

แนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน

โดย

นายวราพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง
ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๑
ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๑ - ๒๕๖๒

หนังสือรับรอง

วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ได้อนุมัติให้เอกสารวิจัย เรื่อง “แนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน”

ลักษณะวิชาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีของ นายวราพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง

เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๑ ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๑ - ๒๕๖๒

พลโท

(ขจรฤทธิ์ นิลกำแหง)

ผู้อำนวยการวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ

บทคัดย่อ

เรื่อง แนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน

ลักษณะวิชา วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

ผู้วิจัย นายวราพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง **หลักสูตรวปอ.** **รุ่นที่ ๒๑**

การวิจัยครั้งนี้เป็นศึกษาหาแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดินด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบ online เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวในสำนักงานที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์หาความต้องการและออกแบบระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพรวมทั้งวางแนวทางในการพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการของกรมที่ดินเน้นประเด็นการพัฒนาระบบการให้บริการประชาชน โดยมีขอบเขตในการวิจัย คือศึกษาถึงกระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศการวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายพร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูลสำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพและพัฒนาต่อยอดระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ซึ่งการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพร่วมกับใช้การวิจัยเชิงพรรณนา โดยการรวบรวมข้อมูลทั้งทุติยภูมิและปฐมภูมิ นำข้อมูลมาวิเคราะห์และออกแบบ เพื่อหาแนวทางในการพัฒนาระบบสารสนเทศในสำนักงานที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ประชาชนผู้รับบริการได้รับบริการที่ดี สะดวก รวดเร็ว เสมอภาค ประหยัดค่าใช้จ่าย ลดระยะเวลา สร้างโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจและมีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศต่อไป

Abstract

Title The guideline for the information system development on Registration of Land and Real Estate Right & Juristic Acts of the Department of Lands

Field Science and Technology

Name Varapong Keitniyomrung **Course** NDC Class 61

This research is the study to find out the guideline for the information system development on Registration of Land and Real Estate Right & Juristic Acts of the Department of Lands in the different Lands offices by online system, in order to complete the Registration of Land and Real Estate Right & Juristic within a day in the different Lands offices nationwide. The objectives of the research are to analyze the need and design information system on Registration of Land and Real Estate Right & Juristic Acts appropriately and efficiently, including to set the guideline for the information system development to drive the National Strategy on the balance and development of management system of the Department of Lands, emphasis on the service system for people. The scopes of research are to study the process and format of using Information Technology to increase efficiency working on Registration of Land and Real Estate Right & Juristic Acts in different Lands offices (online), the process of Network Architecture network data communication of the Department of Lands across the country. To analyze the amount of Lands Data for the Department of Lands for choosing main host computers and storage tools for process Database Server appropriately and efficiently, and to enhance the information system development on Registration of Land and Real Estate Right & Juristic Acts of the Department of Lands nationwide. This research is qualitative and descriptive research by collecting secondary data and primary data, then analyses all data and design for setting the guideline for the information system development nationwide Lands Offices. As a result people are served with good services, convenient, fast, equal, cheaper and reduced time to get a chance developing economics and participate in country development

คำนำ

การรายงานศึกษาวิจัย เรื่อง “แนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน” เป็นการศึกษาเกี่ยวกับการวางแผนทางรูปแบบและกระบวนการในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการพัฒนาระบบสารสนเทศ ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบ online เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในวันเดียวซึ่งปัจจุบันตามแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ที่มีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เฉพาะกรณีที่ไม่มีการประกาศหรือการรังวัด ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ต้องส่งเรื่องราวการขอจดทะเบียนฯทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามกฎหมายเสร็จแล้วส่งคืนเอกสารที่จะต้องคืนให้ผู้ขอไปยังสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ โดยรวมระยะเวลาดำเนินการตามระเบียบฯ ๑๑ วันทำการ

การศึกษานี้เป็นการขับเคลื่อนนวัตกรรมที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ และนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาพัฒนาระบบบริการของราชการสู่ราชการ ๔.๐ (Government ๔.๐) สำหรับประเด็นแนวทางการพัฒนาระบบการให้บริการประชาชนของหน่วยงานภาครัฐ ทำให้ประชาชนได้รับบริการที่ดี สะดวกรวดเร็ว เสมอภาค ประหยัดค่าใช้จ่าย และมีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศ และภาคเอกชนก็เช่นกัน ได้รับบริการที่สะดวก รวดเร็ว ลดข้อจำกัด สร้างโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจ มีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศ

(นายวราพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ ๖๑

ผู้วิจัย

กิตติกรรมประกาศ

การวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน ครั้งนี้สำเร็จลุล่วงได้ ด้วยความอนุเคราะห์จากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณาจารย์ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ซึ่งได้แก่ พล.ร.ต.หญิงจินดา สระสมบุรณ์ ร.น.พ.อ.ระพีพัฒน์ สุทธิวงศ์ พ.อ.หญิงอัจฉริย์กุล อำไพ และเจ้าหน้าที่ตรวจเอกสาร น.ท.หญิงลรัตน คุ่มเปลี่ยน ร.น.ที่ได้กรุณาให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะต่างๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งทำให้งานวิจัยนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ซึ่งได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านสารสนเทศการที่ดิน สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ผู้อำนวยการกองคลัง ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ผู้อำนวยการส่วนสารสนเทศ สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบสารสนเทศกรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด และเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบสารสนเทศกรมที่ดิน สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศที่ได้ให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์แก่การทำวิจัย รวมทั้งผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำวิจัยครั้งนี้ทุกท่านที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือสนับสนุน และให้กำลังใจมาโดยตลอดมา

ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าผลการวิจัยนี้จะเป็นประโยชน์แก่ บุคลากรของกรมที่ดินในการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน ด้วยระบบ online และประชาชนจะได้รับบริการที่ดี สะดวก รวดเร็ว เสมอภาค ประหยัดค่าใช้จ่าย ลดระยะเวลา สร้างโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจมีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศ

(นายวราพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ ๖๑

ผู้วิจัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
Abstract	ข
คำนำ	ค
กิตติกรรมประกาศ	ง
สารบัญ	จ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญแผนภาพ	ซ
คำอธิบายคำย่อ	ฌ
บทที่ ๑ บทนำ	๑
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	๓
ขอบเขตของการวิจัย	๓
วิธีดำเนินการวิจัย	๓
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	๔
คำจำกัดความ	๔
บทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๖
ประมวลกฎหมายที่ดิน	๖
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	๘
คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๐/๒๔๗๙ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๙
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวนหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔	๙
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๔๓	๒๒
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับเงิน สำหรับสำนักงานที่ดิน ที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ พ.ศ. ๒๕๕๒	๒๔
ตำราและบทความด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง	๒๗

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
	๓๐
	๓๒
	๓๙
บทที่ ๓	๔๑
การพัฒนาาระบบสารสนเทศที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน	๓๐
ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๓๒
สรุป	๓๙
การรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๔๑
ต่างสำนักงานที่ดิน	๔๑
การปฏิบัติของกรมที่ดินที่ผ่านมา	๔๑
ปัญหา	๔๔
อุปสรรค	๔๕
การบริหารความเสี่ยง	๔๖
สรุป	๔๗
บทที่ ๔	๔๙
ผลการวิจัย	๔๙
กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ	
มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิ	
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)	๕๔
กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล	
(network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ	๖๓
การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์	
แม่ข่ายพร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล	
(Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ	๖๖
การพัฒนาต่อระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ	๖๙
สรุป	๗๓
บทที่ ๕	๗๕
สรุป	๗๕
สรุป	๗๕
ข้อเสนอแนะ	๗๙
บรรณานุกรม	๘๒
ประวัติย่อผู้วิจัย	๘๔

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
๔ - ๑ สรุปผลการประเมินแบบสอบถาม	๕๒
๔ -๒ สัญลักษณ์และความหมายของ Use Case	๗๑

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
๒ - ๑ ตัวอย่างแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดินท้องถิ่น	๑๙
๒ - ๒ ตัวอย่างแบบบันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดิน	๒๑
๒ - ๓ วัฏจักรการพัฒนากระบวนการ (System Development Life Cycle : SDLC)	๒๘
๓ - ๑ ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานในปัจจุบัน	๔๓
๔ - ๑ กระบวนการที่ ๑ การใช้ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดิน ในฐานะข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน มาประกอบในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)	๕๖
๔ - ๒ กระบวนการที่ ๒ การใช้ฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน เพียงอย่างเดียว ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)	๕๙
๔ - ๓ กระบวนการที่ ๓ การใช้บริการของสำนักงานนายความ (Notary Public) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)	๖๒
๔ - ๔ สถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูลในปัจจุบัน	๖๓
๔ - ๕ การออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ	๖๕
๔ - ๖ Use Case ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๗๑

คำอธิบายคำย่อ

ภาษาไทย

ท.ด. ๑	ย่อมาจาก	แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
ท.ด. ๑ก	ย่อมาจาก	แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ท.ด. ๙	ย่อมาจาก	แบบคำขอเบ็ดเตล็ดต่างๆ เช่น ขอแก้ไขตัว ขอแก้ไขสกุลขอหนังสือรับรองราคาประเมิน ขอคัด/ถ่าย/รับรองสำเนา เป็นต้น
ท.ด.๑๖	ย่อมาจาก	บันทึกข้อตกลงต่างๆ
ท.ด.๕๓	ย่อมาจาก	ใบรับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน
ท.ด.๖๐	ย่อมาจาก	แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดินท้องที่
ท.อ.๑๔	ย่อมาจาก	บัญชีรับทำการและคุมเรื่อง สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
น.ส. ๓ ก	ย่อมาจาก	หนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยออกให้ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ
บ.ท.ด.๒	ย่อมาจาก	บัญชีรับทำการและคุมเรื่อง สำหรับโฉนดที่ดินและใบไต่สวน

ภาษาต่างประเทศ

CPU	ย่อมาจาก	Central Processing Unit คือ หน่วยประมวลผลกลาง เปรียบเสมือนสมองของคอมพิวเตอร์ในการทำหน้าที่ตัดสินใจหรือคำนวณจากคำสั่งที่ได้รับมา ซึ่งถือได้ว่าเป็นหัวใจหลักในการประมวลผลของคอมพิวเตอร์
DBMS	ย่อมาจาก	Database Management System คือ ระบบการจัดการฐานข้อมูลหรือซอฟต์แวร์ที่ดูแลจัดการเกี่ยวกับฐานข้อมูล
DDL	ย่อมาจาก	Data definition language คือ ส่วนของ SQL ที่สร้างเปลี่ยนแปลงและลบอ็อบของเจ็ทฐานข้อมูล ซึ่งอ็อบเจ็ทฐานข้อมูลเหล่านี้ประกอบด้วยแบบแผน ตาราง มุมมอง ลำดับ แคตตาล็อกดรรชนี และ alias

ญ

DML	ย่อมาจาก	Data Manipulation Language คือ ภาษาสำหรับจัดการข้อมูลที่จัดเก็บอยู่ในตารางข้อมูล ซึ่งในกลุ่มภาษา DML นั้น จะครอบคลุมการจัดการข้อมูลทั้งหมด เช่น การเพิ่มแก้ไขค้นหาและลบข้อมูล
Gbps	ย่อมาจาก	Gigabit Per Second คือ หน่วยที่ใช้วัดอัตราความเร็วในการส่งหรือรับข้อมูลต่อ 1 วินาที ได้หนึ่งพันล้านบิตต่อวินาที เป็นการวัด Bandwidth (การไหลรวมของสารสนเทศในเวลากำหนด) บนตัวกลางโทรคมนาคม
Mbps	ย่อมาจาก	Megabit Per Second คือ หน่วยที่ใช้วัดอัตราความเร็วในการส่งหรือรับข้อมูลต่อ 1 วินาที ซึ่งหมายถึงหนึ่งล้านบิตต่อวินาที เป็นการวัด Bandwidth (การไหลรวมของสารสนเทศในเวลากำหนด) บนตัวกลางโทรคมนาคม
GIN	ย่อมาจาก	Government Information Network คือ ระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้บริการเครือข่ายสารสนเทศกลางของภาครัฐ เป็นบริการเครือข่ายสารสนเทศกลางของภาครัฐที่เชื่อมโยงหน่วยงานภาครัฐเข้าด้วยกัน
MPLS	ย่อมาจาก	Multiprotocol Label Switching คือ เทคโนโลยีการเชื่อมต่อแบบ Multiprotocol Label Switching เป็นโปรโตคอลที่ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อให้การส่งต่อ Packet ได้รวดเร็วขึ้น โดยใช้หลักการใส่ Label เข้าไปใน IP Packet เวลารับส่งข้อมูลจะอ่าน Label แทน ทำให้ช่วยลดความซับซ้อนของการส่งด้วย IP Address ลงได้
OS	ย่อมาจาก	Operating System คือระบบปฏิบัติการ ซึ่งเป็นโปรแกรมที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการเชื่อมต่ออุปกรณ์ต่างๆ ของคอมพิวเตอร์ให้สามารถทำงานร่วมกันกับโปรแกรมประยุกต์ทั่วไป
RAM	ย่อมาจาก	Random Access Memory คือหน่วยความจำหลักของคอมพิวเตอร์ เป็นองค์ประกอบสำคัญต่อประสิทธิภาพการทำงานโดยรวมและความเร็วในการทำงานของระบบคอมพิวเตอร์

บทที่ ๑

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รัฐบาลมีนโยบายในการนำโมเดลไทยแลนด์ ๔.๐ มาใช้ในการพัฒนาประเทศ โดยได้กำหนดวิสัยทัศน์ประเทศไทยว่า “ประเทศมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนา ตามปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” เพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ดังกล่าว ระบบราชการก็จะต้องมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้อง และส่งเสริมไทยแลนด์ ๔.๐ จึงจำเป็นต้องมีการปฏิรูประบบราชการและข้าราชการ ซึ่งเป็นฟันเฟืองสำคัญในการขับเคลื่อนนโยบายรัฐบาล ให้สามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับทิศทางการบริหารของประเทศ โดยการกำหนดยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ – พ.ศ. ๒๕๘๐) ภาครัฐต้องปรับตัวให้สามารถอำนวยความสะดวกในการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมยุคดิจิทัลท่ามกลางความเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว จึงต้องมุ่งเน้นความคล่องตัวเพื่อขับเคลื่อนภารกิจสำคัญ (Agenda – Based) และนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาพลิกโฉมระบบราชการสู่ Government ๔.๐

