มุ่งเน้นให้นำระบบดิจิทัลมาใช้ในการปฏิบัติงาน และการให้บริการแก่ประชาชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ลดภาระทั้งทรัพยากร และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการบริหารงานและการให้บริการภาครัฐผ่านระบบดิจิทัล พ.ศ.๒๕๖๒ จึงได้ข้อสรุปร่วมกันว่า หน่วยงานของรัฐที่ได้รับอนุญาตเชื่อมโยงข้อมูลที่ดินผ่านระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center) หรือระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูลเชื่อมโยงหน่วยงานภาครัฐ (Government Information Network : GIN) หากต้องการข้อมูลสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และสำเนาสารบบรวมทั้งข้อมูลการอายัดเท่าที่มีในฐานข้อมูลของกรมที่ดินสำหรับใช้ในภารกิจตามอำนาจหน้าที่ **ให้หน่วยงานของรัฐรวมทั้งหน่วยงานภูมิภาคในสังกัดมีหนังสือราชการประสานโดยตรงกับกรมที่ดิน พร้อมจัดทำข้อมูลบุคคลหรือนิติบุคคลที่ต้องการตรวจสอบในรูปแบบไฟล์ดิจิทัล และวิธีการตามลำดับ ดังนี้**

๑. กรณีมีการเข้าใช้งานเชื่อมโยงข้อมูลผ่านระบบ Linkage Center หรือ GIN ให้นำข้อมูลที่ได้จากการสืบค้นผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว และจัดทำให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Excel โดยระบุข้อมูลที่ต้องการสำเนาเอกสารสิทธิ ประกอบด้วย ๑) ชื่อ - นามสกุล/ชื่อนิติบุคคล ๒) เลขประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล และ ๓) เลขที่เอกสารสิทธิ

/ ๒. กรณี...

๒. กรณียังไม่ได้เข้าใช้งานในระบบ Linkage Center หรือ GIN ให้ระบุข้อมูลที่ต้องการสำเนาเอกสารสิทธิ ประกอบด้วย ๑) ชื่อ - นามสกุล/ชื่อนิติบุคคล และ ๒) เลขประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล หรือ ๓) เลขที่เอกสารสิทธิ (ถ้ามี) และจัดทำให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Excel

๓. หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานภูมิภาคในสังกัดกำหนด E-mail กลาง สำหรับใช้ในการรับ – ส่งข้อมูล และ E-mail กลาง สำหรับรับ – ส่งรหัสเปิดไฟล์ โดยต้องจัดให้มีมาตรการในการควบคุมดูแลข้อมูลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๒

๔. ดำเนินการบีบอัดข้อมูลตามข้อ ๑. หรือ ๒. ให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Zip พร้อมตั้งรหัสผ่านสำหรับเปิดไฟล์ดังกล่าว โดยส่งเอกสารดิจิทัลทั้งหมดพร้อมหนังสือราชการผ่านระบบไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) ที่กำหนดไว้ในข้อ ๓.

๕. กรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จะส่งหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบอ้างอิงตามหนังสือที่หน่วยงานรัฐหรือหน่วยงานภูมิภาคในสังกัดของหน่วยงานนั้น พร้อมข้อมูลสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และสำเนาสารบบ รวมทั้งข้อมูลการอายัด (เท่าที่มีในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน ณ วันที่ดำเนินการตรวจสอบ) ในรูปแบบไฟล์ PDF ซึ่งเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยจะบีบอัดข้อมูลให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Zip พร้อมตั้งรหัสผ่านสำหรับเปิดไฟล์ ผ่าน E-mail กลาง สำหรับใช้ในการรับ – ส่งข้อมูล และ E-mail กลาง สำหรับรับ – ส่งรหัสเปิดไฟล์ ซึ่งเป็น E-mail ตามข้อ ๓.

ทั้งนี้ กรมที่ดินกำหนดให้เริ่มดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวตั้งแต่วันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๙ รายละเอียดรูปแบบการจัดทำและส่งข้อมูลสามารถดาวน์โหลดได้จาก QR Code ที่ปรากฏด้านล่างของหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

ศูนย์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน
โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย
https://portal.dol.go.th/XQWs5n

ด่วนที่สุด

กรมที่ดิน ศูนย์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๖๕

มท ๐๕๒๕.๓ /ว ๗๕๐๙ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๙

แนวทางปฏิบัติกรณีหน่วยงานของรัฐขอสำเนาเอกสารประกอบผลการตรวจสอบหลักทรัพย์

เรียน หัวหน้าส่วนราชการตามบัญชีแนบท้าย

ตาม (หนังสือกรมที่ดิน ตามบัญชีแนบท้าย) กรมที่ดินได้อนุญาตให้ (ชื่อหน่วยงานตามบัญชีแนบท้าย) เชื่อมโยงเพื่อใช้ข้อมูลที่ดินผ่าน (ชื่อระบบอิเล็กทรอนิกส์ตามบัญชีแนบท้าย) ไว้แล้ว และได้มีหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๒๕.๓/ว๖๒๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๙ เชิญประชุมหารือร่วมกันในวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๙ เพื่อแจ้งช่องทางการปฏิบัติงานร่วมกันผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์กรณีมีความจำเป็นต้องใช้สำเนาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิสำหรับการดำเนินการต่อเนื่องตามอำนาจหน้าที่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

การประชุมหารือเพื่อวางแนวทางปฏิบัติร่วมกันเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๙ ผ่านระบบออนไลน์ (Zoom Application) สืบเนื่องจากการรวบรวมข้อมูลในปัจจุบันหน่วยงานของรัฐได้มีการประสานขอให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบหลักทรัพย์และจัดส่งข้อมูลสำเนาหนังสือแสดงสิทธิ รวมทั้งสำเนาสารบบเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิที่ขอตรวจสอบดังกล่าว สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินการต่อเนื่องตามอำนาจหน้าที่ของแต่ละหน่วยงาน โดยในแต่ละปีมีปริมาณงานรวมกันทั่วประเทศที่สำนักงานที่ดินต้องดำเนินการให้หน่วยงานของรัฐประมาณกว่า ๕ ล้านรายการ ซึ่งมีนัยสำคัญที่อาจกระทบต่อการให้บริการประชาชน ดังนั้น เพื่อให้การบริหารงาน และการให้บริการภาครัฐเป็นไปตามนโยบายรัฐบาลที่มุ่งเน้นให้นำระบบดิจิทัลมาใช้ในการปฏิบัติงาน และการให้บริการแก่ประชาชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ลดภาระทั้งทรัพยากร และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการบริหารงานและการให้บริการภาครัฐผ่านระบบดิจิทัล พ.ศ.๒๕๖๒ จึงได้ข้อสรุปร่วมกันว่า หน่วยงานของรัฐที่ได้รับอนุญาตเชื่อมโยงข้อมูลที่ดินผ่านระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center) หรือระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูลเชื่อมโยงหน่วยงานภาครัฐ (Government Information Network : GIN) หากต้องการข้อมูลสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และสำเนาสารบบรวมทั้งข้อมูลการอายัดเท่าที่มีในฐานข้อมูลของกรมที่ดินสำหรับใช้ในภารกิจตามอำนาจหน้าที่ **ให้หน่วยงานของรัฐรวมทั้งหน่วยงานภูมิภาคในสังกัดมีหนังสือราชการประสานโดยตรงกับกรมที่ดิน พร้อมจัดทำข้อมูลบุคคลหรือนิติบุคคลที่ต้องการตรวจสอบในรูปแบบไฟล์ดิจิทัล และวิธีการตามลำดับ ดังนี้**

