





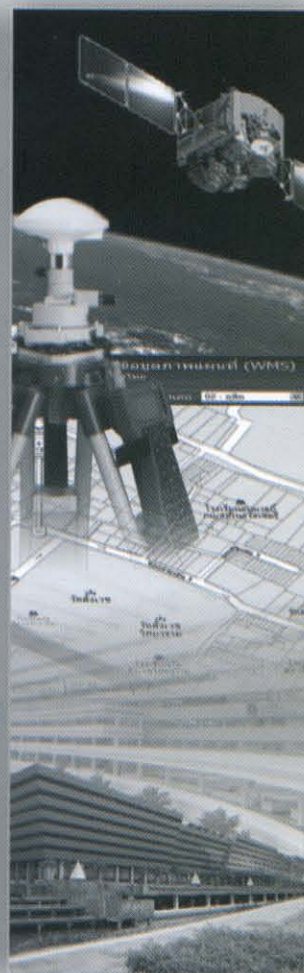
#4912



# รายงานประจำปี ๒๕๕๔

## ANNUAL REPORT 2011

๒๗  
๐๕  
๒๑  
๒๕๕๔



สิ่งพิมพ์รัฐบาล

กรมที่ดิน  
กระทรวงมหาดไทย

สมบัติของสมดุกรัฐสภา





## พระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

งานราชการนั้น เป็นงานส่วนรวม มีผลเกี่ยวเนื่องถึงประโยชน์ ของบ้านเมือง และประชาชนทุกคน ผู้ปฏิบัติบริหารงานราชการ จึงต้อง ดำเนินถึงความสำเร็ของงานเป็นสำคัญ อย่างนี้ถึงบำเหน็จรางวัลหรือประโยชน์ เฉพาะตนให้มากนัก มิฉะนั้นงานในหน้าที่ละบกพร่อง เกิดเป็นผลเสียหาย แก่ตน แก่งานส่วนรวมของชาติได้ ขอให้ถือว่า การทำงานในหน้าที่ได้สำเร็สมบูรณ์ เป็นทั้งรางวัลและประโยชน์อันประเสริฐสุด เพราะจะทำให้ประเทศชาติและประชาชนอยู่เย็นเป็นสุขและมั่นคง

อาคารเฉลิมพระเกียรติ โรงพยาบาลศิริราช  
วันที่ ๓๑ มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๕๔



# คำนำ

กรมที่ดินได้ดำเนินการกิจการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดินและอื่น ๆ เพื่อให้ประชาชนมีความมั่นใจในการถือครองในที่ดินและได้รับบริการที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนได้บริหารจัดการที่ดินของรัฐให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ในรอบปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ ที่ผ่านมา โดยในการปฏิบัติงานได้นำแนวทางการบริหารราชการแผ่นดินตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ มาเป็นแนวปฏิบัติ เพื่อการพัฒนาระบบงานในภารกิจหน้าที่ให้บรรลุผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของแผนปฏิบัติราชการประจำปี

ดังนั้น เพื่อให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง สาธารณะชนทั่วไป ได้ทราบถึงผลการปฏิบัติราชการของกรมที่ดินในแต่ละรอบปีงบประมาณ จึงได้จัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำปี ๒๕๕๔ ฉบับนี้ขึ้น โดยได้วิเคราะห์ประมวลสรุปผลการดำเนินงานของกรมที่ดินในรอบปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งบรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของแผนตามที่กำหนดไว้ โดยในรายงานประจำปีจะแบ่งเนื้อหาสาระออกเป็น ๓ ส่วน ประกอบด้วย ส่วนที่ ๑ ข้อมูลภาพรวมของกรมที่ดิน ส่วนที่ ๒ รายงานผลการปฏิบัติราชการกรมที่ดินประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๔ และส่วนที่ ๓ รายงานข้อมูลสถิติและปริมาณงานที่สำคัญของกรมที่ดิน

กรมที่ดินจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานประจำปี ๒๕๕๔ ฉบับนี้ จะเป็นเอกสารที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไปได้ใช้ศึกษาข้อมูลและตรวจสอบผลการปฏิบัติงานรวมถึงการใช้จ่ายเงินงบประมาณของหน่วยงานภาครัฐ เพื่อการพัฒนาระบบงานราชการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผลอีกทางหนึ่ง

กองแผนงาน

กรมที่ดิน

# สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ ๑ ข้อมูลภาพรวมของหน่วยงาน</b>	
- ทำเนียบผู้บริหาร	2
- โครงสร้างการแบ่งส่วนราชการ	7
- อัตรากำลังเจ้าหน้าที่	8
- วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม วัฒนธรรมองค์กร	9
- แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาหน่วยงานกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. ๒๕๕๔- ๒๕๕๖)	10
- งบรายได้และค่าใช้จ่าย	13
<b>ส่วนที่ ๒ ผลการปฏิบัติราชการกรมที่ดินประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๔</b>	
- ผลการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการกรมที่ดินประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ (๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ - ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔)	16
- โครงการประเมินผลสัมฤทธิ์การจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่ยากจน	28
- โครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ (โครงการระยะที่ ๑ : พื้นที่นำร่อง ๗ จังหวัด)	33
- การดำเนินงานระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS Network) ในงานรังวัดเฉพาะรายของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด	38
- โครงการฝึกอบรมหลักสูตร ระบบการรังวัดและทำแผนที่เพื่อการบริหารงานที่ดิน	47
- การพัฒนาระบบงานบริการในสำนักงานที่ดิน	50
- การพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ระดับพื้นฐาน (PMQA - FL) ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ ของกรมที่ดิน	52
- การลดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติราชการในกระบวนการที่มีความเชื่อมโยง หลายส่วนราชการ	56
- การแก้ไขกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตที่ดิน	57
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔	63
- ข้อแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับทางจำเป็น	66
- ปัญหาการเข้ามาถือสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในนามตัวแทนอำพราง	71
- รางวัลคุณภาพการให้บริการประชาชนประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๔	79

**ส่วนที่ ๓ รายงานข้อมูลสถิติ และปริมาณงาน**

- สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ	84
- สถิติปริมาณการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ	85
- สถิติปริมาณงานและการจัดเก็บรายได้ของกรมที่ดิน	86
- ตารางเปรียบเทียบปริมาณงานและรายได้ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ปีงบประมาณ ๒๕๕๒ - ๒๕๕๔	87
- ปริมาณเอกสารสิทธิที่ดินทั่วประเทศ	88
- ปริมาณเอกสารสิทธิที่ดินทั่วประเทศ (รายภาค)	89
- ปริมาณเอกสารสิทธิของสำนักงานที่ดิน	90



**ANNUAL REPORT 2011**

รายงานประจำปี ๒๕๕๔

๑

ข้อมูลภาพรวมของหน่วยงาน

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



## ทำเนียบผู้บริหาร



นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ  
อธิบดีกรมที่ดิน



นายมงคล อินทสุวรรณ  
รักษาการที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ



นายไพโรจน์ เผือกวิไล  
ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ



นายบุญเชิด คิดเห็น  
รองอธิบดี



นายมนเทียร ทองนิตย์  
รองอธิบดี



นายมงคล อินทสุวรรณ  
รองอธิบดี



นายวรพจน์ รั้วสีมา  
รองอธิบดี



นายปราโมทย์ ยามาลี  
ผู้ตรวจราชการ



นางพรณิภา โกมลวิภาต  
ผู้ตรวจราชการ



นายนิรุทธิ์ น้อยศิริ  
ผู้ตรวจราชการ



นายธีรศักดิ์ ลิ้มประสิทธิ์ศักดิ์  
ผู้ตรวจราชการ



นางจินตนา ศรีทอง  
ผู้ตรวจราชการ



นายประสาน กาญจนพิบูลย์  
ผู้ตรวจราชการ



นายณรงค์ พรพนจิตต์  
ผู้ตรวจราชการ



นายสุนทร สุพรรณชนะบุรี  
ผู้ตรวจราชการ



นายอรธพร พันธุโกวิท  
ผู้ตรวจราชการ



นางทิพวดี มีสมกลิ่น  
ผู้ตรวจราชการ



นายธรรมศักดิ์ ชนะ  
ผู้ตรวจราชการ



นางมนฤดี เวชภูติ  
ผู้ตรวจราชการ



นายไพโรจน์ เมื่อกวีไล  
ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลแผนที่  
รูปแบบที่ดินแห่งชาติ



นายวิชชุ ลิมปธีระกุล  
ผู้อำนวยการสำนักจัดการที่ดินของรัฐ



นางสาวจิราพร ปรีชาวิทย์  
ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ



นายวานิตย์ อินทร์ักษ์  
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและ  
ส่งเสริมการรังวัด



นายณรงค์ศักดิ์ โอสดนาการ  
ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยี  
ทำแผนที่



นายสุจิต จงประเสริฐ  
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐาน  
การทะเบียนที่ดิน



นายสุชาติ เต็งสุวรรณ  
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐาน  
การออกหนังสือสำคัญ



นายธนู พิมพ์กรณ์  
ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์



นายสมคิด ศรี  
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร



นายสุวิทย์ สมสุข  
เลขาธิการกรม



นางสาวทัศนีย์ ทัดชนะสิริกุล  
ผู้อำนวยการกองคลัง



นายธนู บุญเลิศ  
ผู้อำนวยการกองการเจ้าหน้าที่



นายไกรฤกษ์ อารามาศ  
ผู้อำนวยการกองการพิมพ์



นายอนันต์ธรรม์ ลิ้มพามิชชัย  
ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย



นางสาววิไลรัตน์ ช่างประดิษฐ์  
ผู้อำนวยการกองแผนงาน



นายรุทธ์ สุขสำราญ  
ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม



นายภิญโญ ทิตโกเมธ  
ผู้อำนวยการกองพัสดุ



นางสาวเทวี กนกโชติ  
ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารโครงการพัฒนา  
กรรมที่ดินและแจ้งวีรคออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ



นายชลวิทย์ เทพศักดิ์  
ผู้อำนวยการสำนักงาน  
คณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน



นายประสพโชค สุวรรณโรจน์  
ผู้อำนวยการกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร



นางสาวหทัยรัตน์ ชินจิตร  
ผู้อำนวยการกลุ่มตรวจสอบภายใน



นางสมปิติ จันทร์ลาวิทย์  
ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจราชการ





## อัตรากำลังเจ้าหน้าที่

### ข้าราชการ

ส่วนกลาง	๒,๘๐๖	อัตรา	ปฏิบัติงานจริง	๒,๗๐๕	อัตรา
ส่วนภูมิภาค	๘,๐๓๕	อัตรา	ปฏิบัติงานจริง	๗,๗๕๙	อัตรา

### ลูกจ้างประจำ

ส่วนกลาง	๓๔๓	อัตรา	ปฏิบัติงานจริง	๓๐๑	อัตรา
ส่วนภูมิภาค	๗๔๘	อัตรา	ปฏิบัติงานจริง	๗๘๘	อัตรา

### พนักงานราชการ

ส่วนกลาง	๒๒๖	อัตรา	ปฏิบัติงานจริง	๒๑๖	อัตรา
ส่วนภูมิภาค	๑๐๗	อัตรา	ปฏิบัติงานจริง	๑๐๐	อัตรา

ข้อมูล ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘

### วิสัยทัศน์

เป็นศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ สู่การบริการที่เป็นเลิศ

### พันธกิจกรมที่ดิน มีดังนี้

- ๑) พัฒนาระบบฐานข้อมูลแผนที่และข้อมูลที่ดินเพื่อสนับสนุนการถือครองที่ดิน และการใช้ประโยชน์ให้สอดคล้องตามเกณฑ์การผังเมือง ตลอดจนการเพิ่มขีดความสามารถในการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่น
- ๒) บริหารจัดการที่ดินของรัฐให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด
- ๓) ส่งเสริมการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี

### ค่านิยมกรมที่ดิน

น้อมนำเศรษฐกิจพอเพียง มุ่งผลสัมฤทธิ์ รักสามัคคี มีจิตบริการ ยึดมั่นจริยธรรม

### วัฒนธรรมองค์กร กรมที่ดิน

รู้หน้าที่ มีน้ำใจ ใส่ใจงานบริการ รักษากฎระเบียบ



## แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบงานกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. ๒๕๕๔ – พ.ศ. ๒๕๕๖)

### ๑. ความเป็นมา

คณะรัฐมนตรีในการประชุมเมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ได้มีมติเห็นชอบนโยบายการพัฒนาระบบราชการที่ให้มีมาตรการระงับการขอจัดตั้งหน่วยงานใหม่หรือขยายหน่วยงานการขอจัดตั้งองค์การมหาชนหรือหน่วยงานอื่นของรัฐในสังกัดฝ่ายบริหารและหน่วยบริการรูปแบบพิเศษ และต่อมาได้มีมติเมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๓ ขยายเวลาต่อไปอีกจนถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔ ทั้งนี้ โดยมีข้อยกเว้น ๗ ประการได้แก่

(๑) การตั้งหน่วยงานตามที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญและพระราชบัญญัติ

(๒) การตั้งหรือขยายหน่วยงานตามนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาล ซึ่งคณะรัฐมนตรีสั่งให้

ดำเนินการ

(๓) การยกฐานะส่วนราชการภายในกรมให้มีคุณภาพสูงขึ้นโดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

(๔) การยุบ รวม โอนภายในส่วนราชการ/จังหวัดเดียวกันโดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

(๕) การถ่ายโอนภารกิจตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งส่งผลต่อการจัดตั้งหน่วยงานใหม่

(๖) การเปลี่ยนรูปแบบของส่วนราชการ หรือการเปลี่ยนแปลงภารกิจบางส่วนราชการไปจัดตั้งเป็นองค์การมหาชน

(๗) การแปลงสภาพหน่วยงานเดิมเป็นหน่วยงานบริการในรูปแบบพิเศษ ในการนี้ให้สำนักงาน ก.พ.ร. ประสานกับหน่วยงาน เพื่อให้ส่งแผนยุทธศาสตร์พัฒนาหน่วยงาน การขอขยายหน่วยงานหรือจัดตั้งหน่วยงานใหม่ รวมทั้งการขอจัดตั้งองค์การมหาชนของรัฐเพื่อพิจารณาในภาพรวม

การจัดทำแผนยุทธศาสตร์พัฒนาหน่วยงานของกรมที่ดิน มีระยะเวลาของรอบแผนรอบละ ๓ ปี ในรอบแรก ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๕๔ – พ.ศ. ๒๕๕๖ แผนยุทธศาสตร์พัฒนาหน่วยงานประกอบด้วย ๓ ส่วน

- ส่วนที่ ๑ ข้อมูลพื้นฐาน ได้แก่ วิสัยทัศน์ ภารกิจ อำนาจหน้าที่ ประเด็นยุทธศาสตร์ เป้าประสงค์ กลยุทธ์ รวมทั้งโครงสร้าง ัตรากำลัง งบประมาณ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ส่วนที่ ๒ ได้แก่ การทบทวนวิสัยทัศน์และแผนยุทธศาสตร์ของกรมที่ดิน โดยวิเคราะห์ทบทวนปฏิบัติตามรัฐธรรมนูญ เป้าหมายนโยบายและสภาพแวดล้อม (SWOT)

- ส่วนที่ ๓ เป็นข้อเสนอบทบาทภารกิจของกรมที่ดินในระยะ ๓ ปีข้างหน้าที่จะต้องพิจารณาขุบเล็ก ถ่ายโอน มอบภารกิจให้ภาคเอกชนทำหรือคงเป็นภารกิจเดิมของงานของกรมที่ดินไว้ และโครงสร้างของกรมที่ดินตลอดทั้งกรอบอัตรากำลัง ในระยะ ๓ ปีข้างหน้า

## ๒. ข้อเสนอ

### ๒.๑ ข้อเสนอในการปรับปรุงภารกิจของกรมที่ดิน

๑) ภารกิจที่จะต้องยุบเลิก ไม่มี

๒) ภารกิจที่จะถ่ายโอน/มอบหมาย มีดังนี้

(๑) ถ่ายโอนภารกิจการรังวัดทำแผนที่ ให้เอกชนดำเนินการในภารกิจตาม พ.ร.บ. ช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยในระยะแรก กรมที่ดินจะต้องยังคงจัดให้มีบริการด้าน รังวัดและทำแผนที่คู่ขนานกันไปด้วย พร้อมกับสนับสนุนให้เอกชนเพิ่มความพร้อมในการดำเนินการ ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๖

(๒) มอบหมายภารกิจการบริหารจัดการที่ดินของรัฐเฉพาะภารกิจในเรื่อง

(๒.๑) การดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็น สาธารณ-สมบัติของแผ่นดิน หรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มอบ หมายให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลรักษา ในปี พ.ศ. ๒๕๕๔

(๒.๒) การดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน มอบหมายให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกับนายอำเภอ ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกัน ในปี พ.ศ. ๒๕๕๔

### ๒.๒ ข้อเสนอในการปรับปรุงโครงสร้างของกรมที่ดิน

๑) จัดตั้งหน่วยงานขึ้นใหม่ จำนวน ๒ หน่วยงาน ในปี พ.ศ. ๒๕๕๖ คือ

(๑) “กองตรวจราชการ” เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วย การตรวจราชการของผู้ตรวจราชการ พ.ศ. ๒๕๔๘ และสอดคล้องกับพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบ ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ๘๓๑ แห่ง

(๒) “ศูนย์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน” เพื่อรองรับภารกิจตามระเบียบสำนัก นายกรัฐมนตรี ว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐ และนโยบายของ รัฐบาล

๒) ยกฐานะหน่วยงาน จำนวน ๒ หน่วยงาน ในปี พ.ศ. ๒๕๕๕ คือ

(๑) “กองแผนงาน เป็น สำนักนโยบายและแผน” เพื่อให้สอดคล้องเหมาะสม และรองรับปริมาณงาน คุณภาพของงานและภารกิจที่เปลี่ยนแปลงไป และเป็นหน่วยงานหลักของ กรมที่ดิน ในการศึกษา วิเคราะห์ จัดทำข้อเสนอในการกำหนดทิศทางการบริหารงาน การประสาน ส่งเสริม สนับสนุน ให้เกิดการขับเคลื่อน และแปลงนโยบายไปสู่การปฏิบัติอย่างเป็น รูปธรรม โดยการนำแนวทาง วิธีการบริหารจัดการภาครัฐแนวใหม่มาปรับใช้ให้เหมาะสม

(๒) “กองฝึกอบรม เป็น สถาบันพัฒนาทรัพยากรบุคคล” เพื่อให้สอดคล้อง เหมาะสม และรองรับภารกิจเพิ่มขึ้นในการเป็นหน่วยงานหลักในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลของ กรมที่ดิน หน่วยงานภายนอก องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประชาชนและชุมชน ด้วยวิธีการที่หลากหลาย และเป็นศูนย์กลางของการบริหารจัดการความรู้ (KM)



### ๓. การดำเนินการต่อไป

สำนักงาน ก.พ.ร. วิเคราะห์และเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ปัจจุบัน อยู่ระหว่างสำนักงาน ก.พ.ร. ศึกษาวิเคราะห์แผนพัฒนาหน่วยงานในภาพรวม

## กรมที่ดิน

## งบรายได้และค่าใช้จ่าย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	
<b>รายได้จากการดำเนินงาน</b>		
<b>รายได้จากรัฐบาล</b>		
รายได้จากงบประมาณ	๘	<u>๖,๘๑๗,๓๐๖,๕๒๗.๒๑</u>
<b>รวมรายได้จากรัฐบาล</b>		<u>๖,๘๑๗,๓๐๖,๕๒๗.๒๑</u>
<b>รายได้จากแหล่งอื่น</b>		
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ		๑,๓๖๕,๘๖๖,๕๐๕.๔๗
รายได้จากเงินช่วยเหลือและเงินบริจาค		๑๒,๒๑๘,๓๙๒.๒๑
รายได้อื่น	๙	<u>(๑๐,๖๒๑,๙๕๔.๘๔)</u>
<b>รวมรายได้จากแหล่งอื่น</b>		<u>๑,๓๖๗,๕๖๒,๙๔๒.๘๔</u>
<b>รวมรายได้จากการดำเนินงาน</b>		<u>๘,๑๘๔,๘๖๙,๔๗๐.๐๕</u>
<b>ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน</b>		
ค่าใช้จ่ายบุคลากร	๑๐	๓,๘๙๙,๕๒๑,๑๐๓.๒๘
ค่าบำเหน็จบำนาญ		๑,๒๓๗,๐๔๓,๒๘๑.๖๐
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม		๓๓,๕๕๖,๔๔๐.๐๐
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง		๑,๔๖๔,๑๖๐,๐๘๒.๙๖
ค่าวัสดุและค่าใช้จ่ายอื่น	๑๑	๗๗๘,๙๗๐,๔๙๖.๑๙
ค่าสาธารณูปโภค	๑๒	๑๔๙,๕๔๕,๒๕๙.๓๐
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	๑๓	๔๗๒,๐๙๗,๓๒๑.๕๔
ค่าใช้จ่ายเงินอุดหนุน		๗๖๘,๖๗๐.๐๖
ค่าใช้จ่ายอื่น		<u>๙,๙๕๑,๖๖๐.๘๕</u>
<b>รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน</b>		<u>๘,๐๔๕,๖๑๔,๓๑๕.๗๘</u>
<b>รายได้สูง (ต่ำ) กว่าค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน</b>		<u>๑๓๙,๒๕๕,๑๕๕.๒๗</u>
<b>ค่าใช้จ่ายที่ไม่เกิดจากการดำเนินงาน</b>		
ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์		<u>๑๔๑,๖๖๐,๗๗๗.๒๘</u>
<b>รวมค่าใช้จ่ายที่ไม่เกิดจากการดำเนินงาน</b>		<u>๑๔๑,๖๖๐,๗๗๗.๒๘</u>
<b>รายได้สูง (ต่ำ) กว่าค่าใช้จ่ายจากกิจกรรมตามปกติ</b>		<u>(๒,๕๐๕,๖๒๓.๐๑)</u>
รายการพิเศษ		๐.๐๐
<b>รายได้สูง (ต่ำ) กว่าค่าใช้จ่ายสุทธิ</b>		<u>(๒,๕๐๕,๖๒๓.๐๑)</u>



**ANNUAL REPORT 2011**

# ๒๓

ผลการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการ

กรมที่ดิน ปีงบประมาณ ๒๕๕๔

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



**ผลการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการกรมที่ดิน  
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔  
(๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ – ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔)**

พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๑๒ กำหนดให้อธิบดีเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติราชการของกรมให้เกิดผลสัมฤทธิ์และเป็นไปตามเป้าหมาย แนวทาง แผนปฏิบัติการกระทรวง รวมทั้ง กำกับ ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานในสังกัดประกอบด้วยพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ มาตรา ๙ บัญญัติให้ส่วนราชการบริหารราชการให้เกิดประโยชน์สุขแก่ประชาชนและเกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐ โดยให้มีการจัดทำแผนปฏิบัติราชการประจำปี ซึ่งต้องมีรายละเอียด ขั้นตอน ระยะเวลา งบประมาณที่ได้รับ เป้าหมาย ผลสัมฤทธิ์ และตัวชี้วัดความสำเร็จของภารกิจ ตลอดจนผู้บริหารสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติราชการให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่ ก.พ.ร. กำหนด

กรมที่ดิน ได้จัดทำแผนปฏิบัติการกรมที่ดินประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยมีแผนงาน / โครงการ / กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล กระทรวงมหาดไทย และยุทธศาสตร์กรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยสรุปผลการดำเนินงานตามพันธกิจและประเด็นยุทธศาสตร์ ดังนี้

**พันธกิจที่ ๑ :** พัฒนาระบบฐานข้อมูลแผนที่และข้อมูลที่ดินเพื่อสนับสนุนการถือครองที่ดินและการใช้ประโยชน์ให้สอดคล้องตามเกณฑ์การผังเมือง ตลอดจนการเพิ่มขีดความสามารถในการจัดเก็บรายได้ท้องถิ่น

**ประเด็นยุทธศาสตร์ :** พัฒนาระบบการออกเอกสารสิทธิและระบบสารสนเทศที่ดินเพื่อสนับสนุนการวางระบบการถือครองที่ดิน ประกอบด้วย ๒ แผนงาน

- ๑. แผนงาน :** เร่งรัดการออกโฉนดที่ดิน
- ผลผลิต :** โฉนดที่ดินที่ออกให้แก่ประชาชน

**กิจกรรม / เป้าหมาย**

๑. จัดทำและให้บริการระวางแผนที่ระบบดิจิทัล ๑๕,๐๐๐ ระวาง และรังวัดวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่ ๘,๐๐๐ หมุด
๒. เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จำนวน ๑๕๐,๐๐๐ แปลง
๓. จัดทำมาตรฐานและพิจารณาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๒,๖๐๐ เรื่อง

## ผลการดำเนินงาน / ปัญหาอุปสรรค

### ๑) จัดทำและให้บริการระวางแผนที่ระบบดิจิทัล

- จัดทำและให้บริการระวางแผนที่ระบบดิจิทัล โดยการปรับปรุงระวางแผนที่ให้เป็นระบบยูทิลิตี้เพื่อใช้ในการออกโฉนดที่ดินและให้บริการระวางแผนที่ภาคพื้นดินและระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ได้ผลงานจำนวน ๑๗,๐๖๗ ระวาง คิดเป็นร้อยละ ๑๑๓.๗๘ ของเป้าหมาย ๑๕,๐๐๐ ระวาง และรังวัดวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่ได้ผลงานจำนวน ๔,๔๙๙ หมุด คิดเป็นร้อยละ ๕๖.๒๓ ของเป้าหมาย ๘,๐๐๐ หมุด ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๑๒๓.๘๔ ล้านบาท

จากการดำเนินการทำให้ที่ดินที่ราษฎรครอบครองทำประโยชน์แล้ว มีหมุดหลักฐานแผนที่ที่มีความถูกต้อง และมีระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศและระวางขยายภาพถ่ายทางอากาศเพื่อรองรับการทำงานของกรมที่ดิน สำหรับใช้เป็นข้อมูลสนับสนุนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ประชาชนทั่วประเทศและสามารถตรวจสอบแนวเขตรูปแปลงที่ดิน เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลสำหรับการวางแผนการพัฒนาที่ดิน ได้ถูกต้องตรงตามความเป็นจริง อีกทั้งมีระวางแผนที่ระบบพิกัดฉากยูทิลิตี้บริการหน่วยงานต่าง ๆ ได้ตามความต้องการและมีข้อมูลรังวัดในรูปแบบดิจิทัลเพื่อรองรับการเชื่อมโยงกับหน่วยงานต่าง ๆ