ในยุคศตวรรษที่ ๒๑ ประเทศไทยก้าวสู่โลกทุนนิยมโลกาภิวัตน์ ที่มีการเปลี่ยนแปลงทั้งทางสังคมและวัฒนธรรมไปอย่างกว้างขวาง รวดเร็ว และผันผวนแดน เกิดค่านิยมทันสมัยตามรูปแบบของประเทศที่พัฒนาแล้ว ประชากรไทยใช้ชีวิตกับเทคโนโลยีและสื่อสังคมออนไลน์ เศรษฐกิจขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม มีการนำเทคโนโลยีดิจิทัลและอินเทอร์เน็ตมาใช้ จึงเกิดความท้าทายของการพัฒนาไปสู่ราชการ ๔.๐ โดยมีโจทย์ว่า

จะทำอย่างไรให้การบริการภาครัฐ สามารถตอบโจทย์ความต้องการของประชาชนผู้รับบริการมากขึ้น

จะทำอย่างไรให้ภาครัฐ ใช้เทคโนโลยีในการปรับความสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ เพื่อพัฒนาระบบการให้บริการประชาชนของหน่วยงานภาครัฐ อาจกล่าวได้ว่าความท้าทายของระบบราชการในบริบทไทยแลนด์ ๔.๐ คือ ทำอย่างไรให้ประชาชนมีความสุขจากการได้รับบริการของภาครัฐ โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการบริการประชาชน

การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ที่มีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เฉพาะกรณีที่ไม่มีการประกาศ หรือการรังวัด ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ดำเนินการ ในส่วนที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ต้องส่งเรื่องราวการจดทะเบียนฯทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานท้องที่ซึ่งที่ดิน หรือห้องชุดตั้งอยู่ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามกฎหมาย เสร็จแล้วส่งคืนเอกสารที่จะต้องคืนให้ผู้ขอ ไปยังสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ โดยรวมระยะเวลาดำเนินการตามระเบียบฯ ๑๑ วันทำการ บางกรณี อาจมีประเด็นปัญหาผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินหรือห้องชุดเสียชีวิตก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ไม่ทราบ ได้ดำเนินการจดทะเบียนไปตามระบบ เป็นเหตุให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประเด็นกระบวนการ/ขั้นตอนการให้บริการที่กล่าว ข้างต้น มองเห็นถึงความไม่สะดวก ระยะเวลาดำเนินการไม่แล้วเสร็จในวันเดียว ต่างจากการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สภาพปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากระยะเวลาทำให้ต้องมีการเพิกถอนรายการจดทะเบียน

ปัจจุบันกรมที่ดินมีฐานข้อมูลการถือครองที่ดินในภาพรวมที่เป็นศูนย์กลางสนับสนุนการทำงานของกรมที่ดินและรัฐบาลโดยมีข้อมูลการดำเนินการครบถ้วนทั้งในส่วนของข้อมูลทะเบียนที่ดิน ข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารภาพลักษณะของเอกสารสิทธิและสารบบ พร้อมทั้งมีระบบงานคอมพิวเตอร์ที่มีประสิทธิภาพสามารถให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและดำเนินการทางด้านรังวัดและทำแผนที่ได้แบบอัตโนมัติในสำนักงานที่ดิน จำนวน ๗๓ สำนักงาน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมทั่วประเทศ

ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาวิจัยรูปแบบและกระบวนการในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการพัฒนาระบบสารสนเทศ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ ทำให้ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการ และนำผลการวิจัยไปเป็นข้อมูลสำหรับการวางแผนและใช้เป็นแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบ online เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนในกรณีดังกล่าวแล้วเสร็จภายในวันเดียว เป็นการขับเคลื่อนนวัตกรรมที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ ด้านการปรับสมดุลและพัฒนากระบวนการบริหารจัดการภาครัฐ ประเด็นแนวทางพัฒนาระบบการให้บริการประชาชนของหน่วยงานภาครัฐ ทำให้ประชาชนได้รับบริการที่ดี สะดวกรวดเร็ว เสมอภาค ประหยัดค่าใช้จ่าย และมีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศ และภาคเอกชนก็เช่นกัน ได้รับบริการที่สะดวก รวดเร็ว ลดข้อจำกัด สร้างโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจมีส่วนร่วม ในการพัฒนาประเทศ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

๑. เพื่อหาแนวทางและกระบวนการในการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน
๒. เพื่อวิเคราะห์หาความต้องการและออกแบบระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
๓. เพื่อขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการของกรมที่ดิน ประเด็นการพัฒนาระบบการให้บริการประชาชน

ขอบเขตของการวิจัย

๑. ขอบเขตด้านเนื้อหา โดยมีองค์ประกอบดังนี้
 - ๑.๑ กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (Online)
 - ๑.๒ กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ
 - ๑.๓ การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย พร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
 - ๑.๔ พัฒนาต่อยอดระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมทั่วประเทศ
๒. ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งาน เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบงาน ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มารับบริการในสำนักงานที่ดิน

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ร่วมกับการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) ดังนี้

๑. การรวบรวมข้อมูล
 - ๑.๑ ข้อมูลทุติยภูมิ ดำเนินการโดยการศึกษาจากกฎหมาย กฎกระทรวง คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ระเบียบกรมที่ดิน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำราและเอกสารต่างๆ

๑.๒ ข้อมูลปฐมภูมิ ดำเนินการโดยการทอดแบบสอบถามประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มารับบริการในสำนักงานที่ดิน และสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน และเจ้าหน้าที่ดูแลระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน

๒. การวิเคราะห์ข้อมูล ดำเนินการโดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (Context Analysis) กระบวนการ รูปแบบ และลักษณะของการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) และเปรียบเทียบกับกระบวนการทำงานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในสำนักงานที่ดินท้องถิ่นในปัจจุบัน โดยมุ่งเน้นที่จะนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการและรูปแบบการทำงาน เพื่อให้ประชาชนสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ ให้แล้วเสร็จภายในวันเดียว เพื่อให้ได้แนวทางในการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) ที่ชัดเจน และนำไปสู่การปฏิบัติได้จริง

๓. การนำเสนอข้อมูล นำเสนอข้อมูลแบบรายงานวิจัยเชิงพรรณนาและการวิเคราะห์นำเสนอแนวคิดใหม่ๆ จากการวิจัย

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

๑. สามารถนำผลการวิจัยครั้งนี้ ไปพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน ด้วยระบบ online

๒. ประชาชนผู้รับบริการเข้าถึงบริการของกรมที่ดินที่มีคุณภาพอย่างทั่วถึง กล่าวคือ ประชาชนได้รับบริการที่ดี สะดวก รวดเร็ว เสมอภาค ประหยัดค่าใช้จ่าย ลดระยะเวลา สร้างโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจมีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศ

คำจำกัดความ

ที่ดิน	หมายถึง	พื้นที่ดินทั่วไป และให้ความหมายรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย
สิทธิในที่ดิน	หมายถึง	กรรมสิทธิ์ และให้ความหมายรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย
ใบไต่สวน	หมายถึง	หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินและให้ความหมายรวมถึงใบนำด้วย
น.ส. ๓ ก.	หมายถึง	หนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยออกให้ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ

โฉนดที่ดิน	หมายถึง	หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและให้ความหมายรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	หมายถึง	การได้มาซึ่งที่ดิน หรือ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการแสดงสิทธิความเป็นเจ้าของ ซึ่งต้องทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะสมบูรณ์และชอบด้วยกฎหมาย
สารสนเทศ	หมายถึง	ข้อมูลที่นำมาผ่านระบบการประมวลผล คำนวณ วิเคราะห์ และแปลความหมายเป็นข้อความที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในด้านต่างๆ
ระบบสารสนเทศ	หมายถึง	อุปกรณ์หรือชุดอุปกรณ์ของคอมพิวเตอร์ที่เชื่อมการทำงานเข้าด้วยกัน โดยได้มีการกำหนดคำสั่ง ชุดคำสั่ง หรือสิ่งอื่นใด และแนวทางปฏิบัติงาน ให้อุปกรณ์หรือชุดอุปกรณ์ทำหน้าที่ประมวลผลข้อมูลโดยอัตโนมัติ
เทคโนโลยีสารสนเทศ	หมายถึง	เทคโนโลยีสำหรับการประมวลผลสารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการรับ-ส่ง การแปลง การจัดเก็บ การประมวลผล และการค้นคืนสารสนเทศ ในการประยุกต์ การบริการ และพื้นฐานทางเทคโนโลยี สามารถแบ่งกลุ่มย่อยเป็น ๓ กลุ่ม ได้แก่ คอมพิวเตอร์, การสื่อสาร และข้อมูลแบบมัลติมีเดีย
หนังสือรับรองการทำประโยชน์	หมายถึง	หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว
สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ	หมายถึง	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (สาขา) สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก แห่งใดแห่งหนึ่งที่อสังหาริมทรัพย์มีได้อยู่ในเขตท้องที่
สำนักงานที่ดินท้องที่	หมายถึง	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอแห่งใดแห่งหนึ่งที่อสังหาริมทรัพย์อยู่ในเขตท้องที่

บทที่ ๒

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่อง แนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการทำวิจัย โดยอาศัยแนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย ระเบียบและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ประมวลกฎหมายที่ดิน
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๐/๒๔๗๙ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๕๓
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับเงิน สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ พ.ศ. ๒๕๕๒
- ตำราและบทความด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง
- การพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน
- ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๗ โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดี มอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือ แก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้ง คณะกรรมการสอบสวนชั้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือ เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่ คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออก โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะ ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและสั่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดี มอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวนในกรณีที่ คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดี มอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวัน นับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดี มอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้ เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้เจ้า พนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาส คัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน กฎกระทรวง

มาตรา ๗๑ ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขต ท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๗๒ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

มาตรา ๗๔ ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗

ข้อ ๑ ภายใต้บังคับข้อ ๘ และข้อ ๙ บุคคลใดมีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

แบบ ท.ด. ๑ และแบบ ท.ด. ๑ ก ตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด

ข้อ ๒ ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วยคือ

(๑) สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๒) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

(๓) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

ข้อ ๓ ในกรณีให้เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสอบสภาพของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้

ข้อ ๔ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญาให้ทำเป็นคู่ฉบับเพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้เป็นผู้ฝ่ายอีก ๑ ฉบับ หรือ ๒ ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ ๑ ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน

ประกาศตามวรรคหนึ่งให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ

คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๐/๒๔๗๙ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เพื่อวางระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้รัดกุมรวดเร็วยิ่งขึ้น จึงให้ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

ยกเลิกคำสั่งเดิม

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งกระทรวง ที่ ๘๐ / ๑๖๗๙๒ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ร.ศ. ๑๒๓ (เลิก พ.ศ. ๒๔๖๘) เรื่องการเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ ให้ใช้แสตมป์ฤชากรอย่างศาลและคำสั่งใดๆ ที่วางระเบียบไว้ในเรื่องแสตมป์ฤชากรแทนเก็บค่าธรรมเนียม เป็นเงินสด

(๒) คำสั่งกระทรวง ที่ ๖๔/๒๗๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ร.ศ.๑๒๙ ข้อบังคับกระทรวงเกษตรราธิการสำหรับเจ้าพนักงานออกโฉนดมณฑลและเมืองต่างๆ

(๓) คำสั่งกระทรวง ที่ ๑๐ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๔๕๑ เรื่องการใช้แสตมป์ฤชากรปิดในหนังสือต่างๆ

(๔) คำสั่งกรมที่ดิน เรื่องระเบียบการโอนหรือแก้ทะเบียนโฉนดที่ดิน (อย่างใหม่) พุทธศักราช ๒๔๕๖ ว่าด้วยวิธีแก้ทะเบียนโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๔๕๖

(๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๔๖๓

(๖) คำสั่งกรมที่ดิน ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๔๖๓

(๗) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓ / ๒๔๖๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๔๖๕ ว่าด้วยการขึ้นนามและประทับตราฆ่าแสตมป์ฤชากร

ให้ใช้ระเบียบใหม่ต่อไป

ข้อ ๒ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะที่ดินที่มีหนังสือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) การสอบสวน เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์ ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้สาระสำคัญดังต่อไปนี้

ก. ชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ภูมิลำเนาที่อยู่ของผู้ขอ ทำนิติกรรมทั้งสองฝ่าย

ข. ความประสงค์ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ค. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิที่จะกระทำนั้นได้หรือไม่ ถ้ามีเอกสารเกี่ยวข้อง ให้ตรวจสอบโดยละเอียด

ง. ให้สอบคู่สัญญาตามรายการละเอียดในแบบพิมพ์การสอบสวนและให้ คู่สัญญาลงชื่อหรือลายมือชื่อไว้ด้วย ข้อสำคัญให้ใช้ดุลยพินิจและไหวพริบสอบสวนพยานหลักฐาน เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงโดยถูกต้อง

จ. ถ้ามีการขัดข้องอย่างใด ผู้สอบสวนต้องรายงานให้หัวหน้าการทราบเพื่อ จะได้ชี้แจงเหตุที่ขัดข้องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบ

ลำดับการปฏิบัติ

(๒) ลำดับการปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ เมื่อสอบสวนไม่มีการขัดข้องประการใดแล้ว ให้ผู้สอบสวนส่งเรื่องที่สอบสวนนั้นให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นขั้น ๆ โดยลำดับดังนี้

ก. ลงบัญชีรายวันรับทำการประจำวัน

ข. ตรวจบัญชีอ้ายต ตรวจสิ่งสำคัญเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นในสารบบว่าจะมีการอายัดและขัดข้องประการใดหรือไม่

