

กลุ่มงานประสานการเมืองและรับเรื่องราวร้องทุกข์
เลขที่รับ ๖๓ ๑๕๐๒๑๑๐๔๐๘
วันที่ ๑๑ ก.พ. ๖๕

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
เลขที่รับ ๑๖๓๔/๖๕๕
วันที่ ๑ ก.พ. ๖๕
เวลา ๑๑.๕๗ น.
บ้านเลขที่ ๔๓/๒ หมู่ที่ ๔ ตำบลดอนทอง
อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ๖๕๐๐๐

วันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๕

สำนักงานประสานสภาผู้แทนราษฎร
เลขที่รับ ๒๖๖๑/๒๕๖๕
วันที่ ๑ ก.พ. ๖๕
เวลา ๖๓.๖๓.๖๕
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

เรื่อง ขอความเห็นระบบสารบัญญัติทะเบียนที่ดินเป็นประโยชน์ส่วนรวมหรือไม่
กราบเรียน นายชวน หลีกภัย ประธานสภาผู้แทนราษฎร

ข้าพเจ้านายชลอ ตาลช่วย อยู่บ้านเลขที่ ๔๓ หมู่ ๔ ตำบลดอนทอง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก มีความประสงค์ขอกราบเรียนถามท่านว่า สารบบจดทะเบียนที่ดินที่มีอยู่ในสำนักงานที่ดินจังหวัดอำเภอ นั้น ถือเป็นประโยชน์ส่วนรวมหรือไม่ โดยมีรายละเอียดประกอบการพิจารณาของท่าน ดังนี้

๑. ปริมาณเอกสารสิทธิที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่เริ่มออกโฉนดครั้งแรก (๒๔๔๔) ถึง ๓๐ กันยายน ๒๕๕๖ รวมทั้งสิ้น ๓๔,๖๐๓,๘๖๑ ฉบับ และมีห้องชุดอีก ๙๓๔,๓๔๔ ห้องที่อยู่ในระบบสารบัญญัติทะเบียนของสำนักงานที่ดินจังหวัดอำเภอซึ่งเป็นหน่วยงานในสังกัดกรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย

๒. คำว่า ประโยชน์ส่วนรวมนั้น ตามพจนานุกรมไทยแปล ไทย-ไทย ราชบัณฑิตยสถานและ อ.เปลื้อง ณ นคร มีดังนี้

๒.๑ ประโยชน์

๒.๑.๑ เป็นคำนาม ความหมายจาก พจนานุกรมแปล ไทย-ไทย ราชบัณฑิตยสถาน

“สิ่งที่มีผลใช้ได้ดีสมกับที่คิดมุ่งหมายไว้ ผลที่ได้ตามต้องการ สิ่งที่เป็นผลดีหรือเป็นคุณ เช่น ประโยชน์ของการศึกษา ประโยชน์ของโรงเรียน” หากยกตัวอย่างเพิ่มเติมเกี่ยวกับระบบงานสารบัญญัติทะเบียนที่ดินก็จะได้ว่า ประโยชน์ของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินการขายฝากที่ดินและการจำนองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามระเบียบของกรมที่ดินนั้นเป็นประโยชน์หรือเป็นสิ่งที่เป็ผลดีหรือเป็นคุณต่อประชาชนทำให้เป็นการคุ้มครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของประชาชน เป็นการบริการจดทะเบียนที่มีประสิทธิภาพแล้วยังทำให้ประชาชนมีความมั่นคงในที่ดินโดยมีการป้องกันการทุจริตของจดทะเบียนจากมิฉฉาชีพที่ใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมการให้ถ้อยคำสอบสวนสิทธิ์กับเจ้าหน้าที่ที่ดินโดยไม่สุจริตตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์การกระทำไม่สุจริตดังกล่าวทำให้การจดทะเบียนเป็นโมฆะเนื่องจากเป็นขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชนจากกรณีผู้จดทะเบียนแสดงข้อความอันเป็นเท็จ หรือปกปิดความจริงซึ่งควรบอกควรแจ้งซึ่งหมายรวมถึงผู้จดทะเบียนไม่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินก่อนรับซื้อ หรือก่อนรับซื้อฝากหรือก่อนรับจำนอง หรือไปตรวจสอบสภาพแล้วแต่ให้ข้อมูลความจริงไม่ครบถ้วนโดยการกระทำดังกล่าวของผู้จดทะเบียนทำให้นตนเองได้ไปซึ่งทรัพย์สินของผู้ถูกหลอกลวงหรือบุคคลที่ ๓ (หมายถึงได้ไปการลงนามจดทะเบียนของเจ้าหน้าที่ที่ดินที่ได้บันทึกเปลี่ยนผู้ครอบครองที่ดินหรือเจ้าของที่ดินในสารบัญญัติทะเบียนที่มีอยู่ในสำนักงานที่ดินนั้น ก่อนการลงนามจดทะเบียนมิได้ตรวจสอบความถูกต้องโดยสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงจากผู้จดทะเบียนและ

สอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้องที่มีที่ดินตั้งอยู่และเจ้าหน้าที่ที่ไม่ได้ไปตรวจสอบสภาพที่ดินก่อนลงนามจดทะเบียนตามระเบียบ
กรมที่ดินกำหนดจึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ที่มีได้เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๔ กฎกระทรวงแบ่ง
ส่วนราชการกรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่กำหนดให้กรมที่ดินมีหน้าที่คุ้มครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ของประชาชน ดำเนินการด้านทะเบียนที่ดินให้มีประสิทธิภาพเพื่อให้ประชาชนมีความมั่นคงในที่ดิน ระเบียบ
กรมที่ดินทั้งขาย ขายฝาก และจำนอง กำหนดให้เจ้าหน้าที่ที่ดินไปตรวจสอบสภาพที่ดินก่อนจดทะเบียน(การสูญเสีย
กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากทุจริตของผู้จดทะเบียนและเจ้าหน้าที่ที่มีได้ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ
ระเบียบของทางราชการทำให้เกิดปัญหาความไม่สงบสุข ทำให้เกิดความเดือดร้อนกับประชาชนผู้เป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ประชาชนที่เป็นญาติมิตรของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ต้องสูญเสียเงินเสียเวลาในการดำเนินการเพื่อให้
ได้มาซึ่งที่ดินที่ถูกฉ้อโกงจากการจดทะเบียนที่ใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมนอกจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ญาติมิตรของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเกิดปัญหาไม่ปกติสุขสร้างปัญหาความเดือดร้อนเกิดขึ้นแล้วยังทำให้เกิด
ปัญหาเพิ่มเติมซึ่งไม่ควรเกิดขึ้นกับเจ้าหน้าที่ที่ดิน เจ้าหน้าที่ตำรวจ อัยการ และศาลได้รับผลกระทบด้วยจึง
เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าว นอกจากนิติกรรมเป็นโมฆะตามมาตรา
๑๕๐ แล้วยังโมฆะตามมาตรา ๑๕๒ แห่งประมวลกฎหมายดังกล่าวเนื่องจากการไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่ที่ดินที่
ปฏิบัติหน้าที่หาได้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ตามที่กล่าวมาแล้วซึ่งมาตรา ๑๕๒ บัญญัติความว่า “ การ
ใดมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ ”

๒.๑.๒ ประโยชน์ ความหมายจาก พจนานุกรมแปล ไทย-ไทย เล่มอื่น ความหมายจาก
ผลที่ได้ตามต้องการ สิ่งที่เป็นผลดีหรือเป็นคุณ เช่น ประโยชน์ของการศึกษา ประโยชน์ของโรงเรียน

๒.๒ ส่วนรวม น. เป็นคำนาม แปลว่า หมู่คณะ เช่น เห็นแก่ส่วนรวม ทำเพื่อส่วนรวม
ส่วนที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องน้ำส่วนรวม ของใช้ส่วนรวม ตามตัวอย่างคำว่า ทำเพื่อส่วนรวมนั้นหากพิจารณาจาก
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดำเนินการเจ้าหน้าที่ของรัฐและมีการบันทึกในระบบงานทะเบียนของรัฐถือ
ได้ว่า เจ้าหน้าที่ของรัฐทำเพื่อส่วนรวมโดยประชาชนได้รับที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในปัจจุบันและในอนาคตได้รับ
ประโยชน์ได้รับการคุ้มครองได้รับการตรวจสอบได้รับการบริการที่มีประสิทธิภาพ ดังนั้นการดำเนินการภารกิจ
งานของหน่วยรัฐซึ่งกระทำโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐกรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่อยู่ในกฎหมาย กฎ ระเบียบ
ของรัฐจึงเป็นการเกี่ยวข้องกับประโยชน์ส่วนรวม อีกทั้ง กรมที่ดิน หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือที่ดินจังหวัด
สาขาอำเภอ เป็นหมู่คณะ ทั้งนี้ คำว่า หมู่คณะ ตามพจนานุกรมไทยแปล ไทย-อังกฤษ เป็นคำนาม (น.) กลุ่ม
บุคคลที่กระทำกิจกรรมร่วมกัน หากนำมาพิจารณาจากเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องการจดทะเบียนที่ดิน
ซึ่งมีการตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจขาย ขายฝาก จำนอง โดยมีเจ้าหน้าที่กลั่นกรองพิจารณาให้ความเห็นก่อน
เสนอผู้มีอำนาจอนุมัติให้ใช้หนังสือมอบอำนาจอีกคนหนึ่ง และคนสุดท้ายเป็นเจ้าหน้าที่ที่ดินที่เรียกว่าเจ้า
พนักงานที่ดินเป็นผู้อนุมัติให้ใช้หนังสือมอบอำนาจนั้นได้ ส่วนขั้นตอนก่อนผู้ลงนามในหนังสือสัญญาขายหรือ
ขายฝากหรือจำนองที่ลงนามโดยผู้จดทะเบียนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและผู้รับซื้อหรือรับซื้อฝากหรือรับจำนอง ลง
นามโดยเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นการลงนามขั้นตอนสุดท้ายพร้อมประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญในส่วน