๑. กรณีมีการเข้าใช้งานเชื่อมโยงข้อมูลผ่านระบบ Linkage Center หรือ GIN ให้นำข้อมูลที่ได้จากการสืบค้นผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว และจัดทำให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Excel โดยระบุข้อมูลที่ต้องการสำเนาเอกสารสิทธิ ประกอบด้วย ๑) ชื่อ - นามสกุล/ชื่อนิติบุคคล ๒) เลขประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล และ ๓) เลขที่เอกสารสิทธิ

๒. กรณียังไม่ได้เข้าใช้งานในระบบ Linkage Center หรือ GIN ให้ระบุข้อมูลที่ต้องการสำเนาเอกสารสิทธิ ประกอบด้วย ๑) ชื่อ - นามสกุล/ชื่อนิติบุคคล และ ๒) เลขประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล หรือ ๓) เลขที่เอกสารสิทธิ (ถ้ามี) และจัดทำให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Excel

๓. หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานภูมิภาคในสังกัดกำหนด E-mail กลาง สำหรับใช้ในการรับ – ส่งข้อมูล และ E-mail กลาง สำหรับรับ – ส่งรหัสเปิดไฟล์ โดยต้องจัดให้มีมาตรการในการควบคุมดูแลข้อมูลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๒

/ ๔. ดำเนินการ...

๔. ดำเนินการบีบอัดข้อมูลตามข้อ ๑. หรือ ๒. ให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Zip พร้อมตั้งรหัสผ่านสำหรับเปิดไฟล์ดังกล่าว โดยส่งเอกสารดิจิทัลทั้งหมดพร้อมหนังสือราชการผ่านระบบไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) ที่กำหนดไว้ในข้อ ๓.

๕. กรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จะส่งหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบอ้างอิงตามหนังสือที่หน่วยงานรัฐหรือหน่วยงานภูมิภาคในสังกัดของหน่วยงานนั้น พร้อมข้อมูลสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และสำเนาสารบบ รวมทั้งข้อมูลการอายัด (เท่าที่มีในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน ณ วันที่ดำเนินการตรวจสอบ) ในรูปแบบไฟล์ PDF ซึ่งเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยจะบีบอัดข้อมูลให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Zip พร้อมตั้งรหัสผ่านสำหรับเปิดไฟล์ ผ่าน E-mail กลาง สำหรับใช้ในการรับ – ส่งข้อมูล และ E-mail กลาง สำหรับรับ – ส่งรหัสเปิดไฟล์ ซึ่งเป็น E-mail ตามข้อ ๓.

ทั้งนี้ กรมที่ดินกำหนดให้เริ่มดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวตั้งแต่วันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๙ รายละเอียดรูปแบบการจัดทำและส่งข้อมูลสามารถดาวน์โหลดได้จาก QR Code ที่ปรากฏด้านล่างของหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย
https://portal.dol.go.th/XQWs5n

บัญชีแนบท้าย หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๒๕.๓/ว ๗๕๐๙

ลำดับ	หน่วยงาน	หัวหน้าส่วนราชการ	หนังสือกรมที่ดิน (หนังสืออนุญาต)	ระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่อนุญาตให้เชื่อมโยง
๑	กองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง	ผู้บัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๒	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๒	สำนักข่าวกรองแห่งชาติ	ผู้อำนวยการสำนักข่าวกรองแห่งชาติ	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๒๔๓๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๒	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๓	สำนักงานศาลยุติธรรม	เลขาธิการสำนักงานศาลยุติธรรม	ที่ มท ๐๕๒๕.๓/๔๐๑๔ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center) และระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูลเชื่อมโยงหน่วยงานภาครัฐ (Government Information Network : GIN)
๔	สำนักงานศาลปกครอง	เลขาธิการสำนักงานศาลปกครอง	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๓๙๕๕ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๔	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๕	หน่วยข่าวกรองทางทหาร	ผู้บัญชาการทหารบก	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๓๙๕๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๔	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๖	สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (สำนักงาน ปปง.)	เลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๒๑๑๙๑ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๗	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๗	กรมสอบสวนคดีพิเศษ	อธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๒๔๑๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๘	กรมการปกครอง	อธิบดีกรมการปกครอง	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๒๔๔๙ ลงวันที่ ๓๓ มิถุนายน ๒๕๖๕	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๙	กรมบังคับคดี	อธิบดีกรมบังคับคดี	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๓๙๖๐ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๔	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๑๐	สำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (สำนักงาน ป.ป.ส.)	เลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๕๘๔ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๖๘	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center) และระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูลเชื่อมโยงหน่วยงานภาครัฐ (Government Information Network : GIN)
๑๑	สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)	เลขาธิการคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๓๙๕๔ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๗	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๑๒	ตำรวจภูธรภาค ๘	ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค ๘	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๓๙๕๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๔	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๑๓	ตำรวจภูธรภาค ๙	ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค ๙	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๓๙๕๘ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๔	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๑๔	กองบัญชาการตำรวจปราบปรามยาเสพติด	ผู้บัญชาการตำรวจปราบปรามยาเสพติด	ที่ มท ๐๕๒๕.๒/๑๓๙๖๓ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๔	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๑๕	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ	ที่ มท ๐๕๒๕.๓/๑๔๕๒๖ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๗	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๑๖	องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก	ผู้อำนวยการองค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก	ที่ มท ๐๕๒๕.๓/๑๔๕๒๔ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๗	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๑๗	สำนักงานอัยการสูงสุด	อัยการสูงสุด	ที่ มท ๐๕๒๕.๓/๒๑๑๙๒ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๗	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center)
๑๘	สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (สำนักงาน ป.ป.ช.)	เลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ	ที่ มท ๐๕๒๕.๓/๔๐๑๒ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๘	ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ (Linkage Center) และระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูลเชื่อมโยงหน่วยงานภาครัฐ (Government Information Network : GIN)
๑๙	กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น	อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น	ที่ มท ๐๕๑๓๒/๓๑๑๐ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๖๒	ระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูลเชื่อมโยงหน่วยงานภาครัฐ (Government Information Network : GIN)

แนวทางปฏิบัติกรณีหน่วยงานของรัฐที่ได้รับอนุญาตให้เชื่อมโยงข้อมูลผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์กับกรมที่ดิน ต้องการตรวจสอบหลักทรัพย์

หน่วยงานของรัฐ

ต้องการตรวจสอบ หลักทรัพย์

1. เข้าใช้งานผ่านระบบ Linkage Center หรือ GIN
2. ยังไม่ได้เข้าใช้งานในระบบ Linkage Center หรือ GIN