### ๒) เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

- ได้ดำเนินงานเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ ๕๙ จังหวัด ยกเว้นกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สระแก้ว สิงห์บุรี สมุทรสาคร สมุทรสงคราม สมุทรปราการ เพชรบุรี สุพรรณบุรี ภูเก็ต ฉะเชิงเทรา อ่างทอง ชัยนาท ประจวบคีรีขันธ์ พระนครศรีอยุธยา ราชบุรี และอุทัยธานี ได้ผลงานจำนวน ๑๗๑,๐๗๔ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๑๔.๐๔ ของเป้าหมาย ๑๕๐,๐๐๐ แปลง (ประกอบด้วยผลการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบล ๑๖๖,๔๗๕ แปลง และออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น ๔,๕๙๙ แปลง) และสามารถแจกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนแล้วจำนวน ๑๕๘,๙๑๖ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๕.๙๔ ของเป้าหมาย ๑๕๐,๐๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๒๙๓.๔๗ ล้านบาท

๓) จัดทำและพิจารณาการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน โดยการพิจารณาเรื่องการออกโฉนดที่ดินและพิจารณาเรื่องการออกหนังสือสำคัญให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ผลงานจำนวน ๔,๔๔๒ เรื่อง คิดเป็นร้อยละ ๑๗๐.๘๔ ของเป้าหมาย ๒,๖๐๐ เรื่อง

ผลการดำเนินงานและการใช้จ่ายงบประมาณในภาพรวมของผลผลิตโฉนดที่ดินที่บริการให้แก่ประชาชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีผลการดำเนินงานสูงกว่าเป้าหมาย เฉลี่ยร้อยละ ๑๓.๙๑ มีผลการใช้จ่ายเงินจำนวน ๔๑๖.๑๘ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๙๙.๖๕ ของงบ



ดำเนินงานและงบลงทุนที่ได้รับ จำนวน ๔๑๗.๖๑ ล้านบาท (กันไว้เบิกเหลือในปี ๕๓.๔๖ ล้านบาท)

จากการดำเนินงานทำให้ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและที่ดินนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มีเอกสารสิทธิยึดถือไว้เป็นหลักประกันความมั่นคงในการถือครองและสามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการหาเงินทุนเพื่อพัฒนาอาชีพของตนให้เกิดความมั่นคง เกิดกำลังใจและแรงจูงใจที่จะพัฒนาที่ดินปรับปรุงที่ดินเพื่อเพิ่มผลผลิตและรายได้ นำมาซึ่งความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น อีกทั้งทราบแนวเขตที่ครอบครองชัดเจน ลดข้อพิพาทโต้แย้งสิทธิในที่ดิน เกิดความสงบเรียบร้อยในเมืองและสังคม ส่งผลต่อการพัฒนาประเทศและความมั่นคงของประเทศโดยรวม

### ปัญหาอุปสรรค

- แนวเขตที่สาธารณประโยชน์ไม่ชัดเจน
- ระวังแผนที่ยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนหรือเขตป่าไม้ถาวร
- พื้นที่เดินสำรวจไม่เป็นกลุ่มกระจุกกระจาย

### แนวทางแก้ไข

- ในการดำเนินการได้มีการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ กรมป่าไม้ เพื่อถ่ายทอดและรับรองแนวเขตป่าไม้ที่อยู่ในความรับผิดชอบลงในระวางแผนที่ กรมพัฒนาที่ดินเพื่อขีดเขตป่าไม้ถาวร และในภาพรวมได้จัดให้มีการทำบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง
- จัดให้มีการประชุมสัมมนาผู้อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเพื่อร่วมกันปรึกษาหารือแก้ไขปัญหาอุปสรรค
- มีการตรวจติดตามงานโดยผู้บริหารและหัวหน้ากลุ่มติดตามงานของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ
- มีการรายงานผลให้กรมที่ดินทราบเป็นประจำเดือนละ ๒ ครั้ง ทุกวันที่ ๑๕ และสิ้นเดือน

**๒. แผนงาน :** พัฒนาระบบฐานข้อมูลที่ดินและแผนที่

### โครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ

จัดทำข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ โดยการตรวจสอบ นำเข้าข้อมูลที่ดินและแผนที่รูปแปลงที่ดิน พร้อมทั้งให้บริการข้อมูลทางด้านทะเบียนที่ดิน รูปแปลงที่ดินและการออกรายงานข้อมูล ดำเนินการได้ ๔,๑๗๕,๘๘๕ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๔.๓๙ ของเป้าหมาย ๔,๐๐๐,๐๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณ ดำเนินการในส่วนของงบลงทุนและงบดำเนินงาน จำนวน ๑๙๒.๓๙ ล้านบาท ใช้จ่ายเงิน ๑๙๑.๙๔ คิดเป็นร้อยละ ๙๙.๗๗ ของงบประมาณที่ได้รับ (เงินกันไว้เบิกเหลือในปี ๖๐.๖๙ ล้านบาท)

จากการดำเนินงานดังกล่าวสนับสนุนการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การพัฒนาระบบบริการประชาชน และการสนับสนุนฐานข้อมูลสำหรับพัฒนาระบบต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อีกทั้งใช้ในการกำหนดเขตการปกครองของราชการบริหารส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค รวมถึงท้องถิ่นให้มีความถูกต้องตามพื้นที่

#### ปัญหา / อุปสรรค

- เป็นโครงการนำร่อง เจ้าหน้าที่ยังไม่คุ้นเคยกับระบบการปฏิบัติงาน

#### แนวทางแก้ไข

- ให้คำแนะนำและติดตามกำกับดูแลอย่างต่อเนื่อง

การดำเนินงานตามตัวชี้วัดของพันธกิจที่ ๑ : ร้อยละ ๘๐ ของข้อมูลที่ดินและแผนที่รูปแปลงที่ดินได้มีการจัดเก็บในระบบดิจิทัล

- ผลการดำเนินการจัดเก็บข้อมูลที่ดินและแผนที่รูปแปลงที่ดินในระบบดิจิทัลได้จำนวน ๔,๑๗๕,๙๘๕ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๔.๓๙ ของเป้าหมาย ๔,๐๐๐,๐๐๐ แปลง

การดำเนินงานตามตัวชี้วัดของประเด็นยุทธศาสตร์ภายใต้พันธกิจที่ ๑ : ร้อยละ ๘๐ ของเป้าหมายที่สามารถแจกโฉนดที่ดินถึงมือประชาชน

- ผลการดำเนินงานสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดิน และแจกถึงมือประชาชน แล้วจำนวน ๑๕๘,๙๑๖ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๕.๙๔ ของเป้าหมาย ๑๕๐,๐๐๐ แปลง

**พันธกิจที่ ๒ : การบริหารจัดการที่ดินของรัฐให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด ประกอบด้วย ๒ ประเด็นยุทธศาสตร์**

**ประเด็นยุทธศาสตร์ ๑ : พัฒนาระบบบริหารจัดการที่ดินของรัฐ**

**แผนงาน :** พัฒนาระบบบริหารจัดการที่ดินของรัฐ ประกอบด้วย ๔ งาน / โครงการ ดังนี้

**ผลผลิต :** ที่ดินของรัฐที่ได้รับการบริหารจัดการ

#### กิจกรรม / เป้าหมาย

๑. งานนำเข้าข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐระบบดิจิทัล จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ แปลง

๒. งานสำรวจที่ดินของรัฐและนำลงระวางแผนที่ จำนวน ๑๑,๕๐๐ แปลง

๓. งานควบคุมและคุ้มครองที่ดินของรัฐ จำนวน ๕,๒๐๐ เรื่อง

๕. โครงการรังวัดทำแผนที่เพื่อแสดงแนวเขตที่ดินของรัฐ จำนวน ๑,๕๐๐ แปลง

#### ผลการดำเนินงาน / ปัญหาอุปสรรค

๑. งานนำเข้าข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐระบบดิจิทัล ดำเนินการโดยนำเข้าข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินระบบดิจิทัลตามระเบียบสำนักนายก ฯ ได้ผลงานจำนวน ๑๐๒,๗๐๔ แปลง คิดเป็น ร้อยละ ๑๐๒.๗๐ ของเป้าหมาย ๑๐๐,๐๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๒๕.๑๘ ล้านบาท



### ปัญหา / อุปสรรค

- ข้อมูลรูปแบบที่ดินของรัฐในส่วนภูมิภาคไม่ตรงกับข้อมูลในส่วนกลาง

### แนวทางแก้ไข

- ส่งเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลในสำนักงานที่ดินเพื่อปรับปรุงข้อมูลให้ถูกต้องตรงกัน

๒. งานสำรวจที่ดินของรัฐและนำลงระวางแผนที่ ดำเนินการโดยสำรวจรูปแบบที่ดิน สาธารณประโยชน์และนำลงระวางแผนที่ได้ผลงานจำนวน ๑๑,๘๘๗ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๓.๓๖ ของเป้าหมาย ๑๑,๕๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๑๐.๕๙ ล้านบาท

จากการดำเนินการทำให้แผนที่รูปแบบที่ดินของรัฐที่ยังไม่ได้ลงที่หมายในระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M มาลงที่หมายในระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M ใหม่มีมาตรฐานเดียวกัน

### ปัญหา / อุปสรรค

- พื้นที่บางส่วนยังไม่มีระวาง UTM หรือระวางขยายรูปถ่ายทางอากาศ

### แนวทางแก้ไข

ให้เจ้าหน้าที่สำรวจระวางที่ยังไม่ได้จัดสร้างและประสานจัดสร้างระวางแผนที่ให้ทัน เวลาการใช้งานตามแผนงานที่กำหนด

๓. งานควบคุมและคุ้มครองที่ดินของรัฐ ดำเนินการโดยการขอใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์ การนำขึ้นทะเบียนเป็นของทบวงการเมือง การสงวน ถอนสภาพ โอน แลกเปลี่ยนที่ดิน สาธารณประโยชน์ การขออนุญาตประกอบกิจการตามมาตรา ๙ การขออนุญาตคู่อุทธรายการ สัมปทานและจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ และพิจารณาเรื่องร้องเรียนหรือเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ เพิกถอนแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงและอื่น ๆ ได้ผลงานจำนวน ๘,๒๗๙ เรื่อง คิดเป็นร้อยละ ๑๕๙.๒๑ ของเป้าหมาย ๕,๒๐๐ เรื่อง

๔. การรังวัดทำแผนที่เพื่อแสดงแนวเขตที่ดินของรัฐ ดำเนินการส่งเจ้าหน้าที่ออกไปรังวัด ทำแผนที่ที่ดินสาธารณประโยชน์ในพื้นที่ ๑๗ จังหวัด ได้แก่ จังหวัดแพร่ น่าน อุตรดิตถ์ ตาก สุโขทัย สุพรรณบุรี สระแก้ว ประจวบคีรีขันธ์ หนองคาย อุดรธานี ขอนแก่น มหาสารคาม นครราชสีมา สุราษฎร์ธานี ตรัง นครศรีธรรมราช และสงขลา ได้ผลงานจำนวน ๑,๖๐๖ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๗.๐๖ ของเป้าหมาย ๑,๕๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๒๖.๘๘ ล้านบาท

ผลการดำเนินงานและการใช้จ่ายงบประมาณในภาพรวมของผลผลิตที่ดินของรัฐที่ได้รับการบริหารจัดการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพโดยมีผลการดำเนินงานสูงกว่าเป้าหมายเฉลี่ยร้อยละ ๔.๑๔ และมีผลการใช้จ่ายเงินจำนวน ๖๑.๙๓ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๙๘.๘๑ ของงบดำเนินงานและงบลงทุนที่ได้รับ จำนวน ๖๒.๖๗ ล้านบาท (เงินกันไว้เบิกเหลือมีปี ๔.๖๒ ล้านบาท)



จากการดำเนินการทำให้ที่ดินสาธารณประโยชน์ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกันได้รับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง มีหลักเขตที่ดิน หลักเขตที่สาธารณประโยชน์และแนวเขตชัดเจน ป้องกันการบุกรุกและออกเอกสารสิทธิของเอกชนทับซ้อนที่ดินสาธารณประโยชน์ อีกทั้งลดข้อพิพาทเรื่องแนวเขตที่ดินของรัฐ สามารถบริหารจัดการให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและรักษาไว้เพื่ออนุชนรุ่นหลังได้ใช้ประโยชน์สืบไป

### สมบัติห้องสมุดรัฐสภา

#### ปัญหา / อุปสรรค

ที่ดินสาธารณประโยชน์บางแปลงอยู่ในเขตดำเนินการของส่วนราชการอื่นและบางส่วนข้อมูลรายละเอียด คลาดเคลื่อนจากสภาพจริงในพื้นที่ดำเนินงานต้องประสานงานเพิ่มเติมทำให้การปฏิบัติงานมีข้อจำกัด

#### แนวทางแก้ไข

กรมที่ดินแจ้งให้จังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ ตรวจสอบตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ ให้จัดทำบัญชีสำรวจข้อมูลนำส่งกรมที่ดินเพื่อจัดทำแผนปฏิบัติงานในปีงบประมาณต่อไป

การดำเนินงานตามตัวชี้วัดของพันธกิจที่ ๒ : ร้อยละ ๘๐ ของข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐได้รับการจัดเก็บในระบบดิจิทัล

- ผลการดำเนินการของข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐได้รับการจัดเก็บในระบบดิจิทัล ได้จำนวน ๑๐๒,๗๐๔ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๒.๗๐ ของเป้าหมาย ๑๐๐,๐๐๐ แปลง

การดำเนินงานตามตัวชี้วัดของประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๑ ภายใต้พันธกิจที่ ๒ : ร้อยละ ๘๐ ของที่ดินของรัฐได้รับการบริหารจัดการให้เกิดประสิทธิภาพโดยมีการจัดทำแผนที่รูปแปลงที่ดินและลงที่หมายในระวางแผนที่ที่เป็นมาตรฐานและจัดเก็บในฐานข้อมูลแผนที่ที่ดินของรัฐ

- ผลการดำเนินการที่ดินของรัฐได้รับการบริหารจัดการให้เกิดประสิทธิภาพโดยมีการจัดทำแผนที่รูปแปลงที่ดินและลงที่หมายในระวางแผนที่ที่เป็นมาตรฐานและจัดเก็บในฐานข้อมูลแผนที่ที่ดินของรัฐ ได้จำนวน ๑๑,๘๘๗ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๓.๓๖ ของเป้าหมาย ๑๑,๕๐๐ แปลง

ประเด็นยุทธศาสตร์ ๒ : สนับสนุนการจัดที่ดินทำกินให้กับประชาชนที่ยากจน

แผนงาน : จัดที่ดินทำกินให้กับประชาชนที่ยากจน

ผลผลิต : ที่ดินของรัฐที่จัดให้แก่ประชาชนที่ยากจน

#### กิจกรรม / เป้าหมาย

- งานจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่ยากจน จำนวน ๔,๕๐๐ แปลง
- งานบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐเพื่อแก้ไขปัญหาความยากจน จำนวน ๙,๑๐๐ แปลง





## ผลการดำเนินงาน / ปัญหาอุปสรรค

### การจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่ยากจน

๑. ดำเนินการจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่ยากจน พร้อมทั้งจัดทำสาธารณูปโภคตามโครงการต่าง ๆ ประกอบด้วย โครงการหมู่บ้านป้องกันตนเองชายแดนในพื้นที่จังหวัดสระแก้ว และโครงการพัฒนาเพื่อความมั่นคง ในพื้นที่จังหวัดตาก แม่ฮ่องสอน และเชียงราย รวม ๒ โครงการ ได้ผลงานจำนวน ๔,๕๒๔ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๐.๕๓ ของเป้าหมาย ๔,๕๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๓๓.๙๔ ล้านบาท

๒. งานบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐเพื่อแก้ไขปัญหาความยากจน โดยการรังวัดแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชนในที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนเล็กใช้ร่วมกัน และมีราษฎรเข้าครอบครองทำประโยชน์เต็มแปลงหรือบางส่วนในพื้นที่ ๒๕ จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนครปฐม เชียงใหม่ ตรัง อุตรดิตถ์ มุกดาหาร อุตรดิตถ์ กาฬสินธุ์ บุรีรัมย์ กำแพงเพชร ขอนแก่น น่าน สุโขทัย เชียงราย ชุมพร ตาก อ่างทอง มหาสารคาม ประจวบคีรีขันธ์ พิษณุโลก เพชรบูรณ์ ลำปาง ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สุรินทร์ และสุพรรณบุรี ให้เป็นที่ทำกินและอยู่อาศัย แก่ผู้ซึ่งไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองหรือมีน้อยแต่ไม่เพียงพอ และดำเนินการจัดที่ดินตามสภาพเดิมที่ครอบครองอยู่ ครอบครัวยุคไม่เกิน ๑๕ ไร่ พร้อมทั้งจัดทำสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ได้แก่ ถนน ที่เป็นทางสัญจรระหว่างชุมชนและเข้าสู่ที่เกษตรกรรม จัดทำแหล่งน้ำใช้ในการอุปโภคบริโภคและการเกษตรเพื่อจัดระเบียบที่ดินและออกหนังสืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ ไว้เป็นหลักฐาน ได้ผลงานจำนวน ๙,๕๔๖ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๔.๙๐ ของเป้าหมาย ๙,๑๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๑๒๑.๔๘ ล้านบาท

ผลการดำเนินงานและการใช้จ่ายงบประมาณในภาพรวมผลผลิตจัดที่ดินทำกินให้แก่ประชาชนที่ยากจน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพโดยมีผลการดำเนินงานสูงกว่าเป้าหมายเฉลี่ยร้อยละ ๒.๗๑ มียอดใช้จ่ายเงินจำนวน ๑๕๔.๗๖ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๙๙.๕๖ ของงบประมาณดำเนินงานและงบลงทุนที่ได้รับ ๑๕๕.๕๓ ล้านบาท (กันไว้เบิกเหลือปี ๒๐.๗๔ ล้านบาท)

จากการดำเนินการทำให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยและที่ทำกินเพียงพอต่อการประกอบอาชีพ โดยได้รับหนังสืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐไว้เป็นหลักฐาน และเสียค่าตอบแทนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ก่อให้เกิดความมั่นคงการลงทุนในที่ดิน นำมาซึ่งความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นและป้องกันการบุกรุกขยายขอบเขตการถือครองที่ดินของรัฐ รวมทั้งมีการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามสภาพพื้นที่ เป็นไปอย่างถูกต้อง เหมาะสม มีประสิทธิภาพช่วยรักษาและดำรงความสมดุลของทรัพยากรให้อนุชนรุ่นหลังได้ใช้ประโยชน์สืบไป



### ปัญหา / อุปสรรค

งานจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่ยากจน สภาพพื้นที่เป็นที่สูง และ ฝนตก เป็นอุปสรรคต่อการรังวัด

#### แนวทางแก้ไข

- วางแผนการทำงานให้สอดคล้องกับฤดูกาลและพื้นที่

การดำเนินงานตามตัวชี้วัดของประเด็นยุทธศาสตร์ ๒ ภายใต้พันธกิจที่ ๒ : ร้อยละ ๘๐ ของประชาชนที่ได้รับการจัดสรรที่ดินทำกินมีความพึงพอใจในที่ดินที่ได้รับการจัดสรร

- ผลการดำเนินการของประชาชนที่ได้รับการจัดสรรที่ดินทำกินมีความพึงพอใจ ร้อยละ ๘๖.๑๒

**พันธกิจที่ ๓** : ส่งเสริมการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี ประกอบด้วย ๑ ประเด็นยุทธศาสตร์

**ประเด็นยุทธศาสตร์:** พัฒนาระบบการบริการให้มีความเป็นเลิศ ประกอบด้วย ๒ แผนงาน

**๑. แผนงาน** : บริการและพัฒนาสำนักงานที่ดิน

**ผลผลิต** : งานด้านทะเบียนและรังวัดที่ดินที่บริการให้แก่ประชาชน

**กิจกรรม / เป้าหมาย**

๑.๑ งานให้บริการด้านทะเบียนที่ดินในสำนักงานที่ดิน จำนวน ๖,๔๑๖,๐๐๐ ราย และจัดเก็บรายได้ประเภทต่าง ๆ จำนวน ๔๔,๗๗๒.๑๔๙ ล้านบาท

๑.๒ งานบริการด้านรังวัดที่ดินในสำนักงานที่ดิน จำนวน ๕๖๙,๐๐๐ ราย

๑.๓ โครงการปรับปรุงระบบการดูแลหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน จำนวน ๑๕๐ แห่ง ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ แปลง

#### ผลการดำเนินงาน / ปัญหาอุปสรรค

- ให้บริการด้านทะเบียนที่ดินในสำนักงานที่ดิน ดำเนินการโดยให้บริการด้านจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การรังวัดและอื่นๆ ได้ผลงาน ๖,๒๕๙,๔๕๙ ราย คิดเป็นร้อยละ ๘๙.๖๑ ของเป้าหมาย ๖,๙๘๕,๐๐๐ ราย และจัดเก็บรายได้ประเภทต่างๆ เข้ารัฐทั้งสิ้นประมาณ ๖๖,๕๑๘ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑๔๘.๕๗ ของเป้าหมาย ๔๔,๗๗๒.๑๔ ล้านบาท ซึ่งการให้บริการแบ่งเป็นดังนี้

๑.๑ ดำเนินการให้บริการด้านทะเบียนที่ดินในสำนักงานที่ดิน ได้จำนวน ๕,๘๖๐,๙๗๙ ราย คิดเป็นร้อยละ ๙๑.๓๔ ของเป้าหมาย ๖,๔๑๖,๐๐๐ ราย ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๖๔๒.๒๔ ล้านบาท

๑.๒ ดำเนินการให้บริการด้านรังวัดที่ดินในสำนักงานที่ดินได้จำนวน ๓๙๘,๔๘๐ ราย คิดเป็นร้อยละ ๗๐.๐๓ ของเป้าหมาย ๕๖๙,๐๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๔๔๙.๑๒ ล้านบาท



## ปัญหาอุปสรรคและข้อจำกัด

- ผู้ใช้บริการในสำนักงานที่ดินได้เสนอแนะให้มีการปรับปรุงสถานที่ให้บริการ ที่พักประชาชน ที่จอดรถ และต้องการความรวดเร็วในการมาใช้บริการด้านทะเบียนและนิติกรรมและการรังวัดเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่สำนักงานที่ดินทั่วประเทศมีมากกว่า ๘๐๐ แห่ง ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ ๗๘ มีการก่อสร้างมานานกว่า ๕๐ ปี ด้านสถานที่จึงมีข้อจำกัดในการตอบสนองความต้องการของประชาชน เนื่องจากไม่ได้รับงบประมาณสำหรับการปรับปรุงมานาน

### แนวทางแก้ไข

- กรมที่ดินได้ทยอยพัฒนาและปรับปรุงสถานที่การให้บริการในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ โดยปรับปรุงซ่อมแซมอาคารสำนักงานที่ดิน ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ และนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการให้บริการประชาชนและในช่วง ๒ - ๓ ปีที่ผ่านมาได้มีการโอนงบบุคลากรมาสนับสนุน

๑.๓ โครงการปรับปรุงหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ดำเนินการโดยปรับปรุงที่จัดเก็บเอกสารสารบบ และปรับปรุงต่อเติมห้องจัดเก็บสารบบหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ได้จำนวน ๑๙๖ แห่ง ๑๐,๔๐๙,๗๖๑ แปลง ๑๕๐ แห่ง ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ แปลง ได้รับอนุมัติงบประมาณดำเนินการในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๙๖.๗๑ ล้านบาท

ผลการดำเนินงานและการใช้จ่ายงบประมาณในภาพรวมของผลผลิตงานด้านทะเบียนและรังวัดที่ดินที่บริการให้แก่ประชาชนมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผนที่กำหนดเฉลี่ยร้อยละ ๙๗.๔๓ มียอดใช้จ่ายเงินจำนวน ๑,๒๘๔.๑๔ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑๐๘.๐๘ ของงบประมาณดำเนินงานและงบลงทุน ที่ได้รับจำนวน ๑,๑๘๘.๐๗ ล้านบาท (กันไว้เบิกเหลือปี ๕๒๓.๖๔ ล้านบาท) ผลการใช้จ่ายเงินสูงกว่าเป้าหมายเนื่องจากได้มีการโอนเปลี่ยนแปลงงบบุคลากรบางส่วน

การดำเนินงานตามตัวชี้วัดของพันธกิจที่ ๓ : ร้อยละ ๘๐ เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักความสำเร็จของผลสัมฤทธิ์ของมาตรการโครงการตามนโยบายการกำกับดูแลองค์กรที่ดีของกรมที่ดิน

- ผลการดำเนินการของความสำเร็จของผลสัมฤทธิ์ของมาตรการโครงการตามนโยบายการกำกับดูแลองค์กรที่ดีของกรมที่ดินได้ร้อยละ ๑๐๐ ของเป้าหมาย

การดำเนินงานตามประเด็นยุทธศาสตร์ภายใต้พันธกิจที่ ๓ : ร้อยละ ๘๐ ของสำนักงานที่ดินได้มีการพัฒนาระบบการให้บริการตามเกณฑ์มาตรฐานระดับพื้นฐาน

- ผลการดำเนินการของสำนักงานที่ดินที่ได้มีการพัฒนาระบบการให้บริการตามเกณฑ์มาตรฐานระดับพื้นฐานได้ร้อยละ ๙๑.๑๘ ของเป้าหมาย

๒. แผนงานบริหารจัดการและสนับสนุนการดำเนินการกิจกรรมที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย ๑๗ งาน/โครงการ โดยสรุปโครงการที่สำคัญ ดังนี้

### กิจกรรม/เป้าหมาย

๒.๑ พัฒนากฎหมาย ๕ เรื่อง พิจารณาปัญหาข้อกฎหมาย ๘๗๑ เรื่อง

๒.๒ วางมาตรฐานระบบงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๖,๙๔๕ เรื่องและวางมาตรฐานการกำหนดสิทธิในที่ดิน ๓,๓๐๑ เรื่อง