ค. ผู้เขียนสัญญาจัดการเขียนสัญญาตามรายการสอบสวนที่เจ้าหน้าที่ได้ สอบสวนมาและแก้ไขในหนังสือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โฉนด) การเขียนสัญญาให้เขียนเฉพาะด้านหน้า ด้านเดียวถ้ามีความจำเป็นต้องเขียนมากกว่าแบบปกติ ก็ให้ใช้กระดาษเขียนประจำต่อ

ง. เมื่อผู้เขียนสัญญาได้สอบทานสัญญาฉบับถูกต้องแล้วให้นำเสนอ เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตรวจสอบ และให้ คู่สัญญา พยาน ลงชื่อหรือลายมือชื่อแล้วแต่กรณีต่อหน้า และสอบถามอีกครั้งหนึ่งถึงความประสงค์ ที่มาขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าตรงตามเจตนาหรือไม่ ตลอดจนสอบสวนสาระสำคัญอื่น ๆ อีก เมื่อไม่มีการขัดข้องประการใดแล้วก็ให้ลงชื่อประทับตราประจำตำแหน่ง มอบหนังสือสำคัญแสดง กรรมสิทธิ์และเอกสารสัญญาให้คู่สัญญาไป

จ. การรับเงินค่าธรรมเนียมให้ปฏิบัติตามข้อ ๔ แห่งระเบียบนี้

ฉ. การลงบัญชีประเภทให้ทำเป็นรายอำเภอและให้จดเลขที่ลำดับซึ่งลงใน บัญชีประเภทลงในหนังสือสัญญาฉบับของหอทะเบียนที่ดินให้เสร็จไปในวันเดียวกันนั้น

ช. วิธีลงบัญชีประเภทให้ทำดังนี้

- จดเครื่องหมายที่ดินลงในช่องบัญชีตามที่ระบุไว้

วิธีลงบัญชีประเภท

- ช่องเลขทั่วไป อำเภอหนึ่งต้องตั้งต้นด้วยเลขที่ ๑ เป็นต้นไป และจดเลข เรียงกันต่อไปตามลำดับรายวันจนถึงสิ้นปีขึ้นปีใหม่
- ช่องประเภทการต่างๆ (เช่น ประเภทโอนทะเบียน แก่ทะเบียน จดทะเบียน พิเศษ และประเภทเบ็ดเตล็ด)
- ให้จดลำดับแต่ละประเภทขึ้นต้นด้วยเลข ๑ แล้วเรียงต่อ ๆ ไปจนถึงสิ้นปีเป็นที่สุด
- การให้หมายเลขในสัญญาหรือคำขอให้จดเลขประเภทการที่ขอทำระบุไว้ หรือเลขที่ทั่วไป

วิธีแก้สารบัญรายชื่อ

ข้อ ๓ การแก้สารบัญที่ดินและแก้สารบัญรายชื่อ

- การแก้สารบัญที่ดินและสารบัญรายชื่อ ให้จัดการแก้ไขเฉพาะประเภทที่กรรมสิทธิ์โอนเปลี่ยนมือไปเป็นการเด็ดขาด เช่น ขาย ให้ แบ่งขาย มรดก หลุดเป็นสิทธิ์ ฯลฯ เป็นต้น
- วิธีแก้สารบัญที่ดินใช้หมึกแดงขีดฆ่าเจ้าของเดิมออก แล้วใช้หมึกดำจดชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ใหม่ไว้ในช่องหมายเหตุ และใช้หมึกแดงจดประเภทการโอน มีวัน เดือน ปี ที่รับโอนโดยย่อไว้เบื้องล่าง

วิธีแก้สารบัญที่ดิน

- ถ้าเป็นประเภทแบ่งแยกไม่ต้องขีดฆ่าชื่อเจ้าของเดิม ให้ขีดฆ่าเฉพาะเนื้อที่ดินเดิมด้วยหมึกแดง และจดบรรยายในช่องหมายเหตุให้ทราบว่าแบ่งแยกก็แปลง จดวัน เดือน ปี ย่อไว้เบื้องล่างและจดจำนวนเนื้อที่ดินที่คงเหลือไว้ว่ามีจำนวนเท่าใด
- สำหรับที่ดินแปลงที่มีการแบ่งแยกเป็นโฉนดแปลงใหม่นั้น ให้ยกไปจดต่อท้ายเลขที่ดินที่เพิ่มขึ้นใหม่ในระวางเดียวกันนั้น
- การต่อเลขที่ดินในระวางเดียวกันห้ามซ้ำกัน
- การแก้สารบัญรายชื่อให้ใช้หมึกแดงขีดฆ่าชื่อเจ้าของเดิม ตลอดจนเครื่องหมายที่ดินต่างๆ ของที่ดินแปลงนั้นออกตลอดทั้งบรรทัด แล้วจดอักษรชื่อประเภทที่โอน และผู้รับกรรมสิทธิ์ใหม่ไว้ในช่องหมายเหตุ เช่น
- ประเภทขาย จดว่า ข. (ชื่ออักษรตัวแรกของผู้รับโอน) ดังตัวอย่าง เช่น นายสิน เป็นผู้รับโอน
- ประเภทให้ จดว่า ห. (ส)
- ประเภทแบ่งขาย จดว่า บ.ข. (ส)
- ประเภทแบ่งให้ จดว่า บ.ห. (ส) เป็นต้น
- เสร็จแล้วยกอักษรและเครื่องหมายที่ดินทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น หรือแปลงที่แยกออกไปจดลงในบัญชีหมายเลขชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ใหม่ด้วยหมึกดำ แล้วจดอักษรย่อชื่อเจ้าของเดิมไว้ที่ต้นบรรทัดเพื่อจะได้ทราบได้ง่ายว่าที่ดินแปลงนั้นมาจากอักษรใด แต่ถ้าประเภทแบ่งแยก เช่น แบ่งขาย หรือ แบ่งให้ ต้องยกชื่อและเครื่องหมายของที่ดินแปลงที่คงเหลือนั้นไปจด ไว้ในบัญชีสารบัญรายชื่อต่อท้ายของอักษรนั้นด้วยหมึกดำ และเขียนบอกไว้ที่ต้นบรรทัดว่า "คงเหลือ" เพื่อจะได้ทราบว่า

ที่ดินแปลงนี้ยกมาจากอักษรเดิม มีจำนวนที่ดินเดิมอยู่ที่ไร่ งาน วา สำหรับ ประเภทการอื่นๆ ให้ปฏิบัติทำนองตัวอย่างดังกล่าวแล้ว ส่วนประเภทการอื่นๆ ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างดังกล่าว (ดูแบบท้ายคำสั่ง)

ข้อ ๔ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการเก็บรักษา

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

การเก็บเงินค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมสัญญา ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้เรียกเก็บจากคู่สัญญาตามอัตราที่กำหนดไว้ในกฎหมาย โดยออกใบเสร็จรับเงินให้เป็นหลักฐาน (ดูแบบท้ายคำสั่ง) ใบเสร็จรับเงิน ให้ทำคู่ฉบับ ๓ ฉบับ โดยการสอดด้วยกระดาษก๊อปปีและเขียนด้วยดินสอก๊อปปีในต้นฉบับ ฉบับหนึ่งให้มอบให้แก่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าธรรมเนียม เพื่อติดไว้กับต้นฉบับสัญญา อีกฉบับหนึ่งติดไว้ในเรื่อง และอีกฉบับหนึ่งเป็นหลักฐานต้นใบเสร็จ

ส่วนอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บตามประมวลรัษฎากร และปฏิบัติไปตามระเบียบ

การเก็บรักษาเงินต้องเก็บไว้ในสถานที่เก็บรักษาของทางราชการ

เงินค่าธรรมเนียมที่เก็บได้เป็นเงินสดในวันหนึ่งๆ สำหรับราชการส่วนกลางให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพระนคร และธนบุรี นำส่งหัวหน้าแผนกเงินสำนักงานเลขานุการกรม โดยมีการรับส่งกันในบัญชีเงินสดประจำวัน สำหรับส่วนภูมิภาคให้นำส่งคลังเป็นรายได้ของกรมที่ดินตามแบบใบนำส่ง (ดูแบบ) ของกระทรวงการคลังและต้องปฏิบัติตามระเบียบของคลังให้เสร็จในวันนั้น ถ้านำส่งไม่ทันให้นำส่งในเวลาเช้าของวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า ในกรณีที่จะต้องเก็บรักษาของทางราชการ โดยลงบัญชีเก็บรักษาตามระเบียบของทางราชการเงินค่าธรรมเนียมต้องนำส่งคลังให้หมด ห้ามมิให้เก็บเงินสดไว้ในมือและห้ามมิให้นำเงินค่าธรรมเนียมไปใช้ไม่ว่ากรณีใดๆ

ในการรับเงินค่าธรรมเนียมให้ลงบัญชีเงินสดประจำวันของหอทะเบียนไว้ตามระเบียบ

สำหรับหอทะเบียนที่ดินเขตที่ไม่มีคลังอำเภอ ไม่สะดวกในการที่จะนำเงินสดไปฝากคลังจังหวัดได้ทุกวันนั้น ก็ให้หอทะเบียนที่ดินสาขาเก็บรักษาเงินไว้ได้ไม่เกินจำนวนที่ได้รับอนุญาตจากกรมที่ดิน และในการนำส่งคลังต้องนำส่งจนหมดจำนวนผลประโยชน์ที่เก็บได้

บัญชีเงินสดรับค่าธรรมเนียมและการเก็บรักษาเงิน ตลอดจนการนำส่งคลังให้ปฏิบัติตามระเบียบของกระทรวงการคลัง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ให้อยู่ในระเบียบเดียวกัน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถค้นคว้าอ้างอิงในการปฏิบัติงานได้อย่างสะดวกรวดเร็วถูกต้อง เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๑๙ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา พ.ศ. ๒๕๒๙

(๒) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

(๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๑๓๒ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๙

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๓๘๒ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๑

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๐๐๗๔ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๒

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๖๐๑ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๓

(๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๘๗๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๕

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๐๙ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๓

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ” หมายถึง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่งที่อยู่หรือมีได้อยู่ในเขตท้องที่

“สำนักงานที่ดินท้องที่” หมายถึง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอแห่งใดแห่งหนึ่งที่อยู่หรือมีได้อยู่ในเขตท้องที่

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การรับคำขอ

ข้อ ๗ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่ง ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดิน ท้องที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียน ให้ยื่นคำขอ ตามแบบ ท.ด. ๖๐ ทำระยะเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่ง เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

ข้อ ๘ การรับคำขอจดทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอให้มิบัญญัติรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) สำหรับโฉนดที่ดินและใบไต่สวน และ (ท.อ. ๑๔) สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพิ่มอีกอย่างละ ๑ เล่ม

ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอตรวจเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการจดทะเบียนแล้วให้บันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบไว้หลังหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือคำขอ (ท.ด.๙) แล้วแต่กรณีว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอแล้ว ถูกต้องตรงกับผู้ขอ” ส่วนสำนักงานที่ดินอื่นที่มีได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บันทึกข้อความว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอแล้วถูกต้องตรงกับผู้ขอ” เสร็จแล้วลงชื่อพร้อม วันเดือนปี กำกับไว้ และให้เสนอคำขอและต้นฉบับเอกสารให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือผู้รักษา ราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีตรวจสอบอีกครั้งเมื่อตรวจสอบแล้วถูกต้องให้ลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบด้วย เสร็จแล้วให้คืนต้นฉบับเอกสารให้แก่ผู้ขอ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอสำเนาเอกสารเพื่อส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่เป็นเอกสารดังต่อไปนี้ หรือเป็นเอกสารหลักฐานที่เห็นว่ามีควมจำเป็นต้องส่งเพื่อประกอบการจดทะเบียน

(๑) เอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีและผู้ขอเป็นนิติบุคคล เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนหุ้นส่วน บริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น

(๒) เอกสารหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เช่น หลักฐานการตายของเจ้ามรดก หลักฐานการเป็นทายาท หลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดก พินัยกรรม เป็นต้น

(๓) คำสั่งหรือคำพิพากษาศาล

(๔) บัตรประจำตัวผู้รับมอบอำนาจ

ข้อ ๑๐ กรณีที่ต้องมีการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานกับสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อทำการตรวจสอบแล้วแจ้งผลให้ทราบทางโทรสารตามตัวอย่างบันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดินท้ายระเบียบ

ข้อ ๑๑ ให้ผู้ขอเสียและวางเงินค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ตลอดทั้งค่าภาษีอากร ตามประมวลรัษฎากร ค่าไปรษณีย์ ค่าขนานติและค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) เท่าที่จำเป็น ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดและออกใบเสร็จรับเงินให้

ข้อ ๑๒ เงินตามข้อ ๑๑ นั้น เมื่อได้หักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ค่าไปรษณีย์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ (ถ้ามี) เท่าที่จ่ายไปจริงแล้ว เหลือเท่าใด ให้ผู้ขอมารับเงินคืนได้ ถ้าไม่พอให้เรียกเพิ่มตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด

ข้อ ๑๓ การเรียกให้ผู้ขอมาเสียเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อ ๑๑ หรือให้มาดำเนินการใดๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอโดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอส่งเงินหรือมาดำเนินการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอไม่ส่งเงินหรือไม่มาดำเนินการภายในกำหนดและไม่ได้แจ้งเหตุขัดข้องหรือไม่ได้ขอเลื่อนกำหนดโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอนั้นสั่งยกเลิกคำขอเสีย หรือจะสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่เห็นสมควรก็ได้

ข้อ ๑๔ การดำเนินการยกเลิกคำขอ การสั่งยกเลิกคำขอ และการขอให้พิจารณาคำขอที่สั่งยกเลิกแล้วใหม่ ให้ดำเนินการตามทางปฏิบัติในเรื่องการดำเนินการและการยกเลิกคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้

หมวด ๒

การสอบสวนและการดำเนินเรื่อง

ข้อ ๑๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอตามแบบ ท.ด. ๖๐ ท้ายระเบียบแล้ว ให้ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) แล้วดำเนินการสอบสวนตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนได้ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง โดยให้คู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อแล้วให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอลงนามกำกับในเอกสารทุกฉบับที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม

(๒) เรียกให้ผู้ขอวางเงินตามข้อ ๑๑ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบพิมพ์ที่ปรากฏอยู่ด้านหลัง ท.ด. ๖๐ เฉพาะที่มีการชำระเงินกัน แล้วส่งเรื่อง (ยกเว้น ท.ด.๖๐) ในนามเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ พร้อมด้วยเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ไปให้ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการจดทะเบียน

ข้อ ๑๖ ถ้าหัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เห็นว่าจะส่งเรื่องไปดำเนินการจดทะเบียนให้ไม่ได้ โดยมีเหตุขัดข้องอย่างไร ให้รายงานเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอนั้นทราบโดยด่วน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวส่งประการใดแล้ว จึงดำเนินการต่อไป

ข้อที่ ๑๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ให้ออกใบรับ (ท.ด. ๕๓) ให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน โดยจัดทำเป็น ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ขอ ๑ ฉบับ เก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ๑ ฉบับ

ข้อที่ ๑๘ การรับเงินตามข้อ ๑๑ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินสำหรับสำนักงานที่ดินใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ หรือตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการใช้ใบสั่งการรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากร แล้วแต่กรณี โดยให้ระบุไว้ในใบสั่งและใบเสร็จรับเงินด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “รับไว้เพื่อจัดส่งสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน” และให้บันทึกบัญชีรายการดังกล่าวไว้เป็นเงินนอกงบประมาณ ประเภทเงินรับฝาก

ใบเสร็จรับเงินให้จัดทำเป็น ๓ ฉบับ เขียนพร้อมกันทั้ง ๓ ฉบับ ฉบับแรกซึ่งเป็นต้นฉบับให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่สองติดไว้ด้านหลังคำขอจดทะเบียน ท.ด. ๖๐ ฉบับที่สามเป็นหลักฐานสำหรับติดกับต้นฉบับใบเสร็จ

ข้อ ๑๙ การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ถือปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

การนำส่งเงินให้ฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินรับคำขอของอนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เบิกเงินจำนวนดังกล่าวเพื่อนำไปแลกเปลี่ยนคืนส่งให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน

ข้อ ๒๐ การส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ระบุไปในหนังสือนำส่งด้วยว่าได้เรียกให้คู่กรณีวางเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) เป็นเงินเท่าใด โดยส่งทางไปรษณีย์หรือส่งโดยวิธีอื่น การส่งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยใช้บริการประเภทพัสดุไปรษณีย์ แต่ห้ามมิให้สำนักงานที่ดินรับคำขอยอมให้ผู้ขอถือเรื่องไปดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ด้วยตนเองเป็นอันขาด

การส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่งให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการ ให้ส่งอย่างช้าไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่รับคำขอ

หมวด ๓

การจดทะเบียน

ข้อ ๒๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้รับเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนแล้ว ให้ลงบัญชีรับทำการและตรวจสอบข้อมูลในคำขอกับสารบบที่ดินให้ถูกต้องตรงกันก่อน โดยไม่ต้องลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบเอกสารของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอด้วย เนื่องจากมิได้เป็นผู้ตรวจสอบหรือรับเอกสารหลักฐาน แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีไม่มีเหตุขัดข้องให้รีบดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีที่ผู้ขอมายื่นคำขอให้จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ตลอดจนดำเนินการอื่น ๆ ในอันที่จะแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องตามระเบียบ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ ค่าจดทะเบียน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ตลอดจนเรียกเก็บค่าภาษีอากร(กรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บค่าภาษีอากร) เมื่อดำเนินการจดทะเบียนแล้วเสร็จ ให้ส่งโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอ และเอกสารที่เกี่ยวข้องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขออย่างช้า ไม่เกิน ๕ วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับเรื่องกับแจ้งให้ทราบด้วยว่าได้หักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) เป็นเงินเท่าใด

(๒) กรณีมีเหตุขัดข้องทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนได้ เช่น มีอายุยัด ยึด หรือเหตุอื่น ๆ ให้รอเรื่องไว้ก่อนแล้วแจ้งเหตุขัดข้องไปให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบในทันที เพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๒๒ ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งนั้น เป็นผู้มีอำนาจลงนามในหนังสือแจ้ง ตาม ๒๑ (๑) และ (๒) ดังกล่าว

หมวด ๔

เบ็ดเตล็ด

ข้อ ๒๓ เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอแล้ว ให้แจ้งผู้ขอมาใบรับ (ท.ด. ๕๓) มารับภายในกำหนดเวลาอันสมควร

ข้อ ๒๔ การรับเอกสารตามข้อ ๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบรับ (ท.ด. ๕๓) คืนจากผู้ขอถ้าใบรับ (ท.ด. ๕๓) สูญหายหรือไม่อาจนำมาแสดงด้วยเหตุใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอรวมเรื่องไว้ แล้วจึงมอบเอกสารให้ไป ทั้งนี้ ให้บันทึกผู้ขอโดยให้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานด้านหลัง ท.ด. ๖๐ ว่าได้รับเอกสารดังกล่าวไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว

ข้อ ๒๕ การเก็บรักษา ท.ด. ๖๐ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ใช้ ท.ด. ๑๒ ดัดแปลงให้เป็นแฟ้มแล้วเก็บรวบรวมในแฟ้มปกแข็งสันหนาเรียงตามลำดับคำขอเป็นปี ๆ ไป

ข้อ ๒๖ ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่สำหรับให้บริการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินไว้ทุกแห่ง เพื่อให้ประชาชนที่มา

ขอรับบริการทราบทันทีที่ขึ้นมาบนสำนักงานที่ดิน รวมทั้งให้ประชาสัมพันธ์ในรูปแบบและวิธีการต่างๆ ให้ประชาชนได้ทราบโดยทั่วถึง ตามแบบท้ายระเบียบนี้ และอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้มารับบริการ

ประกาศ ณ วันที่ ๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

แผนภาพที่ ๒-๑ ตัวอย่างแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดินท้องถิ่น



(ท.ค.๖๐)

คำขอจดทะเบียน.....

ฉบับที่...../.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง / หมู่ที่ ตำบล

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ..... อำเภอ

โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ ก. เลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดา ชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงาน.....

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์จดทะเบียน.....

ที่ดินตามที่กล่าวข้างบนนี้ต่อกัน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการให้ตามระเบียบด้วย

ข้อ ๒ ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับกรณี
ข้าพเจ้ายอมเสียให้ทั้งสิ้นข้อ ๓ บรรดาเอกสารต่าง ๆ ซึ่งทางราชการได้ส่งไปมาโดยทางไปรษณีย์เนื่องในกรณีนี้ หากเกิด
อันตรายสูญหายระหว่างทาง ข้าพเจ้ายอมให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือประกาศของบริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัดข้อ ๔ ข้าพเจ้าจะได้มาจัดการเรื่องนี้ตามกำหนดนัด ถ้าข้าพเจ้าผิดนัดด้วยประการใด ๆ ก็ตาม ข้าพเจ้า
ยอมให้ยกคำขอนี้เสีย ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปจริงยอมให้เป็นพับไปข้อ ๕ ข้าพเจ้าขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประจำท้องที่ขีดฆ่าอากรแสตมป์แทนด้วย (กรณีมีอากรแสตมป์
ให้ต้องขีดฆ่า)

ข้อ ๖

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงชื่อ).....หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

วันที่

ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้มาขอให้ดำเนินการจดทะเบียนประเภท.....
 ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าว ตามคำขอนี้ เป็นเงินบาท (.....)
 โดยได้ชำระเงินกันแล้วนั้น ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอรับรองว่า หากเรื่องที่มาขอให้ดำเนินการนี้ขัดข้อง พนักงาน
 เจ้าหน้าที่ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอรับผิดชอบกันเองในเรื่องเงินที่ได้
 ชำระกันแล้วนี้ทั้งสิ้น โดยจะไม่เรียกร้องเอาความผิดหรือเรียกร้องค่าเสียหายเกี่ยวกับเรื่องที่จ่ายและรับ
 เงินซึ่งกันและกันดังกล่าวข้างต้นจากเจ้าหน้าที่ผู้รับดำเนินการเรื่องนี้แต่อย่างใด จึงให้ถ้อยคำและลงลายมือ
 ชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้.....

ลงชื่อ.....ผู้.....

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

.....พนักงานเจ้าหน้าที่

.....หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

แผนภาพที่ ๒-๒ ตัวอย่างแบบบันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดิน

ตัวอย่าง

บันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดิน

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

๑. ข้อมูลที่ดิน

- เจ้าของที่ดินชื่อการได้มาของที่ดิน
- ระบุว่า
- โฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. เลขที่ เลขที่ดิน
- หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ.....
- จังหวัด ที่ดินตั้งอยู่ ใน นอกเขตเทศบาล
- จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๒. ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะกรณีมีการจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างด้วย)

- ประเภท
- ปลูกสร้างมา ปี
- ขนาด กว้าง เมตร ยาว เมตร
- เนื้อที่รวม ตารางเมตร

๓. ข้อมูลเกี่ยวกับการยึดอายัดและการออกใบแทนฉบับเจ้าของที่ดิน

- ไม่มีการยึดหรืออายัด มีการยึดหรืออายัดตาม
-
- ฉบับเจ้าของที่ดิน ไม่มีการออกใบแทน
- ฉบับเจ้าของที่ดินปัจจุบัน เป็นใบแทนเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมิน

- ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงตารางวาละ บาท
- รวมทั้งแปลง บาท
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่อยู่ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รายบล็อก
- (เขตย่อย) ตั้งอยู่ในโซน..... บล็อก..... ลีท.....
- หน่วยที่ เนื้อที่ ตารางวาละ บาท
- หน่วยที่ เนื้อที่ ตารางวาละ บาท
- หน่วยที่ เนื้อที่ ตารางวาละ บาท
- รวมทั้งแปลง บาท
- สิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะกรณีมีการจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างด้วย)
- ราคาประเมินตารางเมตรละ บาท รวมราคาประเมิน บาท
- หักค่าเสื่อมราคา บาท
- คงเหลือราคาประเมิน บาท
- รวมราคาประเมิน (ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง) บาท

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....) ผู้ตรวจสอบ (.....) ผู้ประเมิน

หมายเหตุ ข้อ ๑ และข้อ ๒ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเป็นผู้ดำเนินการ

ข้อ ๓ และข้อ ๔ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนเป็นผู้ดำเนินการ และตรวจสอบความถูกต้อง

ข้อมูลตามข้อ ๑ และข้อ ๒ อีกครั้งหนึ่ง

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๔๓

ด้วยประกาศคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดสรรเงินรายได้ให้แก่ท้องถิ่นตามมติคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กำหนดให้กรมที่ดินจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่มีทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่อยู่ในเขตเทศบาล เมืองพัทยา องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษไม่เต็มพื้นที่ให้นำส่ง จัดทำบัญชีและเบิกจ่ายเงินค่าธรรมเนียมให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเดือนละหนึ่งครั้ง เพื่อให้การจัดเก็บเงิน เป็นไปตามประกาศ ดังกล่าว จึงเห็นสมควรปรับปรุงระเบียบการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร ขึ้นใหม่ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๔๓"

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๓ เป็นต้นไป

ข้อ ๓. บรรดาระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการอื่นใดในส่วนที่ได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้แล้ว หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔. ในระเบียบนี้

"สำนักงานที่ดิน" หมายความว่า สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ

"ใบสั่ง" หมายความว่า ใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร

"ใบเสร็จรับเงิน" หมายความว่า ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร

"องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น" หมายความว่า เทศบาล เมืองพัทยา องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษไม่เต็มพื้นที่

"รายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น" หมายความว่า ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่จัดเก็บ ในเขตเทศบาล เมืองพัทยา องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รูปแบบพิเศษไม่เต็มพื้นที่

ข้อ ๕. ให้ผู้อำนวยการกองคลังรักษาการตามระเบียบนี้

ข้อ ๖. แบบพิมพ์ใบสั่ง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร ให้เป็นไปตามที่กรมที่ดินจัดพิมพ์ไว้

ข้อ ๗. ให้สำนักงานที่ดินใช้ใบสั่งในการเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร โดยทำเป็น ๓ ฉบับ และเขียนพร้อมกันทั้ง ๓ แบบ ฉบับแรกซึ่งเป็นต้นฉบับ ให้ผู้ขอไปชำระเงินกับเจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี ฉบับที่ ๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบสั่งติดไว้ด้านหลังคาขอ บันทึกข้อตกลงหรือสัญญาแล้วแต่กรณี ส่วนฉบับที่ ๓ เป็นหลักฐานติดไว้กับเล่ม

ข้อ ๘ ให้สำนักงานที่ดินใช้ใบสั่ง ๒ ประเภท คือ

(๑) ใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร นอกเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) ใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ระบุชื่อ "องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น....." ตรงมุมบนด้านขวาในใบสั่งทุกฉบับ

ข้อ ๙. ให้สำนักงานที่ดินใช้ใบเสร็จรับเงิน ๓ ประเภท คือ

(๑) ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม และค่าภาษีอากร นอกเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม และค่าภาษีอากร ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๓) ใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่าย (มัดจำรังวัด)

ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม และค่าภาษีอากร ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ระบุชื่อ "องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น....." ตรงมุมบนด้านขวาในใบเสร็จรับเงินทุกฉบับ

ข้อ ๑๐. ให้เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี ออกใบเสร็จรับเงินตามใบสั่งเป็น ๓ ฉบับ และเขียนพร้อมกันทั้ง ๓ ฉบับ ฉบับแรกซึ่งเป็นต้นฉบับ ให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่ ๒ ให้ผู้ชำระเงินนำไปมอบให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบสั่งเพื่อติดรวมกับใบสั่งฉบับที่ ๒ ตามข้อ ๗ ส่วนฉบับที่ ๓ เป็นหลักฐานที่ติดไว้กับเล่ม

ต้นฉบับใบสั่งตามข้อ ๗ ให้เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีติดรวมกับใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๓