กรณีต้องการสำเนาเอกสารเพิ่มเติม จากระบบฐานข้อมูลของกรมที่ดิน

หน่วยงานของรัฐและหน่วยงานภูมิภาคในสังกัดหน่วยงานนั้น ส่งหนังสือราชการตามขั้นตอนดังนี้

1. **กรณีเข้าใช้งานผ่านระบบ Linkage Center หรือ GIN** ให้ระบุข้อมูล 1) ชื่อ – นามสกุล/ชื่อนิติบุคคล 2) เลขประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล และ 3) เลขที่เอกสารสิทธิ โดยจัดทำข้อมูลให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Excel
2. **กรณียังไม่ได้เข้าใช้งานในระบบ Linkage Center หรือ GIN** ให้ระบุข้อมูล 1) ชื่อ – นามสกุล/ชื่อนิติบุคคล และ 2) เลขประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล หรือ 3) เลขที่เอกสารสิทธิ **(ถ้ามี)** โดยจัดทำข้อมูลให้อยู่ในรูปแบบไฟล์ Excel
3. Zip ไฟล์ข้อมูล (รูปแบบไฟล์ Excel) และหนังสือราชการ พร้อมตั้งรหัสผ่านสำหรับเปิดไฟล์
4. จัดส่งไฟล์ Zip ให้กรมที่ดินผ่าน E-mail : LandSMT_DOC@dol.go.th โดยใช้ E-mail กลางของหน่วยงานรัฐสำหรับรับ-ส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และให้ระบุเลขที่หนังสือ วันที่ ชื่อเรื่อง ของหนังสือราชการ ในอีเมลที่ส่งมาด้วย
5. จัดส่งรหัสเปิดไฟล์ Zip ให้กรมที่ดินผ่าน E-mail : LandSMT_KEY@dol.go.th โดยใช้ E-mail กลางของหน่วยงานรัฐสำหรับรับ-ส่งรหัสเปิดไฟล์ Zip และให้ระบุเลขที่หนังสือ วันที่ ชื่อเรื่อง ของหนังสือราชการ ในอีเมลที่ส่งมาด้วย
6. การส่งอีเมลตามข้อ 3. และข้อ. 4 ต้องตั้งชื่อเรื่อง/หัวข้อของอีเมลให้ตรงกัน เพื่อให้ง่ายต่อการตรวจสอบข้อมูล

หมายเหตุ :
1. ให้หน่วยงานระดับกรมดำเนินการแจ้งแนวทางปฏิบัติให้หน่วยงานภายใต้สังกัดทราบ กรณีต้องการสำเนาเอกสารเพิ่มเติม
2. หน่วยงานของรัฐต้องกำหนด E-mail กลาง สำหรับใช้รับ-ส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และ E-mail กลาง สำหรับรับ – ส่งรหัสเปิดไฟล์
3. กรมที่ดิน จะดำเนินการรวบรวมข้อมูลจากฐานข้อมูลของกรมที่ดินตามที่หน่วยงานของรัฐร้องขอในวัน และเวลาราชการ

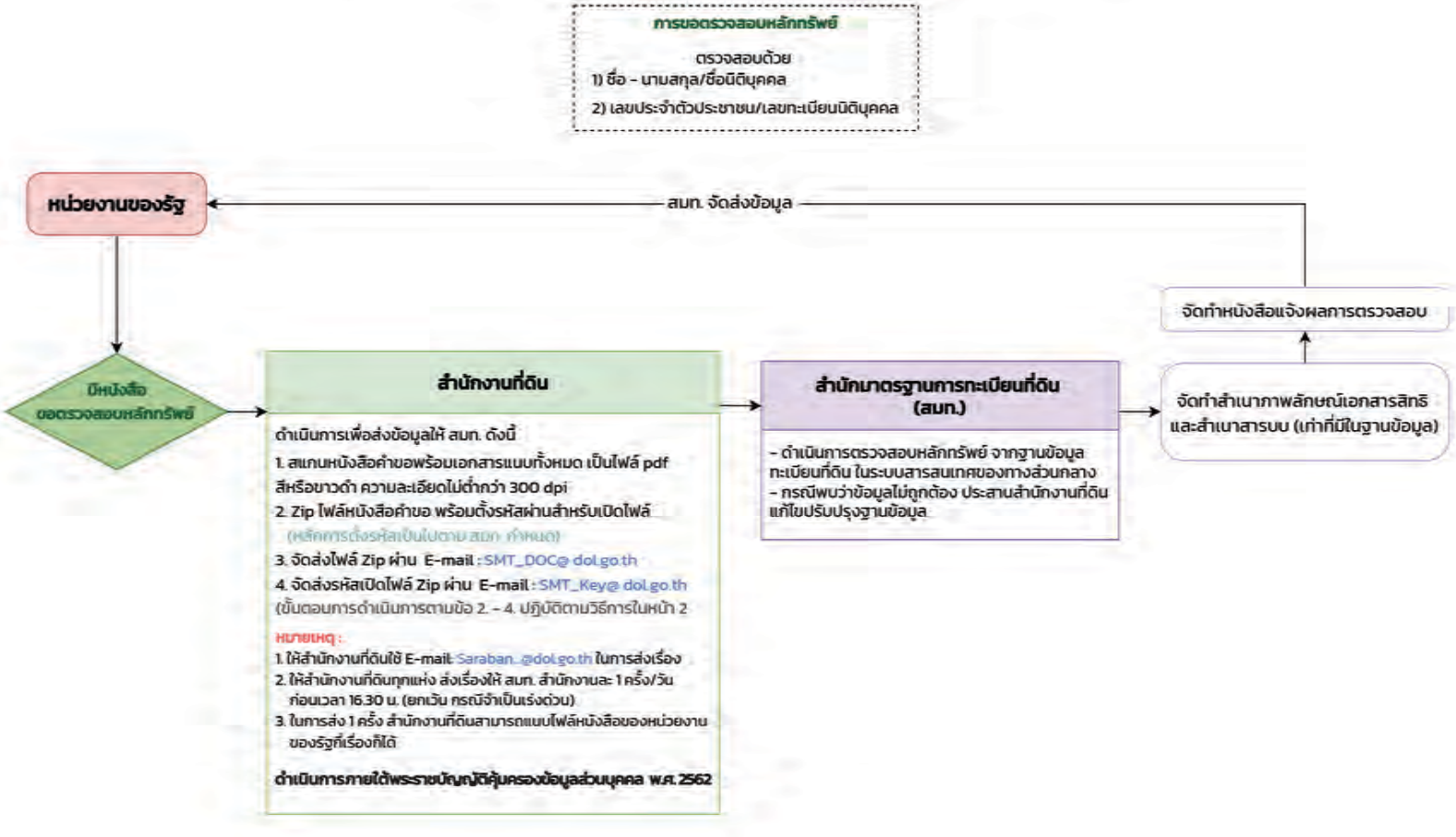
กรมที่ดิน
โดย สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สมท.)

จัดทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมข้อมูลสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและสำเนาสารบบ รวมทั้งข้อมูลการอายัด (เท่าที่มีในฐานข้อมูล ณ วันที่ดำเนินการตรวจสอบ) ในรูปแบบไฟล์ PDF ซึ่งเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์
1. จัดส่งเป็นไฟล์ Zip ผ่าน E-mail กลาง สำหรับรับ – ส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ตามที่หน่วยงานของรัฐได้ใช้ในการส่งข้อมูลให้กรมที่ดิน
2. จัดส่งรหัสเปิดไฟล์ Zip ผ่าน E-mail กลาง สำหรับรับ – ส่งรหัสเปิดไฟล์ ตามที่หน่วยงานของรัฐได้ใช้ในการส่งรหัสให้กรมที่ดิน

ดำเนินการภายใต้พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 พระราชบัญญัติการบริหารงานและการให้บริการภาครัฐผ่านระบบดิจิทัล พ.ศ.2562 และพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562

สิ่งที่ส่งมาด้วย

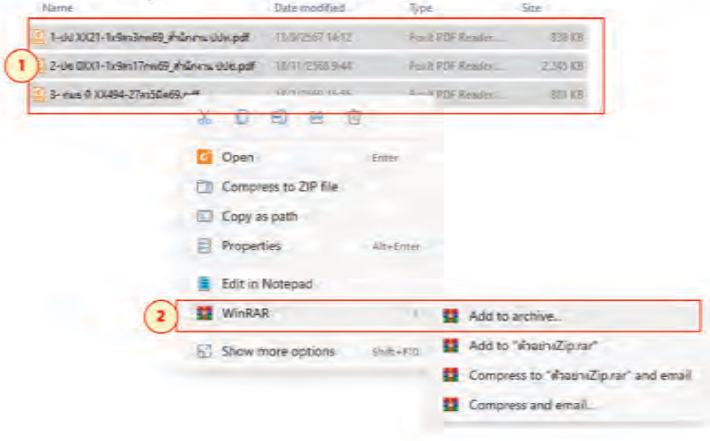
แนวทางปฏิบัติของสำนักงานที่ดินกรณีหน่วยงานของรัฐ มีหนังสือขอตรวจสอบหลักทรัพย์

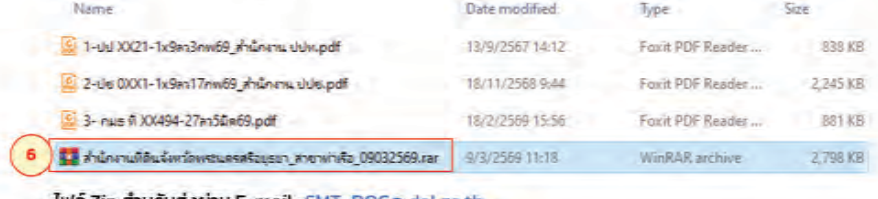


ขั้นตอนการ Zip ไฟล์สแกนหนังสือคำขอ พร้อมตั้งรหัสผ่านสำหรับเปิดไฟล์

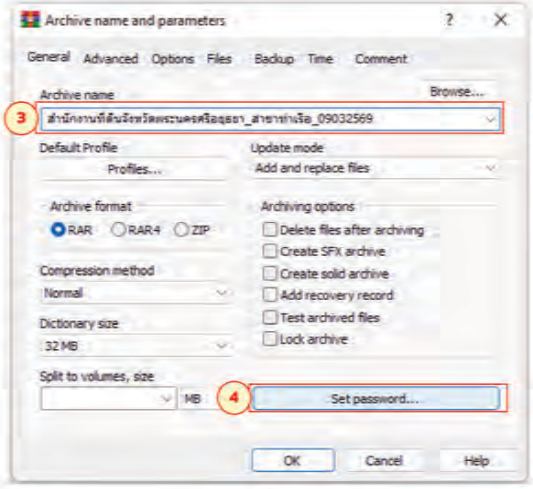
1. คลิกเลือกไฟล์สแกนทุกไฟล์ที่ต้องการ Zip แล้ว คลิกขวาเพื่อเลือกวิธีในการ Zip ไฟล์สแกน
2. เลือกใช้โปรแกรม WinRAR > เลือก Add to archive ...
3. ตั้งชื่อไฟล์ Zip (กำหนดเป็นชื่อ สำนักงานที่ดินจังหวัด_สาขา_วันเดือนปีที่ส่งข้อมูล) ดังภาพตัวอย่าง
4. คลิกเลือก Set password ... เพื่อกำหนดรหัสสำหรับเปิดไฟล์
5. กำหนดรหัสสำหรับเปิดไฟล์
6. ได้ไฟล์ Zip สำหรับส่งผ่าน E-mail : SMT_DOC@ dol.go.th
7. ส่งรหัสเปิดไฟล์ Zip ในขั้นตอนที่ 5 ผ่าน E-mail : SMT_Key@ dol.go.th

หมายเหตุ กรณีคอมพิวเตอร์ไม่มีโปรแกรม WinRAR ให้ดำเนินการติดตั้งโปรแกรมดังกล่าวลงในคอมพิวเตอร์ก่อน

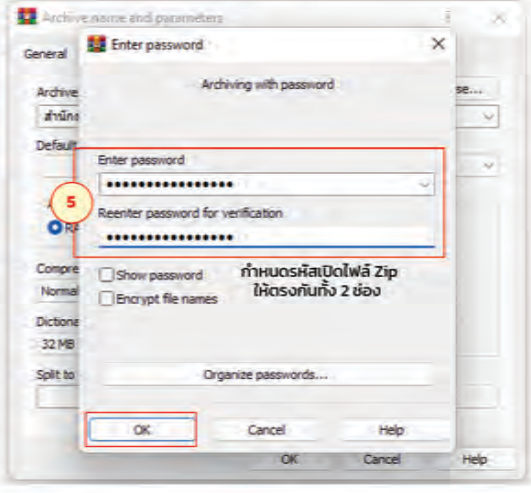




ไฟล์ Zip สำหรับส่งผ่าน E-mail : SMT_DOC@ dol.go.th



00





ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๑๐๙๖

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๙

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙ และแนวทางปฏิบัติ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๗๘๘๐ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. แนวทางปฏิบัติการนำแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ประกอบการตรวจสอบที่ดินตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงานในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งได้ยื่นคำขอไว้ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ให้เป็นไปด้วยความรวดเร็ว อันเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน จึงได้แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๖๖ ข้อ ๗ (๒) โดยกำหนดหลักเกณฑ์ว่า ก่อนออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ส่งคำขอพร้อมหลักฐานการรังวัดให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ตรวจสอบผลการรังวัดและตำแหน่งที่ดินแล้วส่งเรื่องให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินกับแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ โดยไม่ต้องอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ที่มีขั้นตอนและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการมาก กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) และเพื่อให้การตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ซึ่งไม่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ

/แจ้งการ...

แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๖๖ แก้ไขเพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินการให้เกิดความรวดเร็ว เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนและเพื่อให้การดำเนินการมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนำแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ประกอบการตรวจสอบที่ดินตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ดังนั้น จึงขอให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินในพื้นที่ทุกแห่งได้รับทราบและถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๓



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๖๙

.....