๒.๓ ส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาตรวจสอบขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ๔๕๐ เรื่อง ๒๗,๐๐๐ แปลง ตรวจสอบการจดทะเบียนอาคารชุด ๙๖ ราย ๑๙,๒๐๐ ห้อง

#### ผลการดำเนินงาน / ปัญหาอุปสรรค

๒.๑ พัฒนากฎหมายโดยการยกร่างกฎหมายและปรับปรุงแก้ไขระเบียบ คำสั่งและสัญญาต่างๆ ได้ผลงาน ๑๔ เรื่อง คิดเป็นร้อยละ ๒๘๐ ของเป้าหมาย ๕ เรื่อง และพิจารณาปัญหาข้อกฎหมาย โดยการพิจารณาและให้คำปรึกษา ปัญหาข้อกฎหมายและตอบข้อหารือทาง Internet / ทางโทรศัพท์ รวมถึงตรวจร่างสัญญาได้ผลงาน ๑,๐๔๓ เรื่อง คิดเป็นร้อยละ ๑๑๙.๗๔ ของเป้าหมาย ๘๗๑ เรื่อง

๒.๒ วางมาตรฐานระบบงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดำเนินการโดยพิจารณาปรับปรุงและจัดวางระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การแก้ไขปัญหาข้อกฎหมายและข้อขัดข้องในทางปฏิบัติจากสำนักงานที่ดิน หน่วยงานต่างๆ ได้ผลงาน ๙,๐๖๙ เรื่อง คิดเป็นร้อยละ ๑๓๐.๕๘ ของเป้าหมาย ๖,๙๔๕ เรื่อง พัฒนาและกำหนดมาตรฐานการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวนิติบุคคลเพื่อการศาสนาให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ ได้ผลงาน ๓,๔๑๒ เรื่อง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๓.๓๖ ของเป้าหมาย ๓,๓๐๑ เรื่อง

จากการดำเนินงานด้านกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และสัญญาต่างๆ ได้รับการพัฒนาและปรับปรุงแก้ไขให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพสังคม เศรษฐกิจ การเมือง ส่งผลให้ประชาชนมีความมั่นใจในสิทธิในที่ดินและการพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างกว้างขวาง เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างคล่องตัว มั่นใจในการให้บริการประชาชนด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง สร้างความเชื่อมั่นต่อผู้รับบริการ รวมทั้งประชาชนได้รับการคุ้มครองในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องตามระเบียบกฎหมายอันเป็นการพัฒนาและฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ จากการเปิดโอกาสให้ประชาชน ปกษาข้อมูลกฎหมายและสอบถามปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินโดยทางโทรศัพท์ ส่งผลให้ประชาชนได้รับคำแนะนำ การแก้ไขปัญหา ข้อกฎหมาย และได้รับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินและที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องชัดเจน ซึ่งเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการมาปรึกษาด้วยตนเอง ทำให้ผู้รับบริการเกิดความพึงพอใจและเข้าใจในการปฏิบัติงานของกรมที่ดินเพิ่มขึ้น

๒.๓ ส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ได้ผลงาน ๕๖๑ ราย ๙๓,๗๘๑ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๒๔.๖๖ และ ๓๔๗.๓๓ ของเป้าหมาย ๔๕๐ ราย ๒๗,๐๐๐ แปลง ตามลำดับ และดำเนินการตรวจสอบการจดทะเบียนอาคารชุด ได้ผลงาน ๑๙๓ ราย ๕๕,๐๓๘ ห้อง คิดเป็นร้อยละ ๒๐๑.๐๔ และ ๒๘๖.๖๕ ของเป้าหมาย ๙๖ ราย ๑๙,๒๐๐ ห้อง ตามลำดับ เมื่อวิเคราะห์ผลการขออนุญาตสร้างที่อยู่อาศัย การดำเนินงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นแสดงให้เห็นว่าประชาชนยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบ



ทั่วประเทศอีกมาก โดยเฉพาะจังหวัดปริมณฑลรอบ ๆ กรุงเทพฯ จะปลูกบ้านเดี่ยวเพราะราคาที่ดินไม่แพงมาก โดยยิ่งห่างออกไปจำนวนบ้านเดี่ยวจะยิ่งมากขึ้น สำหรับเขตกรุงเทพฯ ชั้นในที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่เป็นประเภททาวน์เฮาส์หรือทาวน์โฮม และในส่วนของอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่แนวส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าในรัศมีประมาณ ๑.๕ กิโลเมตร ซึ่งไกลออกไปจากใจกลางเมืองมีราคาต่ำกว่า และในภาวะที่ราคาน้ำมันแพงมีแนวโน้มสูงขึ้น การซื้อบ้านของคนรุ่นใหม่ต้องการที่จะอาศัยอยู่ในเขตใกล้รถไฟฟ้า สะดวกต่อการเดินทางไปสถานที่ทำงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ฯลฯ อีกทั้งโครงสร้างประชากรที่มีแนวโน้มเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น จึงทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

### ๓. แผนงานพัฒนาระบบสารสนเทศ

#### โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินเพื่อการบริหารจัดการกรมที่ดิน

##### กิจกรรม/เป้าหมาย

- นำเข้าข้อมูลที่ดินสู่ระบบดิจิทัล จำนวน ๙๘๐,๐๐๐ แปลง

#### ผลการดำเนินงาน / ปัญหาอุปสรรค

ผลการดำเนินงานพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินได้ทำสัญญาจ้างเหมาบริษัทสามารถคอมเทค จำกัด เป็นเงิน ๗๓๙.๙๙ ล้านบาท กำหนดจ่ายเงิน ๗ งวด ระยะเวลา ๑,๐๙๕ วัน ครบกำหนดส่งมอบงานในวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ และได้เบิกจ่ายไปแล้ว ๓ งวด เป็นเงิน ๑๗๖.๓๔ ล้านบาท สำหรับงวดที่ ๔ - ๕ อยู่ระหว่างคณะกรรมการพิจารณา โดยได้มีการดำเนินงานในพื้นที่เป้าหมาย ๔ จังหวัด คือ กรุงเทพมหานคร หนองคาย อุบลราชธานี และสงขลา รวม ๒๕ สำนักงาน กำหนดเป้าหมาย ๙๘๐,๐๐๐ แปลง ดำเนินการได้จำนวน ๙๙๑,๐๐๐ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๑๐๑.๑๒ ของเป้าหมาย

จากการดำเนินงานโครงการดังกล่าว เมื่อประสบความสำเร็จส่งผลให้กรมที่ดินเป็นศูนย์กลางการจัดการฐานข้อมูลแปลงที่ดิน (Land Parcel Database) สามารถนำไปประยุกต์ใช้ประโยชน์ในกิจการหลายด้าน อีกทั้งกรมที่ดินจะมีระบบการให้บริการประชาชนในสำนักงานที่ดินที่ทันสมัยมีประสิทธิภาพในรูปแบบสำนักงานที่ดินอัตโนมัติ (e-Land office) สามารถให้บริการประชาชนด้วยความรวดเร็วมีประสิทธิภาพ สะดวก ประหยัด และโปร่งใส ซึ่งจะส่งผลให้กรมที่ดินมีการบริหารจัดการที่ดินแบบทันสมัย และโปร่งใส (e-Dol - Electronic Department of Lands)

#### การปรับแผน

หน่วยงานที่ดำเนินการปรับแผนระหว่างปี ดังนี้

- สำนักงานบริหารโครงการพัฒนากฎหมายที่ดิน

กิจกรรม : ต้องรับคณะศึกษาดูงานจากต่างประเทศ ๕ ครั้ง ขอปรับเป้าหมายเป็น ๑,๘๐๐ ชั่วโมง (คน / ชั่วโมง) เพื่อให้การกำหนดเป้าหมายเหมาะสมกับการคำนวณต้นทุนต่อหน่วยผลผลิตและสอดคล้องกับกิจกรรมของหน่วยงาน



### ผลการใช้จ่ายเงินงบประมาณ

ภาพรวมการใช้จ่ายเงินงบประมาณประจำปี ๒๕๕๔ ในส่วนของงบดำเนินงานและงบลงทุน จำนวน ๒,๐๐๔.๒๕ ล้านบาท มีการใช้จ่ายตามผลผลิตบรรลุผลสัมฤทธิ์ตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดโดยมีผลการใช้จ่าย รวมจำนวน ๒,๑๐๘.๙๙ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑๐๕.๒๒ ของงบประมาณที่ได้รับ (กันเงินไว้เบิกเหลือในปี ๖๖๓.๑๙ ล้านบาท)



## โครงการประเมินผลสัมฤทธิ์การจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่ยากจน

การจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่ยากจน ตามแผนบริหารจัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์ที่มีการบุกรุก เพื่อขจัดความยากจนและพัฒนาชนบท โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ประชาชนที่อยู่ในที่ดินของรัฐได้รับการจัดระเบียบการถือครองที่ดินและออกหนังสืออนุญาตให้ทำกินในที่ดินของรัฐ เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ ตามนโยบายของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพ และโอกาสแก่คนจน เพื่อแก้ไขปัญหาความยากจนกับยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้อยู่ดีมีสุขอย่างยั่งยืน และเพื่อเป็นการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาความยากจน และนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล ตามโครงการได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๔๗ จนถึงปัจจุบัน ดำเนินการจัดที่ดินให้แก่ราษฎรไปแล้ว ๕๗ จังหวัด มีผลการดำเนินการจัดที่ดินให้แก่ราษฎรจำนวน ๘๐,๓๒๘ แปลง ๕๘,๗๙๔ ครัวเรือน ได้รับงบประมาณดำเนินการทั้งสิ้น ๑,๕๓๔.๕๙๑๒ ล้านบาท และแจกหนังสืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราวให้แก่ผู้บุกรุกไปแล้วกว่า ๔๘,๙๒๘ แปลง ดังนั้นจึงเห็นสมควรให้มีการประเมินผลโครงการดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินดังนี้



### ๑. เพื่อประเมินผลสัมฤทธิ์ของโครงการจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่ยากจนเกี่ยวกับ

- รายได้ของราษฎรที่ได้รับการจัดที่ดินทำกินเพิ่มขึ้นหรือมีรายได้ต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้น
- ขนาดและความเหมาะสมพื้นที่ที่จัดที่ดิน
- ประเด็นที่แสดงถึงการมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
- ข้อมูลเกี่ยวกับข้อพิพาท / เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับที่ดินของประชาชน

### ๒. เพื่อศึกษาปัญหา อุปสรรค / ข้อจำกัดของการดำเนินงานหรือการใช้ประโยชน์ในที่ดินทำกิน



### ๓. เพื่อนำข้อมูลไปวิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการจัดที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

วิธีการประเมินผล โดยการสัมภาษณ์ราษฎรที่ได้รับหนังสืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราว จำนวน ๖๔๑ ราย โดยการสัมภาษณ์ตัวแทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา / อำเภอในพื้นที่ ๖ จังหวัด ๖ สาขา ๑ อำเภอ ได้แก่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ และสาขาหล่มเก่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเลยและสาขาวังสะพุง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิและสาขาคอนสวรรค์ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาชุมแพ สาขาสีชมพู เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอทับสะแก และอำเภอบางสะพานน้อย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชุมพรและสาขาสวี สัมภาษณ์ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น / ผู้ปกครอง ท้องถิ่นในพื้นที่ ๑๐ ตำบล ๙ อำเภอ ๖ จังหวัด

#### โดยสรุปผลการประเมิน ดังนี้

#### ๑. ประเมินผลลัพธ์ของโครงการจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน

##### ที่ยากจนประกอบด้วย

##### ๑.๑ รายได้ของราษฎรที่ได้รับการจัดสรรที่ดินทำกินหลังจากเข้าทำประโยชน์

พบว่าราษฎรที่ได้รับการจัดที่ดินทำกินหลังจากเข้าทำประโยชน์แล้วมีรายได้เพียงพอต่อการครองชีพ โดยพิจารณาจากการเก็บข้อมูลในพื้นที่จำนวน ๖๔๑ ราย พบว่าราษฎรส่วนใหญ่ร้อยละ ๖๖.๗๗ มีรายได้เฉลี่ย / ปี / คน อยู่ในเกณฑ์ ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเพียงพอในระดับพื้นฐาน และร้อยละ ๓๑.๙๘ มีรายได้เฉลี่ย/ปี / คน อยู่อยู่ในเกณฑ์ ๕๐,๐๐๐บาทขึ้นไป จากการประมวลผลเกี่ยวกับรายได้พบว่าราษฎรส่วนใหญ่ร้อยละ ๖๔.๔๓ มีรายได้ต่อครัวเรือนเท่าเดิม เนื่องจากอาชีพเดิมคือ ทำนา ทำไร่ ไร่รับจ้าง แม่บ้าน ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอาชีพและพื้นที่ที่จัดที่ดินเดิมเป็นที่ดินที่ราษฎรบุกรุกทำกินมาหลายสิบปี เพียงแต่เข้าสู่กระบวนการ จัดระเบียบให้ถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นจังหวัดเพชรบูรณ์ ราษฎรตำบลนาซำ อำเภอหล่มเก่า ได้รับผลกระทบจากภัยน้ำท่วมบ้านเรือน ทางราชการจึงได้จัดที่พักให้อยู่อาศัย แต่ก็ยังคงยึดอาชีพเดิมคือ ทำนา ทำไร่ ไร่รับจ้าง ฯลฯ รายได้จึงเท่าเดิม พบว่าร้อยละ ๓๐.๔๒ มีรายได้ต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจังหวัดชุมพรเนื่องจากราษฎรส่วนใหญ่มีอาชีพทำสวนยางพารา มะพร้าว และสวนปาล์ม ปัจจุบันราคายางพารา ราคาปาล์มสูงขึ้น ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น





## ๑.๒ ขนาดและความเหมาะสมของพื้นที่ที่จัดที่ดิน

พิจารณาจากลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินจัดสรรให้ เช่น จำนวนที่ดินที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ จากการเก็บข้อมูลพบว่าราษฎรส่วนใหญ่ร้อยละ ๗๐.๖๗ เห็นว่าจำนวนขนาดเนื้อที่ที่ได้รับการจัดสรรที่ดินเหมาะสมแล้วเพราะมีความมั่นใจ มั่นคงใน การครอบครองที่ดินสามารถที่จะพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์เพิ่มมูลค่าและมั่นคงในที่อยู่อาศัยไม่ต้องกลัวถูกไล่ที่ และร้อยละ ๘๑.๙๒ เห็นว่าที่ดินที่จัดสรรให้เพียงพอต่อการครองชีพ เพราะส่วนใหญ่เป็นที่ดินดั้งเดิม มีบางส่วนที่เป็นที่บ้าน และที่สวน เช่น สวนมะพร้าว สวนปาล์ม และราษฎรร้อยละ ๑๐๐ ได้นำที่ดินที่จัดสรรให้ไปใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่ทุกแปลง

## ๑.๓ ข้อบ่งชี้ที่แสดงถึงการมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

ใช้ข้อมูลจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตามเกณฑ์มาตรฐาน จบรัฐจากการเก็บข้อมูลส่วนใหญ่ ร้อยละ ๕๗.๕๗ พบว่าน้ำฝนเป็นน้ำดื่มที่ใช้ในการบริโภคตลอดปีและร้อยละ ๗๔.๑๐ มีน้ำประปาเป็นน้ำใช้อุปโภคบริโภคตลอดปี มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการดำรงชีพครบถ้วน เช่น โทรศัพท์ พัดลม หม้อหุงข้าว ตู้เย็น โทรทัศน์/มือถือ ยานพาหนะ / รถยนต์ โดยเฉพาะรถจักรยานยนต์มีใช้ทุกครัวเรือน และราษฎรมีอาชีพเสริม เช่น การปลูกผักสวนครัว/ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น/ มีความเป็นอยู่ดีขึ้น บ้านพักอาศัยส่วนใหญ่มีสภาพมั่นคงแข็งแรง สะอาดและมีส้วมใช้ถูกสุขลักษณะ มีสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานครบถ้วน เช่น สระน้ำสำหรับใช้ในที่ดินทำกินและถนนภายในหมู่บ้านเป็นถนนลาดยาง ถนนคอนกรีต สำหรับที่ดินทำกินเป็นถนนลูกรังบดอัดผ่านที่ดินทุกแปลงทำให้สะดวกในการขนส่งผลผลิต และการเดินทาง ราษฎร ร้อยละ ๘๖.๑๒ มีชีวิตความเป็นอยู่หรือมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและมีความพึงพอใจมากขึ้น

## ๑.๔ พิจารณาข้อพิพาท / เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับที่ดินของประชาชน

พบว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๐ - ๒๕๕๓ เรื่องร้องเรียนลดลงจากเดิม โดยในปี ๒๕๕๑ ลดลงจากปี ๒๕๕๐ ร้อยละ ๑๒.๗๐ ปี ๒๕๕๒ ลดลงร้อยละ ๓๘.๑๘ ส่วนปี ๒๕๕๓ เพิ่มขึ้น ร้อยละ ๒.๙๔ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายจังหวัดแล้ว จังหวัดเพชรบูรณ์ มีข้อพิพาท / เรื่องร้องเรียนลดลงทุกปี ส่วนจังหวัดอื่น เช่น จังหวัดเลย ชัยภูมิ ขอนแก่น ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร (ลดลงบ้างเพิ่มขึ้นบ้าง) สำหรับ ปี ๒๕๕๓ มีข้อพิพาท / เรื่องร้องเรียนเพิ่มขึ้น





## ๒. ปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงานจัดที่ดินแยกได้ ดังนี้

๒.๑ ราษฎรไม่ยอมรับการดำเนินการจัดที่ดิน

๒.๒ การดำเนินการจัดที่ดินหน่วยงานภาครัฐ ยังไม่บูรณาการร่วมกันระหว่าง องค์การบริหารส่วนตำบล อำเภอ และสำนักงานที่ดิน เช่น ในการจัดทำประชาคม

๒.๓ ในบางพื้นที่ยังไม่สามารถออกหนังสืออนุญาตให้แก่ผู้บุกรุกได้เนื่องจากอยู่ระหว่างการจัดทำประชาคม เพื่อตรวจสอบคุณสมบัติและคัดเลือกบุคคล ซึ่งอำเภอและท้องถิ่น พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ที่อยู่ในพื้นที่ ไม่ใช่ผู้ยากจนตามหลักเกณฑ์ และราษฎรที่อยู่ในพื้นที่ ไม่ยอมรับว่าตนเป็นผู้บุกรุกที่ดิน

๒.๔ ปัญหาราษฎรเข้าไปบุกรุกที่ดินของรัฐ โดยเข้าครอบครองทำประโยชน์เต็มพื้นที่อย่างต่อเนื่อง

## ๓. ข้อเรียกร้องของราษฎร

๓.๑ ราษฎรต้องการให้ที่ดินที่จัดสรรให้หรือหนังสืออนุญาตฯ ที่แจกให้แล้ว เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้

๓.๒ ราษฎรต้องการที่ดินทำกินเพิ่มเติม โดยขอให้รัฐจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้แก่ราษฎรตามโครงการฯ ต่อไป

## ๔. ข้อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุง/บริหารโครงการจัดที่ดิน

๔.๑ กรณีราษฎรไม่ยอมรับการดำเนินการจัดที่ดิน กรมที่ดินควรประชาสัมพันธ์ และสร้างความเข้าใจระหว่างหน่วยงานภาครัฐและประชาชน เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล อำเภอ สำนักงานที่ดิน ในการดำเนินการให้ประชาชนยอมรับในการจัดที่ดิน โดยมีผู้เชี่ยวชาญ เฉพาะแต่ละพื้นที่ เป็นผู้ดำเนินการและประสานงาน

๔.๒ ในการจัดทำประชาคมเพื่อคัดเลือกแปลงที่ดินหรือคัดเลือกบุคคลควรให้หน่วยงานภาครัฐ เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล อำเภอ สำนักงานที่ดินในพื้นที่จัดที่ดินมอบหมาย หน้าที่ความรับผิดชอบโดยชัดเจนและบูรณาการร่วมกัน เพื่อให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพและบรรลุผลตามวัตถุประสงค์

๔.๓ หน่วยงานในพื้นที่ควรดำเนินการคัดเลือกแปลงที่ดินและคัดเลือกบุคคล เข้าอยู่อาศัยให้แล้วเสร็จก่อนการสำรวจแบ่งแปลงที่ดิน เพื่อให้การแจกหนังสืออนุญาตถึงมือประชาชนโดยรวดเร็ว

๔.๔ ปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐเพิ่มเติมในบางพื้นที่ ควรเร่งรัดในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงโดยเร็ว และประสานกับองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ ในการควบคุมกำกับดูแลที่ดินสาธารณประโยชน์ให้เป็นไปตามระเบียบ



## ๕. ข้อเสนอแนะแนวทางสนับสนุนข้อเรียกร้องของราษฎร

๕.๑ ราษฎรต้องการให้หนังสืออนุญาตที่แจกให้แล้วเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้เห็นควรประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเสนอแนวทางให้รัฐบาลให้ความช่วยเหลือส่งเสริมหรือสนับสนุนการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลให้แก่ราษฎรที่ได้รับหนังสืออนุญาตฯ

๕.๒ ราษฎรต้องการที่ดินทำกินเพิ่มเติม กรมที่ดินควรขยายโครงการจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่ยากจนต่อไป โดยคำนึงถึงความพร้อมของพื้นที่และงบประมาณที่ต้องดำเนินการ

## โครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ โครงการระยะที่ ๑ : พื้นที่นำร่อง ๗ จังหวัด

### ความเป็นมา

ปัจจุบันระบบงานข้อมูลที่ดินและแผนที่ของประเทศไทย ยังไม่มีการจัดเก็บที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน มีการจัดเก็บอยู่หลายหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแล หลายกรม หลายกระทรวง ส่วนใหญ่จัดเก็บในรูปแบบของตารางบัญชีข้อมูลที่จัดเก็บเป็นดิจิทัลแล้วไม่ถึงร้อยละ ๑๐ ของข้อมูลทั้งหมด อีกทั้งระบบของแผนที่มีความแตกต่าง ทั้งเรื่องของที่มา และมาตราส่วน ที่ดินของรัฐหรือที่ดินเพื่อการอนุรักษ์ที่มีการหวงห้ามตามกฎหมายเฉพาะ จะมีวัตถุประสงค์หลากหลาย เช่น ที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ และที่ดินอุทยานแห่งชาติ ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ มีอนุบัญญัติออกมาเป็นกฎกระทรวงและพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามตามลำดับ จะมีการจัดทำแผนที่แนบท้ายมาตราส่วน ๑ : ๒๕๐,๐๐๐ หรือ ๑ : ๒๐๐,๐๐๐ ซึ่งต่างมาตราส่วนกัน ทำให้ไม่สามารถแสดงความชัดเจนในแผนที่ระวางมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ก่อให้เกิดความสับสน และปัญหาการทับซ้อนแนวเขตที่ดินของรัฐ และเอกชน เป็นต้น

ปัจจุบันข้อมูลที่ดินที่กรมที่ดินจัดเก็บเป็นระบบดิจิทัลแล้วมีเฉพาะข้อมูลทะเบียนที่ดิน ส่วนข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินส่วนใหญ่จัดเก็บในรูปแบบของกระดาษเอกสารแยกเก็บไว้ในแต่ละสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ การนำข้อมูลที่ดินไปใช้ประโยชน์ในภาพรวมจึงมีข้อจำกัด ไม่สามารถที่จะตอบสนองความต้องการของทุกภาคส่วนได้อย่างครบถ้วน สมบูรณ์ ดังนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนและสมบูรณ์ในระบบข้อมูลที่ดินและแผนที่ของประเทศไทย ที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาประเทศด้านต่างๆ และเพื่อตอบสนองนโยบายของรัฐบาลได้อย่างมีประสิทธิภาพ กรมที่ดินจึงได้จัดทำโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติขึ้น

### วัตถุประสงค์

๑. เพื่อจัดระบบงานข้อมูลที่ดินอันประกอบด้วยข้อมูลที่ดิน และแผนที่รูปแปลงที่ดิน ให้อยู่ในรูปฐานข้อมูลในระบบภูมิสารสนเทศ (GIS) ให้เป็นมาตรฐาน สำหรับใช้ในการจัดทำแนวเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความชัดเจน สนับสนุนราชการส่วนท้องถิ่นสำหรับการจัดเก็บภาษีและการใช้ประโยชน์ร่วมกันของทุกหน่วยงานของภาครัฐและเอกชน

๒. เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบูรณาการ การใช้ประโยชน์ข้อมูลที่ดินและแผนที่ ระหว่างกรมที่ดินกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง รองรับการดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล การบริการข้อมูลที่ดินและแผนที่ให้กับหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน และประชาชน



**เป้าหมาย**

๑. เติร์ยมการจั้ดตั้งศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการข้อมูลที่ดิน คูแลและสนับสนุนการดำเนินการข้อมูลที่ดินและแผนที่ในสำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา / ส่วนแยก / อำเภอ

๒. นำเข้าข้อมูลที่ดิน และแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐและเอกชน พร้อมจัดทำฐานข้อมูลที่ดินในระบบภูมิสารสนเทศ (GIS) ครอบคลุมในพื้นที่เป้าหมายในทุกมาตราส่วน ได้แก่มาตราส่วน ๑: ๔,๐๐๐ มาตราส่วน ๑: ๒,๐๐๐ มาตราส่วน ๑: ๑,๐๐๐ และ มาตราส่วน ๑: ๕๐๐ จำนวน ๑๗,๔๖๙ ะวาง

๓. นำเข้าและจัดเก็บข้อมูลพื้นฐานในระบบภูมิสารสนเทศเพื่อรองรับ และสร้างฐานข้อมูลรูปแปลงที่ดิน เอกสารสิทธิ จำนวน ๔.๐๘ ล้านแปลง ประกอบชุดข้อมูลภูมิสารสนเทศพื้นฐาน ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐ ข้อมูลแผนที่ เพื่อการจัดทำแผนที่ภาษีโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ข้อมูลการใช้ที่ดินและการจำแนกประเภทที่ดิน

**ระยะเวลา**

รวม ๑๒ เดือน เริ่มดำเนินงานโครงการวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ - ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔

**พื้นที่ดำเนินโครงการ**

เนื่องจากมีข้อจำกัดเกี่ยวกับระยะเวลาในการดำเนินการ จึงได้พื้นที่เป้าหมายในการดำเนินโครงการ ในพื้นที่ที่มีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจและมีความต้องการจำเป็นที่ต้องใช้ข้อมูลที่ดินและแผนที่เพื่อการบริหารจัดการตามภารกิจที่เกี่ยวข้องอย่างเร่งด่วน โดยได้กำหนดพื้นที่ดำเนินโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมทั้งพื้นที่ที่มีความพร้อมด้านข้อมูลต่างๆ รวม ๗ จังหวัด จำนวน ๓๕ สำนักงานที่ดิน

**พื้นที่เป้าหมาย**

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนสำนักงานที่ดิน (แห่ง)	จำนวนเอกสารสิทธิ (แปลง)
๑.	กรุงเทพมหานคร	๑๖	๑,๘๗๑,๙๓๖
๒.	นนทบุรี	๔	๕๔๐,๑๖๘
๓.	ปทุมธานี	๔	๖๕๐,๔๗๙
๔.	สมุทรปราการ	๓	๔๔๔,๗๑๔
๕.	สมุทรสาคร	๓	๒๑๒,๒๑๘
๖.	สมุทรสงคราม	๑	๘๐,๐๑๘
๗.	ฉะเชิงเทรา	๔	๒๘๙,๔๐๙
รวมปริมาณเอกสารสิทธิทั้งหมด			๔,๐๘๘,๙๔๒

**กิจกรรมการดำเนินงาน**

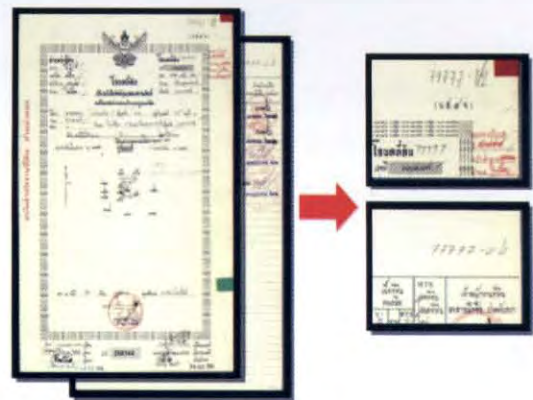
ศูนย์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดินแห่งชาติ ได้ดำเนินการตามแผนปฏิบัติงาน มีรายละเอียดดังนี้

- **งานนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ**  
ขั้นตอนการทำงาน

**๑. จัดเตรียมเอกสารสิทธิเพื่อนำเข้าข้อมูล**



ข้อมูลโฉนดที่ดินที่ชำรุด



เขียนหัวเอกสาร

**๒. นำเข้าภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ**

- ใช้ Digital Camera ในกรณีที่โฉนดที่ดินขนาดใหญ่กว่า A3
- ใช้ Scanner ในกรณีที่โฉนดที่ดินขนาดเล็กกว่า A3



- **งานตรวจทานข้อมูลทะเบียนเอกสารสิทธิ**  
ขั้นตอนการทำงาน

๑. ตรวจทานข้อมูลทะเบียนกับโฉนดที่ดิน
๒. แก้ไขข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน
๓. แก้ไขข้อบกพร่องในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน  
(e0 – e7)





● **งานตรวจสอบข้อมูลรูปแบบแปลงดิจิทัล**

ขั้นตอนการทำงาน

๑. ข้อมูลที่ทำการแก้ไข Error จาก V๒ ที่สำนักงานที่ดินส่งกลับมาให้แก้ไข
๒. งาน SCAN ระวังจากสำนักงานที่ดิน เพื่อตรวจสอบ V๔
๓. งาน RECTIFY ระวังจากสำนักงานที่ดิน เพื่อตรวจสอบ V๔
๔. การนำเข้าข้อมูลอาคารโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง

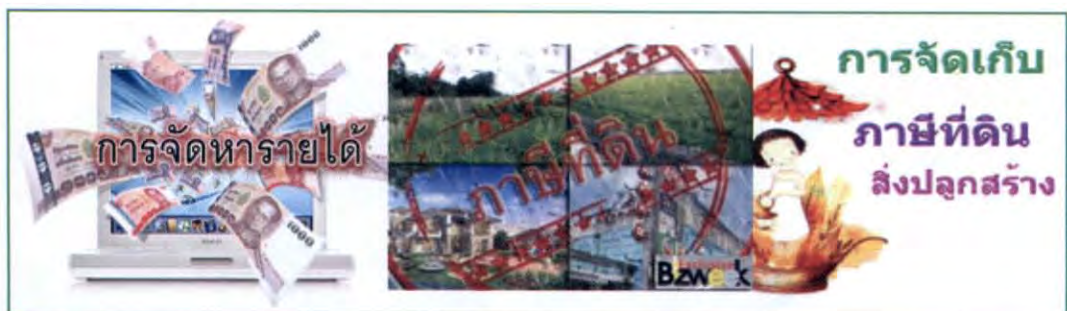
● **งานนำเข้าข้อมูลรูปแบบแปลงที่ดิน**

ขั้นตอนการทำงาน

๑. การสแกนระวางแผนที่รูปแบบที่ดิน
๒. การตัดแก้ความเอียงระวางแผนที่รูปแบบที่ดิน
๓. การนำเข้ารูปแบบแปลงที่ดิน โดยวิธีอ่านค่าพิกัด (Digitize)
๔. การตรวจสอบความสัมพันธ์เชิงพื้นที่
๕. การเชื่อมโยงรูปแบบแปลงที่ดินกับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน
๖. การปรับปรุงแก้ไขฐานข้อมูลแผนที่รูปแบบที่ดินให้ครบถ้วนถูกต้อง

**ผลที่คาดว่าจะได้รับ**

๑. เพื่อจัดระบบงานข้อมูลที่ดิน และแผนที่ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ให้เป็นมาตรฐาน สนับสนุนราชการส่วนท้องถิ่น สำหรับการจัดเก็บภาษี และการใช้ประโยชน์ร่วมกันของทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐ และเอกชน



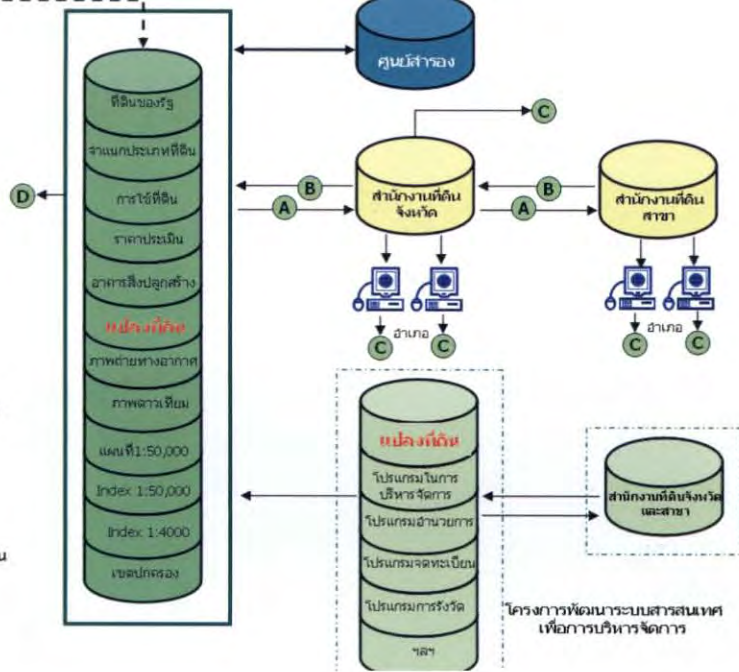
๒. เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบูรณาการ การใช้ประโยชน์ข้อมูลที่ดินและแผนที่ ระหว่าง กรมที่ดินกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง รองรับการดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล



ศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ



จัดเก็บข้อมูลตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยมตรฐานระวางแผนที่และแผนที่ รูปแปลงที่ดินของรัฐ พ.ศ. 2550



- (A) สอบถาม / สนับสนุน
- (B) บริการข้อมูล, ปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน
- (C) บริการให้ข้อมูลท้องถิ่น / ทัวไป
- (D) บริการข้อมูลทุกระดับ  
กระทรวง / กรม / ภาครัฐ / เอกชน



## การดำเนินงานระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS Network) ในงานรังวัดเฉพาะรายของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด

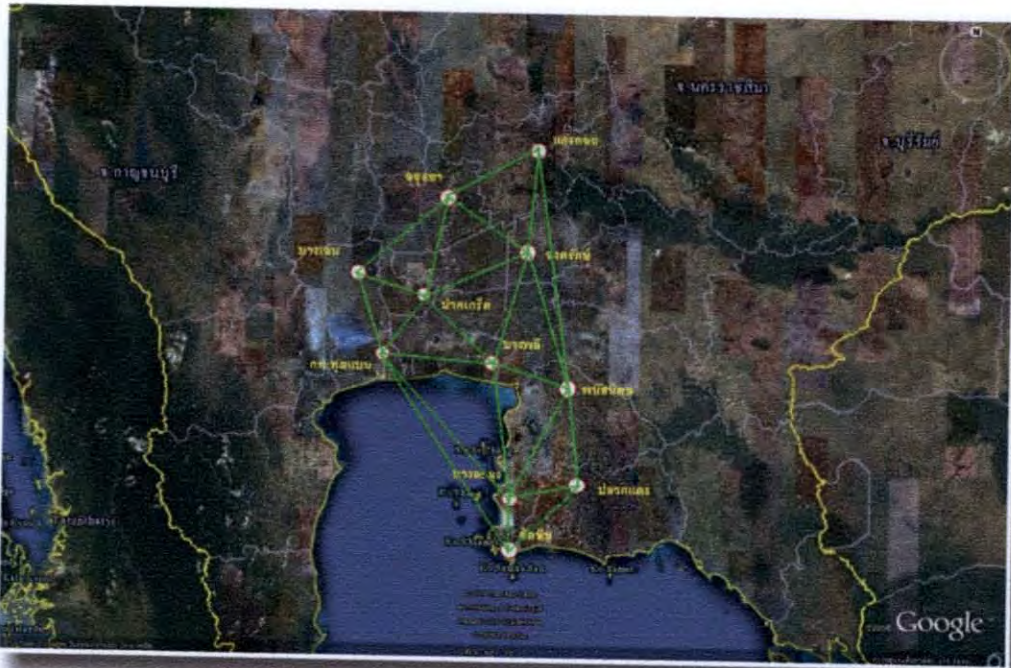
### ๑. บทนำ

กรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีอันทันสมัยมาใช้ในการปฏิบัติงานรังวัดทำแผนที่เฉพาะราย เช่น การรังวัดออกโฉนดที่ดิน การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยการใช้เครื่องมือรังวัดอันทันสมัยอย่างต่อเนื่อง จากเดิมใช้ไขว้ระยะและกล้องวัดมุม (Theodolite) มาสู่การใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผลรวม (Total Station) เข้ามาใช้ในการปฏิบัติงาน ทำให้การปฏิบัติงานของช่างรังวัดมีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผล ในการปฏิบัติงาน กรมที่ดินดำเนินโครงการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ในสำนักงานที่ดินเต็มรูปแบบ ได้ปรับเปลี่ยนกระบวนการดำเนินงานโดยการพัฒนาโปรแกรมระบบงานคำนวณงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน (DOL Survey) การพัฒนาระบบฐานข้อมูล การปรับปรุงระบบคอมพิวเตอร์ด้านงานรังวัดและทำแผนที่ การควบคุมระบบงานบริหารงานช่าง การนัดรังวัด การสืบค้นหาชื่อที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียง การตรวจสอบหาตำแหน่งแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศ การคำนวณแผนที่ ขึ้นรูปแผนที่แปลงที่ดิน การจัดเก็บและลงระวางแผนที่ในระบบดิจิทัล การเขียนแผนที่ในโฉนดที่ดิน และการรายงานผลการรังวัด ตลอดจนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายในการรังวัด เป็นต้น ซึ่งช่วยให้การดำเนินงานของฝ่ายรังวัด เป็นระบบมากขึ้น หากพิจารณาถึงเทคนิคและวิธีการรังวัด จะเห็นว่าการรังวัดทำแผนที่เฉพาะรายยังไม่สามารถทำการรังวัด โดยอ้างอิงค่าพิกัดฉาก อีกทั้งในการขึ้นรูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่ ส่วนใหญ่ช่างรังวัดยังไม่มีการลงที่หมายแผนที่ในระวางแผนที่ด้วยระบบค่าพิกัดฉากยูทีเอ็ม แม้ว่าสำนักงานที่ดินจะได้ใช้เครื่องมือรังวัดที่ทันสมัย และมีประสิทธิภาพสูงก็ตาม

กรมที่ดินนำเทคโนโลยีด้านการรังวัดสมัยใหม่มาปรับใช้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การนำเทคโนโลยีการหาค่าพิกัดโดยระบบดาวเทียม GPS มาใช้ในงานรังวัดและทำแผนที่เพื่อยกระดับมาตรฐานงานรังวัดและทำแผนที่ของกรมที่ดินให้มีความละเอียดถูกต้องสูง สามารถตรวจสอบได้ สนองตอบการให้บริการประชาชนอย่างเหมาะสมมีประสิทธิภาพเกิดประสิทธิผลสูงสุด ซึ่งผลการรังวัดที่มีความถูกต้องแม่นยำสูงจะมีความน่าเชื่อถือ สร้างความมั่นใจให้กับประชาชนในการรับรองแนวเขตแปลงที่ดิน ด้วยระบบพิกัดฉากเป็นมาตรฐานสากล ซึ่งกรมที่ดินได้อนุมัติให้ดำเนินโครงการนำร่องการใช้งานระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS Network) ในงานรังวัดเฉพาะรายของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เพื่อเป็นแนวทางในการขยายผลการดำเนินงานของสำนักงานที่ดินแห่งอื่นๆภายในพื้นที่การให้บริการของระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ต่อไป

## ๒. ระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS Network)

กรมที่ดินมอบหมายให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักทางด้านกรังวัด หมดหลักฐานแผนที่และการสร้างระวางแผนที่ ทำการศึกษา วิเคราะห์ วิจัย และพัฒนาวิธีการ รังวัด ด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS Network) โดยมีสถานี อ้างอิง (Reference Station) จำนวน ๑๑ สถานี โดยทำการติดตั้งที่สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ สาขาบางพลี (BPLE) สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง (BLMG) สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ (STHP) สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาพนัสนิคม (PNNK) สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาปลวกแดง (PLDG) สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร สาขากระทุ่มแบน (KTBN) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขาบางเลน (BLAN) สำนักงานที่ดิน จังหวัดนครนายก สาขาของครักษ์ (OKRK) สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด (PKKT) สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (AYYA) และสำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาแก่งคอย (KKOI)



ภาพที่ ๑ แสดงแผนผังพื้นที่ที่ตั้งของสถานีอ้างอิง (Reference Station) จำนวน ๑๑ สถานี เพื่อบริการงานระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS Network)



โดยมีสถานีควบคุม (Control Station) ตั้งอยู่ที่อาคารรังวัดและทำแผนที่ ซึ่งระบบโครงข่ายฯ สามารถให้บริการงานรังวัดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่บางส่วนของจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก นครปฐม พระนครศรีอยุธยา ระยอง สมุทรสาคร และจังหวัดสระบุรี จากการศึกษาพบว่า ระบบโครงข่ายฯ สามารถแก้ไขปัญหาทางานรังวัด โดยการใช้เครื่องมือรังวัดรับสัญญาณและทำการคำนวณประมวลผลได้ค่าพิกัดทันที ณ จุดที่ทำการรังวัด



ภาพที่ ๒ แสดงอุปกรณ์ที่ติดตั้งในสถานีควบคุม (Control Station)

ข้อดีของระบบโครงข่ายฯ คือ สามารถทำการรังวัดได้โดยไม่ต้องยกซับซ้อน เพียงใช้เครื่องมือรังวัดเชื่อมต่อสัญญาณการสื่อสารกับสถานีควบคุม ทำการรับสัญญาณจากดาวเทียม ณ จุดที่ทำการรังวัด ก็สามารถคำนวณประมวลผลค่าพิกัดฉากได้ทันที ซึ่งค่าพิกัดที่ได้จากการรังวัดมีความคลาดเคลื่อนเชิงตำแหน่งระดับเซนติเมตร และมีความสัมพันธ์เชิงตำแหน่งเป็นเนื้อเดียวกันทั่วทั้งพื้นที่บริการของระบบโครงข่ายฯ จึงได้มีการศึกษาและนำเทคโนโลยีดังกล่าว มาปรับใช้โดยศึกษาเปรียบเทียบการปฏิบัติงานรังวัดทำแผนที่เฉพาะรายของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เมื่อนำมาคำนวณเนื้อที่รูปแปลงที่ดินแล้ว รูปแผนที่และเนื้อที่แปลงที่ดินที่คำนวณได้ไม่มีความแตกต่างกัน



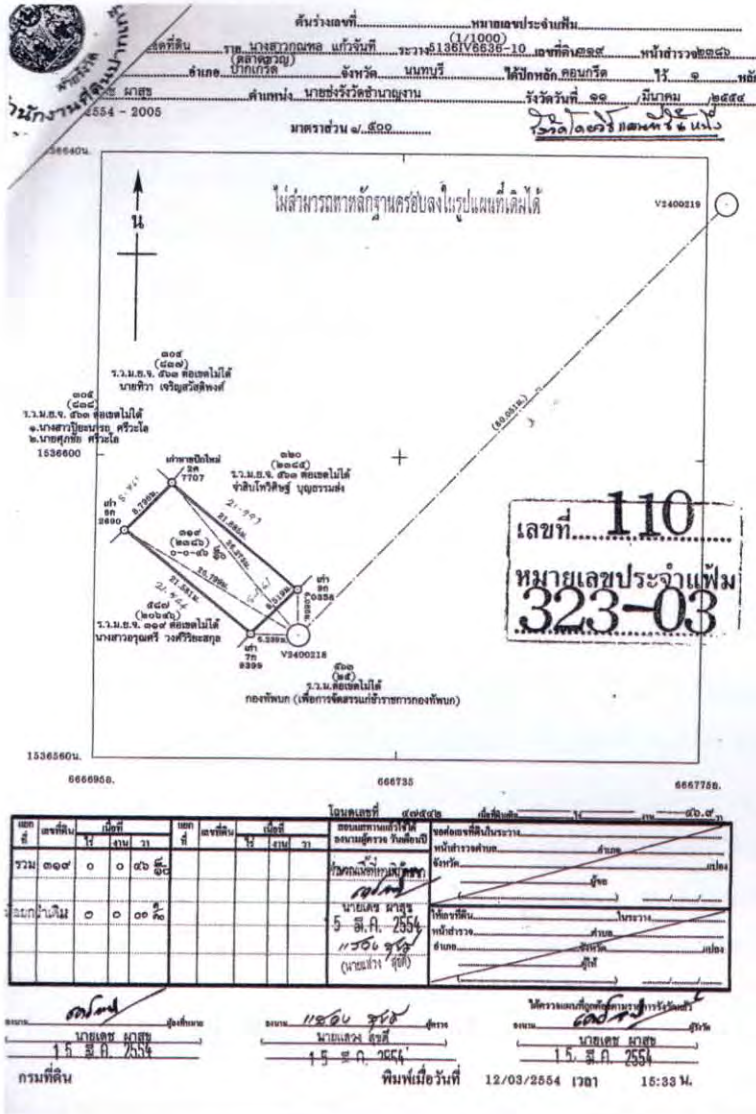
ภาพที่ ๓ แสดงการปฏิบัติงานรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม (Rover) กับระบบโครงข่ายฯ

๓. การรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS Network) ในงานรังวัดเฉพาะรายของสำนักงานที่ดิน จังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด กรมที่ดินได้ประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เป็นพื้นที่ ซึ่งทำการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ครอบคลุมระวางแผนที่ในพื้นที่บริการของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด โดยสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ดำเนินการผลิตระวางแผนที่กรอบพิกัดอ้างอิงค่าตุลาคม ๒๕๕๒ จำนวน ๔๕๔ ระวาง เป็นระวางแผนที่ขนาดมาตราส่วน ๑ : ๑,๐๐๐ จำนวน ๔๕๒ ระวาง และระวางแผนที่ขนาดมาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ จำนวน ๒ ระวาง พร้อมทั้งจัดสรรเครื่องมือรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS) จำนวน ๗ ชุด ไว้ใช้ในราชการ โดยกรมที่ดินได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะทำงานกำกับและติดตามการใช้งานระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GPS Network) ในการรังวัดเฉพาะรายของสำนักงานที่ดิน จังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เพื่อทำหน้าที่กำกับติดตาม และให้คำแนะนำ พร้อมทั้งแก้ไขปัญหา และอุปสรรคในการใช้งาน โดยพิจารณาถึงวิธีการปฏิบัติงาน ระเบียบปฏิบัติ คำสั่ง ตลอดจนข้อกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องหรือเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน รวมถึงการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการใช้งานเครื่องมือ และโปรแกรมที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานได้ทำการฝึกอบรมการใช้งานเครื่องมือรังวัด การใช้งานโปรแกรมประยุกต์ที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการทดสอบการใช้งานเป็นระยะๆ และมีการแก้ไขปัญหาให้กับช่างรังวัดได้อย่างทันท่วงที โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เริ่มต้นดำเนินงานรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ โดยทดลองใช้งานในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ และดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบในเดือนมีนาคม ๒๕๕๔ เป็นต้นมา



ภาพที่ ๔ แสดงการจัดเก็บข้อมูลการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ

สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด โดยหัวหน้าฝ่ายรังวัดได้จัดทำบัญชีรายการเครื่องมือรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ มีการจัดเก็บไว้เป็นหมวดหมู่อย่างชัดเจน โดยให้ช่างรังวัดแต่ละคนรับผิดชอบเบิกเครื่องมือเป็นชุดๆ ซึ่งต้องตรวจสอบดูแลรักษาให้มีความพร้อมในการทำงานอยู่เสมอ พร้อมทั้งกำหนดช่วงเวลาทำการทดสอบการใช้งานเครื่องมือและโปรแกรมที่เกี่ยวข้องเป็นประจำ เพื่อให้ช่างรังวัด มีความพร้อมในการทำงาน โดยติดตามผลงานรังวัดและความสามารถในการใช้งานสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เริ่มต้นดำเนินการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ และตั้งแต่วันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๔ เป็นต้นมา กรมที่ดินได้ประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เป็นพื้นที่ทำการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ครอบคลุมทุกกระวางแผนที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ดังนั้น งานรังวัดเฉพาะรายทุกประเภทจึงดำเนินการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ โดยสำนักงานที่ดินฯ ได้รายงานผลงานรังวัด ตามแบบรายงานผลการรังวัดประจำเดือน (ร.ว. ๑๙ค) พบว่า มีงานเกิด และดำเนินการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ ตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ ถึงเดือน มิถุนายน ๒๕๕๔ รวม ๓๘๓ เรื่อง ๑,๐๑๙ แปลง งานเสร็จส่งฝ่ายทะเบียน ซึ่งจะรวมงานค้างดำเนินการเดิมก่อนการปฏิบัติงานด้วยระบบโครงข่ายฯ รวม ๔๕๐ เรื่อง ๘๙๒ แปลง โดยมีงานรังวัดซึ่งยังไม่ถึงวันนัดรังวัด ๕๗ เรื่อง ๖๕ แปลง และมีงานค้างดำเนินงานของเดือนมิถุนายน ๒๕๕๔ รวม ๗๔ เรื่อง ๔๙๑ แปลง



ภาพที่ ๕ แสดงผลงานรังวัดเฉพาะรายด้วยระบบโครงข่ายฯ

การรังวัดแบบเดิม มีการดำเนินงานหลายรูปแบบ เช่น งานรังวัดจากรูปแผนที่อย่างเก่า ไม่มีการปักหลักเขตแปลงที่ดิน งานรังวัดโซ่ ทำการรังวัดโดยใช้เทปวัดระยะหรือใช้โซ่วัดระยะเป็น รูปสามเหลี่ยม ทำการคำนวณเนื้อที่และขึ้นรูปแปลงที่ดินด้วยเครื่องคำนวณหรือโปรแกรมงาน รังวัด งานรังวัดรูปลอยหรือสมมุติค่าพิกัด (Assume Coordinate) ทำการรังวัดด้วยกล้องวัดมุม เทปวัดระยะหรือใช้โซ่วัดระยะ แล้วคำนวณรูปแปลงที่ดินด้วยเครื่องมือคำนวณหรือใช้โปรแกรม คำนวณงานรังวัด และงานรังวัดที่ดำเนินการโดยใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผลรวม (Total Station) แล้วคำนวณประมวลผลด้วยโปรแกรมในการขึ้นรูปและคำนวณเนื้อที่ เป็นต้น จากงานรังวัดเดิม เมื่อทำการรังวัดใหม่ด้วยระบบโครงข่ายฯ โดยการรังวัดด้วยการรับสัญญาณ จากดาวเทียม เพื่อให้



ได้ค่าพิกัดที่ตำแหน่งของหลักเขตที่ดินโดยตรง หากสภาพพื้นที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการรังวัด จะดำเนินการรังวัดหาค่าพิกัดหมุดหลักฐานแผนที่ แล้วรังวัดโยงยึดเพื่อเก็บรายละเอียดที่หลักเขตแปลงที่ดิน เพื่อให้ได้ค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ต่อไป

การดำเนินงานของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด พบว่า จากตัวอย่างงานรังวัดจำนวน ๒๓๙ แปลง เป็นงานรังวัดโดยการสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ แล้วทำการรังวัดโยงยึดเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน จำนวน ๒๒๘ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๙๕.๔ และเป็นงานรังวัดโดยการรับสัญญาณดาวเทียมที่หลักเขตที่ดิน จำนวน ๑๑ แปลง คิดเป็นร้อยละ ๔.๖ เมื่อเปรียบเทียบผลการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ กับงานรังวัดแบบเดิม พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เพราะรายการรังวัดเดิม มีวิธีการรังวัดและวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน พอสรุปได้ ดังนี้