ข้อ ๑๑. ในการยกเลิกใบสั่งหรือใบเสร็จรับเงินไม่ว่ากรณีใดๆ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการออกใบสั่งหรือใบเสร็จรับเงิน นำใบสั่งหรือใบเสร็จรับเงินฉบับแรกและฉบับที่ ๒ มาติดรวมกับฉบับที่ ๓ โดย ให้สามารถตรวจสอบได้ แล้วให้ขีดฆ่ายกเลิกพร้อมกันทั้ง ๓ ฉบับ พร้อมทั้งให้ระบุสาเหตุที่ต้องยกเลิก และ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีลงลายมือรับทราบไว้เป็นหลักฐานในใบสั่งหรือใบเสร็จรับเงินในวันเดียวกัน

ในกรณีที่มีการคืนเงินให้ผู้ขอ ให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับเงินพร้อม วัน เดือน ปี ไว้ด้านหลัง ใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๓ ด้วย

ข้อ ๑๒. หลังจากปิดบัญชีประจำวันแล้ว ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบสั่งงบยอดเงินหลังใบสั่งในวันทำการนั้น และให้หัวหน้างานการเงินหรือเจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีงบยอดเงินหลังใบเสร็จรับเงินในวันทำการนั้น แล้วแจ้งยอดแก่หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๓. ให้หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอตรวจสอบ ยอดเงินตามใบเสร็จรับเงินว่าตรงกันหรือไม่เพียงใด ถ้าไม่ตรงกันให้แจ้งเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบ และงบยอดเงินใหม่ หากตรงกันให้นำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีเพื่อทราบ

ข้อ ๑๔. การเก็บเงินค่าธรรมเนียมในการแจกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ให้เขียนใบเสร็จรับเงินเพียงอย่างเดียว ไม่ต้องเขียนใบสั่ง ยกเว้นการแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แจกในสำนักงานที่ดิน

ข้อ ๑๕. การเก็บเงินค่าธรรมเนียม ในสำนักงานที่ดินอำเภอและกิ่งอำเภอที่ไม่มีเจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีโดยเฉพาะ ให้เขียนใบเสร็จรับเงินเพียงอย่างเดียว ไม่ต้องเขียนใบสั่ง

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๓

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับเงิน สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่กรมที่ดินได้นำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในสำนักงานที่ดินและได้มีการจัดทำโครงการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ในสำนักงานที่ดินเต็มรูปแบบ และโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน เพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน เพื่อพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรับเงินค่าธรรมเนียมภาษีอากรในสำนักงานที่ดิน ให้มีประสิทธิภาพ ครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานด้านการรังวัดที่ดิน งานอำนวยการ งานการเงินการบัญชี ตลอดจนรองรับระบบการเรียกข้อมูล การเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงาน ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานด้านการเงิน การบัญชี สอดคล้องกับการพัฒนาดังกล่าว กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบการรับเงินไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินค่าธรรมเนียมและภาษีอากรสำหรับ สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕” และแก้ไข เพิ่มเติมฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๗

ข้อ ๔. บรรดาระเบียบ ข้อบังคับและคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้ว ในระเบียบนี้หรือขัด หรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

สำนักงานที่ดิน หมายความว่า สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ และสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์

หน่วยงานย่อย คือ สำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บและนำส่งเงินรายได้แผ่นดิน และ/หรือมีการเบิกจ่ายเงินงบประมาณ ซึ่งมีได้เบิกตรงต่อกรมบัญชีกลางหรือสำนักงานคลังจังหวัด

ผู้อำนวยการกองคลัง ให้หมายความรวมถึง ผู้ดำรงตำแหน่งอื่นใดซึ่งปฏิบัติงานในลักษณะ เช่นเดียวกันด้วย

เจ้าหน้าที่ด้านการเงิน หรือผู้ปฏิบัติงานการเงิน หมายถึง เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี หรือ นักวิชาการเงินและบัญชี หรือผู้ดำรงตำแหน่งอื่นซึ่งปฏิบัติงานในลักษณะ เช่นเดียวกันกับหัวหน้างานการเงิน

ใบเสร็จรับเงิน หมายความว่า ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดรวมถึงเงินมัดจำรังวัด ซึ่งสั่งพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์

ข้อ ๖ แบบพิมพ์ และแฟ้มเก็บใบเสร็จรับเงิน ให้เป็นไปตามที่กรมที่ดิน จัดพิมพ์ไว้

ข้อ ๗ ใบเสร็จรับเงิน ซึ่งเป็นแบบพิมพ์ต่อเนื่องให้ใช้รับเงินต่อเนื่องไปโดยไม่คำนึงถึงปีงบประมาณ เมื่อขึ้นปีงบประมาณใหม่ ให้แยกเก็บสำเนาใบเสร็จรับเงินเข้าแฟ้มใหม่

ข้อ ๘ ให้สำนักงานที่ดินรับชำระเงินโดยให้เจ้าหน้าที่ด้านการเงิน หรือผู้ปฏิบัติงานการเงิน เรียก รายการตามบัตรหมายเลขที่ผู้ขอชำระเงินมายื่น และสั่งพิมพ์ใบเสร็จรับเงินจากเครื่องคอมพิวเตอร์ เมื่อเครื่อง คอมพิวเตอร์จัดพิมพ์ใบเสร็จรับเงิน ให้จำนวน ๑ ชุด ๓ ฉบับ ให้เจ้าหน้าที่ด้านการเงิน หรือผู้ปฏิบัติงาน การเงิน รับเงินตามจำนวนเงินในใบเสร็จรับเงิน แล้วฉีกใบเสร็จรับเงินจากเครื่องและลงลายมือชื่อในช่องผู้รับเงิน พร้อมกันทั้ง ๓ ฉบับ ใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๑ สีฟ้าสำหรับเจ้าของที่ดิน ให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่ ๒ สีเหลืองสำหรับสำนักงานที่ดินให้ติดไว้ด้านหลังคำขอ บันทึกข้อตกลง สัญญา ใบนדרังวัด หรือ ติดไว้กับเรื่องแล้วแต่กรณี ส่วนใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๓ สีขาว สำหรับเข้าเล่มเก็บเข้าแฟ้มใบเสร็จรับเงิน

ข้อ ๙ กรณีเครื่องคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องให้สำนักงานที่ดิน ใช้ใบสั่งและใบเสร็จรับเงิน ในการรับ ชำระเงินตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๓๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๑ โดยอนุโลม

ข้อ ๑๐ การยกเลิกใบเสร็จรับเงินไม่ว่ากรณีใดๆ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการรับเงินตามใบเสร็จรับเงิน นำใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๑ และฉบับที่ ๒ มาติดรวมไว้กับฉบับที่ ๓ โดยให้สามารถ ตรวจสอบได้ และขีดฆ่ายกเลิกพร้อมกันทั้ง ๓ ฉบับ พร้อมทั้งให้ระบุสาเหตุที่ต้องยกเลิก และให้เจ้าหน้าที่ ผู้รับผิดชอบลงลายมือชื่อ พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเสนอให้หัวหน้าหน่วยงานในสำนักงานที่ดิน รับทราบหรือสั่งการอื่นๆ ในวันเดียวกัน

ในกรณีที่มีการคืนเงินให้แก่ผู้ขอ ให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับเงินพร้อม วัน เดือน ปี ไว้ด้านหลัง ใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๓ สำหรับเข้าเล่มเก็บเข้าแฟ้มใบเสร็จรับเงินด้วย

ข้อ ๑๑ เมื่อสิ้นเวลารับเงินให้เจ้าหน้าที่ด้านการเงิน หรือผู้ปฏิบัติงานการเงิน ผู้มีหน้าที่จัดเก็บหรือรับชำระเงิน สั่งพิมพ์รายงานงบหลังใบเสร็จรับเงินประจำวันจากระบบคอมพิวเตอร์นำมาเก็บไว้กับ ใบเสร็จรับเงินฉบับสุดท้ายของใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๓ สำหรับเข้าเล่มของวันนั้น

พร้อมทั้งนำเงินที่ได้รับและ ใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๓ สำหรับเข้าเล่มที่จัดเก็บในวันนั้นทั้งหมดมอบให้หัวหน้างานการเงิน

ข้อ ๑๒. ให้หัวหน้างานการเงินตรวจสอบจำนวนเงินกับใบเสร็จรับเงินที่เจ้าหน้าที่ด้านการเงิน หรือผู้ปฏิบัติงานการเงินส่งมอบให้ถูกต้องตรงกัน เสร็จแล้วจึงลงลายมือชื่อไว้ในรายงานงบทหลังใบเสร็จรับเงิน พร้อมทั้งรวบรวมสำเนาใบเสร็จรับเงินฉบับที่ ๓ เข้าเล่ม และรายงานงบทหลังใบเสร็จสำหรับวันนั้น เข้าแฟ้มเก็บใบเสร็จรับเงิน เพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบต่อไป โดยให้จัดเก็บแฟ้มละ ๒๐๐ ฉบับ เมื่อสิ้นเดือนใหม่ ให้ใช้แฟ้มใหม่

เงินที่จัดเก็บหรือได้รับชำระตามระเบียบนี้ ให้หัวหน้างานการเงินนำส่งคณะกรรมการเก็บรักษาเงิน ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๑๓ เมื่อเสร็จงานในแต่ละวันทำการ/ปิดเวลารับเงิน ให้เจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมระบบคอมพิวเตอร์ ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่งรายงานการจัดเก็บเงินทุกประเภท ให้หัวหน้างานการเงินเพื่อ ตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงิน ถ้ารายงานไม่ถูกต้องตรงกับจำนวนเงินที่จัดเก็บได้ ให้แจ้งเจ้าหน้าที่ ผู้เกี่ยวข้อง ทำการตรวจสอบใหม่ทันที เมื่อได้ข้อยุติแล้วรายงานผลให้หัวหน้าฝ่ายอำนวยการทราบภายในวันที่ จัดเก็บหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป

ข้อ ๑๔ ให้หัวหน้างานการเงินควบคุมการเก็บรักษาใบเสร็จรับเงินซึ่งสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินยังมิได้ตรวจสอบไว้ในที่ปลอดภัยมิให้สูญหาย เมื่อตรวจสอบแล้วให้เก็บไว้อย่างเอกสารธรรมดา

ข้อ ๑๕ ให้สำนักงานที่ดินจัดทำทะเบียนคุมใบเสร็จรับเงินไว้เพื่อทราบและตรวจสอบได้ว่า ได้จ่ายใบเสร็จรับเงิน หมายเลขใดถึงหมายเลขใด ให้หน่วยงานใดหรือเจ้าหน้าที่ผู้ใดไปดำเนินการจัดเก็บ เมื่อวัน เดือน ปีใด

ข้อ ๑๖ เมื่อสิ้นปีงบประมาณให้หัวหน้าหน่วยงานซึ่งรับใบเสร็จรับเงินไปดำเนินการจัดเก็บเงิน รายงานให้ผู้อำนวยการกองคลัง หรือหัวหน้าส่วนราชการส่วนภูมิภาคทราบว่า มีใบเสร็จรับเงินอยู่ในความ รับผิดชอบ เลขที่ใดถึงเลขที่ใด และได้ใช้ใบเสร็จรับเงินไปแล้วเลขที่ใดถึงเลขที่ใดคงเหลือเท่าใด อย่างช้าไม่เกินวันที่ ๓๑ ตุลาคม ของปีงบประมาณถัดไปสำหรับสำนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นผู้เบิก และสำหรับหน่วยงานย่อยให้หัวหน้างานการเงิน ซึ่งรับใบเสร็จรับเงินไปดำเนินการจัดเก็บรายงานหัวหน้าหน่วยงานย่อย อย่างช้า ไม่เกินวันที่ ๑๕ ตุลาคม ของปีงบประมาณถัดไป

ข้อ ๑๗ ให้ผู้อำนวยการกองคลังรักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ตำราและบทความด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง

๑. วัฏจักรการพัฒนากระบวนการ (System development Life Cycle : SDLC)

ในการพัฒนาระบบสารสนเทศในองค์กรจะต้องมีการวิเคราะห์กระบวนการทำงานขององค์กร เราเรียกว่า System development Life Cycle (SDLC) การพัฒนาระบบในองค์กรเป็นหน้าที่ของนักวิเคราะห์ระบบที่จะต้องทำการติดต่อกับหน่วยงานที่ต้องการพัฒนาระบบสารสนเทศ ว่าการทำงานมีองค์ประกอบอะไรบ้าง เช่น ขนาดขององค์กร รายละเอียดการทำงานถ้าเป็นองค์กรขนาดใหญ่ นักวิเคราะห์จะต้องเข้าใจให้ชัดเจนเกี่ยวกับมาตรฐานการทำงาน กระบวนการทำงาน

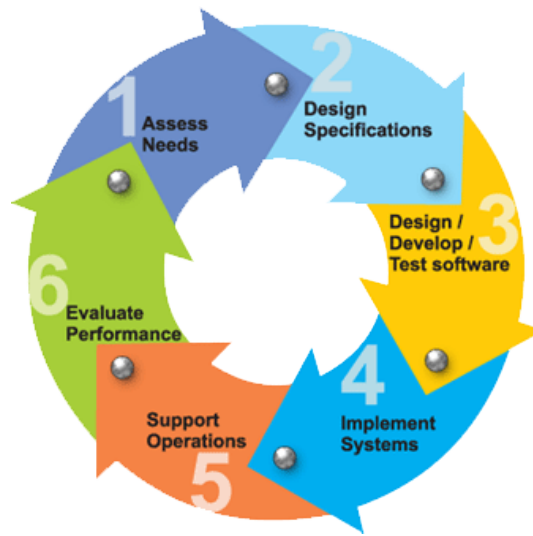
วัฏจักรการพัฒนากระบวนการ (System Development Life Cycle : SDLC) หมายถึง ขั้นตอนหรือกระบวนการในการพัฒนาระบบงาน ซึ่งมีจุดเริ่มต้นในการทำงานและจุดสิ้นสุดของการปฏิบัติงาน