โดยที่เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๖๖ เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงานในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งได้ยื่นคำขอไว้ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ให้เป็นไปด้วยความรวดเร็ว อันเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๒) (๔) และข้อ ๒๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๗ (๒) แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๖๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ส่งคำขอพร้อมหลักฐานการรังวัดให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญตรวจสอบผลการรังวัดและตำแหน่งที่ดินตามคำขอให้ครบถ้วนและถูกต้อง เสร็จแล้วส่งให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินที่รังวัดได้กับแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ตามแนวทางปฏิบัติท้ายระเบียบนี้ พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลในรูปแบบเอกสารหรือข้อมูลดิจิทัลให้จังหวัดประกอบการพิจารณา

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๙

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

แนวทางปฏิบัติการนำแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐
ประกอบการตรวจสอบที่ดินตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙

.....

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๖๖ แก้ไขเพิ่มโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๙ ข้อ ๗ (๒) ได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ก่อนออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ส่งคำขอพร้อมหลักฐานการรังวัดให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญตรวจสอบผลการรังวัดและตำแหน่งที่ดินแล้วส่งเรื่องให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินกับแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ แทนการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ดังนั้น เพื่อให้การตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ซึ่งไม่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ เป็นไปในแนวทางเดียวกันและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ไม่ให้เกิดความยุ่งยากสับสนในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนำแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ประกอบการตรวจสอบที่ดิน ดังนี้

ข้อ ๑ เมื่อสำนักงานที่ดินตรวจสอบคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ยื่นไว้ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ที่ได้ดำเนินการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินแปลงใดแล้ว ปรากฏว่าตำแหน่งที่ดินไม่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๖๖

ข้อ ๒ ในระหว่างประกาศแจกโฉนดที่ดินหรือประกาศออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้จังหวัดส่งคำขอพร้อมหลักฐานการรังวัดให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญตรวจสอบผลการรังวัดและตำแหน่งที่ดินตามคำขอให้ครบถ้วนและถูกต้อง เสร็จแล้วส่งให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินที่รังวัดได้กับแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ โดยให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่ดำเนินการได้เฉพาะที่ดินซึ่งมีสภาพที่ดินอยู่ในสัญลักษณ์ใดสัญลักษณ์หนึ่งใน ๓ กลุ่มสัญลักษณ์ที่ปรากฏในแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708 ดังนี้

(๑) ทุ่งนา

(๒) หมู่บ้านไม่มีต้นไม้ปกคลุม หรือ หมู่บ้านมีต้นไม้ปกคลุม

(๓) ป่าไม้ ป่าไม้เตี้ย

/สัญลักษณ์...

สัญลักษณ์บนแผนที่ภูมิประเทศ ชุด L708 มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐	สัญลักษณ์สภาพการใช้ที่ดิน
	A1 นาข้าว
	U2 บ้าน/หมู่บ้าน
	F พื้นที่ป่าไม้

ทั้งนี้ หากปรากฏว่าที่ดินแปลงใดมีสภาพที่ดินคาบเกี่ยวอยู่ในพื้นที่มากกว่าหนึ่งสัญลักษณ์ ให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่ดำเนินการได้เฉพาะที่ดินที่คาบเกี่ยวสองสัญลักษณ์ คือกรณีกลุ่มทุ่งนา (A1 นาข้าว) คาบเกี่ยวกับกลุ่มหมู่บ้าน (U2 บ้าน/หมู่บ้าน) เท่านั้น

ข้อ ๓ กรณีอื่นนอกเหนือจากที่ได้กำหนดไว้ตามข้อ ๒ ให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่ดำเนินการจัดสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพพื้นที่บริเวณนั้นเป็นครั้งแรกและทำการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลในรูปแบบเอกสารหรือข้อมูลดิจิทัลให้จังหวัดประกอบการพิจารณา

ข้อ ๔ กองเทคโนโลยีทำแผนที่จัดทำผลการตรวจสอบสภาพที่ดิน และจัดส่งข้อมูลในรูปแบบเอกสารหรือข้อมูลดิจิทัลให้จังหวัดประกอบการพิจารณา

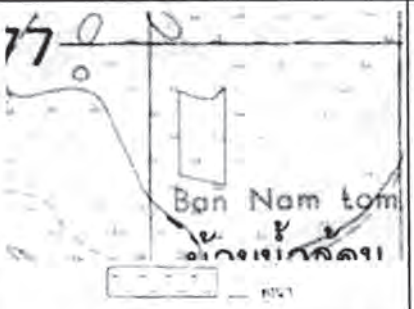
ข้อ ๕ บรรดาคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ยื่นไว้ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ซึ่งสำนักงานที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการส่งคำขอพร้อมหลักฐานการรังวัดให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ คำขอซึ่งสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญอยู่ระหว่างดำเนินการตรวจสอบผลการรังวัดและตำแหน่งที่ดิน และคำขอซึ่งกองเทคโนโลยีทำแผนที่อยู่ระหว่างดำเนินการจัดสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารหรืออยู่ระหว่างดำเนินการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
พฤษภาคม ๒๕๖๙

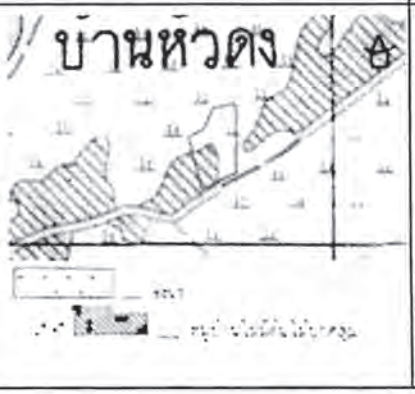
ตัวอย่างแนวทางการพิจารณาตามข้อ ๒

การพิจารณาความหลากหลายของสภาพการใช้ที่ดินในแปลงที่ดิน

๑) มีสภาพการใช้ที่ดินประเภทเดียว หรืออยู่ใน ๑ สัญลักษณ์ใดสัญลักษณ์หนึ่งใน ๓ กลุ่มสัญลักษณ์

สัญลักษณ์บนแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708	สัญลักษณ์การใช้ที่ดิน
	A1 นาข้าว
	U2 บ้าน/หมู่บ้าน

๒) มีสภาพการใช้ที่ดิน ๒ ประเภท หรือคาบเกี่ยว ๒ สัญลักษณ์ เฉพาะกรณีที่สัญลักษณ์ปรากฏเป็นกลุ่มทุ่งนาคาบเกี่ยวกับกลุ่มหมู่บ้าน

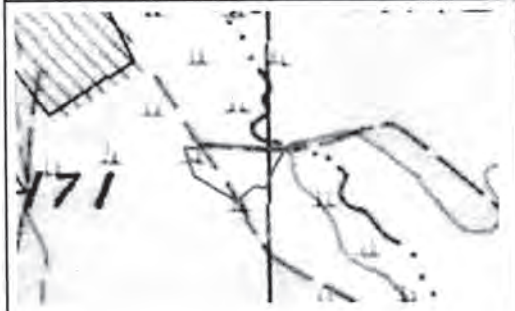
สัญลักษณ์บนแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708	สัญลักษณ์การใช้ที่ดิน
	A1 นาข้าว U2 บ้าน/หมู่บ้าน