๑. งานรังวัดเดิมเป็นรูปแผนที่อย่างเก่าเปรียบเทียบกับงานรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ พบว่า จากตัวอย่างงานรังวัด จำนวน ๘๙ แปลง การคำนวณเนื้อที่ทั้งสองวิธี มีความแตกต่างโดยเฉลี่ย ร้อยละ ๑.๑๘ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เป็น ๕.๗๖ ซึ่งมีนัยสำคัญเชิงสถิติ

๒. งานรังวัดเดิมเป็นงานโซ่ประมวลผลด้วยโปรแกรม AutoLAND เปรียบเทียบกับงานรังวัด ด้วยระบบโครงข่ายฯ พบว่า จากตัวอย่างงานรังวัด จำนวน ๔๖ แปลง การคำนวณเนื้อที่ทั้งสองวิธีมีความแตกต่าง โดยเฉลี่ย ร้อยละ ๐.๑๒ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเป็น ๒.๐๗ มีนัยสำคัญเชิงสถิติ

๓. งานรังวัดเดิมเป็นงานกล้องประมวลผลด้วยโปรแกรม AutoLAND เปรียบเทียบกับงานรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ พบว่า จากตัวอย่างงานรังวัด จำนวน ๖๗ แปลง การคำนวณเนื้อที่ทั้งสองวิธี มีความแตกต่างโดยเฉลี่ย ร้อยละ ๐.๐๓ ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเป็น ๐.๖๙ มีนัยสำคัญเชิงสถิติ

๔. งานรังวัดเดิมเป็นงานกล้องประมวลผลด้วยโปรแกรม DOL Survey เปรียบเทียบกับงานรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ พบว่า จากตัวอย่างงานรังวัด จำนวน ๓๗ แปลง การคำนวณเนื้อที่จากทั้งสองวิธี มีความแตกต่างโดยเฉลี่ย ร้อยละ ๐.๐๑ มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเป็น ๐.๗๑ มีนัยสำคัญเชิงสถิติ

จากทั้ง ๔ กรณี จะเห็นได้ว่า ผลการคำนวณเนื้อที่จากการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า การรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ ไม่มีความแตกต่างจากการรังวัดเดิม การรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ สามารถกำหนดรูปแปลงที่ดินด้วยค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ซึ่งจะเป็นการยกระดับมาตรฐานงานรังวัดให้มีค่าความน่าเชื่อถืออย่างเป็นสากล



#### ๔. ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ

การดำเนินงานรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ ประสบปัญหาในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับ เครื่องมือ เทคนิคและวิธีการรังวัด ระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสร้าง ความเข้าใจให้กับประชาชน ผู้มารับบริการ ปัญหาอีกประการหนึ่งคือ ความคลาดเคลื่อนของผลงานรังวัด เมื่อเปรียบเทียบกับ ผลงานรังวัดเดิม โดยพิจารณาถึงผลการคำนวณเนื้อที่แปลงที่ดิน ซึ่งมีส่วนสำคัญในการสร้าง ความเข้าใจให้กับประชาชน จะเห็นว่า การดำเนินงานและการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น เมื่อดำเนินการไประยะเวลาหนึ่ง ช่างรังวัด มีความเข้าใจในการปฏิบัติงานเกิดสมรรถนะในการ ใช้งานเครื่องมือรังวัด เทคนิคและวิธีการปฏิบัติงานต่างๆ ของระบบโครงข่ายฯ ปริมาณงานค้าง ดำเนินงานลดลง ช่างรังวัดมีความเข้าใจขั้นตอนการปฏิบัติงาน สามารถส่งผลงานรังวัดได้ตาม กำหนดเวลา ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า การดำเนินงานรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ ไม่มีผลกระทบต่อ ผลงานรังวัดแต่อย่างใด ประสบการณ์จากการปฏิบัติงานของช่างรังวัดช่วยให้การดำเนินงานมี ประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลเพิ่มขึ้น

ปัญหาอีกประการหนึ่ง คือ สภาพการใช้งานของเครื่องมือรังวัด ซึ่งเป็นปัญหาและอุปสรรค ต่อการดำเนินงาน เนื่องจากการดำเนินงานใช้วิธีการสับเปลี่ยน เครื่องมือกับเครื่องมือซึ่งทางสำนัก เทคโนโลยีทำแผนที่จัดเก็บไว้ แต่ในระยะยาวจะเป็นปัญหา ซึ่งการดำเนินงานอย่างเต็มระบบ ควรจัดซื้อเครื่องมือรุ่นใหม่ เพื่อใช้ในการดำเนินงาน สำหรับความเสถียรของระบบโครงข่ายฯ เช่น การรับส่งข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียมของสถานีอ้างอิงทั้ง ๑๑ สถานี เป็นต้น หรือหากเกิด ความผิดพลาดหรือมีผลกระทบอื่นๆ เกิดปัญหาของระบบ การสื่อสารข้อมูลจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานรังวัดทำแผนที่เฉพาะราย ด้วยระบบโครงข่ายฯ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การปฏิบัติงานของ ช่างรังวัดสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมาย ผลงานรังวัดได้ ค่าพิกัดรูปแปลงที่ดิน ในระบบพิกัด ฉาก ยู ที เอ็ม ซึ่งสามารถขึ้นรูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่ ในระบบดิจิทัลได้ สามารถนำมาขยาย ผลการดำเนินงานรังวัดเฉพาะรายด้วยระบบโครงข่ายฯ ของสำนักงานที่ดินแห่งอื่นๆ ในพื้นที่ บริการ ของระบบโครงข่ายฯ ได้ต่อไป

อย่างไรก็ตาม การขยายผลไปยังสำนักงานที่ดินแห่งอื่นๆ ในพื้นที่บริการของระบบโครงข่ายฯ มีข้อจำกัดด้านงบประมาณ เนื่องจากเครื่องมือรังวัดยังมีราคาค่อนข้างสูง ต้องใช้งบประมาณและ ต้องใช้ระยะเวลา ในการดำเนินการฝึกอบรมและในการติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้แต่ละ สำนักงานที่ดินในพื้นที่บริการ สามารถดำเนินงานรังวัดเฉพาะรายด้วยระบบโครงข่ายฯ จากการ ดำเนินงานของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด งานรังวัดส่วนใหญ่ เป็นงานรังวัด โดยการสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ แล้วทำการรังวัดโยงยึด เก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน ดังนั้น การขยายผลไปยังสำนักงานที่ดินแห่งอื่นๆ ได้อย่างเหมาะสมกับงบประมาณ และเครื่องมือรังวัดที่ มีอยู่ในขณะนี้ ในระยะแรก สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ ควรสนับสนุนและถ่ายทอดเทคนิคและ



วิธีการในการปฏิบัติงานรังวัดด้วยระบบโครงข่ายฯ ในการขยายหมุดหลักฐานแผนที่ให้ครอบคลุมพื้นที่การปฏิบัติงานของช่างรังวัดในแต่ละสำนักงานได้อย่างเหมาะสมและทั่วถึง พร้อมทั้งสนับสนุนให้ช่างรังวัดของสำนักงานที่ดิน สามารถใช้งานระบบโครงข่ายฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป จึงจะทำให้เกิดการพัฒนาเทคนิคและวิธีการปฏิบัติงานรังวัด สอดรับกับเทคโนโลยีอันทันสมัยและพัฒนาไปสู่การปรับปรุงกฎหมายที่ดินที่เหมาะสมกับเทคโนโลยีที่นำมาใช้งานและเพิ่มความสะดวกต่อการให้บริการประชาชนในด้านการรับรองแนวเขตแปลงที่ดิน มีการกำหนดมาตรฐาน เกณฑ์กำหนดความถูกต้องในงานรังวัดทำแผนที่เฉพาะราย ซึ่งเป็นที่ยอมรับและมีความน่าเชื่อถือของประชาชนผู้เกี่ยวข้องต่อไป

#### เอกสารอ้างอิง

๑. สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน ๒๕๕๒  
โครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมจลน์ ( RTK GPS Network ) ของกรมที่ดิน
๒. สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน ๒๕๕๓  
คู่มือการใช้งานระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม VRS ( RTK GPS Network : VRS)
๓. สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน ๒๕๕๔ คู่มือการใช้งานโปรแกรม LandGPS

## โครงการฝึกอบรมหลักสูตร ระบบการรังวัดและทำแผนที่ เพื่อการบริหารงานที่ดิน

การรังวัดและทำแผนที่ที่ดิน (Cadastral Survey and Mapping) นั้น เป็นองค์ประกอบที่สำคัญยิ่งของการบริหารงานที่ดิน เพราะข้อมูลเกี่ยวกับขนาด ที่ตั้ง และรายละเอียดของแปลงที่ดินที่มีความละเอียดถูกต้อง และมีความเป็นระบบ จะส่งผลให้การจดทะเบียนที่ดิน (Land Registration) มีความละเอียดถูกต้อง มีความน่าเชื่อถือ สามารถให้ความมั่นใจในการถือครองที่ดินของประชาชน และจะเป็นรากฐานที่สำคัญในการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินที่มีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ ประกอบกับปัจจุบันระบบการรังวัดและทำแผนที่ที่ดิน ได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง มีการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับระบบงาน วิธีการ ระเบียบ และกฎเกณฑ์ต่างๆ มีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีทางการรังวัดและทำแผนที่ที่ทันสมัย เช่น การรังวัดกำหนดตำแหน่งโดยระบบดาวเทียม RTK GPS เป็นต้น ส่งผลให้การพัฒนาบุคลากรทางด้านการรังวัดและทำแผนที่ ให้มีความรู้ทั้งทางด้านทฤษฎี และมีทักษะ ความชำนาญ ในภาคปฏิบัติ เป็นสิ่งที่มีความจำเป็น เพื่อให้มีสมรรถนะเพียงพอในการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การหล่อหลอมให้เจ้าหน้าที่ด้านรังวัดและทำแผนที่ที่มีความคุ้นเคยกัน สร้างเป็นเครือข่ายในการปฏิบัติงาน เป็นสิ่งที่มีความจำเป็น เพราะข้อมูลที่ดินจะเป็นข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญในการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ในอนาคต สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่เห็นความสำคัญในเรื่องดังกล่าว จึงได้จัดโครงการฝึกอบรมหลักสูตร ระบบการรังวัดและทำแผนที่เพื่อการบริหารงานที่ดินขึ้น โดยผู้เข้ารับการฝึกอบรม ประกอบด้วยผู้ปฏิบัติงานรังวัดและทำแผนที่ภายในกรมที่ดินและเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานภายนอก ที่มีภารกิจเกี่ยวกับการรังวัดและทำแผนที่ที่ดิน เพื่อให้มีการแลกเปลี่ยนความรู้ และประสบการณ์ด้านการรังวัด และทำแผนที่ สามารถสร้างเครือข่ายในการปฏิบัติงานเพื่อก่อให้เกิดการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิผล

ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ ได้จัดโครงการฝึกอบรมหลักสูตร ระบบการรังวัดและทำแผนที่เพื่อการบริหารงานที่ดิน จำนวน ๒ รุ่น โดยรุ่นที่ ๑ จัดขึ้นระหว่างวันที่ ๑๘ - ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๔ รวม ๑๐ วัน ณ ศูนย์ฝึกอบรมด้านการรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน อำเภอเขาค้อ จังหวัดเพชรบูรณ์ มีผู้เข้ารับการฝึกอบรม จำนวน ๓๐ คน และรุ่นที่ ๒ จัดขึ้นระหว่างวันที่ ๒๖ กรกฎาคม - ๓ สิงหาคม ๒๕๕๔ รวม ๙ วัน ณ อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และศูนย์ฝึกอบรมด้านการรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน อำเภอเขาค้อ จังหวัดเพชรบูรณ์ มีผู้เข้ารับการฝึกอบรม จำนวน ๓๔ คน



1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ  
อธิบดีกรมที่ดิน
2. นายไพโรจน์ เผือกวิไล  
ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ  
(ที่ปรึกษาโครงการ)
3. นายสุรสิทธิ์ สหธรรมรังษี  
ที่ปรึกษาด้านภารกิจเกี่ยวกับการส่งเสริมธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์

อธิบดีกรมที่ดิน ให้สัมภาษณ์นักข่าวหลังพิธีเปิดการฝึกอบรมฯ รุ่นที่ ๑

การฝึกอบรมภาคทฤษฎี ใช้การบรรยาย กรณีตัวอย่าง ชักถาม แลกเปลี่ยนประสบการณ์ โดยวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และวิทยากรจากสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่



นายไพโรจน์ เผือกวิไล ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ  
บรรยายในหัวข้อ บทบาทของการรังวัดและทำแผนที่ในการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน

การฝึกภาคปฏิบัติ มีการประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ฝึกปฏิบัติงานสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ด้วยการรับสัญญาณดาวเทียม GPS ฝึกปฏิบัติการรังวัดรูปแปลงที่ดินด้วยการรับสัญญาณดาวเทียม และฝึกปฏิบัติการคำนวณปรับแก้ค่าพิกัดหมุดดาวเทียมโดยใช้โปรแกรม TGO โดยวิทยากรประจำกลุ่ม ฝึกภาคปฏิบัติ จากสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่



การประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย เรื่อง GPS/GIS



ฝึกปฏิบัติงานสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ด้วยการรับสัญญาณดาวเทียม



ภาพฝึกปฏิบัติการคำนวณปรับแก้ค่าพิกัดหมุดดาวเทียมโดยใช้โปรแกรม TGO



## การพัฒนาระบบงานบริการในสำนักงานที่ดิน

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา ได้ดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพการให้บริการตามแผนงานและโครงการต่าง ๆ ตามนโยบายการกำกับดูแลองค์กรที่ดีของกรมที่ดิน และตามแนวทางการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ เพื่อให้การปฏิบัติราชการมีระบบการบริหารจัดการที่ดี มีความชัดเจน โปร่งใส มีคุณธรรม จริยธรรมตามหลักธรรมาภิบาล เป็นที่ยอมรับของทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

### โครงการตรวจสอบหลักทรัพย์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้รับรางวัลคุณภาพการให้บริการประชาชน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๒ รางวัลดีเด่น ประเภทนวัตกรรมการให้บริการในกระบวนการตรวจสอบหลักทรัพย์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๒ โดยเริ่มดำเนินการตามโครงการตั้งแต่วันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๒ ถึงปัจจุบัน สำหรับผลการดำเนินการในปีงบประมาณพ.ศ.๒๕๕๔ ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ - ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔ มีผู้มาขอรับบริการรวมทั้งสิ้น ๙๑,๒๓๐ ราย

### โครงการเพิ่มช่องทางการรับชำระเงินผ่านธนาคาร

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับรางวัลการให้บริการประชาชน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๓ รางวัลดีเด่น ประเภทรางวัลนวัตกรรมการให้บริการในกระบวนการรับชำระเงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยบัตรธุรกิจกสิกรไทย โดยสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครและสาขา ได้เปิดให้มีการเพิ่มช่องทางการรับชำระเงินผ่านธนาคาร โดยให้มีการรับชำระเงินเพิ่มขึ้น ผ่าน ๓ ช่องทาง คือ ระบบ Internet / ATM และ P-Card ของธนาคาร กสิกรไทย ข้อมูลการชำระเงินสำนักงานที่ดินผ่านบัตรธุรกิจธนาคารกสิกรไทย (P-Card) ตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ - ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ จำนวน ๑๖,๔๓๔ รายการ เป็นจำนวนเงิน ๑,๗๕๐,๒๙๑,๑๑๓.๘๓ บาท และตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ - ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔ จำนวน ๕๗,๙๐๖ รายการ เป็นจำนวนเงิน ๕,๒๕๖,๑๔๖,๗๖๒.๒๖ บาท และผ่าน ๒ ช่องทาง คือระบบ Internet/ ATM ของธนาคารกรุงไทย รวมเป็นการเพิ่มช่องทางการรับชำระเงิน ๕ ระบบช่องทาง

นอกจากนี้ยังมีโครงการให้บริการอื่น ๆ อีกหลายโครงการที่ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เช่น โครงการคลินิกที่ดิน ๒๔ ชั่วโมง โครงการสำรวจความพึงพอใจของผู้รับบริการทางประชณี โครงการคัดเลือกเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการประทับใจ ฯลฯ

ทั้งนี้ในปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๔ กรมที่ดินได้จัดให้มีโครงการคัดเลือกตัวแบบในการทำงาน ของกรมที่ดิน ซึ่งเป็นโครงการที่ได้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อเปิดโอกาสให้หน่วยงานและข้าราชการในสังกัด ได้คิดค้นพัฒนาวิธีการทำงานในการให้บริการประชาชนและส่งผลให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน ซึ่งคณะกรรมการคัดเลือกตัวแบบในการ



ทำงานของกรมที่ดิน พิจารณาคัดเลือกผลงานที่สมควรเป็นตัวแบบในการทำงาน ๑๓ ผลงาน แยกเป็น ด้านทะเบียนที่ดิน ๖ ผลงาน ด้านรังวัดและทำแผนที่ ๒ ผลงาน ด้านอำนาจการหรือภารกิจอื่นๆ ๕ ผลงาน ดังนี้

### ๑. ด้านทะเบียนที่ดิน

- ๑) อันดับที่ ๑ ได้แก่ โครงการใช้คอมพิวเตอร์ควบคุมงานค้ำในฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาชุมแพ
- ๒) อันดับที่ ๒ ได้แก่ โครงการเตรียมความพร้อมจัดเก็บเบิกจ่ายเอกสารด้วยระบบคอมพิวเตอร์(ฝ่ายทะเบียน) ของสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาปลวกแดง
- ๓) อันดับที่ ๓ ได้แก่ โครงการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารให้มีการใช้ประโยชน์จากบัตรประจำตัวประชาชนแบบเอนกประสงค์ (Smart Card) ของสำนักงานที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี
- ๔) รางวัลชมเชยมี ๓ โครงการ ได้แก่
  - โครงการบริหารจัดการงานที่ดินโดยใช้ระบบแผนที่ภาพถ่ายดาวเทียมของ Google Map ผ่านเครือข่าย Internet ของสำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร สาขาบางมูลนาก
  - โครงการโอ่งอิเล็กทรอนิกส์ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี
  - โครงการด่วนทันใจใช้อีเมล (E-mail) ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ

### ๒ ด้านรังวัดและทำแผนที่

- ๑) อันดับหนึ่ง ได้แก่ โครงการตรวจสอบและปรับปรุงแปลงที่ดินให้เป็นระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของสำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาหาดใหญ่
- ๒) อันดับที่สอง ได้แก่ โครงการตรวจสอบทางเข้าออก ก่อนทำนิติกรรมของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน

### ๓. ด้านอำนาจการหรือภารกิจอื่นๆ

- ๑) อันดับที่ ๑ ได้แก่ โครงการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดทำบัญชีของหน่วยงานย่อยของสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาชุมแพ
- ๒) อันดับที่ ๒ ได้แก่ โครงการบันทึกข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินในระบบคอมพิวเตอร์ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี
- ๓) อันดับ ๓ ได้แก่ โครงการจัดทำแบบแปลนอาคารสำนักงานที่ดินทั่วประเทศในรูปแบบดิจิทัล ของกองพัสดุ
- ๔) รางวัลชมเชย มี ๒ โครงการ ได้แก่
  - โครงการเตรียมความพร้อมการนำเข้าข้อมูล ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ของสำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาหาดใหญ่
  - โครงการปรับปรุงการจัดเก็บระวางแผนที่ ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี



## การพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ระดับพื้นฐาน (PMQA-FL) ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2554 ของกรมที่ดิน

### ๑. ความเป็นมา

พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบบริหารราชการไทย พ.ศ. ๒๕๕๔-๒๕๕๕ ได้กำหนดทิศทางการพัฒนาระบบราชการและวางกรอบการประเมินผลการปฏิบัติราชการ ตามแนวทางการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ (PMQA) ซึ่งสำนักงาน ก.พ.ร. ได้กำหนดให้ส่วนราชการนำไปใช้ในการประเมินองค์กรด้วยตนเองที่ครอบคลุมภาพรวมในทุกมิติ เพื่อยกระดับคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐให้เทียบเท่ามาตรฐานสากล โดยมุ่งเน้นให้หน่วยงานปรับปรุงองค์การอย่างรอบด้านและต่อเนื่อง

การพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ แบ่งออกเป็น ๒ ส่วน คือ

(๑) ลักษณะสำคัญขององค์กร เป็นการอธิบายถึงภาพรวมในปัจจุบันของส่วนราชการ สภาพแวดล้อมในการปฏิบัติภารกิจ ความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยงานกับผู้รับบริการ ส่วนราชการอื่น และประชาชนโดยรวม สิ่งสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินการและความท้าทายที่สำคัญในเชิงยุทธศาสตร์ที่ส่วนราชการเผชิญอยู่ รวมถึงระบบการปรับปรุงผลการดำเนินการของส่วนราชการ

(๒) เกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ประกอบด้วยคำถามต่าง ๆ ในแต่ละหมวด ซึ่งเป็นแนวทางในการบริหารจัดการที่จะนำส่วนราชการไปสู่องค์กรแห่งความเป็นเลิศได้ และเกณฑ์ในแต่ละหมวดจะมีความเชื่อมโยงกัน เพื่อแสดงให้เห็นถึงการบริหารจัดการที่ดี มีความสอดคล้องและบูรณาการกันอย่างเป็นระบบ ประกอบด้วย ๗ หมวด คือ

หมวด ๑ การนำองค์กร

หมวด ๒ การวางแผนเชิงยุทธศาสตร์

หมวด ๓ การให้ความสำคัญกับผู้รับบริการและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

หมวด ๔ การวัด การวิเคราะห์ และการจัดการความรู้

หมวด ๕ การมุ่งเน้นทรัพยากรบุคคล

หมวด ๖ การจัดการกระบวนการ

หมวด ๗ ผลลัพธ์การดำเนินการ

ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ สำนักงาน ก.พ.ร. ได้กำหนดตัวชี้วัดความสำเร็จของการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ เป็นตัวชี้วัดบังคับในมิติที่ ๔ ด้านการพัฒนาองค์กร ตัวชี้วัดที่ ๑๒ ของคำรับรองการปฏิบัติราชการประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ มีค่าน้ำหนัก ร้อยละ ๒๐ ประกอบด้วย ๓ ตัวชี้วัดย่อย ดังนี้

ตัวชี้วัด		น้ำหนัก (ร้อยละ)
๑๒.๑	ร้อยละของการผ่านเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐระดับพื้นฐาน	๘
๑๒.๒	ระดับความสำเร็จของร้อยละเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการบรรลุเป้าหมายความสำเร็จของผลลัพธ์การดำเนินการ (ผลลัพธ์ของกระบวนการ) ของส่วนราชการตามเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐระดับพื้นฐาน(หมวด ๗)	๖
๑๒.๓	ระดับความสำเร็จของการประเมินองค์การด้วยตนเองตามแนวทางการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐระดับพื้นฐาน	๖
รวม		๒๐

## ๒. การพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐของกรมที่ดิน

สำนักงาน ก.พ.ร. ได้กำหนดให้ส่วนราชการดำเนินการ ปีละ ๒ หมวด จนครบทั้ง ๖ หมวด ภายใน ๓ ปี ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๒-๒๕๕๔ ซึ่งกรมที่ดินได้ดำเนินการไปแล้ว ๔ หมวด มีผลการดำเนินการ ดังนี้

ปีงบประมาณ พ.ศ.	หมวดที่ดำเนินการ	ผลการประเมิน (คะแนน)	ประเด็นที่ไม่ผ่าน
๒๕๕๒	หมวด ๑ หมวด ๓	๔.๖๗๑๗	LD ๗ L รายงานผลการจัดการผลกระทบทางลบ CS ๒ D/I การนำข้อมูลที่ได้จากช่องทางต่างๆ มาปรับปรุงการทำงานให้ดีขึ้น
๒๕๕๓	หมวด ๕ หมวด ๖	๔.๘๙๔๐	HR ๑ L การประเมินผลความพึงพอใจ
๒๕๕๔	หมวด ๒ หมวด ๔	-	-



### ๓. การดำเนินการของกรมที่ดิน

(๑) ส่งเจ้าหน้าที่จากกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร จำนวน ๕ คน เข้าร่วมการประชุมเพื่อรับฟังคำชี้แจงเกี่ยวกับการดำเนินการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ ของสำนักงาน ก.พ.ร. เมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ ณ โรงแรมรามารการ์เด็นส์

(๒) จัดประชุมคณะทำงานพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ และคณะทำงานรายนวต จำนวน ๙๐ คน เพื่อชี้แจงและทำความเข้าใจในรายละเอียดของการดำเนินการตามเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ของกรมที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๔ ณ ห้องประชุม ๑ กรมที่ดิน



(๓) จัดประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติ เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจ ในหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ แก่ผู้บริหาร คณะกรรมการ และคณะทำงานพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐของกรมที่ดิน จำนวน ๒๒๐ คน เมื่อวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๕๔ ณ โรงแรมอมารี กรุงเทพฯ



(๔) จัดประชุมคณะที่มงานเลขานุการคณะทำงานฯ รายนวตทุกหมวด จำนวน ๒ ครั้ง เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม และวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๔ เพื่อติดตามความก้าวหน้า ตลอดจนปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

(๕) จัดประชุมคณะทำงานพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐระดับพื้นฐานของกรมที่ดิน รายนวต จำนวน ๒ ครั้ง ครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๗-๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ ครั้งที่ ๒ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๔, ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๔ และ ๑๕-๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๔ เพื่อประเมินผลและติดตามความก้าวหน้า ตลอดจนปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงาน

(๖) จัดประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติการแก่คณะกรรมการและคณะทำงานฯ จำนวน ๑๗๐ คน เพื่อสอบทานผลการประเมินองค์การด้วยตนเองตามโปรแกรม Certify FL การชักจูงความเข้าใจ และซักถามประเด็นข้อสงสัยต่าง ๆ เมื่อวันที่ ๙-๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๔ ณ โรงแรมการ์เดน ซีวีว รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี



นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพการบริหาร เช่น การจัดทำแผนกลยุทธ์กรมที่ดิน แผนกลยุทธ์การบริหารพัฒนาบุคคลของกรมที่ดิน การจัดวางระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล เป็นต้น



#### ๔. การดำเนินการต่อไป

- กลุ่มพัฒนาระบบบริหารรวบรวมผลการดำเนินงานของทั้ง ๖ หมวด เพื่อจัดทำรูปเล่มส่งให้สำนักงาน ก.พ.ร. ภายในวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๔ ต่อไป