การพัฒนาซอฟต์แวร์ ตามปกติแล้วจะประกอบไปด้วยกลุ่มกิจกรรม ๓ ส่วนหลักๆ ด้วยกัน คือ การวิเคราะห์ (Analysis), การออกแบบ (Design) และการนำไปใช้ (Implementation) ซึ่งกิจกรรมทั้งสามนี้สามารถใช้งานได้ดีกับโครงการซอฟต์แวร์ขนาดเล็ก ในขณะที่โครงการซอฟต์แวร์ขนาดใหญ่ มักจำเป็นต้องใช้แบบแผนการพัฒนาซอฟต์แวร์ตามแนวทางของ SDLC จนครบทุกกิจกรรม

ขั้นตอนที่ใช้ศึกษาขบวนการวิเคราะห์และออกแบบระบบ ประกอบด้วย

๑. การทำความเข้าใจกับปัญหา
๒. การรวบรวมข้อมูล
๓. การวิเคราะห์ระบบ
๔. การออกแบบระบบ
๕. การพัฒนาระบบ และ จัดทำเอกสาร
๖. การทดสอบและบำรุงรักษาระบบ
๗. การส่งเสริมและการประเมินผลระบบ

แผนภาพที่ ๒-๓ วัฏจักรการพัฒนากระบวนการ (System Development Life Cycle : SDLC)



ที่มา : SDLC, ออนไลน์, ๒๕๖๒

๒. ระบบจัดการฐานข้อมูล (Database Management System) หรือที่เรียกว่า ดีบีเอ็มเอส (DBMS)

เป็นกลุ่มโปรแกรมที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางในระบบติดต่อระหว่างผู้ใช้กับฐานข้อมูล เพื่อจัดการและควบคุมความถูกต้อง ความซ้ำซ้อน และความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลต่างๆ ภายในฐานข้อมูล ซึ่งต่างจากระบบแฟ้มข้อมูลที่หน้าที่เหล่านี้จะเป็นหน้าที่ของโปรแกรมเมอร์ ในการติดต่อกับข้อมูลในฐานข้อมูลไม่ว่าจะด้วยการใช้คำสั่งในกลุ่มดีเอ็มแอล (DML) หรือ ดีดีแอล (DDL) หรือจะด้วยโปรแกรมต่างๆ ทุกคำสั่งที่ใช้กระทำกับข้อมูลจะถูกดีบีเอ็มเอสนำมาแปล (คอมไพล์) เป็นการปฏิบัติการ (Operation) ต่างๆ ภายใต้คำสั่งนั้นๆ เพื่อนำไปกระทำกับตัวข้อมูลภายในฐานข้อมูลต่อไป สำหรับส่วนการทำงานต่างๆ ภายในDBMSที่ทำหน้าที่แปลคำสั่งไปเป็นการปฏิบัติการต่างๆกับข้อมูลนั้น ประกอบด้วยส่วนการปฏิบัติการดังนี้

ตัวจัดการฐานข้อมูล (Database Manager) เป็นส่วนที่ทำหน้าที่กำหนดการกระทำต่างๆ ให้กับส่วน File Manager เพื่อไปกระทำกับข้อมูลที่เก็บอยู่ในฐานข้อมูล (ตัวจัดการไฟล์ เป็นส่วนที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกับข้อมูลที่เก็บอยู่ในฐานข้อมูลในระดับกายภาพ)

ตัวประมวลผลสอบถาม (Query Processor) เป็นส่วนที่ทำหน้าที่แปลงกำหนดคำสั่งของภาษาสอบถาม (Query Language) ให้อยู่ในรูปแบบของคำสั่งที่ตัวจัดการฐานข้อมูลเข้าใจ

ตัวแปลภาษาจัดดำเนินการข้อมูลล่วงหน้า (Data Manipulation Language Precompiler) เป็นส่วนที่ทำหน้าที่แปลประโยคคำสั่งของกลุ่มคำสั่งในดีเอ็มแอล ให้อยู่ในรูปแบบที่ส่วนรหัสเชิงวัตถุของโปรแกรมแอปพลิเคชัน ใช้นำเข้าเพื่อส่งต่อไปยังส่วนตัวจัดการฐานข้อมูลในการแปลประโยคคำสั่งของกลุ่มคำสั่งของดีเอ็มแอลของส่วน ตัวแปลภาษาจัดดำเนินการข้อมูลล่วงหน้านี้จะต้องทำงานร่วมกับส่วนตัวประมวลผลข้อคำถาม

ตัวแปลภาษานิยามข้อมูลล่วงหน้า (Data Definition Language Precompiler) เป็นส่วนที่ทำหน้าที่แปลประโยคคำสั่งของกลุ่มคำสั่งในภาษานิยามข้อมูล ให้อยู่ในรูปแบบของเมตาเดตา (MetaData) ที่เก็บอยู่ในส่วนพจนานุกรมข้อมูล (Data Dictionary) ของฐานข้อมูล (เมตาเดตา คือ รายละเอียดที่บอกถึงโครงสร้างต่างๆ ของข้อมูล)

รหัสสุดท้ายของโปรแกรมแอปพลิเคชัน (Application Programs Object Code) เป็นส่วนที่ทำหน้าที่แปลงคำสั่งต่างๆ ของโปรแกรม รวมทั้งคำสั่งในกลุ่มคำสั่งภาษาจัดดำเนินการ ข้อมูล หรือดีเอ็มแอลที่ส่งต่อมาจากส่วนตัวแปลภาษาจัดดำเนินการข้อมูลล่วงหน้าให้อยู่ในรูปแบบของรหัสสุดท้าย (Object Code) ที่จะส่งต่อไปให้ตัวจัดการฐานข้อมูลเพื่อกระทำกับข้อมูลในฐานข้อมูล

๓. การสื่อสารข้อมูลด้วยเทคโนโลยี MPLS : Multiprotocol Label Switching

MPLS หรือมีชื่อเรียกว่า Multiprotocol Label Switching เป็น Protocol ที่กำหนดขึ้นมาโดย The Internet Engineering Task Force (IETF) โดยมาตรฐานเกี่ยวกับสถาปัตยกรรมของ MPLS นี้ ได้ถูกกำหนดไว้ใน RFC ๓๐๓๑ หลักการทำงานของเทคโนโลยี MPLS นั้น จะใช้การติดป้ายหรือ Label เพื่อใช้ในการพิจารณาส่งต่อ IP Packet แทนที่จะใช้ IP Address ในการกำหนดเส้นทางทำงาน และส่งต่อ IP Packet เหมือนในอุปกรณ์ Router โดย Label ที่ใช้ในการส่งต่อ IP Packet นั้นจะคล้ายกับการส่งข้อมูลโดยใช้อุปกรณ์ Switch ซึ่งการติด Label ให้กับ IP Packet จะส่งผลทำให้มีการสวิตช์ IP Packet ไปยังเส้นทางที่กำหนด ทำให้สามารถส่งต่อ IP Packet ไปยังปลายทางได้รวดเร็วกว่าโดยไม่เสียเวลากับกระบวนการคิดค้นหาเส้นทางที่ดีที่สุด

๔. เว็บแอปพลิเคชัน (Web Application)

การพัฒนากระบวนการบนเว็บไซต์ ซึ่งมีระบบมีการไหลเวียนในแบบออนไลน์ทั้งแบบ Local ภายในวง LAN และ Global ซึ่งออกไปยังเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ทำให้เหมาะสำหรับงานที่ต้องการข้อมูลแบบ Real Time

การทำงานของเว็บแอปพลิเคชันนั้นโปรแกรมส่วนหนึ่งจะวางตัวอยู่บน Rendering Engine ซึ่งจะทำหน้าที่หลัก คือนำเอาชุดคำสั่งหรือรูปแบบโครงสร้างข้อมูลที่ใช้ในการแสดงผล นำมาแสดงผลบนหน้าเว็บไซต์ โปรแกรมส่วนที่วางตัวอยู่บน Rendering Engine จะทำหน้าที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขสิ่งที่แสดงผล จากการตรวจสอบข้อมูลที่รับเข้ามาส่วนการทำงานหลักจะอยู่บน Web Server ซึ่งทำหน้าที่เชื่อมต่อกับ Client ด้วยโปรโตคอล HTTP/ HTTPS และประมวลผลเป็นตัวแปลภาษา เช่น Script Engine ของภาษา PHP หรืออาจจะมีการติดตั้ง .NET Framework ซึ่งมีส่วนแปลภาษา CLR ที่ใช้แปลภาษา Intermediate จากโค้ดที่เขียนด้วย VB.NET หรือ C#.NET หรืออาจจะเป็น J๒ EE ที่มีส่วนแปลไต่โค้ดของคลาสที่ได้จากโปรแกรมภาษาจาวา เป็นต้น

๕. เทคโนโลยีเวอร์ชวลไลซ์เซชัน (Virtualization Technology)

เทคโนโลยีสำหรับการจำลองสภาพแวดล้อมให้เสมือนมีคอมพิวเตอร์หลายเครื่องทำงานอยู่ภายในคอมพิวเตอร์เครื่องหลัก โดยอาศัยการทำงานของซอฟต์แวร์ด้านเวอร์ชวลไลเซชันเป็นตัวจัดการในเรื่องต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการใช้ฮาร์ดแวร์ ระบบปฏิบัติการ ระบบไฟล์ ระบบ

เครือข่าย และไฟล์วอลล์ให้กับระบบเสมือนแต่ละตัว ทำให้การเชื่อมต่อระบบจากภายนอกไม่สามารถแยกได้ว่ากำลังติดต่อกับระบบเสมือนหรือระบบจริง โดยการจัดการระบบปฏิบัติการที่หลากหลายให้สามารถทำงานบนฮาร์ดแวร์ชุด เดียวกันได้ นั้นระบบปฏิบัติการหลักที่รองรับระบบปฏิบัติการอื่นๆ มีชื่อเรียกแตกต่างกันออกไปตามเจ้าของผลิตภัณฑ์ ชื่อที่พบเห็นกันได้บ่อยๆ ก็คือ Hypervisor, Domain ๐ และ Host OS ส่วนระบบปฏิบัติการที่ถูกจำลองขึ้นมาจะถูกรเรียกว่า Guest OS หรือ Domain U ซึ่งในระบบที่ถูกจำลองขึ้นจะมีระบบไฟล์, ระบบเครือข่าย และไฟล์วอลล์แยกจากเครื่องหลัก ซึ่งทุกอย่างแยกออกมาอย่างอิสระจาก Host OS

การพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง ทั้งในด้านการบริหารและการพัฒนาประเทศ ไม่ว่าจะเป็นด้านเศรษฐกิจสังคม และการปกครอง การจัดทำระบบการบริหารจัดการที่ดิน หรือที่เรียกสั้นๆ ว่า ระบบที่ดิน เป็นระบบทะเบียนขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับที่ดิน จึงมีความจำเป็นยิ่ง โดยเหตุนี้พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงมีพระบรมราชโองการ ตั้งกรมที่ดินขึ้น เพื่อให้มีภารกิจในการบริหารจัดการระบบที่ดิน ตลอดระยะเวลา มากกว่า ๑๐๐ ปี ระบบการบริหารจัดการที่ดินได้เจริญก้าวหน้ามาเป็นลำดับ

ในปัจจุบันประเทศต่างๆ ได้มีการปรับเปลี่ยนกระบวนการเกี่ยวกับระบบที่ดิน โดยแนวคิด ในการบริหารจัดการที่ดินสมัยใหม่ ซึ่งเป็นแนวคิดที่มองระบบที่ดินในฐานะเป็นรากฐาน และองค์ประกอบหลักของระบบสารสนเทศที่ดินที่ใช้แปลงที่ดินเป็นฐาน ระบบสารสนเทศที่ดินดังกล่าว จึงเป็นแกนกลางในการบริหารจัดการที่ดิน และการพัฒนาด้านต่าง ๆ ของประเทศ นอกจากนี้ กระบวนทัศน์ใหม่เกี่ยวกับระบบที่ดินได้เพิ่มมิติในการบริหารจัดการเกี่ยวกับที่ดินเป็น ๓ ด้าน คือ ด้านระบบที่ดินเป็นมิติการสร้างเชื่อมั่นในการถือครองที่ดิน ด้านเศรษฐศาสตร์ที่ดินเป็นมิติเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดิน เพื่อก่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของประเทศ และด้านบริหารจัดการที่ดินเป็นมิติเกี่ยวกับการใช้ระบบที่ดินแบบอเนกประสงค์ เพื่อเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคม การปกครอง รวมถึงการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงและความสงบสุขของสังคม

กรมที่ดินมีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคล โดยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้บุคคลมีความมั่นคงในการถือครองที่ดิน และได้รับการบริการที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการบริหารจัดการที่ดิน ภาครัฐให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ปัจจุบันรับผิดชอบเอกสารหลักฐานที่ดินที่มีมูลค่ามหาศาลประกอบด้วย

๑. เอกสารสิทธิในที่ดินประมาณ ๓๗ ล้านแปลง ครอบคลุมพื้นที่ ๑๒๘ ล้านไร่ และในจำนวนนี้ เป็นโฉนดที่ดินประมาณ ๓๓ ล้านแปลง (มีปริมาณเอกสารสิทธิเพิ่มขึ้นปีละประมาณ ๕%)

๒. เอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมากกว่า ๓๐๐ ล้านฉบับ (มีปริมาณเพิ่มขึ้นปีละประมาณ ๕ %)

๓. ระวังแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดินในมาตราส่วน ๑:๔๐๐๐, ๑:๒๐๐๐, ๑:๑๐๐๐ และ ๑:๕๐๐ ประมาณ ๒๕๐,๐๐๐ ระวัง