ตัวอย่างการจัดทำผลการตรวจสอบสภาพที่ดิน ตามข้อ ๔

ตัวอย่างที่ ๑

ผลการตรวจสอบสภาพที่ดิน จากแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708

บริเวณที่ขอออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๑xx หมู่ที่ ๑ ตำบลคำเชื่อนแก้ว อำเภอชานุมาน จังหวัดอำนาจเจริญ รายนามสมมติ ใจดี ระวาง 5941 II 8682 พื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินปรากฏเป็นนาข้าว A1

แผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708	คำอธิบาย
	A1 นาข้าว —— รูปแปลงที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๒

ผลการตรวจสอบสภาพที่ดิน จากแผนที่ภูมิประเทศ ลำดับชุด L708

บริเวณที่ขอออกโฉนดที่ดิน จากหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๒xx หมู่ที่ ๔ ตำบลรางจรเข้ อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รายนามสมมติ ใจดี ระวาง 5037 I 5084 จำนวน ๑ แปลง พื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินปรากฏเป็นบ้าน/หมู่บ้าน (U2)

แผนที่ภูมิประเทศลำดับชุด L708	คำอธิบาย
	U2 บ้าน/หมู่บ้าน —— รูปแปลงที่ดิน

ตลาดใจฟู ที่รู้ใจคนทุกวัย “ตลาดโอ๊ะป่อย” จากจังหวัดราชบุรี

นางสาวณัฐฌา ศรีคงแก้ว
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนปฏิบัติการ กองแผนงาน

ใครอยากไปเที่ยวแต่มีกิจกรรมในหัวเต็มไปหมด และยังไม่รู้ว่าควรจะไปที่ไหนดี ขอให้ยกมือขึ้นสูง ๆ วันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ แบบนี้ ถ้าจะให้นอนอยู่บ้านเฉย ๆ ก็คงจะเซยเกินไปแล้วล่ะ วันนี้เราขอนำเสนอ “ตลาดโอ๊ะป่อย” ตลาดวินเทจสุดเก๋ ที่จังหวัดราชบุรี แหล่งรวมกิจกรรมของคนอยากเที่ยวที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ทุกรูปแบบ จะไปคนเดียวก็ดี ชวนกันไปเป็นคู่ก็ได้ หรือจะยกกันไปทั้งครอบครัวก็ถูกใจผู้ใหญ่วัยเกษียณอย่างแน่นอน รับรองว่าคุณพ่อคุณแม่จะต้องยิ้มจนตาหยีเลยล่ะ







ตลาดโอ๊ะป่อย (Oh Poi Market) เป็นตลาดที่ตั้งอยู่บริเวณลำน้ำภาชี อำเภอสวนผึ้ง จังหวัดราชบุรี ซึ่งที่มาของคำว่า “โอ๊ะป่อย” มาจากภาษากระเหรี่ยงที่แปลว่าการพักผ่อน โดยตลาดนี้ถือเป็นตลาดชุมชนของพื้นที่ อันแสดงให้เห็นถึงวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของชุมชนชาวไทยเชื้อสายกะเหรี่ยงอย่างน่ารักและสดใสสุด ๆ

กิจกรรมมีเยอะก็จริง แต่กิจกรรมไฮไลท์ที่ทุกคนจะพลาดไม่ได้ นั่นก็คือ การใส่บาตรพระล่องแพไม้ไผ่ช่วงเช้า (เวลาประมาณ ๐๗.๓๐ – ๐๘.๐๐ น.) ซึ่งพระที่นี่จะโดยสารมาด้วยการนั่งเรือ และนักท่องเที่ยวที่สนใจใส่บาตรก็จะต้องต่อแถว เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการทำบุญ เรียกได้ว่าเป็นการเอาใจนักท่องเที่ยวสายบุญและผู้ใหญ่วัยเกษียณได้อย่างอิ่มอกอิ่มใจ ตั้งแต่กิจกรรมเริ่มต้นยามเช้า เลยทีเดียวเชียว








เอาใจวัยรุ่นกันต่อ กับกิจกรรม Workshop ทำเทียนหอม ที่จริง ๆ แล้วก็อาจจะถูกใจผู้ใหญ่หัวใจวัยรุ่นได้เหมือนกัน กิจกรรมนี้จะทำให้เราได้เพลิดเพลินกับกลิ่นหอม ๆ และการออกแบบรูปทรงของเทียนตามจินตนาการของเราเอง หลังจากทำเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็สามารถเอาไปใช้งานต่อได้ จะจุดสร้างบรรยากาศเป็นเปลวไฟดินเนอร์มื้อค่ำ หรือจุดสร้างบรรยากาศโรแมนติกกับแฟน จะแบบไหนก็แฮปปี้...ได้หมดถ้าสดชื่น




นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมชมการแสดงดนตรีและวิถีชีวิตชาวไทยเชื้อสายกะเหรี่ยง รวมไปถึงการเช่าชุดพื้นบ้าน ตอบโจทย์สาย Social Media ให้เพลิดเพลินไปกับการอัปโหลดรูปถ่ายลงในอินสตราแกรม ตลอดจนการรับประทานอาหารพื้นบ้าน ที่สามารถซื้อได้จากตลาดหลากหลายเมนู แน่นอนว่าต้องถูกใจสายชิมสายกินอิ่มหมีพีมันจนพุงกาง

อย่าลืมจำให้ขึ้นใจว่า**เปิดทุกวันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ ตั้งแต่เวลา ๐๗.๐๐ – ๑๔.๐๐ น.** ถ้าไปผิดวันหรือไม่ตรงตามเวลา พลาดขึ้นมาก็ไม่รู้ด้วยนะ ตลาดใจฟู ที่รู้ใจคนทุกวัยขนาดนี้ รอคุณอยู่ที่อำเภอสวนผึ้ง จังหวัดราชบุรีนะ...

ปากกาลดน้ำหนัก ลดความอ้วนได้จริงหรือ?

ปากกาลดน้ำหนักกลายเป็นหนึ่งในวิธีการลดน้ำหนักที่กำลังได้รับความนิยมในประเทศไทย และมีแนวโน้มนำมาใช้ในการรักษาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีการใช้ทั้งในโรงพยาบาล คลินิกเวชกรรม รวมถึงคลินิกเสริมความงาม เนื่องจากให้ผลการรักษาที่ได้ประสิทธิภาพดีและเห็นผลค่อนข้างรวดเร็ว สามารถใช้ได้ง่ายและเข้าถึงผลิตภัณฑ์ได้ง่าย ด้วยเหตุนี้อาจทำให้ประชาชนบางส่วน มีการใช้ยาด้วยตนเองโดยไม่ได้รับการประเมินการใช้ยาจากแพทย์ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดปัญหาสุขภาพรุนแรง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในผู้ที่มีโรคประจำตัว