- กรมที่ดินเตรียมความพร้อมในการรับการตรวจประเมินการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ จากผู้ตรวจการประเมินภายนอก



## การลดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติราชการในกระบวนการ ที่มีความเชื่อมโยงหลายส่วนราชการ

ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ กรมที่ดินร่วมลงนามในบันทึกกับหน่วยงานของรัฐ จำนวน ๑๖ หน่วยงาน ประกอบด้วย สำนักงาน ก.พ.ร. กรมการปกครอง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย สมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย กรมพัฒนาที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมป่าไม้ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กองทัพอากาศ สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สำนักงานกฎหมาย สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย และกรุงเทพมหานคร เพื่อกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในงานบริการประชาชน ๒ กระบวนงาน ได้แก่

๑. กระบวนงานขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐ เพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการ ตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มี ๑๖ ขั้นตอน ใช้เวลาในการดำเนินการรวม ๓๐๔ วัน

๒. กระบวนงานขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดเกิน ๑๐๐ ไร่ มีขั้นตอนระหว่าง ๑๐ -๑๒ ขั้นตอน ใช้เวลาในการดำเนินการรวม ๙๐ -๙๘ วัน

การลงนามในบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเป็นการกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติราชการเป็นการทำงานแบบบูรณาการร่วมกัน สามารถกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาแล้วเสร็จในกระบวนงานที่มีความเชื่อมโยงหลายส่วนราชการได้อย่างชัดเจน สร้างความเชื่อมั่นและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีแก่หน่วยงานภาครัฐ



## การแก้ไขกฎหมายที่ดิน ที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตที่ดิน

### ๑. สภาพปัญหาและอุปสรรค

๑.๑ ในการรังวัดที่ดินประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๐ (๑) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินได้สำหรับการรังวัดทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ, ๕๙, และ ๕๙ ทวิ การรังวัดสอบเขตและการตรวจสอบเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ การรังวัดแบ่งแยกและการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๗๙

“มาตรา ๗๐ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ

- (๑) เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวางชี้และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน
- (๒) เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน”

การรังวัดที่ดินพนักงานเจ้าหน้าที่มีความจำเป็นต้องเรียกให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงมาระวางแนวเขตของตนเพื่อป้องกันมิให้มีกรณีพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินกันในภายหลัง และเมื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรังวัดแล้วต้องลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินของตนไว้เป็นหลักฐานด้วย ซึ่งหลักเกณฑ์และวิธีการในการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขตที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๑.๒ โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๕ กำหนดไว้ว่า “การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานการรังวัดทำแผนที่ไว้สำหรับการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน ต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๙ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขมาตรฐานการรังวัดโดยวิธี แผนที่ชั้นหนึ่ง ที่กำหนดไว้เดิมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๙๗) เพื่อให้สอดคล้องกับเทคโนโลยีด้านการรังวัดที่มีการพัฒนาไปมากโดยได้นำเครื่องมือที่ทันสมัยมาใช้ในการปฏิบัติงาน โดยกฎกระทรวงกำหนดให้การรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง สามารถทำการรังวัดโดยใช้เครื่องมือที่ทันสมัย เช่น เครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์ กล้องสำรวจแบบประมวลผล เครื่องรับสัญญาณดาวเทียม หรือเครื่องมืออื่นๆ ที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคต ส่วนหลักเกณฑ์เดิมที่เป็นหลักการสำคัญก็ยังคงเดิมคือต้องทำการรังวัดและคำนวณเป็นค่าพิกัดฉากของแต่ละหลักเขต ทั้งนี้บริเวณใดจะทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งอธิบดีกรมที่ดินจะต้องเป็นผู้กำหนด ดังนั้น ในพื้นที่ที่มีการรังวัดทำแผนที่โดยวิธี



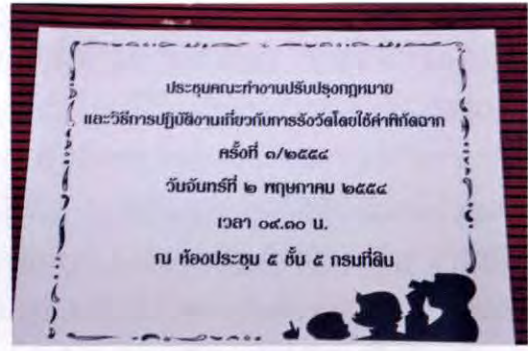
แผนที่ชั้นหนึ่งตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายข้างต้นได้กำหนดไว้เป็นการรังวัดที่เป็นไปตามมาตรฐานสากล มีค่าพิกัดที่มีความละเอียดถูกต้องสูง สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ถูกต้องชัดเจน

๑.๓ เมื่อกรมที่ดินได้พัฒนางานด้านการรังวัดและทำแผนที่ให้มีความละเอียดถูกต้องสูง มีเครื่องมือที่ทันสมัย และมีหลักฐานแผนที่มั่นคงสามารถรับรองความถูกต้องได้ตามนัยดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรังวัดที่ดินที่ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานานและมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการรังวัดที่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขตที่ดิน ซึ่งเป็นภาระกับประชาชน ไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบันที่การรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๔๗) และฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ได้ทำการรังวัดโดยใช้เครื่องมือที่ทันสมัย มีค่าพิกัดที่มีความละเอียดสูง สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ถูกต้องชัดเจน มีหลักฐานแผนที่ถูกต้อง มั่นคง สามารถตรวจสอบได้ จึงควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการรังวัดโดยยึดถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักเพื่อให้การรังวัดเป็นไปตามทฤษฎี แทนการนำชี้แนวเขตที่ดินตามการครอบครองของเจ้าของที่ดินที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ส่งผลให้ประชาชนผู้รับบริการและหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ศาล อัยการ ส่วนราชการอื่น ยอมรับและเชื่อถือในหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน นำไปสู่ข้อยุติในคดีความหรือประเด็นข้อพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน โดยมีหลักการว่าสำหรับที่ดินที่ได้ทำการรังวัดไว้โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งและมีหลักฐานแผนที่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดโดยไม่ต้องแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองแนวเขต เพื่อลดภาระของประชาชนผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการมาระวังชี้และรับรองแนวเขต เนื่องจากการรังวัดเป็นความประสงค์ของผู้ขอที่ยื่นต่อทางราชการไม่เกี่ยวกับผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแต่อย่างใด ดังนั้นเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการรังวัดตามทฤษฎีโดยยึดถือหลักฐานแผนที่เป็นหลัก เพื่อรักษาผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง

## ๒. การดำเนินการ

อธิบดีกรมที่ดินจึงมีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔๐๘/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ และที่ ๑๑๑๒/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๔ แต่งตั้งคณะทำงานปรับปรุงกฎหมายและวิธีการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการรังวัดโดยใช้ค่าพิกัดฉาก เพื่อปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและวิธีการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดทำแผนที่ให้สามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว ลดกระบวนการขั้นตอนที่ไม่จำเป็นหรือที่เป็นภาระต่อประชาชน เพื่อให้การบริการด้านการรังวัดทำแผนที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อประชาชน และคณะทำงานปรับปรุงกฎหมายและวิธีการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการรังวัดโดยใช้ค่าพิกัดฉาก ได้ประชุมหารือและมีมติสรุปได้ว่า เนื่องจากปัจจุบันการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งซึ่งเป็นไปตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๔๗) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ได้ทำการรังวัดโดยใช้เครื่องมือที่ทันสมัย มีค่าพิกัดที่มีความละเอียดสูง สามารถตรวจ

สอบตำแหน่งที่ดินได้ถูกต้องชัดเจน โดยมีหลักฐานแผนที่ที่ถูกต้อง มั่นคง และสามารถตรวจสอบได้ จึงควรปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์ในการรังวัดโดยให้ใช้หลักฐานแผนที่เป็นหลักซึ่งถือเป็นการรังวัดตามทฤษฎี แทนการนำชี้แนวเขตของเจ้าของที่ดิน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน และลดขั้นตอนในการทำงาน เกิดความสะดวก รวดเร็ว ในการให้บริการและไม่เป็นภาระแก่ประชาชน จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้คงความตามมาตรา ๖๙ ทวิ (เดิม) ไว้ และเพิ่มหลักการใหม่เข้าไปโดยกำหนดให้การรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน สำหรับที่ดินที่ได้ทำการรังวัดไว้โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง และมีหลักฐานแผนที่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ไม่ต้องแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองแนวเขต เพื่อลดภาระของประชาชน



**หลักการที่สำคัญสำหรับการรังวัดโดยไม่ต้องแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองแนวเขต**

- ๒.๑ ที่ดินแปลงนั้นได้ทำการรังวัดไว้โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง และ
- ๒.๒ มีหลักฐานแผนที่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้

ซึ่งภายใต้หลักการดังกล่าวการรังวัดโดยไม่ต้องแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขตอาจดำเนินการได้กับการรังวัดสอบเขต ตามมาตรา ๖๙ ทวิ และการรังวัดแบ่งแยกหรือรวมโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๗๙ ภายใต้สมมุติฐานที่ว่า

(๑) เมื่อการรังวัดทำแผนที่ในปัจจุบันมีการใช้เครื่องมือที่ทันสมัย ผลการรังวัดมีความละเอียดสูง บุคลากรมีความสามารถสูง มีหลักฐานแผนที่มั่นคงสามารถรับรองความถูกต้องได้ จึงควรใช้หลักฐานแผนที่เป็นหลักในการรังวัดเพื่อตรวจสอบแนวเขตที่ดิน แทนการครอบครองตามที่เจ้าของที่ดินและ ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนำชี้

(๒) ประชาชนและองค์กรที่เกี่ยวข้อง เช่น ศาล อัยการ องค์กรอิสระ หน่วยงานราชการ จะต้องให้ความยอมรับและเชื่อถือในหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน นำไปสู่ข้อยุติในคดีความหรือประเด็นความขัดแย้งต่างๆ



(๓) ความถูกต้อง มั่นคง ของหลักฐานแผนที่เป็นเรื่องที่สามารถตรวจสอบพิสูจน์ได้เป็นวิธีการทางวิทยาศาสตร์ จะทำให้การรังวัดเป็นเรื่องที่เชื่อถือได้ การยื่นคำขอรังวัดเพื่อตรวจสอบหรือแบ่งแยกภายในแปลงที่ดินเป็นความประสงค์ของผู้ขอรังวัดไม่เกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ดังนั้นการปักหลักเขตในด้านที่มีแนวเขตร่วมจึงเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับผิดชอบดำเนินการรังวัดตามทฤษฎีโดยยึดหลักฐานแผนที่เป็นหลักเพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงด้วย

(๔) การรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน ไม่ต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินแต่อย่างใด

จากการศึกษาพบว่ากรังวัดโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตที่ดิน กรมที่ดินได้ดำเนินการอยู่แล้วโดยเป็นการกำหนดแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งปัจจุบันก็ยังคงใช้อยู่ โดยมีหลักการสำคัญว่าถ้าที่ดินที่ขอทำการรังวัดแบ่งแยกเป็นแผนที่ชั้นหนึ่งหรือแผนที่ชั้นสองที่มีการรังวัดใหม่และมีหลักฐานแผนที่แล้ว เมื่อได้ตรวจสอบหลักฐานแผนที่ว่าทำได้ทำไว้ถูกต้องตามหลักวิชา หลักเขตเก่ายังปรากฏ และสภาพที่ดินสามารถรังวัดตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้ให้มีหนังสือแจ้งเฉพาะเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่จะมีการปักหลักเขตแบ่งแยกใหม่เท่านั้น ถ้าหลักเขตเก่าหายไปผู้ขอ นำชี้เขตถ้าถูกต้องตรงกับหลักฐานแผนที่ให้ปักหลักเขตใหม่แทนแล้ว มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทราบ ซึ่งระเบียบฉบับนี้ได้ครอบคลุมถึงหลักฐานแผนที่ชั้นสองที่มีการรังวัดใหม่ด้วย จะเห็นได้ว่าการดำเนินการตามนัยดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่คำนึงถึงแนวทางปฏิบัติทางด้านเทคนิคเพียงอย่างเดียวโดยไม่มีกฎหมายรองรับแต่อย่างใด

### ๓. สรุปผลดำเนินการ

สำนักกฎหมายได้ยกย่องพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ .. ) พ.ศ. .... (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วรรคสอง และวรรคสาม) ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบให้เสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาปัญหา ข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาก่อนดำเนินการตามขั้นตอนของการเสนอร่างกฎหมายต่อไป ดังนี้

“มาตรา ๖๙ ทวิ ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขต เว้นแต่ที่ดินแปลงนั้นได้ทำการรังวัดไว้โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง และมีหลักฐานแผนที่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดโดยไม่ต้องแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง

ในกรณีที่ที่ดินแปลงนั้นมีได้อยู่ภายใต้เงื่อนไขในวรรคสอง ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ในกรณีที่เมื่ออาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้อยู่ได้ให้คำรับรองว่ามีได้นำทำการรังวัดถูกต้องที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนใกล้เคียง โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคูกรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะขอเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหก มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

#### ๔. บทสรุป

การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ ทวิ โดยกำหนดให้การรังวัดขอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน สำหรับที่ดินที่ได้ทำการรังวัดไว้โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งและมีหลักฐานแผนที่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดโดยไม่ต้องแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขต จะส่งผลเป็นการลดภาระของประชาชนผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการมาระวังชี้และรับรองแนวเขต เนื่องจากการรังวัดเป็นความประสงค์ของผู้ขอที่ยื่นต่อทางราชการไม่เกี่ยวกับผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการรังวัดตามทฤษฎีโดยยึดถือหลักฐานแผนที่เป็นสำคัญ เพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ทำให้ประชาชนและหน่วยงานภายนอกเชื่อมั่นในหลักฐานแผนที่ของ



กรมที่ดิน ที่ได้นำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมีความละเอียดถูกต้องสูงมาใช้ในการรังวัด ตามมาตรฐานสากล เช่นเดียวกันกับกรมแผนที่ทหาร หรือกรมพัฒนาที่ดิน ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักที่ดำเนินการเกี่ยวกับหลักฐานแผนที่ ทั้งยังเป็นมาตรฐานเดียวกับนานาชาติที่ได้มีการพัฒนางานด้านการรังวัด ทำแผนที่โดยอ้างอิงค่าพิกัดจากดาวเทียม และยังเป็นการลดขั้นตอนในการทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ทำให้ประชาชนได้รับความสะดวก รวดเร็ว และลดภาระค่าใช้จ่ายของภาครัฐได้อีกส่วนหนึ่ง

ดังนั้น การปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายตามนัยดังกล่าวจึงมุ่งให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชน และอำนวยความสะดวกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นสำคัญ

## ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔

ตามที่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และได้มีกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไปจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงเดิมหลายประการ เช่น

**การจดทะเบียนอาคารชุด** กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ต้องยื่นร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดในขั้นตอนการจดทะเบียนอาคารชุด การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปตามเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดจากเดิมมาจากราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด กรณีที่อาคารชุดมีห้องชุดเพื่อการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกไม่ให้รบกวนผู้อยู่อาศัยและห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุดนอกจากพื้นที่ที่จัดไว้ดังกล่าวผู้ใดฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

**การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด** กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนเพื่อรับรองข้อบังคับและผู้จัดการซึ่งผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด (ผู้ประกอบการ) ได้ดำเนินการไว้ รวมทั้งเพื่อให้มีการแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และได้มีการเปลี่ยนแปลงองค์ประชุมของที่ประชุมใหญ่ รวมทั้งมติของเจ้าของร่วมที่จะใช้ลงมติในเรื่องที่สำคัญ ๆ กรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำมายื่นจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และต้องดำเนินการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เจ้าของร่วมมีมติ หากพ้นระยะเวลาดังกล่าวจะมีโทษปรับ ไม่เกินห้าพันบาท

กำหนดหน้าที่ให้ผู้จัดการต้องปฏิบัติ เช่น ให้จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาสิบห้าวันต่อเนื่องกันผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวให้ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติ ฟ้องบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป

กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องออกหนังสือปลอดหนี้ให้กับเจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว และกำหนดโทษสำหรับผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวให้ต้อง



ระวางโทษปรับ ไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติ  
ให้อำนาจคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้  
จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำบัญชี รายงานประจำปี แต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี  
และให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วัน  
สิ้นปีทางบัญชีเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว

กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสีย  
เงินเพิ่มตามที่กำหนดในข้อบังคับแต่ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ และให้ถือว่าเงินเพิ่ม  
ดังกล่าวเป็นเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ด้วย

เปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด เนื่องจากเดิมกำหนดไว้  
ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๓ ได้มีการปรับปรุงบางส่วนใน พ.ศ. ๒๕๒๙ พ.ศ. ๒๕๓๖ และ พ.ศ. ๒๕๔๐ จึง  
ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน เช่น ค่าจดทะเบียนอาคารชุดจากเดิม ๕๐๐  
บาท เป็น ๒,๐๐๐ บาท ค่าค่าขอ จากเดิม ๒ บาท เป็น ๒๐ บาท เป็นต้น

กรมที่ดินจึงได้มีคำสั่ง ที่ ๑๕๑๒/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๔ เรื่อง แต่งตั้งคณะ  
ทำงานยกร่างระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ..... เพื่อพิจารณาร่างระเบียบให้สอดคล้อง  
กับพระราชบัญญัติอาคารชุด และกฎกระทรวง ที่แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยระเบียบดังกล่าวจะ  
เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด การออก  
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อ  
บังคับ การจดทะเบียนผู้จัดการ และกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและ  
นิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ซึ่งคณะทำงาน ฯ ดังกล่าวได้ดำเนินการ  
เสร็จเรียบร้อยแล้ว กรมที่ดินจึงได้จัดประชุมชี้แจง แนวทางการปฏิบัติงานตามระเบียบกรมที่ดิน  
ดังกล่าวกับพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ณ โรงแรมมิราเคิล เซนต์หลุยส์  
กรุงเทพมหานคร ระเบียบนี้เรียกว่า ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งจะมี  
ผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป โดยได้ยกเลิกระเบียบว่าด้วยอาคารชุดที่ใช้อยู่  
เดิมจำนวน ๕ ฉบับ คือ

๑. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓
๒. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๖
๓. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๗
๔. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒
๕. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๗

ตลอดจนได้แก้ไขปรับปรุงแบบพิมพ์ท้ายระเบียบเดิม และเพิ่มเติมแบบพิมพ์ใหม่ ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎกระทรวงที่แก้ไขใหม่ โดยมีแบบพิมพ์ที่ได้แก้ไขปรับปรุงและเพิ่มเติมตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดที่แก้ไขปรับปรุงใหม่ จำนวน ๒๖ แบบพิมพ์ โดยแบบพิมพ์ต่าง ๆ ที่ได้ปรับปรุงใหม่นี้ได้จัดพิมพ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งกรมที่ดินจะได้จัดส่งให้หน่วยงานภายในสังกัดเพื่อนำไปใช้ตามระเบียบใหม่ต่อไป ทั้งนี้ เมื่อระเบียบมีผลบังคับแล้ว จะมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎกระทรวงที่แก้ไขปรับปรุงใหม่ เช่น การขอลดทะเบียนอาคารชุดผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงหลักฐานที่แสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง การขอลดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเปลี่ยนผู้จัดการ หรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ยื่นคำขอจะต้องแสดงสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเจ้าของร่วมประกอบคำขอลดทะเบียน เช่น หนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม รายงานการประชุม หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) หากผู้จัดการมายื่นจดทะเบียนภายหลังครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติซึ่งมีโทษปรับนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวนด้วย



## ข้อแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับทางจำเป็น

ปัญหาของที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะหรือที่ดินที่ไม่มีทางสัญจรไปมาที่เรียกว่าที่ดินตาบอด หรือที่ดินที่ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมโดยเจ้าของที่ดินต้องรับกรรมบางอย่างเพื่อให้ที่ดินแปลงอื่นได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของตน โดยกฎหมายได้กำหนดแนวทางในการแก้ไขปัญหาให้กับเจ้าของที่ดินไว้เป็น ๒ ลักษณะ คือ กฎหมายที่ว่าด้วยเรื่องภาระจำยอมและกฎหมายว่าด้วยเรื่องทางจำเป็นซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกฎหมาย ๒ เรื่องนี้มีลักษณะทางกฎหมายและผลบังคับใช้แตกต่างกันและยังเป็นที่สับสนว่าที่ดินลักษณะใดเป็นทางจำเป็นหรือที่ดินลักษณะใดเป็นภาระจำยอม ดังนั้น บทความนี้จึงเขียนขึ้นในลักษณะเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างของกฎหมายทั้งสองเรื่อง ซึ่งมีความแตกต่างกัน ดังนี้

### ข้อแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับทางจำเป็น

ภาระจำยอม	ทางจำเป็น
<p><b>๑. ความหมาย</b></p> <p>ภาระจำยอม หมายถึง ทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่ติดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์ โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งซึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตน หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า สามยทรัพย์ (มาตรา ๑๓๘๗ ป.พ.พ.)</p>	<p><b>๑. ความหมาย</b></p> <p>ทางจำเป็น หมายถึง ที่ดินที่ถูกล้อมด้วยที่ดินแปลงอื่นอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ หรือมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้แต่ไม่สะดวก เช่น จะต้องข้ามบึง ทะเล หรือที่ลาดชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก (มาตรา ๑๓๔๙ แห่งป.พ.พ.) กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมให้มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงอื่นซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๗๒/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่))</p>
<p><b>๒. องค์ประกอบ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่จำเป็นต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมหรือที่ดินที่อยู่ติดกัน แม้ที่ดินไม่ได้อยู่ติดกันก็สามารถใช้ทางภาระจำยอมได้</li> <li>- ไม่จำเป็นต้องเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ ภาระจำยอมไปสู่ที่ใดก็ได้</li> </ul>	<p><b>๒. องค์ประกอบ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องเป็นที่ดินที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ และ</li> <li>- ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ หรือมีแต่ไม่สะดวก</li> <li>- ใช้ออกสู่ทางสาธารณะอย่างเดียว</li> </ul>



ภาระจำยอม	ทางจำเป็น
<p><b>๓. การได้มา</b></p> <p>- <b>โดยนิติกรรมสัญญา</b> เป็นการตกลงกันระหว่างเจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดเวลาไว้ก็ถือว่าภาระจำยอมมีอยู่ตลอดไป จนกว่าภาระจำยอมนั้นจะระงับไป และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่ง ป.พ.พ. หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น</p> <p>- <b>โดยอายุความ</b> กรณีเจ้าของสามยทรัพย์ได้มีการใช้ภารยทรัพย์ด้วยความสงบ เปิดเผย และเจตนาจะให้ได้สิทธิภาระจำยอมในภารยทรัพย์นั้นเป็นเวลาติดต่อกันครบ ๑๐ ปี ย่อมได้สิทธิภาระจำยอมเหนือภารยทรัพย์นั้นโดยอายุความ และการได้มาโดยอายุความนี้แม้ไม่จดทะเบียนก็ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้ภาระจำยอมมีอยู่ในที่ดินนั้นต่อไปได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒, ๒๓๗/๒๕๐๘, ๑๖๕/๒๕๒๒)</p> <p>- <b>โดยผลของกฎหมาย</b> กรณีปลูกสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมเหนือที่ดินที่รุกล้ำนั้น</p>	<p><b>๓. การได้มา</b></p> <p>- <b>โดยผลของกฎหมาย</b> การได้สิทธิใช้ทางจำเป็น ไม่จำเป็นต้องมีนิติกรรมสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ และไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๓๓๘) เพราะทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย และผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิมานาน ถูกล้อมวันไหน เวลาใด แม้จะเพิ่งเข้ามาอยู่ในที่ดินซึ่งถูกล้อมก็ขอใช้ทางจำเป็นได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๒๑/๒๕๔๒, ๓๗๗๔/๒๕๔๙, ๓๘๙๒/๒๕๔๙)</p> <p>ผู้ที่ได้สิทธิผ่านทางไม่สามารถได้มาซึ่งทางจำเป็นโดยอายุความได้ไม่ว่าจะเป็นระยะเวลา นานเท่าใด เพราะการผ่านทางหรือทำทางจำเป็นนั้น ถือเป็นทางผ่านโดยสุจริตและเคารพในสิทธิของเจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิในทางเดินผ่านแต่อย่างไรก็ดี กฎหมายก็ไม่ห้ามเจ้าของที่ดินที่จะตกลงกันเพื่อให้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมได้</p>
<p><b>๔. วิธีทำทาง</b></p> <p>แล้วแต่เจ้าของที่ดินจะตกลงกันหรือโดยสภาพการใช้ประโยชน์</p>	<p><b>๔. วิธีทำทาง</b></p> <p>การทำทางต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านและต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุด หรือต้องเป็นทางที่ใกล้ที่สุด</p>