โดยให้บริการประชาชนผ่านทางสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก จำนวน ๔๖๐ แห่ง และสำนักงานที่ดินอำเภอทั่วประเทศ รวมทั้งสิ้นจำนวน ๘๓๐ แห่ง ด้วยข้าราชการ และลูกจ้าง ประมาณ ๑๔,๐๐๐ คน มีฐานข้อมูลการถือครองที่ดินในภาพรวมที่เป็นศูนย์กลางสนับสนุนการทำงานของกรมที่ดินและรัฐบาลโดยมีข้อมูลการดำเนินการครบถ้วนทั้งในส่วนของข้อมูลทะเบียนที่ดิน ข้อมูลรูปแปลงที่ดิน และข้อมูลเอกสารภาพลักษณ์ของเอกสารสิทธิและสารบบ พร้อมทั้งมีระบบงานคอมพิวเตอร์ที่มีประสิทธิภาพสามารถให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและดำเนินการทางด้านรังวัดและทำแผนที่ได้แบบอัตโนมัติในสำนักงานที่ดิน จำนวน ๗๓ สำนักงาน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมทั่วประเทศ โดยในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านทะเบียนที่ดินไม่ต่ำกว่า ๕ ล้านรายการ และเป็นองค์กรที่จัดเก็บรายได้เข้ารัฐในรูปแบบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ ภาษีเงินได้ และภาษีธุรกิจเฉพาะ เฉลี่ยปีละ ๕๐,๐๐๐ ล้านบาท กรมที่ดิน จึงจัดทำโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินขึ้นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว

วัตถุประสงค์

๑. เพื่อจัดให้มีฐานข้อมูลที่ดินแห่งชาติที่ถูกต้อง ครบถ้วน ทันสมัย เป็นศูนย์กลางการให้บริการด้านภูมิสารสนเทศ (Land Parcel – Based Geoinformation) ที่ช่วยให้รัฐสามารถสนองความต้องการด้านข้อมูลที่ดินของรัฐและเอกชนได้ทันความต้องการ

๒. เพื่อจัดทำฐานข้อมูลที่ดินสนับสนุนศูนย์ปฏิบัติการนายกรัฐมนตรี (Prime Minister Operation Center : PMOC) ในด้านการบริหารจัดการเกี่ยวกับทรัพยากรดินของประเทศ

๓. เพื่อจัดให้มีฐานข้อมูลการถือครองที่ดินในภาพรวมที่เป็นศูนย์กลางสำหรับสนับสนุนการกำหนดนโยบายด้านเศรษฐกิจ ความมั่นคงและสังคม การปกครองส่วนท้องถิ่น การเกษตร การใช้ประโยชน์ที่ดิน การกระจายการถือครองที่ดิน การจัดทำสาธารณูปโภคพื้นฐาน การกำหนดผังเมือง และสิ่งแวดล้อม และงานด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน เช่น การดำเนินงานขององค์กรอิสระตามรัฐธรรมนูญให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เป็นต้น

๔. เพื่อจัดให้มีฐานข้อมูลสนับสนุนการทำแผนที่และพัฒนาระบบฐานข้อมูลแผนที่ที่ดินให้สามารถใช้งานเชิงบริหาร ได้แบบอเนกประสงค์ (Multipurpose Cadastral Mapping)

๕. เพื่อให้ประชาชนเกิดความเชื่อมั่นในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ รวมทั้งได้รับบริการด้านที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

๑. งานวิจัยเรื่อง : ระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ระบบการให้บริการ และนำเสนอแนวทางการพัฒนาระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ได้แก่ ประชาชนผู้รับบริการและเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น จำนวน ๑๒๐ คน โดยการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง วิเคราะห์ข้อมูลโดยค่าร้อยละ และการวิเคราะห์เชิงเนื้อหาผลการวิจัยพบว่า ระบบปัจจุบันในการให้บริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำนักงานที่ดิน จังหวัดขอนแก่น มี ๔ จุดให้บริการ ได้แก่ จุดบริการเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ จุดบริการเจ้าหน้าที่สอบสวน จุดบริการเจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน และจุดบริการพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน ซึ่งทั้ง ๔ จุดบริการมีกำหนดระยะเวลาการให้บริการเฉลี่ย ๒.๓๐ ชั่วโมง/ราย ขณะที่ผู้รับบริการได้รับบริการจริงเฉลี่ย ๕.๒๐ ชั่วโมง/ราย และแนวทางพัฒนาระบบ การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มี ๒ แนวทาง คือ

๑. ปรับปรุงและพัฒนาระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยการนำเทคโนโลยีสารสนเทศที่เหมาะสมมาใช้ในการให้บริการ

๒. ปรับปรุงและพัฒนางานด้านการประชาสัมพันธ์โดยการปรับปรุงเว็บไซต์ของกรมที่ดิน และการจัดทำคู่มือความรู้เกี่ยวกับกระบวนการ ขั้นตอนการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้ศึกษาและเตรียมความพร้อมก่อนขอรับบริการ

สรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

๑. การศึกษาและวิเคราะห์ระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดิน จังหวัดขอนแก่น พบว่า ระบบปัจจุบันในการให้บริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินฯ มี ๔ จุดให้บริการ ได้แก่

๑.๑ จุดบริการของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

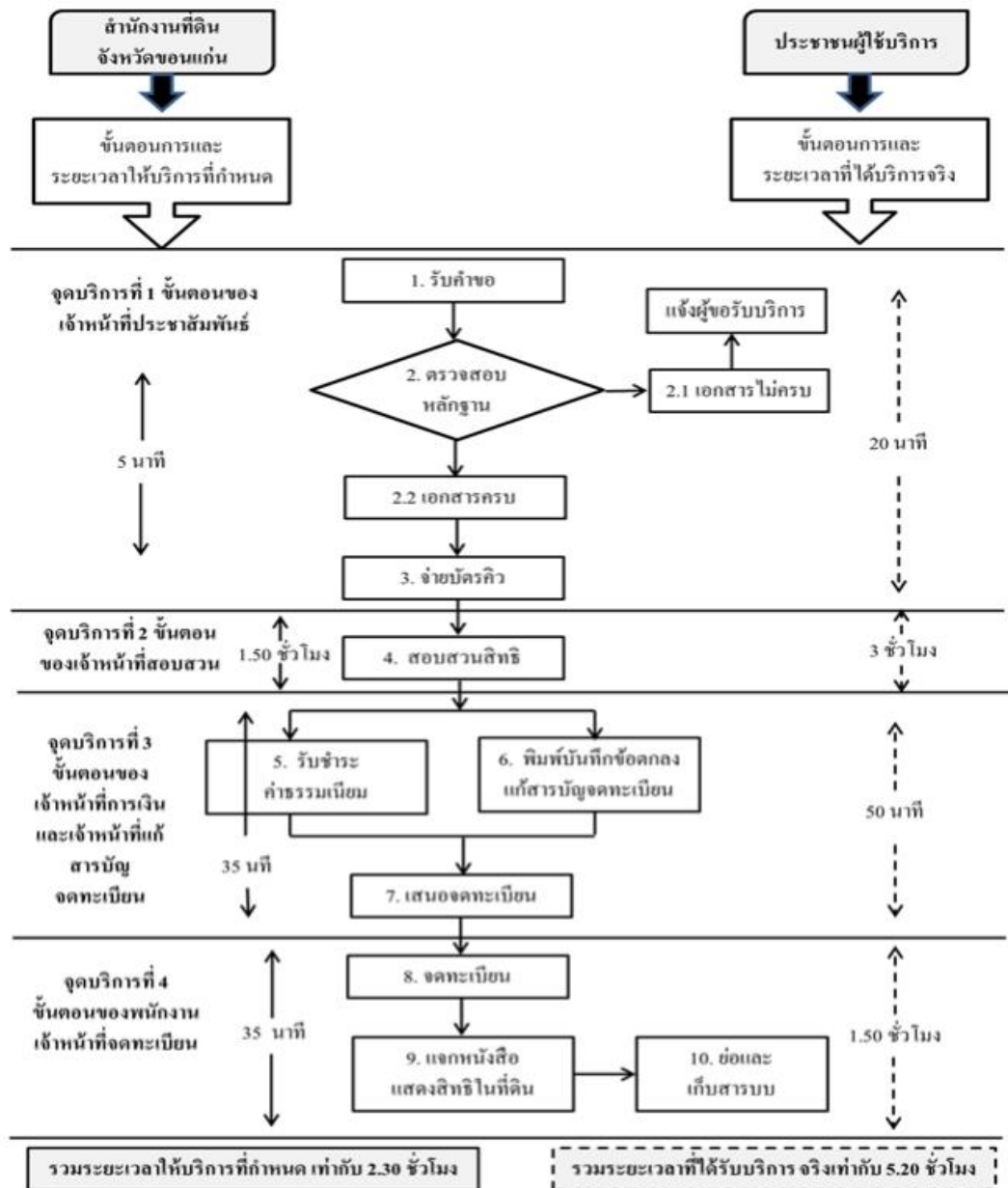
๑.๒ จุดบริการของเจ้าหน้าที่สอบสวน

๑.๓ จุดบริการของเจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน

๑.๔ จุดบริการของพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

ปัจจุบันสำนักงานที่ดินฯ ได้นำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้เพื่อให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ประชาชนบ้างแล้ว เพื่อลดเวลาารอรับบริการ แต่การให้บริการดังกล่าว ยังช้ากว่าเวลาที่กำหนด ซึ่งเวลารอคอยรับบริการตั้งแต่เริ่มต้น ณ จุดประชาสัมพันธ์จนถึงกระบวนการได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืน กำหนด ไว้ ๒.๓๐ ชั่วโมง/ราย ขณะที่ประชาชนได้รับบริการจริง ๕.๒๐ ชั่วโมง/ราย ซึ่งช้ากว่ากำหนด ๒.๕๐ ชั่วโมง/ราย โดยสรุปกระบวนการ/ขั้นตอนการให้บริการและระยะเวลาการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น ปัจจุบัน ได้ดังภาพที่ ๒ – ๒

แผนภาพที่ ๒ - ๒ แสดงกระบวนการ/ขั้นตอนการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น (ระบบปัจจุบัน)



ที่มา : มหาวิทยาลัยขอนแก่น, ๒๕๖๐

จากแผนภาพที่ ๒ - ๒ พบว่า กระบวนการ/ขั้นตอนการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินฯ มี ๔ จุด ซึ่งทั้ง ๔ จุด ปัจจุบันยังไม่สามารถให้บริการได้ตามเวลา กำหนด ดังนี้

จุดบริการที่ ๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เป็นขั้นตอนเพื่อการรับคำขอ สอบถามความประสงค์และตรวจสอบเอกสารหลักฐานของผู้ใช้บริการ หากเอกสารครบถ้วน จะออกบัตรคิวให้ หากเอกสารไม่ถูกต้องครบถ้วน จะแจ้งให้ผู้ใช้บริการดำเนินการให้ถูกต้อง เมื่อปรากฏว่าถูกต้องแล้ว

จึงจ่ายบัตรคิวตามลำดับก่อนหลังด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ในขั้นนี้กำหนดเวลาให้บริการ ๕ นาที/ราย แต่ได้รับบริการจริง ๒๐ นาที/ราย ซึ่งช้ากว่าเวลาที่กำหนด ๑๐-๑๕ นาที/ราย

จุดบริการที่ ๒ เจ้าหน้าที่สอบสวน เป็นขั้นตอนเพื่อสอบสวนผู้ขอและคู่กรณีในเรื่อง สิทธิและความสามารถของบุคคล รวมถึงความถูกต้องแห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย เพื่อให้เห็นใจว่าเป็นผู้ซื้อขายจริง ในขั้นตอนนี้จะมีการตรวจสอบเชื่อมโยงกับฐานข้อมูล ทะเบียนราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อตรวจสอบการอายัดจากบัญชีคุมอายัด ทำการ ประเมินราคาทุนทรัพย์ คำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ภาษีธุรกิจเฉพาะ แจ้งให้ผู้ขอรับทราบ แล้วออกไปส่งเงินค่าธรรมเนียมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ในขั้นนี้กำหนดเวลาให้บริการ ๑.๕๐ ชั่วโมง/ราย แต่ได้รับบริการจริง ๓.๐๐ ชั่วโมง/ราย ซึ่งช้ากว่าเวลาที่กำหนด ๑.๑๐ ชั่วโมง/ราย

จุดบริการที่ ๓ เจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน เป็นขั้นตอน เพื่อรับชำระเงินค่าธรรมเนียมจากผู้ขอ เพื่อนำใบเสร็จรับเงินไปยื่นให้เจ้าหน้าที่สอบสวน จากนั้น เจ้าหน้าที่ทำการแก้สารบัญจดทะเบียนในรูปแบบหนังสือสัญญาแล้วเก็บไว้สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้ขอหนึ่งฉบับ ในขั้นนี้กำหนดเวลาให้บริการ ๓๕ นาที/ราย แต่ได้รับบริการจริง ๕๐ นาที/ราย ซึ่งช้ากว่าเวลาที่กำหนด ๑๕ นาที/ราย

จุดบริการที่ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน เป็นขั้นตอนเพื่อลงลายมือชื่อของผู้ขอ และคู่กรณี ตรวจสอบความถูกต้องของข้อความในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนังสือสัญญา การลงนามจดทะเบียน และประทับตราในหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียน แล้วแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือสัญญาให้แก่คู่กรณี

ในขั้นนี้กำหนดเวลาให้บริการ ๓๕ นาที/ราย แต่ได้รับบริการจริง ๑.๕๐ ชั่วโมง/ราย ซึ่งช้ากว่าเวลาที่กำหนด ๑.๑๕ ชั่วโมง/ราย ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้กระบวนการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนด

๑. ด้านบุคลากร เจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการ พบมีปัญหาเกี่ยวกับจำนวนบุคลากร/เจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการไม่เพียงพอต่อการให้บริการ เนื่องจากจำนวนผู้มาใช้บริการปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น

๒. ด้านกระบวนการ ขั้นตอนการให้บริการ พบมีปัญหาเกี่ยวกับการบริการที่ล่าช้า เนื่องจากในขั้นตอนการสอบสวนและการตรวจสอบเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีหลาย ขั้นตอน เช่น การยื่นคำขอการสอบสวน การตรวจหลักฐานคำนวณภาษี การประกาศ การจัดทำ สัญญาหรือบันทึกข้อตกลง การบันทึกสาระสำคัญในการจดทะเบียน การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน การลงชื่อและประทับตรา แก่ทะเบียนสารบบที่ยังเป็นระบบพิมพ์ดีดและระบบมือเป็นส่วนใหญ่ และประชาชนมองว่า บุคลากรเจ้าหน้าที่ ผู้ให้บริการขาดความโปร่งใสในการให้บริการตามลำดับ ก่อนหลังอย่างเป็นธรรมเช่น ผู้ที่มาก่อนควรได้รับบริการก่อน