ปากกาลดน้ำหนักคืออะไร



ปากกาลดน้ำหนัก หรือปากกาลดความอ้วน เป็นยาฉีดที่อยู่ในรูปแบบปากกา มีคุณสมบัติในการช่วยลดน้ำหนักตัวและควบคุมน้ำหนักตัว โดยตัวยาสำคัญในการออกฤทธิ์เป็นยาในกลุ่ม human glucagon-like peptide-1 (GLP-1) analog (เรียกอีกอย่างว่า GLP-1 receptor agonist) โดยส่วนใหญ่ผลิตภัณฑ์ยากลุ่มนี้ ในรูปแบบยาฉีด มักผลิตออกมาในรูปแบบปากกา มีข้อบ่งใช้หลักเพื่อควบคุมระดับน้ำตาลในเลือดสำหรับผู้ป่วยโรคเบาหวานชนิดที่ ๒ หรือเพื่อลดน้ำหนักตัวและควบคุมน้ำหนักตัวในผู้ที่มีโรคอ้วน หรือมีภาวะน้ำหนักเกินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รูปแบบการใช้มี ๒ แบบ ได้แก่

- ฉีดทุกวัน
- ฉีดสัปดาห์ละครั้ง

ปัจจุบันแบบฉีดสัปดาห์ละครั้งได้รับความนิยมมากกว่า เนื่องจากสะดวกต่อการใช้งานและให้ผลการลดน้ำหนักได้ดี

กลไกการทำงานของยา

ปากกาลดน้ำหนักทำงานในหลายระบบของร่างกาย ได้แก่

๑. ที่สมอง ยาออกฤทธิ์ต่อศูนย์ควบคุมความหิว ทำให้สมองรับรู้ว่า “อิ่มแล้ว” จึงช่วยลดความอยากอาหาร

๒. ที่กระเพาะอาหาร ทำให้กระเพาะบีบตัวช้าลง อาหารอยู่ในกระเพาะนานขึ้น ส่งผลให้รู้สึกอิ่มนาน

๓. ที่ตับอ่อน ช่วยกระตุ้นการหลั่งอินซูลิน จึงช่วยควบคุมระดับน้ำตาลในเลือดในผู้ป่วยเบาหวาน แต่ในคนทั่วไปจะไม่ทำให้เกิดภาวะน้ำตาลต่ำ

ใครบ้างที่เหมาะกับการใช้ปากกาลดน้ำหนัก

ตามข้อบ่งชี้ของสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) ในประเทศไทย ผู้ที่เหมาะกับการใช้ยากลุ่มนี้ ได้แก่ ผู้ที่มีภาวะอ้วน (BMI มากกว่า ๓๐) ผู้ที่มี BMI มากกว่า ๒๗ และมีโรคร่วมจากความอ้วน เช่น ความดันโลหิตสูง ไขมันพอกตับ ภาวะหยุดหายใจขณะหลับ ผู้ที่มีโรคหัวใจร่วมกับภาวะอ้วน เพื่อลดความเสี่ยงการเกิดโรคซ้ำ ผู้ที่มีไขมันพอกตับระดับปานกลาง ที่ยังไม่ถึงขั้นตับแข็ง ดังนั้น ยานี้จึงไม่ได้เหมาะสำหรับทุกคนที่อยากลดน้ำหนัก แต่ต้องมีข้อบ่งชี้ทางการแพทย์ชัดเจน

ข้อห้ามและข้อควรระวัง

ผู้ที่ไม่ควรใช้ปากกาลดน้ำหนัก ได้แก่ สตรีมีครรภ์ สตรีที่กำลังให้นมบุตร ผู้ที่มีประวัติครอบครัวเป็นมะเร็งไทรอยด์ชนิด Medullary Thyroid Carcinoma ส่วนผู้ที่ควรใช้ด้วยความระมัดระวัง คือ ผู้ที่มีเบาหวานขึ้นตาระดับปานกลางถึงรุนแรงที่ยังไม่ได้รับการรักษา

ผลข้างเคียงและการเห็นผล

ผลข้างเคียงที่พบได้บ่อย ได้แก่ คลื่นไส้ อาเจียน ท้องผูก ท้องอืด อาการเหล่านี้มักเกิดในช่วงแรกของการใช้ยา และมักดีขึ้นภายใน ๑–๒ เดือน เมื่อร่างกายปรับตัวได้ ในด้านประสิทธิภาพ ผู้ใช้มักเริ่มเห็นผลตั้งแต่เดือนแรก และน้ำหนักจะลดลงมากที่สุดในช่วง เดือนที่ ๓–๖ โดยเฉลี่ยสามารถลดน้ำหนักได้ประมาณ ๑๕–๒๐% ของน้ำหนักตัว อย่างไรก็ตามหากหยุดใช้ยาความหิวอาจกลับมาเหมือนเดิม ทำให้มีโอกาสเกิดภาวะน้ำหนักเด้งกลับ (Rebound) ได้

คำแนะนำสำคัญจากแพทย์

แพทย์เน้นย้ำว่า ปากกาลดน้ำหนักไม่ใช่ “ยามหัศจรรย์” แต่เป็นเพียงตัวช่วยในการควบคุมน้ำหนักเท่านั้น หัวใจสำคัญของการลดน้ำหนักยังคงเป็นการควบคุมอาหาร การออกกำลังกาย โดยเฉพาะ Weight Training เพื่อป้องกันการสูญเสียมวลกล้ามเนื้อระหว่างน้ำหนักลด นอกจากนี้ ยังต้องระวังการซื้อยาจากแหล่งที่ไม่น่าเชื่อถือ เนื่องจากยาชนิดนี้ต้องเก็บในอุณหภูมิ ๒–๘ องศาเซลเซียส หากเก็บไม่ถูกต้องยาอาจเสื่อมคุณภาพ และการซื้อยาทางอินเทอร์เน็ตหรือยาหิ้ว อาจเสี่ยงต่อการได้รับของปลอมหรือยาที่ไม่ได้มาตรฐาน ดังนั้น ก่อนใช้ปากกาลดน้ำหนัก ควรปรึกษาแพทย์ เพื่อประเมินความเหมาะสม ปรับขนาดยา และติดตามผลข้างเคียงอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การลดน้ำหนักเป็นไปอย่างปลอดภัยและได้ผลในระยะยาว

●○●○●○●

ที่มา :

ภญ. พรรณรักษ์ เครือเพลา. (๒๕๖๘). ปากกาลดน้ำหนักกลุ่มยา human GLP–๑ analog ที่มีใช้ในประเทศไทย. สืบค้น ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๙, จาก https://ccpe.pharmacycouncil.org/index.php?option=article_detail&subpage=article_detail&id=๑๗๓๙

นางสาวนันทพร ระบิน. (๒๕๖๙). ฮิตทั่วโลก! “ปากกาลดน้ำหนัก” คืออะไร ใครใช้ได้บ้าง แพทย์ มช. เตือนอย่าใช้เอง. สืบค้น ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๙, จาก https://www.med.cmu.ac.th/web/forhealth/health–and–medical/๒๘๕๘๖/


“คนเรา”
มักไม่เห็นความสำคัญ
ของสิ่งที่มีอยู่กับตัว
แต่กลับไปจดจ่อใส่ใจกับ
“สิ่งที่ตัวเองยังไม่มี”
จึงหาความสุขได้ยาก
เพราะจะถูกรบกวนด้วย
“ความอยากได้” สิ่งใหม่ ๆ อยู่เสมอ
ต่อเมื่อ **“สูญเสีย”** สิ่งที่มีอยู่ไป
จึงค่อยเห็นคุณค่าของสิ่งนั้น
• • •
พระไพศาล วิสาโล

อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมหารือเกี่ยวกับการบริการช่องทางพิเศษแบบเร่งด่วน (FastTrack)















นายพรพจน์ เพ็ญพาส อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมหารือเกี่ยวกับการบริการ
ช่องทางพิเศษแบบเร่งด่วน (FastTrack) เมื่อวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๙ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

นายช่างใหญ่ (ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ) กรมที่ดิน เป็นประธานในการประชุม การตรวจแนะนำการป้องกันการละเมิดของข้อมูลส่วนบุคคลจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๙















นางศุปกิจ สกลเสาวภาคย์ นายช่างใหญ่ (ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ) กรมที่ดิน เป็นประธานในการประชุมการตรวจแนะนำการป้องกันการละเมิดของข้อมูลส่วนบุคคลจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๙ เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๙ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการจัดสรรงบประมาณให้ คทช. จังหวัด ในการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนตามนโยบายรัฐบาล ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ – ๒๕๖๙















นางแม้นเขียน เชาว์ศิลป์ ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการจัดสรรงบประมาณให้ คทช. จังหวัด ในการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนตามนโยบายรัฐบาล ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ – ๒๕๖๙ เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๙ ณ ห้องประชุม ๑ ชั้น ๖ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๖/๒๕๖๙















นายวรวุฒิ หลายพูนสวัสดิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๖/๒๕๖๙
เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๙ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานในพิธีมอบวุฒิบัตรและปิดโครงการฝึกอบรมหลักสูตรหัวหน้าฝ่ายยุคใหม่ ก้าวสู่ผู้นำด้านการบริหารจัดการที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๙















นายเจนกิจ เชฏฐวาณิชย์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานในพิธีมอบวุฒิบัตรและปิดโครงการฝึกอบรมหลักสูตรหัวหน้าฝ่ายยุคใหม่ ก้าวสู่ผู้นำด้านการบริหารจัดการที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๙
เมื่อวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๙ ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน กรุงเทพฯ

รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมชี้แจงการนำเข้าและปรับปรุงข้อมูลงานค้างในระบบตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒)















นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมชี้แจงการนำเข้าและปรับปรุงข้อมูลงานค้างในระบบตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๙ ณ ห้องประชุมสำนักงานเลขานุการกรม ชั้น ๖ กรมที่ดิน

อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมพิจารณาคัดเลือก
กระบวนงานเพื่อทำการประเมินความเสี่ยงการทุจริต ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๙ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๙















นายธนวัฒน์ พัศดารักษ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานการประชุมพิจารณาคัดเลือก
กระบวนงานเพื่อทำการประเมินความเสี่ยงการทุจริต ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๙ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๙
เมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๖๙ ณ ห้องประชุม ๒ ชั้น ๕ กรมที่ดิน

โครงการ “มอบโฉนดที่ดินทั่วไทย นำสุขคลายทุกข์ให้ประชาชน”






พิธีมอบโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชน เมื่อวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๙
ณ หอประชุม โรงเรียนบ้านสำโรง อำเภอสำโรง จังหวัดอุบลราชธานี






พิธีมอบโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชน เมื่อวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๖๙
ณ โรงเรียนพยัคฆภูมิวิทยาคาร อำเภอพยัคฆภูมิพิสัย จังหวัดมหาสารคาม

กรมที่ดิน
Department of Lands

สรุปสาระสำคัญ
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2568

1. มีผลใช้บังคับ

เมื่อพ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (1 มีนาคม 2569)
(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 142 ตอนที่ 92 ก เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
(มาตรา 2)



2. แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

เพิ่ม "ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด"
ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (มาตรา 3 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 13 (2))



3. แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

- ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ ไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า (มาตรา 4 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 43 วรรคหนึ่ง)
- สามารถนำ "หลักประกันอย่างอื่น" ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ กรณีมีเหตุอันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้ (มาตรา 4 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 43 วรรคสาม)



4. แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

- 4.1: ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ (1) และ (2) ตามลำดับ และส่งมอบเงินตามสัญญาค้ำประกันให้แก่ผู้รับโอนสาธารณูปโภค
  (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภค
  (2) ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- 4.2: กรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตาม 4.1 (1) หรือละทิ้งหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้ว ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินในพื้นที่จังหวัด/สาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลแทนผู้จัดสรรที่ดินได้
  ข้อยกเว้น : หากจำนวนไม่ถึงกึ่งหนึ่ง สามารถจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้เสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าประชุมได้ (มาตรา 4 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44)

5. แก้ไขการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 5 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 49 วรรคหนึ่ง)

สามารถเรียกเก็บได้ทั้ง รายเดือน หรือตามที่ข้อบังคับกำหนด



6. แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการใช้ในการสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค **"ให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ โดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า"** (มาตรา 7 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 52)

7. แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและวิธีการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ได้แก่ สำนักงานเขต/สำนักงานเทศบาล/เมืองพัทยา/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ และเผยแพร่ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน แทนการประกาศในหนังสือพิมพ์ (มาตรา 8 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 55)



8. แก้ไขอัตราโทษปรับกรณีผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งแล้ว ต้องระวางโทษ ดังนี้

- โทษปรับตั้งแต่ 50,000 บาท ถึง 500,000 บาท
- และปรับรายวันอีกวันละ 1,000 บาท ถึง 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน (มาตรา 9 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 65)



9. บทเฉพาะกาล

ให้บรรดาระเบียบที่ออกตามมาตรา 43, 44 และ 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังคงใช้บังคับต่อไป จนกว่าจะมีระเบียบใหม่ตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2568 นี้ออกมาบังคับใช้ (มาตรา 10)

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน



การถือครองที่ดิน “แทนคนต่างด้าว” เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย!

การให้คนไทยถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว
หรือการตั้งบริษัทเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว
เรียกว่า “นอมินี (Nominee)” เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย

รูปแบบการกระทำที่เข้าข่ายนอมินี

1 ให้คนไทยถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว



2 ตั้งบริษัทเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว



การกระทำดังกล่าว มีความผิดตามกฎหมาย

ความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ม.111 คนต่างด้าว ได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
โทษ : จำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ม.112 นิติบุคคลต่างด้าว ได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
โทษ : ปรับไม่เกิน 50,000 บาท

ม.113 คนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นต่างด้าว
โทษ : จำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา

ม.137 แจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงาน
โทษ : จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ม.267 แจ้งให้เจ้าพนักงานจดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ, เอกสารมหาชน หรือเอกสารของทางราชการ
โทษ : จำคุกไม่เกิน 3 ปี หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากมีโทษทางอาญาแล้ว ยังต้องถูกบังคับให้จำหน่ายที่ดิน



การถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว (นอมินี)
เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย
มีโทษทั้งจำ ทั้งปรับ และต้องถูกบังคับจำหน่ายที่ดิน



กรมที่ดิน Fanpage | กรมที่ดิน | กรมที่ดิน Channel | DOL-PR | @SmartLands
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน


125 ปี
GIS
กรมที่ดิน
DEPARTMENT OF LANDS