ภาระจำยอม	ทางจำเป็น
<p><b>๕. ค่าทดแทน</b></p> <p>ภาระจำยอมโดยนิติกรรม กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเสียค่าทดแทน แล้วแต่เจ้าของที่ดินจะตกลงกันว่าจะมีการเสียค่าทดแทนหรือไม่</p>	<p><b>๕. ค่าทดแทน</b></p> <p>ทางจำเป็นต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อออกสู่ทางสาธารณะ</p> <p><b>ยกเว้น</b> กรณีที่ดินที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงซึ่งถูกล้อม มีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินเฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๓๕๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๔๘/๒๕๔๔, ๓๔๘๔-๓๔๘๕/๒๕๔๘)</p>
<p><b>๖. ภาระจำยอมรวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นด้วย</b></p> <p>ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ติดติดแก่ตัวทรัพย์ ดังนั้น ผู้ที่จะใช้ภาระจำยอมนอกจากเจ้าของที่ดินแล้วยังได้ครอบคลุมถึงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น เช่น บ้าน อาคาร ด้วย และแม้ที่ดินจะเปลี่ยนเจ้าของไปก็ตาม ภาระจำยอมก็ยังคงมีอยู่</p>	<p><b>๖. ทางจำเป็นเกี่ยวกับที่ดินโดยเฉพาะ</b></p> <p>ผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นต้องเป็นเจ้าของที่ดินไม่ใช่เจ้าของโรงเรือน เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมเท่านั้นที่จะมีสิทธิขอให้เปิดทางจำเป็น หากเป็นเจ้าของโรงเรือนเท่านั้นไม่ใช่เจ้าของที่ดิน แม้จะถูกที่ดินอื่นล้อมก็ไม่มีสิทธิขอให้เปิดทางจำเป็น ทางจำเป็นมิใช่สิทธิที่ติดกับที่ดินที่จะโอนไปพร้อมกับที่ดินด้วย การที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่รับโอนมามีสิทธิใช้ทางพิพาทในที่ดินในฐานะทางจำเป็นมาก่อน ก็ไม่ได้หมายความว่า เจ้าของที่ดินที่รับโอนมาจะได้สิทธิในทางพิพาทนั้นด้วยอย่างภาระจำยอม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๗/๒๕๐๙, ๒๑๙๖/๒๕๑๔) (เจ้าของที่ดินรวมถึงคนในครอบครัวและบริวารด้วย)</p>
<p><b>๗. การสิ้นไปแห่งภาระจำยอม</b></p> <p>- เมื่อมีนิติกรรมกำหนดให้ภาระจำยอมหมดสิ้นไประหว่างเจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์</p>	<p><b>๗. การสิ้นไปแห่งทางจำเป็น</b></p> <p>เมื่อความจำเป็นหมดสิ้นไป คือ เมื่อที่ดินมีทางออกสู่ทางสาธารณะแล้ว</p>

ภาระจ่ายอม	ทางจำเป็น
<ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อไม่ได้ใช้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมเป็นเวลา ๑๐ ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๑๔/๒๕๓๙, ๖๗๓/๒๕๔๖)</li> <li>- เมื่อการยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นเจ้าของคนเดียวกัน</li> <li>- เมื่อภาระจ่ายอมไม่มีความจำเป็นหรือหมดประโยชน์ต่อสามยทรัพย์</li> </ul>	
<p><b>๘. การจดทะเบียน</b></p> <p>ภาระจ่ายอมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่ง ป.พ.พ. หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น</p> <p><b>ยกเว้น</b> กรณีภาระจ่ายอมสิ้นไปโดยพันกำหนดเวลาที่ตกลงไว้ถือว่าเป็นอันยกเลิกไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกภาระจ่ายอม</p>	<p><b>๘. การจดทะเบียน</b></p> <p>ทางจำเป็น เป็นการได้สิทธิโดยอำนาจของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๙ โดยไม่ต้องจดทะเบียน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๔/๒๕๔๙)</p> <p><b>ยกเว้น</b> กรณีศาลได้เคยมีคำพิพากษาให้จดทะเบียนทางจำเป็น ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหาหรือว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “สิทธิทางจำเป็น ตามคำพิพากษา..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” โดยอนุโลมปฏิบัติตามแนวทางการจดทะเบียนประเภทภาระจ่ายอม</p>
<p><b>๙. ค่าธรรมเนียม ภาษี อากร</b></p> <p>๙.๑ ค่าธรรมเนียม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีไม่มีค่าตอบแทน (ไม่มีทุนทรัพย์) แปลงละ ๕๐ บาท</li> <li>- กรณีมีค่าตอบแทน (มีทุนทรัพย์) ร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน</li> </ul> <p>๙.๒ ภาษี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เสีย</li> </ul> <p>๙.๓ อากร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อากรแสดมปี ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน</li> </ul>	<p><b>๙. ค่าธรรมเนียม ภาษี อากร</b></p> <p>๙.๑ ค่าธรรมเนียม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีไม่มีค่าตอบแทน (ไม่มีทุนทรัพย์) แปลงละ ๕๐ บาท</li> <li>- กรณีมีค่าตอบแทน (มีทุนทรัพย์) ร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน</li> </ul> <p>๙.๒ ภาษี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เสีย</li> </ul> <p>๙.๓ อากร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อากรแสดมปี ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน</li> </ul>



ภาระจ่ายอม	ทางจำเป็น
<p>(กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์)</p>	<p>(กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์)</p>



## ปัญหาการเข้ามาถือสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในนามของตัวแทนอำพราง

### ๑. สภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว

#### ๑.๑ สาเหตุที่มีการหลีกเลี่ยง

เดิมคนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้โดยอาศัยบทสนธิสัญญาตาม มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ ปัจจุบันคนต่างด้าวจึงรับโอนที่ดิน ได้ ๓ กรณี คือ

๑.๑.๑ รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑.๒ ซื้อที่ดิน ๑ ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ตาม มาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑.๓ รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นต้น

แต่เนื่องจากนโยบายเปิดเสรีทางการค้า ซึ่งสนับสนุนการลงทุนจากต่างประเทศ ทำให้เกิดการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ และมีผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างชาติในประเทศไทย ซึ่งมีบทบัญญัติของกฎหมายจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ ทำให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยให้คนไทยถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทน

๑.๒ บทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรรมที่ดิน สรุปได้ดังนี้

๑.๒.๑ รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒.๒ ซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

(๑) นำเงินมาลงทุนในประเทศไทยไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท และดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี

(๒) ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(๓) ต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่ง ดังนี้

(๓.๑) การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้าประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย



(๓.๒) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(๓.๓) การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓.๔) การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๔) ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

(๕) คนต่างด้าวผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเอง และครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

(๖) ถ้าคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว กระทำผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จะต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ดินมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

(๗) ถ้าคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามนัยดังกล่าวไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๑.๒.๓ การถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุด

(๑) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในประเทศไทยได้ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารซุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑.๑) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๑.๒) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๑.๓) เป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย



(๑.๔) เป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๑.๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชี เงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลตามข้อ (๑) ต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กล่าวคือ การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (ระหว่างวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึง ๒๘ เมษายน ๒๕๔๗) ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๙ ทวิ วรรค ๒ และ ๓ นับตั้งแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ คนต่างด้าวที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวดังกล่าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้า

๑.๒.๔ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกำหนดระยะเวลาเช่าที่แน่นอนสูงสุดไว้ ไม่เกิน ๓๐ ปี และเมื่อครบกำหนด ๓๐ ปีแล้วคู่สัญญาสามารถจะต่อสัญญาอีก ๓๐ ปีนับแต่วันต่อสัญญา

๑.๒.๕ การเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดระยะเวลาเช่าไว้ต้องเกิน ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้วคู่สัญญาสามารถจะต่อสัญญาเช่าออกไปได้อีกมีกำหนดไม่เกิน ๕๐ ปี นับแต่วันที่ตกลงกัน ซึ่งการเช่าตามกฎหมายฉบับนี้ยังให้สิทธิการเช่าสามารถโอนสิทธิตกทอดทางมรดก ให้เช่าช่วง และใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ด้วย

สำหรับกรณีคนต่างด้าว เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าต้องมีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ และต้องเป็นพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว สำหรับการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท โดยไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า

๑.๒.๖ การถือสิทธิประเภทอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย เป็นต้น



## ๒. การดำเนินการของกรมที่ดิน

๒.๑ มาตรการป้องกันก่อนการได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลียงกฎหมาย ถูที่ดินแทนคนต่างด้าว กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินได้กำหนดมาตรการป้องกันก่อนการได้มาซึ่งที่ดิน ดังนี้

### ๒.๑.๑ กรณีคนต่างด้าวให้คนไทยถือที่ดินแทน

(๑) ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวน เรื่องการหลีกเลียงกฎหมายเช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๒)

(๒) กรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลียงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี (มาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

(๓) สำหรับกรณีคนไทยที่มีคู่สมรส (ทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย) เป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดิน กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินวางทางปฏิบัติไว้ว่า ต้องให้คนต่างด้าวและคนไทยให้ถ้อยคำรับรองว่า เงินที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแต่อย่างใด

### ๒.๑.๒ กรณีคนต่างด้าวตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทน

เนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ในลักษณะตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดิน กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินจึงวางทางปฏิบัติ ดังนี้

(๑) การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วและมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ซื้อขายให้เช่า ประกอบ กิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ) โดยนิติบุคคลนั้นมีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ หรือนิติบุคคลนั้นไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว (มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่ มีอาชีพเป็นทนายความหรือ นายหน้า) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ปรากฏชัดเจนว่า ผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริงมิได้ถือแทนคนต่างด้าว โดยมีวิธีการสอบสวนดังนี้

- สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย (ทั้งกรณีของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลสัญชาติไทย และนิติบุคคลสัญชาติไทย ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร โดยต้องแสดงหลักฐานประกอบ

- สอบสวนว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาจากอย่างไร (ทั้งกรณีของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยและนิติบุคคลสัญชาติไทย ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาต

ให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) เช่น เงินเก็บสะสม ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญาซื้อขาย หลักฐานการรับมรดก หรือสัญญากู้ยืม

(๒) กรณีบริษัทซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจ้างงาน ต้องสอบสวนที่มาของเงินซึ่งบริษัทนำมาซื้อที่ดิน พร้อมรายงานการประชุม

(๓) กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดิน แทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๒ หรือไม่

## ๒.๒ มาตรการตรวจสอบและสอบสวนหลังการได้มาซึ่งที่ดิน

### ๒.๒.๑ การกำหนดแนวทางการสอบสวนหลังการได้มาซึ่งที่ดิน

(๑) กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติว่าภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคนต่างด้าว เพิ่มทุนจนเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือไม่ ซึ่งหากตรวจสอบแล้วปรากฏว่านิติบุคคลใด กลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว จะต้องถูกบังคับให้จำหน่ายที่ดิน

(๒) กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางการตรวจสอบและสอบสวน กรณีหลังจากมีการรับโอนที่ดินแล้ว แต่มีเหตุสงสัยว่าเป็นการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย โดยแยกแนวทางการสอบสวนเป็นกรณีและผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล รวมทั้งแยกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นใช้เพื่ออยู่อาศัย ใช้เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือประเภทอื่น ๆ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/๒/ว ๓๓๖๖๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ โดยเมื่อสอบสวนเสร็จแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ถ้ามีกรณีต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความดำเนินคดีกับ ผู้กระทำความผิดแล้ว ขอให้ติดตามผลคดี และรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

### ๒.๒.๒ กำหนดเป็นนโยบายการตรวจราชการให้กับผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

กรมที่ดินได้กำหนดเป็นนโยบายให้ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินถือปฏิบัติว่าในการตรวจราชการสำนักงานที่ดินในเขตที่รับผิดชอบ ขอให้ตรวจเรื่องการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวด้วย โดยให้ผู้ตรวจสอบการจดทะเบียนรับโอนที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นว่าได้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ หรือไม่ และพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือไม่ อย่างไร



๒.๒.๓ ได้จัดทำเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว รวมทั้งมาตรการบังคับ และลงโทษในการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษในฉบับเดียวกันแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงาน และให้สำนักงานที่ดินทุกจังหวัดประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกันตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๓๗๙๐๘ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๒

### ๒.๓ มาตรการความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน

#### ๒.๓.๑ การขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานที่ใกล้ชิดกับประชาชนและเป็นผู้ที่ทราบความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินรวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงได้มีหนังสือสั่งการถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ให้ขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้สอดส่องดูแลอีกทางหนึ่ง หากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตนอย่างผิดปกติ หรือพบเหตุการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยอาศัยการจดทะเบียนสมรสหรือให้บุคคลอื่นถือครองที่ดินแทน ให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อตรวจสอบและรายงานกระทรวงมหาดไทยต่อไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๘๖๕ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๒)

๒.๓.๒ ได้มีหนังสือขอความร่วมมือหน่วยงานที่ตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว คือ สภานายความ สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ดังนี้

(๑) กรณีสภานายความ ขอความอนุเคราะห์ให้สภานายความขอความร่วมมือไปยังสำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย และทนายความให้ช่วยกันกรองเรื่องที่น่าจะมีการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยมีคนต่างด้าวและคนไทยร่วมมือกันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทน

(๒) กรณีสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และกรมสอบสวนคดีพิเศษ มีหนังสือขอความร่วมมือว่า ปัจจุบันมีกรณีการร้องเรียนหรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับ การหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก โดยอาศัยการจดทะเบียน ดังนั้น เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวตรวจพบหรือมีข้อมูลว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ขอให้แจ้งผลการดำเนินการให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการเจ้าหน้าที่ดินและดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดต่อไป

(๓) กรณีกรมพัฒนาธุรกิจการค้ามีหนังสือขอความร่วมมือว่าเมื่อตรวจสอบพบว่านิติบุคคลรายใดซึ่งรับโอนที่ดินขณะที่เป็นนิติบุคคลไทย แต่ภายหลังได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจนมีสภาพเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอให้แจ้งกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบการถือครองที่ดินของนิติบุคคลเหล่านั้น เพื่อพิจารณาดำเนินการกับผู้กระทำความผิดตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายต่อไป

## ๒.๔ มาตรการการลงโทษ

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว จะมีการดำเนินการบังคับจำหน่ายที่ดินและลงโทษผู้กระทำความผิด ดังนี้

๒.๔.๑ มาตรการเกี่ยวกับที่ดินโดยการบังคับให้จำหน่ายที่ดินตามขั้นตอนของกฎหมาย ตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดหลักเกณฑ์ว่าเมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือคนต่างด้าว ได้มาซึ่งที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

โดยการจำหน่ายที่ดินนั้น เพื่อความรวดเร็วในการบังคับและดำเนินการ อธิบดีกรมที่ดิน จึงได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ที่จังหวัดอื่น ซึ่งขั้นตอนการดำเนินการจำหน่ายที่ดิน กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามคู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘)

๒.๔.๒ มาตรการเกี่ยวกับตัวบุคคลโดยมีความผิดอาญาและถูกลงโทษตามกฎหมาย

(๑) ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗ ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒) ความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ นิติบุคคลต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท สำหรับคนไทยมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

## ๓. ข้อเสนอแนะ

๓.๑ ขอความร่วมมือให้ธนาคารแห่งประเทศไทย ตรวจสอบเส้นทางเดินของเงิน กรณีมีข้อสงสัยว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินของคนต่างด้าว

๓.๒ ควรแก้ไขเพิ่มเติมคำจำกัดความ “คนต่างด้าว” ในประมวลกฎหมายที่ดินตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวหรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้หมายความรวมถึง นิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ



๓.๓ เพิ่มอัตราโทษในการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๑๑, ๑๑๒ และ ๑๑๓ ประมวลกฎหมายที่ดินให้สูงขึ้นเพื่อเหมาะสมกับสภาวะการณ์ปัจจุบัน

๓.๔ กรณีมีการตรวจพบว่าเป็นการได้มาโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ถือแทนคนต่างด้าวแล้วสั่งให้จำหน่ายไม่ว่าจะจำหน่ายเองหรืออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้เงินที่ได้มาจากการจำหน่ายอย่างน้อยครึ่งหนึ่งตกเป็นของรัฐ เพื่อเป็นการลงโทษทางด้านทรัพย์สินเพิ่มเติมจากโทษทางอาญา

๓

ร

ร



ดร.สุจิต จงประเสริฐ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เป็นวิทยากร  
การประชุม “ปัญหาการเข้ามาถือสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในนามของผู้แทนอำพราง”  
จัดโดย สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน  
วันนี้ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๔ โรงแรม มิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น

## รางวัลคุณภาพการให้บริการประชาชน ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๔

ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้กำหนดแนวทางในการปรับปรุงงานของรัฐให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำนักงาน ก.พ.ร. จึงได้สนับสนุนให้ทุกส่วนราชการดำเนินการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๖ และมีการติดตามประเมินผลการดำเนินงาน โดยคณะอนุกรรมการพัฒนาระบบราชการเฉพาะกิจเกี่ยวกับการยกระดับคุณภาพมาตรฐานและลดขั้นตอนระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่ออำนวยความสะดวกและตอบสนองความต้องการของประชาชน (อ.ก.พ.ร.) เพื่อมอบ “รางวัลคุณภาพการให้บริการประชาชน” แก่ส่วนราชการที่สามารถพัฒนาคุณภาพการให้บริการประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด

สำหรับปี พ.ศ. ๒๕๕๔ สำนักในส่วนกลางของกรมที่ดินได้รับรางวัลคุณภาพการให้บริการ ประเภทนวัตกรรมการให้บริการ ๒ รางวัล คือ

(๑) รางวัลดีเด่น : กระบวนการให้บริการประชาชนค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศผ่านระบบอินเทอร์เน็ต เสนอโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

เป็นกระบวนการที่บริการให้แก่ผู้มีความประสงค์จะค้นหาตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดินของตน ว่าที่ดินตั้งอยู่บริเวณใด จะเดินทางไปยังที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างไร สภาพแวดล้อมของแปลงที่ดินเป็นอย่างไร การค้นหาแปลงที่ดินได้ด้วยตนเองผ่านอินเทอร์เน็ตร่วมกับ Google Map ที่ “dolwms-dol.go.th” โดยไม่ต้องติดต่อกับเจ้าหน้าที่ เป็นการบริการตลอด ๒๔ ชั่วโมง ในพื้นที่ ๒๓ จังหวัด ๔๖ สำนักงานที่ดิน มีแปลงที่ดินจำนวน ๖ ล้านแปลง

### ประโยชน์ที่ได้รับ

- ประชาชนมีช่องทางในการเข้าถึงข้อมูลที่ดินได้สะดวก
- ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายและเวลาของประชาชนในการเดินทางไปติดต่อสำนักงานที่ดิน
- กรมที่ดินนำข้อมูลทะเบียนที่ดินและแผนที่มาตอบสนองความต้องการของประชาชนเพิ่มขึ้น

(๒) รางวัลชมเชย : กระบวนการนำระบบคอมพิวเตอร์โปรแกรม KPI มาประเมิน ผลงานและสมรรถนะเจ้าหน้าที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เพื่อพัฒนาคุณภาพการให้บริการประชาชน เสนอโดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

เป็นกระบวนการที่สร้างตัวชี้วัดที่เป็นมาตรฐานและเป็นรูปธรรม สำหรับเจ้าหน้าที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ประกอบด้วย ๑๕ ตัวชี้วัด ซึ่งเป็นผลมาจากการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ทุกส่วนในการปฏิบัติงานแต่ละขั้นตอนแล้วนำข้อมูลมาบันทึกลงในเครื่องคอมพิวเตอร์ด้วยโปรแกรม SUR32 มีการกำหนดคะแนนและเกณฑ์การวัดเพื่อการประเมินผล การนับเวลาแห่งผลสำเร็จของแต่ละช่วงงาน รวมถึงปริมาณงานที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้งมาเป็นสถิติ ทำการส่งข้อมูลผลการปฏิบัติงานผ่านทาง Internet แล้วประมวลผลโดยใช้ โปรแกรม KPI ในทุกสิ้นเดือน ๆ ละ



๑ ครั้ง จะได้สถิติผลการปฏิบัติงาน และสมรรถนะแสดงในรูปของตารางเปรียบเทียบ ทำให้เห็นสมรรถนะของแต่ละศูนย์/บุคคลอย่างละเอียด สามารถอธิบายในเชิงสถิติได้ นอกจากนี้โปรแกรม KPI และ โปรแกรม SUR32 ทำให้เจ้าของที่ดินสามารถตรวจสอบข้อมูลได้อย่างละเอียด ในระดับชื่อ อายุ ที่อยู่ บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน โฉนดที่ดิน หลักฐานเดิม การทำประโยชน์ รวมถึงการวางแผนกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินได้ล่วงหน้า

#### ประโยชน์ที่ได้รับ

- เจ้าของที่ดินผู้นำเดินสำรวจสามารถติดต่อขอทราบผลการดำเนินงานได้ว่าเรื่องอยู่ในขั้นตอนใด
- กรมที่ดินมีระบบติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานที่ชัดเจนในระดับศูนย์ เดินสำรวจฯ และระดับบุคคล
- การบริหารการจัดการมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้สำนักงานที่ดินในส่วนภูมิภาคยังได้รับรางวัล ประเภทนวัตกรรมการให้บริการ ๒ รางวัล คือ

(๑) รางวัลดีเด่น : กระบวนการยกระดับการทำงานสู่การบริการที่เป็นเลิศ เสนอโดยสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาชุมแพ

เป็นการพัฒนาโปรแกรม Land Office Forms เพื่อปรับปรุงแก้ไขปัญหาอุปสรรคในการทำงานของสำนักงานที่ดิน เช่น การจัดพิมพ์ด้านต่าง ๆ แบบพิมพ์เดิม ๑๒๐ แบบ พัฒนาเพิ่มเป็น ๑,๙๕๐ แบบ ครอบคลุมงานนิติกรรมทุกประเภท และสามารถคิดค่าธรรมเนียม ภาษีและอากรได้ภายใน ๑ นาที นอกจากนี้ยังได้สร้างโปรแกรมขึ้นมาใช้งานอีกจำนวน ๗ โปรแกรม ได้แก่ ๑. โปรแกรมกันเขตเพื่อคิดค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ๒. โปรแกรมตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจ ๓. โปรแกรมบใบสังค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ๔. โปรแกรมรายงานงบเดือน (บทด. ๗๒, ๗๓) ๕. โปรแกรมควบคุมงานระหว่างดำเนินการของสำนักงานที่ดิน ๖. โปรแกรมจัดทำบัญชีของหน่วยงานย่อย และ ๗. โปรแกรมการทำบัญชีเงินมัดจำ (บทด. ๕๙)

#### ประโยชน์ที่ได้รับ

- เพิ่มความรวดเร็วในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่
- ลดความผิดพลาดในการบันทึกและจัดเก็บข้อมูล
- เพิ่มประสิทธิภาพการบริการประชาชนของเจ้าหน้าที่เฉลี่ยประมาณวันละ ๓๐ ราย/คน
- บุคลากรได้รับพัฒนาด้านเทคโนโลยี
- ประชาชนผู้มาติดต่อขอรับบริการได้รับความพึงพอใจ

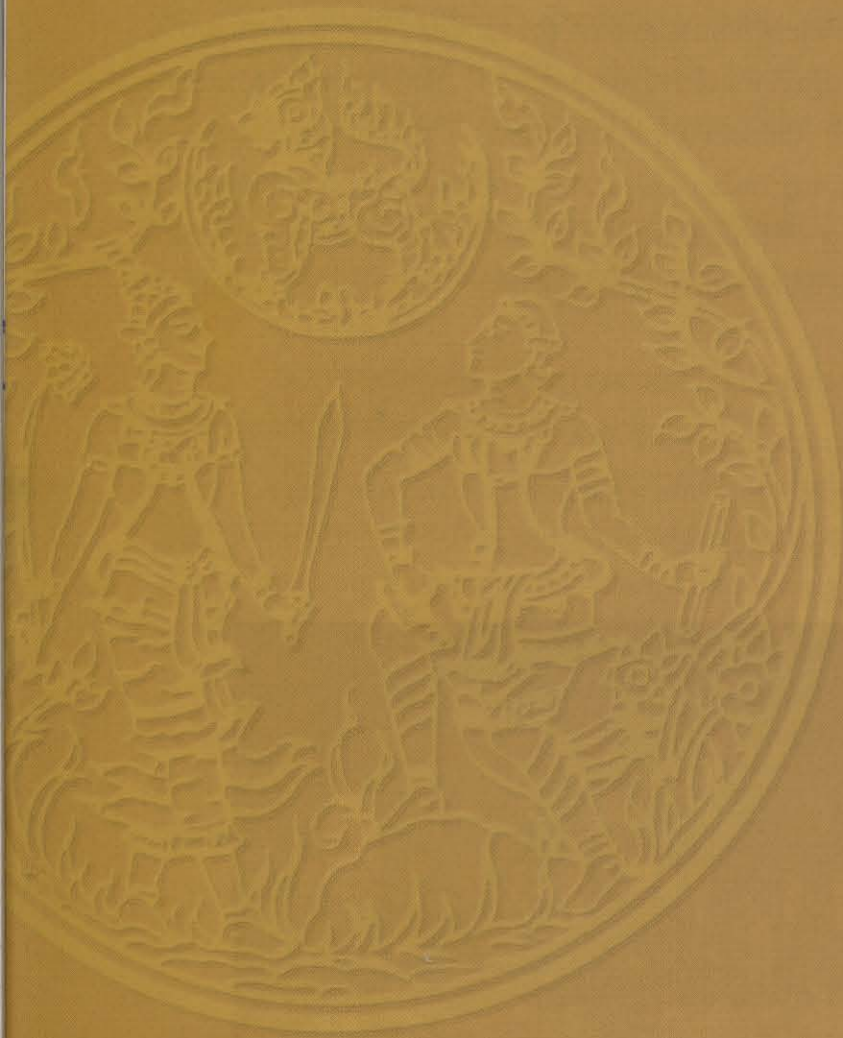
(๒) รางวัลชมเชย : กระบวนการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเชื่อมฐานข้อมูลบัตรประจำตัวประชาชนแบบอเนกประสงค์ (Smart Card) เสนอโดยสำนักงานที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี

สำนักงานที่ดินจังหวัดสิงห์บุรีได้เห็นความสำคัญของบัตรประจำตัวประชาชน (Smart Card) ที่บรรจุข้อมูลส่วนบุคคลไว้ และมีความคิดที่จะนำข้อมูลในบัตรประจำตัวประชาชนมาพัฒนาคุณภาพการให้บริการประชาชน โดยการดึงข้อมูลในบัตรฯ มาพิมพ์ลงในแบบคำขออัตโนมัติ จึงได้ติดต่อกับสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศึกษาความเป็นไปได้ และพัฒนาระบบต้นแบบการประยุกต์ใช้บัตรประจำตัวประชาชนมาติดตั้งในระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดิน เพื่อให้บริการประชาชนในด้านการจดทะเบียน และด้านการเงิน ได้แก่ คำขอตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดิน คำขอถ่ายเอกสาร คำขอแก้ชื่อตัว-ชื่อสกุล คำขอแบบรับเงินมัดจำรังวัดที่เหลือนั้น วิธีการปฏิบัติ คือ เจ้าหน้าที่ที่สอบสวนสิทธิ นำบัตรประจำตัวประชาชนแบบเอกประสงค์ (Smart Card) เสียบเข้ากับอุปกรณ์อ่านบัตร (Card reader) ข้อมูลบุคคลผู้ยื่นคำขอจะปรากฏในจอคอมพิวเตอร์ภายใน ๑ นาที คอมพิวเตอร์จะบันทึกข้อมูลลงในโปรแกรม แล้วเลือกแบบคำขอ หากมีข้อมูลที่ต้องเพิ่มเติมก็ให้เจ้าหน้าที่กรอกข้อมูลแล้วส่งพิมพ์คำร้อง (คำขอ) เพื่อให้ผู้ขอลงลายมือชื่อในแบบคำร้อง (คำขอ) อันเป็นการบริการที่สะดวกรวดเร็ว