ขั้นตอนนี้ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหน้าที่ที่จะประกอบในลักษณะกลุ่มคนที่มีเจ้าหน้าที่สอบสวน เจ้าหน้าที่เป็นพยาน เจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินรับฟังคำให้การหรือการให้ถ้อยคำที่กระทำต่อหน้าเจ้าหน้าที่ดิน รวมแล้ว ๓ คน หรือมากกว่ากรณีหัวหน้าฝ่ายทะเบียนที่ดินไม่อยู่ปฏิบัติราชการแต่มีบุคคลอื่นปฏิบัติราชการแทนและหัวหน้าฝ่ายทะเบียนลงลายมือชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย คำว่า หมู่คณะ ยังแยกออกมาเป็น หมู่ และคณะ มีความหมายแปลตามพจนานุกรม ดังนี้

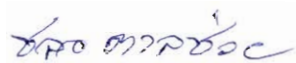
๒.๒.๑ หมู่ ความหมายจาก พจนานุกรมแปล ไทย-ไทย ราชบัณฑิตยสถาน เป็นคำนาม น. กลุ่มชนิดเดียวกัน พวกเดียวกัน เช่น กำลังพลทหาร ตำรวจ เป็นต้น มีจำนวนไม่เกิน ๑๐ คน มีหัวหน้าเรียกว่าผู้บังคับหมู่ ส่วนพจนานุกรมไทย ฉบับอื่นๆ ของ อ.เปลื้อง ณ นคร เป็นคำนาม น. กลุ่ม, พวก, หมวด ทั้งนี้ หากพิจารณาจากเจ้าหน้าที่ที่ดินก็เป็นลักษณะงานชนิดเดียวกันโดยมีหัวหน้าเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอำเภอ

๒.๒.๒ คณะ ความหมายจาก พจนานุกรมแปล ไทย-ไทย ราชบัณฑิตยสถาน เป็นคำนาม น. หมู่ พวก (ซึ่งแยกจากส่วนใหญ่) กลุ่มคนผู้ร่วมกันเพื่อการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทั้งนี้ หากพิจารณาจากการปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันของเจ้าหน้าที่ที่ดินในสำนักงานที่ดินก็เข้าลักษณะคำว่า คณะ เป็นพวกที่ทำงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายหรือขายฝากหรือจำนองที่ดิน

ตามที่ข้าฯ ได้กล่าวมาแล้วเกี่ยวกับการปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนขายหรือขายฝากหรือจำนองหากไม่ถูกต้องและเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบทางราชการย่อมส่งผลกระทบต่อประชาชนหากไม่ดำเนินการแก้ไขปัญหาการปฏิบัติหน้าที่และข้อบกพร่องดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อส่วนรวมเนื่องจากระบบงานทะเบียนของสำนักงานที่ดินเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิในที่ดินของประชาชนตามสถิติที่กล่าวมาแล้วข้างต้นมากกว่าล้านกว่าฉบับ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงปัจจุบัน พ.ศ.๒๕๖๕ ซึ่งอาจมีการแบ่งแยกที่ดินในโฉนดเดิมเป็นโฉนดฉบับใหม่อาจจะมีมากกว่าสถิติในปี พ.ศ.๒๕๕๖ ข้าฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คงได้รับความคิดเห็นจากท่าน ขอรบกวนขอพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง



(นายชลอ ตาลช่วย)

โทร ๐๖-๕๔๘๙๙๖๗๒

ชื่อที่อยู่ผู้ส่ง / Sender

สำหรับติดต่อผู้ส่ง / Tel.

จาก / From

จ.จ. ๕๕๐ ๓๓๕๖๗

๑๖/๑ ๒.๒ ๓.๑๕๓๐๖

๐.๖๕๐๖

จ.ล.๓๕๖๓๐

รหัสไปรษณีย์

Postcode

๖ 5 0 0 0

AR

ทัพนัก

ตราไปรษณียากร

ชื่อที่อยู่ผู้รับ / Addressee

สำหรับติดต่อผู้รับ / Tel.

ถึง / To

จ.จ. ๕๕๐ ๓๓๕๖๗ ๑๖/๑ ๒.๒ ๓.๑๕๓๐๖

๑๑๑ ๑๑๑๑๑๑ (๑๑๑๑๑๑) ๑๑๑๑๑๑๑๑

๑๑๑๑๑๑๑๑๑๑ ๑๑๑๑๑๑๑๑

๑๑๑๑๑๑๑๑๑๑

รหัสไปรษณีย์

Postcode

1 0 3 0 0

THAILAND

1439290 3 221

27/01/2022 14:52:29

POSTAGE

R

RL350704703TH



ประเทศไทย

65130 - 10300

0.026 kg

บาท