#### ประโยชน์ที่ได้รับ

- ประชาชนไม่ต้องเสียเวลารอคอย
- ลดขั้นตอนการบันทึกข้อมูลของเจ้าหน้าที่ และลดความผิดพลาดของข้อมูล
- ลดความเสี่ยงในการใช้บัตรประจำตัวประชาชนปลอม





# ๓

รายงานข้อมูลสถิติ และปริมาณงาน

สถิติปริมาณการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ปีงบประมาณ พ.ศ. 2554

ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2553 - เดือนกันยายน 2554

เดือน	จำนวนราย	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	รวมแปลง
ตุลาคม 2553	70	5,375	816	7,283	342	2,063	63,854
พฤศจิกายน 2553	69	1,830	490	3,346	492	2,030	33,244
ธันวาคม 2553	57	3,192	500	3,374	162	457	30,902
มกราคม 2554	46	1,159	706	2,502	490	167	20,584
กุมภาพันธ์ 2554	38	1,367	238	3,151	35	40	19,353
มีนาคม 2554	49	2,947	468	1,469	376	272	22,312
เมษายน 2554	56	3,487	1,748	3,511	418	127	37,580
พฤษภาคม 2554	72	2,195	656	4,682	199	1,384	36,661
มิถุนายน 2554	65	2,390	548	2,842	4,114	976	47,594
กรกฎาคม 2554	83	4,262	1,210	4,591	722	571	46,146
สิงหาคม 2554	62	2,346	668	3,072	1,924	633	36,494
กันยายน 2554	88	4,466	302	3,955	401	92	9,216
รวม	755	35,016	8,350	43,778	9,675	8,812	403,940

สถิติปริมาณการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ

ปีงบประมาณ พ.ศ. 2554

ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2553 - เดือนกันยายน 2554

เดือน	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนห้องชุด
ตุลาคม 2553	26	90	8,671
พฤศจิกายน 2553	17	45	5,889
ธันวาคม 2553	19	66	8,257
มกราคม 2554	10	82	4,664
กุมภาพันธ์ 2554	11	30	2,955
มีนาคม 2554	11	36	3,886
เมษายน 2554	5	6	294
พฤษภาคม 2554	20	37	3,145
มิถุนายน 2554	21	29	5,413
กรกฎาคม 2554	21	23	4,906
สิงหาคม 2554	12	15	3,103
กันยายน 2554	20	25	3,855
รวม	193	484	55,038

สถิติปริมาณงาน และการจัดเก็บรายได้ของกรมที่ดิน  
 ปีงบประมาณ 2554 ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2553 - 30 กันยายน 2554

ประเภทรายได้	ปริมาณงานและรายได้	
	ราย	บาท
1. ค่าธรรมเนียม	6,330,181	26,269,577,946
2. ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		18,408,194,275
3. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ		20,384,560,233
4. ค่าอากรแสตมป์		3,026,366,387
<b>รวม</b>	<b>6,330,181</b>	<b>68,088,698,841</b>

กองแผนงาน กลุ่มข้อมูลและสถิติ  
 ให้ข้อมูล ณ วันที่ 27 มกราคม 2555

ตารางเปรียบเทียบปริมาณงานและรายได้ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ  
ระหว่างปีงบประมาณ 2552 ถึง 2553 และปีงบประมาณ 2553 ถึง 2554

เดือน	ปริมาณงาน (ราย)						รายได้ (บาท)					
	ปีงบประมาณ 2552		ปีงบประมาณ 2553		ปีงบประมาณ 2554		ปีงบประมาณ 2553		ปีงบประมาณ 2554		ปีงบประมาณ 2554	
	ปีงบประมาณ 2552	**ผลต่าง +เพิ่ม/-ลด (%)	ปีงบประมาณ 2553	**ผลต่าง +เพิ่ม/-ลด (%)	ปีงบประมาณ 2554	**ผลต่าง +เพิ่ม/-ลด (%)	ปีงบประมาณ 2553	**ผลต่าง +เพิ่ม/-ลด (%)	ปีงบประมาณ 2554	**ผลต่าง +เพิ่ม/-ลด (%)	ปีงบประมาณ 2554	**ผลต่าง +เพิ่ม/-ลด (%)
ตุลาคม	478,223	15,462	493,685	3	477,276	-16,409	2,898,987,769	-3.32	2,739,715,643	-159,272,126	4,792,179,882	2,052,464,239
พฤศจิกายน	408,505	61,090	469,595	15	481,322	11,727	2,488,721,036	2.50	2,856,535,900	367,814,864	5,349,687,407	2,493,151,507
ธันวาคม	446,936	71,909	518,845	16	504,749	-14,096	3,043,858,076	-2.72	3,655,002,812	611,144,736	7,055,679,981	3,400,677,169
มกราคม	420,963	97,378	518,341	23	476,004	-42,337	2,021,384,346	-8.17	2,562,821,448	541,437,102	4,640,746,624	2,077,925,176
กุมภาพันธ์	444,634	581,100	136,466	31	497,131	-83,969	2,051,006,733	-14.45	2,857,316,760	806,310,027	4,555,197,971	1,697,881,211
มีนาคม	536,089	694,766	158,677	30	605,872	-88,894	2,999,125,901	-12.79	6,706,351,970	3,707,226,069	6,500,720,948	-205,631,022
เมษายน	390,203	457,973	67,770	17	457,973	10,354	2,579,199,718	2.26	2,739,049,749	159,850,031	4,772,014,731	2,032,964,982
พฤษภาคม	461,216	490,147	28,931	6	536,669	46,522	2,536,109,526	9.49	3,994,566,687	1,458,457,161	5,422,820,491	1,428,253,804
มิถุนายน	538,890	622,565	83,675	16	614,371	-8,194	2,769,962,846	-1.32	5,915,749,750	3,145,786,904	6,950,501,582	1,034,751,832
กรกฎาคม	488,304	479,789	-8,515	-2	528,961	49,172	2,874,968,918	10.25	3,835,529,388	960,560,470	5,590,117,251	1,754,587,863
สิงหาคม	486,875	498,700	11,825	2	577,756	79,056	2,584,489,538	15.85	3,994,274,052	1,409,784,514	5,934,292,363	1,940,018,311
กันยายน	517,632	528,510	10,878	2	561,743	33,233	2,878,052,750	6.29	5,635,558,568	2,757,505,818	6,524,739,610	889,181,042
<b>รวม</b>	<b>5,618,470</b>	<b>6,354,016</b>	<b>735,546</b>	<b>13</b>	<b>6,330,181</b>	<b>-23,835</b>	<b>31,725,667,157</b>	<b>-0.38</b>	<b>47,492,472,727</b>	<b>15,766,605,570</b>	<b>68,088,698,841</b>	<b>20,596,226,114</b>

\*\* อัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

กองแผนงาน กลุ่มข้อมูลและสถิติ  
ให้ข้อมูล ณ วันที่ 27 มกราคม 2555

ปริมาณเอกสารสิทธิที่ดินทั่วประเทศ  
ตั้งแต่เริ่มออกโฉนดครั้งแรก (2444) ถึง 30 กันยายน 2554

ประเภท	จำนวนเอกสารสิทธิ แปลง	จำนวนเนื้อที่		
		ไร่	งาน	วา
โฉนด	28,474,021	102,213,376	2	27.75
น.ส.3ก	3,426,424	17,538,225	1	7.83
น.ส.3	1,083,788	10,047,826	0	74.13
ใบจอง	218,133	1,310,324	1	15.47
รวม	33,202,366	131,109,752	1	25.18

กองแผนงาน กลุ่มข้อมูลและสถิติ  
ให้ข้อมูล ณ วันที่ 27 มกราคม 2555

ปริมาณเอกสารสิทธิที่ดินทั่วประเทศ (รายภาค)

ตั้งแต่เริ่มออกโฉนดครั้งแรก (2444) ถึง 30 กันยายน 2554

ภาค	โฉนด				น.ส.3ก				น.ส.3				ใบจอง				รวม				ห้องชุด				
	แปลง		ไร่		งาน		วา		แปลง		ไร่		งาน		วา		แปลง		ไร่			งาน		วา	
	แปลง	ไร่	งาน	วา	แปลง	ไร่	งาน	วา	แปลง	ไร่	งาน	วา	แปลง	ไร่	งาน	วา	แปลง	ไร่	งาน	วา		แปลง	ไร่	งาน	วา
กรุงเทพมหานคร	2,005,796	908,303	1	75.80	2	10	1	94.80	105	2,090	2	25.00	3,363	2,207	1	53.50	2,009,266	912,611	3	49.10	444,657				
ภาคกลาง	5,562,911	17,980,201	2	67.00	257,800	1,713,784	1	92.00	158,888	1,294,435	2	43.45	7,763	81,827	1	55.30	5,987,362	21,070,249	-	57.75	230,813				
ภาคเหนือ	5,681,129	20,050,728	3	42.31	550,694	2,779,070	3	96.10	274,020	2,289,554	2	1.10	48,054	284,409	1	64.37	6,553,897	25,403,763	3	3.88	19,197				
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,974,044	7,941,180	2	93.60	132,374	869,479	1	39.40	49,664	576,503	-	57.00	7,641	138,106	3	75.00	2,163,723	9,525,270	-	65.00	66,362				
ภาคตะวันออก	9,277,462	44,778,497	2	15.93	1,386,188	7,320,742	-	98.83	350,278	4,081,607	-	70.00	138,559	634,986	0	73.50	11,152,487	56,815,833	-	58.26	11,449				
ภาคใต้	3,972,679	10,554,464	1	33.11	1,099,366	4,855,137	2	86.70	250,833	1,803,635	-	77.58	12,753	168,786	3	93.80	5,335,631	17,382,024	-	91.19	11,754				
รวม	28,474,021	102,213,376	2	27.75	3,426,424	17,538,225	1	7.83	1,083,788	10,047,826	-	74.13	218,133	1,310,324	1	15.47	33,202,966	131,109,752	1	25.18	784,232				

กองแผนงาน กลุ่มข้อมูลและสถิติ

ไว้ข้อมูล ณ วันที่ 27 มกราคม 2555



ก.ข.06

ปริมาณเอกสารสิทธิของสำนักงานที่ดิน  
ตั้งแต่เริ่มออกโฉนดครั้งแรก (2444) ถึงเดือนกันยายน 2554  
รวมทั้งประเทศ

ลำดับ	โฉนด (1)			น.ส.จ. (2)			น.ส.ก. (3)			โฉนด (4)				รวม (1)+(2)+(3)+(4)				ข้อๆ (5)		
	แปลง	ไร่	งาน	แปลง	ไร่	งาน	แปลง	ไร่	งาน	แปลง	ไร่	งาน	แปลง	ไร่	งาน	แปลง	ไร่		งาน	
1	2,005,796	908,303	1	2	10	1	105	2,090	2	25.00	3,363	2,207	1	53.50	2,009,266	912,611	3	49.10	444,657	
2	133,380	504,012	3	65,443	448,412	1	10,904	113,029	3	37.10	3,699	49,211	2	80.10	213,426	1,114,666	3	48.80	225	
3	233,659	1,028,515	-	58,967	289,767	-	81	28,022	341,149	-	86	3,232	39,212	2	73	323,880	1,698,644	1	21.30	280.00
4	422,239	1,914,632	1	54,155	286,246	-	8,000	16,893	206,134	2	6.00	35	462	3	27.00	493,322	2,407,475	2	93.00	-
5	185,587	1,248,291	-	24,409	270,066	2	17,000	11,059	213,201	2	4.50	908	13,616	3	70.00	221,963	1,745,196	-	89.60	-
6	916,865	3,815,952	3	122,773	518,126	3	91,250	29,186	271,875	1	93.50	2,110	103	3	87.00	1,070,934	4,606,059	1	25.97	1,502
7	211,033	1,096,162	2	16,207	150,266	-	61,500	4,640	61,363	-	71.50	2,410	43,187	2	45.00	234,290	1,350,979	1	97.70	663
8	297,043	1,508,651	2	35,178	42,153	2	26,200	1,964	21,036	-	92.50	656	13,962	2	29.00	303,613	1,585,804	-	31.60	1,810
9	708,166	1,613,092	-	8,439	85,481	2	49,900	12,578	93,565	3	88.30	402	12,956	3	21.00	754,740	1,838,372	2	34.60	53,532
10	218,981	1,221,811	3	8,439	85,481	2	49,900	12,578	93,565	3	39.20	16	359	3	31.00	240,014	1,401,219	-	74.40	-
11	479,685	2,439,162	3	82,267	423,491	-	61.10	18,828	304,471	-	35.70	-	-	-	-	580,780	3,167,125	-	37.06	-
12	195,976	841,689	1	43,922	271,707	-	50.10	10,557	88,988	3	46.10	633	9,056	3	81.20	251,088	1,211,442	1	68.30	-
13	540,159	1,626,784	-	47,068	149,765	-	42.90	18,668	144,032	2	11.00	6,991	31,440	-	66.00	612,886	1,952,021	3	71.20	482
14	839,750	1,178,670	1	71,977	156,758	1	98.20	42,340	128,859	-	73.80	5,367	8,831	2	4.00	959,434	1,473,119	2	49.60	15,147
15	263,936	814,909	-	67,653	360,889	-	37.50	19,297	136,133	1	41.40	418	3,707	2	59.90	351,304	1,315,639	-	83.90	-
16	81,581	472,462	1	9,445	92,181	1	28.00	3,325	36,773	2	91.20	1,565	29,380	3	7.00	95,926	630,798	-	74.80	30
17	166,761	553,982	3	17,851	97,907	3	54.70	6,180	45,132	-	29.50	4,721	45,485	-	49.00	105,513	742,507	3	63.50	59
18	184,100	760,826	3	45,200	4,408	-	-	11,946	91,655	2	35.20	210	1,697	2	43.00	196,256	854,180	-	23.40	-
19	443,056	1,167,171	2	4,408	8,179	2	80.50	5,018	41,045	3	56.50	191	1,176	1	17.90	452,673	1,217,573	2	35.40	10,529
20	336,976	1,337,577	3	46,446	263,635	1	24.80	10,303	102,260	-	29.00	79,946	107,655	-	3.20	473,671	2,011,128	-	65.00	-
21	1,221,301	5,117,855	3	155,641	718,288	1	91.60	42,527	468,710	1	64.10	749	3,637	3	59.00	1,420,218	6,308,492	2	65.70	2,415
22	683,547	2,259,431	-	141,032	642,504	3	6.70	59,017	353,091	-	3.30	14	124	2	40.00	883,610	3,255,151	1	73.20	103
23	466,050	3,228,639	1	29,282	269,473	1	95.60	14,241	209,149	3	90.50	1,101	8,731	2	50.70	510,674	3,715,994	1	57.50	985
24	545,811	401,101	1	-	-	-	-	13	38	-	81.00	-	-	-	-	545,824	401,139	2	61.10	92,196
25	222,988	518,261	1	195,128	608,755	3	82.80	23,900	187,259	2	45.88	270	3,074	1	32.00	442,286	1,317,951	1	59.49	-

ลำดับ	ชื่อบริษัท/โครงการ	โฉด (1)			โฉด (2)			โฉด (3)			โฉด (4)			โฉด (5)			พื้นที่	จำนวน				
		โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด	โฉด			โฉด			
26	บ้าน	229,357	354,790	1	65.10	21,676	42,982	3	87.00	18,523	65,895	1	61.60	10,479	51,926	-	50.60	280,035	515,594	3	64.30	-
27	บุรีรัมย์	584,840	2,883,592	3	14.10	78,374	399,755	3	76.40	24,516	347,287	3	27.20	3,417	42,012	3	47.20	691,147	3,672,649	1	64.90	-
28	บ้าน	71,589	349,397	1	21	17,539	153,509	3	46	3,118	47,255	1	44	9,783	96,036	1	99	102,029	646,199	-	10	-
29	บ้าน	617,695	881,344	1	75.20	-	-	-	-	42	88	3	93.00	-	-	-	-	617,737	881,633	1	68.20	36,240
30	โครงการบ้าน	259,024	854,239	2	24.90	55,414	322,122	1	6.70	13,152	175,667	2	10.80	-	-	-	-	327,590	1,352,029	1	42.40	7,310
31	บ้าน	229,960	1,388,936	1	66.90	23,099	194,972	-	21.50	10,076	127,021	-	84.40	326	7,552	2	37.00	263,461	1,718,482	1	9.80	-
32	บ้าน	370,130	498,506	2	0.60	94,759	174,407	-	75.50	16,379	70,463	1	34.60	803	3,984	-	44.00	482,071	747,361	-	54.70	-
33	บ้าน	381,707	1,496,276	3	97.80	-	-	-	-	4,075	5,302	-	13.10	-	-	-	-	385,782	1,501,579	-	10.90	2,416
34	บ้าน	309,739	811,259	-	75.70	24,957	59,491	1	27.30	13,578	88,199	3	50.70	4,273	12,186	2	10.00	352,547	971,136	3	63.70	104
35	บ้าน	88,252	277,223	2	50.40	39,924	305,564	2	37.30	9,772	106,958	2	4.30	1,348	30,758	3	78.60	130,296	720,505	2	70.60	-
36	บ้าน	297,000	821,559	1	51.70	54,267	230,196	3	52.80	9,404	46,538	3	85.50	80	661	1	48.00	360,841	1,098,956	2	38.00	-
37	บ้าน	267,652	2,018,910	-	40.01	33,153	204,012	3	21.10	17,599	258,528	-	23.20	-	-	-	-	318,404	2,481,450	3	84.31	-
38	บ้าน	465,415	1,925,326	1	85.40	34,112	181,123	2	43.30	15,311	176,280	3	59.20	196	1,642	-	72.00	515,034	2,286,373	-	59.90	1,681
39	บ้าน	283,094	978,947	1	43.00	17,244	144,494	2	43.80	6,641	71,253	-	48.10	975	7,092	2	49.30	307,954	1,201,787	2	84.20	7,220
40	บ้าน	389,909	1,987,971	-	15	41,069	271,625	-	54	22,353	286,995	-	85	472	4,908	-	33	453,803	2,551,499	1	86.60	87
41	บ้าน	293,202	458,907	1	31.20	32,208	87,250	3	22.60	12,637	45,361	2	34.70	2,626	30,395	1	56.00	340,673	621,815	-	44.50	-
42	บ้าน	149,310	137,354	-	83.90	26,484	35,548	2	48.30	4,070	28,690	1	10.30	203	2,374	-	76.00	180,067	203,967	1	18.50	8,866
43	บ้าน	542,369	2,458,523	-	46.40	69,565	338,887	2	83.60	16,097	196,089	-	31.20	-	-	-	-	628,031	2,993,499	3	61.20	7,015
44	บ้าน	127,460	536,673	2	94.60	24,290	113,447	2	30.33	5,125	57,251	1	52.00	813	11,167	2	86.00	157,688	718,540	1	62.93	-
45	บ้าน	35,950	71,991	2	48.70	3,340	8,320	-	24.00	6,113	23,791	-	98.40	1,894	4,744	-	61.00	47,297	108,847	-	32.10	-
46	บ้าน	295,366	1,195,725	-	96.90	52,249	246,223	1	61.70	14,147	131,082	-	7.90	2,903	9,520	2	85.00	364,665	1,582,551	1	51.50	-
47	บ้าน	189,815	298,448	1	25.50	55,225	210,368	2	19.40	17,967	184,991	3	63.60	1,163	25,454	-	35.70	264,170	719,262	3	44.20	-
48	บ้าน	712,241	3,450,041	1	41.90	96,891	400,571	2	60.20	24,729	280,619	-	43.70	338	2,501	1	30.00	834,199	4,133,733	1	75.80	-
49	บ้าน	34,552	106,941	-	93.20	8,153	58,485	-	12.90	3,365	26,910	1	87.80	1,410	8,936	-	68.00	47,480	201,272	3	61.90	-
50	บ้าน	357,191	1,247,260	2	66.50	28,467	138,299	-	59.50	13,780	134,163	1	28.10	77	761	1	-	399,515	1,520,484	1	54.10	10,307
51	บ้าน	353,524	1,222,866	2	85.10	29,537	269,489	1	64.90	9,606	118,437	-	95.20	1,956	13,437	-	40.50	394,623	1,624,230	1	85.70	41
52	บ้าน	275,805	2,410,255	1	78.50	53,678	420,047	-	35.20	26,854	81,740	3	17.10	53	1,094	2	80.00	356,390	2,913,138	-	10.80	256
53	บ้าน	585,759	952,016	2	72.00	41,034	83,010	-	33.60	21,243	64,855	1	93.40	1,446	9,492	3	57.00	649,482	1,109,375	-	56.00	351



ลำดับ	ส่วนที่ 1			ส่วนที่ 2			ส่วนที่ 3			ส่วนที่ 4			รวม (1+2+3+4)			หมายเหตุ					
	แปล	ไป	จก	แปล	ไป	จก	แปล	ไป	จก	แปล	ไป	จก	แปล	ไป	จก						
54	288,153	481,745	2	83.80	24,917	77,228	3	20.00	16,053	50,433	-	29.40	1,338	4,562	-	63.07	330,461	619,969	2	96.27	301
55	242,620	893,890	2	32.40	43,702	225,591	2	55.60	7,944	67,518	1	41.80	4,118	45,305	-	88.00	298,384	1,232,305	3	17.80	-
56	603,945	5,097,593	2	58.60	75,149	245,352	-	98.50	20,895	203,948	1	68.40	1,229	8,459	-	9.10	701,218	5,555,353	1	34.60	-
57	454,980	2,399,019	2	28.10	87,932	542,612	2	65.70	16,088	241,704	-	76.50	4,942	45,468	3	66.00	563,942	3,228,805	1	36.30	-
58	817,053	1,744,114	3	45.30	159,194	538,891	1	86.80	26,334	178,301	-	41.40	136	1,699	-	31.30	1,002,717	2,463,006	2	4.80	2,374
59	105,191	236,319	-	63.50	37,986	149,160	-	24.30	6,448	35,532	3	73.10	2,252	25,471	1	15.00	151,877	446,483	1	75.90	-
60	475,498	512,675	3	42.80	-	-	-	-	3,553	21,703	3	22.05	-	-	-	-	479,051	534,379	2	64.85	63,107
61	83,036	228,276	3	6.20	-	-	-	-	307	2,804	-	10.00	-	-	-	-	83,343	231,080	3	25.20	-
62	221,376	474,972	1	98.50	-	-	-	-	990	1,132	2	14.00	182	136	1	41.00	222,548	476,241	1	53.50	10,357
63	89,070	614,614	3	89.80	16,028	127,079	1	35.60	4,875	108,349	2	1.00	2,205	30,305	1	36.00	112,178	880,349	-	62.40	-
64	308,462	1,166,470	2	93.80	10,725	75,994	1	74.40	5,969	53,053	-	38.00	284	7,268	3	56.00	325,440	1,302,787	-	62.20	861
65	109,445	424,564	2	44.00	-	-	-	-	8,030	31,204	-	53.00	148	1,468	2	66.00	117,623	457,237	1	63.00	-
66	239,061	1,419,457	3	21.40	54,664	303,729	-	19.70	18,802	239,119	-	66.30	230	3,556	-	79.00	312,757	1,965,862	-	86.40	-
67	420,069	2,231,243	2	2.30	19,388	98,208	-	56.10	16,847	155,193	1	49.60	516	8,882	2	57.60	458,820	2,493,527	2	65.60	-
68	421,549	1,495,693	-	11.10	110,196	820,245	3	70.60	33,329	246,745	-	3.20	324	3,672	2	4.00	563,398	2,566,356	1	88.90	186
69	587,758	2,610,793	3	83.90	47,288	252,872	-	79.60	23,270	225,888	2	47.20	953	13,540	2	32.00	659,269	3,103,095	1	42.70	-
70	184,417	729,253	2	67.30	21,474	114,984	3	5.50	11,203	94,458	-	50.90	4,794	36,791	3	95.00	221,888	975,488	2	18.70	172
71	148,566	807,204	3	20.60	19,423	124,465	-	32.10	4,427	84,021	1	14.20	426	4,056	2	80.00	172,842	1,019,747	3	46.90	-
72	148,569	518,440	-	33.30	-	-	-	-	5,245	9,400	-	72.30	-	-	-	-	153,814	527,840	1	5.60	-
73	166,334	993,458	1	27.60	34,629	184,034	3	45.10	6,623	91,426	3	65.60	2,156	11,762	3	91.00	209,742	1,190,683	-	29.30	-
74	521,781	2,272,010	-	10.80	131,872	725,087	-	83.40	27,131	341,445	-	64.50	5,978	90,131	1	78.00	686,762	3,428,675	1	18.80	293
75	267,924	952,465	-	6.00	27,424	107,124	2	90.40	10,964	100,570	2	69.20	4,501	26,796	3	43.00	310,813	1,186,957	1	8.60	-
76	110,701	779,519	2	23.90	21,553	409,200	-	45.20	8,356	141,148	2	20.70	1,511	26,173	2	-	142,121	1,356,041	2	89.80	-
77	656,130	3,366,137	2	66.30	124,529	1,043,557	1	98.30	27,228	318,159	3	6.90	13,869	106,370	2	11.00	821,756	4,834,225	1	82.50	52
รวม	28,474,021	102,213,376	2	27.75	3,426,424	17,538,225	1	7.83	1,083,788	10,047,826	-	74.13	218,133	1,310,324	1	15.47	33,202,366	131,109,752	1	25.18	784,232

กองแผนงาน กลุ่มข้อมูลและสถิติ  
ใช้ข้อมูล ณ วันที่ 27 มกราคม 2555



พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน พ.ศ. 2555 จำนวน 1,200 เล่ม