๓. ด้านประชาชนผู้ให้บริการ พบมีปัญหาเกี่ยวกับการเตรียมเอกสารไม่ครบถ้วน หรือไม่ถูกต้องของประชาชนผู้ให้บริการ เนื่องจากประชาชนผู้ให้บริการยังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย และเอกสารที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนและการทำนิติกรรมเกี่ยวกับการขาย การขายฝาก การให้และจำนองหรือประชาชนบางคนอาจไม่ค่อยเก็บเอกสารที่จำเป็นต้องใช้ให้เรียบร้อย ไม่สนใจกฎหมายระเบียบ หนังสือสั่งการของราชการ จึงทำให้ไม่ได้รับความสะดวกเมื่อมาติดต่อขอรับบริการ

๒. แนวทางการพัฒนาระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น มี ๒ แนวทาง ดังนี้

๒.๑ การปรับปรุงพัฒนาระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๒.๑.๑ ควรนำเทคโนโลยีตรวจสอบตัวบุคคล ด้วยการตรวจสอบลายนิ้วมือมาใช้ในขั้นตอนสอบสวน จะเพิ่มความรวดเร็วในการให้บริการมากขึ้น

๒.๑.๒ ควรนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้เพื่อตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในแต่ละจุดบริการ เพื่อติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันให้มีความโปร่งใส และตรวจสอบได้

๒.๑.๓ ควรมีระบบการสืบค้นข้อมูลในการจัดทำคำขอสัญญาต่าง ๆ ทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน เพื่อให้ประชาชนสามารถจัดเตรียมคำขอหรือสัญญาต่างๆ ได้ด้วยตนเอง จะช่วยลดระยะเวลาการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการน้อยลงได้

๒.๑.๔ ควรเพิ่มอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการ เช่นเจ้าหน้าที่สอบสวน และเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เพื่อเพิ่มความสะดวก รวดเร็วในกระบวนการ ขั้นตอนการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมากขึ้น

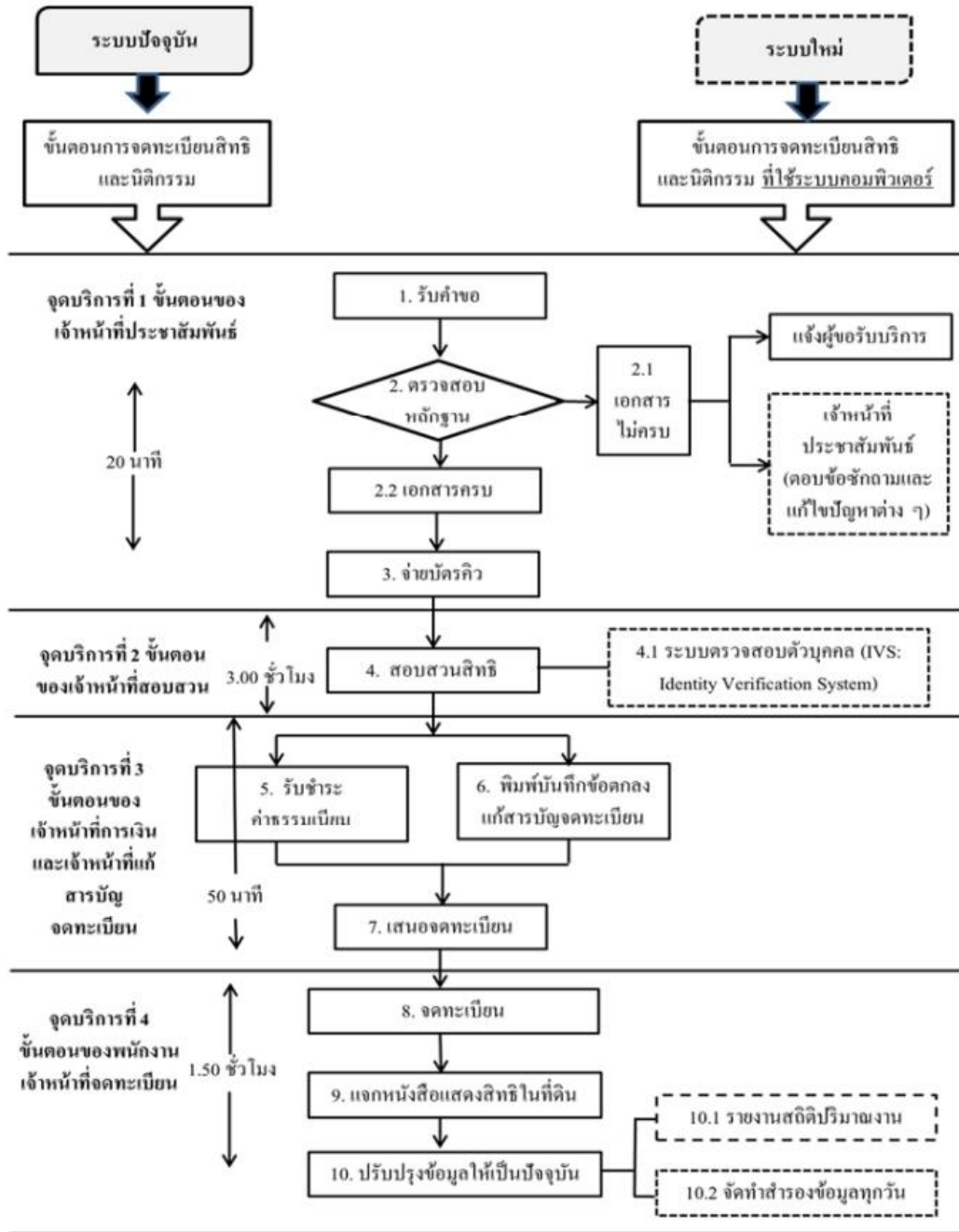
๒.๑.๕ ควรมีการประเมินและติดตามผลการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่อย่างต่อเนื่อง นำผลการประเมินมาพัฒนาและปรับปรุงระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

๒.๒ การปรับปรุงและพัฒนางานด้านการประชาสัมพันธ์

๒.๒.๑ ควรมีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ให้มีความสามารถในการประชาสัมพันธ์ด้านการให้ข้อมูลข่าวสารและด้านการพูดให้เพิ่มมากขึ้น โดยจัดโครงการฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความสามารถใน ๒ ด้านนี้ให้แก่เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์โดยเฉพาะเพิ่มเติมจากความสามารถในการประชาสัมพันธ์ที่มีอยู่

๒.๒.๒ ควรจัดทำคู่มือความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการ ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้ประชาชนได้ศึกษาหาความรู้และมีการเตรียมความพร้อมในการขอรับบริการได้อย่างถูกต้อง มีการเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินหรือแจกจ่ายให้แก่ผู้นำชุมชน หรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ โดยสรุปกระบวนการ ขั้นตอนการให้บริการและเวลาการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินฯ ที่ออกแบบใหม่ ได้ตั้งแผนภาพที่ ๒ - ๒

แผนภาพที่ ๒ - ๓ แสดงกระบวนการ ขั้นตอนการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดิน จังหวัดขอนแก่น (ระบบใหม่)



ที่มา : มหาวิทยาลัยขอนแก่น, ๒๕๖๐

จากแผนภาพที่ ๒ - ๓ พบว่า กระบวนการ ขั้นตอนการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินฯ ระบบใหม่มีการพัฒนาปรับปรุง ๓ จุดให้บริการ ดังนี้

จุดบริการที่ ๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ โดยการจัดโต๊ะเพิ่มสำหรับเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เพื่อทำหน้าที่ตอบข้อซักถามและแก้ไขปัญหาให้ประชาชนที่มีปัญหาเกี่ยวกับเอกสารหลักฐาน

จุดบริการที่ ๒ เจ้าหน้าที่สอบสวน โดยการนำเทคโนโลยีตรวจสอบตัวบุคคลด้วยวิธีการตรวจสอบลายนิ้วมือ มาช่วยในจุดบริการที่ ๒ ชั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน

จุดบริการที่ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โดยการนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในการเก็บข้อมูลการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น รายงานสถิติปริมาณงานการจัดเก็บข้อมูลการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แทนการย่อและเก็บสารบบ เป็นต้น

๒. งานวิจัยเรื่อง : การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาพร้าว

ปัจจุบันการจดทะเบียนที่ดินของประเทศไทยใช้ระบบการจดทะเบียนด้วยระบบมือ (manual system) โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ โดยในต่างประเทศเช่น ประเทศอังกฤษ ประเทศออสเตรเลีย ประเทศนิวซีแลนด์ ประเทศแคนาดา ประเทศญี่ปุ่น ประเทศสหรัฐอเมริกา นั้นได้เริ่มดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่ปี ค.ศ.๒๐๐๐ เพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดินและเป็นพื้นฐานสำคัญในการจัดการที่ดินสมัยใหม่ (Modern Cadastral System) เพื่อพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ความมั่นคงและการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมของประเทศ (Multipurpose Cadastral System) ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการจัดเก็บและนำเข้าข้อมูลที่ดิน เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการพัฒนาประเทศ

ฉะนั้นการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน จะเป็นการจัดทำฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินทั่วประเทศ เพื่อให้กระทรวง ทบวงกรมต่างๆ สามารถนำข้อมูลที่ดินมาใช้งานได้กับหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนได้โดยไม่ต้องจัดทำหรือนำเข้าข้อมูลใหม่ทั้งหมด โดยจะต้องนำเข้าข้อมูล ๓ ประเภทใหญ่ๆ ประกอบด้วย

๑. ข้อมูลเชิงอักษร (Text) เป็นข้อมูลเกี่ยวกับทะเบียนที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งข้อมูลดังกล่าวไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ข้อมูลที่สำคัญนี้ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องหมายที่ดิน เช่น เลขที่โฉนดที่ดิน ระวังแผนที เลขที่ดินหน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนเนื้อที่ดิน เป็นต้น

๒. ข้อมูลที่ดินเชิงพื้นที่ (Spatial Data) เป็นข้อมูลสแกนรูปร่างลักษณะตำแหน่งที่ดิน และความสำคัญของรูปแปลงที่ดิน กับแปลงที่ดินข้างเคียง ข้อมูลรูปแปลงที่ดินจะถูกนำเข้าจากระวางแผนที่ (Cadastral Map)

๓. ข้อมูลภาพลักษณ์ (Image Data) เป็นข้อมูลที่เกิดจากการสแกนเอกสาร (Document Imaging) ซึ่งประกอบด้วย

๑. โฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง ตราจองที่ดินที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และเอกสารสิทธิห้องชุด

๒. เอกสารบนที่ดิน เช่น คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) สัญญาหนังสือมอบอำนาจ เป็นต้น

๓. เอกสารรายละเอียดเกี่ยวกับการรังวัดแปลงที่ดิน เช่น ต้นร่างแผนที่ รายการรังวัดมุมและระยะ รายการคำนวณพิกัดฉาก รายการคำนวณเนื้อที่ดิน

ซึ่งข้อมูลภาพลักษณ์ (Image Data) ถูกจัดเก็บอยู่ในรูปของข้อมูลดิจิทัล (Digital) ที่สามารถทำการแก้ไขและเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่ดินได้

ปัจจุบันประเทศไทยมีพื้นที่ทั้งหมด ๓๒๐ ล้านไร่ โดยสามารถออกเอกสารสิทธิได้ประมาณ ๒๒๐ ล้านไร่ โดยมีการออกเอกสารสิทธิไปแล้ว ๘๓ ล้านไร่ คงเหลือพื้นที่อีกประมาณ ๑๖ ล้านไร่ ที่จะดำเนินการออกเอกสารสิทธิให้ครอบคลุมทั่วประเทศได้ ซึ่งยังมีข้อมูลที่ต้องดำเนินการจัดเก็บข้อมูลในรูปแบบของข้อมูลดิจิทัล (Digital) ซึ่งอยู่ในรูปของเอกสารสิทธิที่ดินประมาณ ๓๐ ล้านแปลง (ให้ครอบคลุมพื้นที่ ๑๒๕ ล้านไร่) และในจำนวนนี้เป็นโฉนดที่ดินประมาณ ๓๐ กว่าล้านแปลง (ข้อมูล ณ ปี พ.ศ. ๒๕๕๓) และมีเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมากกว่า ๓๐๐ ล้านฉบับ นอกจากนี้ยังมีระวางแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดินในมาตราส่วน ๑:๔๐๐ ๑:๒๐๐๐ ๑:๑๐๐๐ ๑:๕๐๐ ประมาณ ๒๕๐๐๐๐ ระวาง ที่จะต้องทำการนำเข้าข้อมูลที่ดินเพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงจำเป็นต้องมีการพัฒนาระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต(Internet) และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ ตัวอย่างกรณีศึกษาของวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ระบบงานที่ทำการออกแบบนี้ใช้โครงสร้างแบบเว็บ (Web) โดยพัฒนาด้วยโปรแกรมจาวา (Java) โดยมีการใช้ทั้งที่เป็นหน้าพื้นสำหรับแสดงข้อมูล (Web Page) และโปรแกรมประยุกต์ (Web App) เพื่อให้การใช้งานครอบคลุมการใช้งานได้มากที่สุด

ระบบงานที่ออกแบบที่ใช้งานในลักษณะอินทราเน็ต (Intranet) โดยใช้ฐานข้อมูล (Database) ที่ส่วนของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาพร้าว โดยฐานข้อมูล (Database) อยู่ที่กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร จะทำการดึงข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงของทั้งสองสำนักงาน เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ทำการรายงานให้กับผู้รับบริการ

การใช้งานโปรแกรมระบบงานแอปพลิเคชัน (Application) สำหรับผู้ใช้งานนั้นสามารถใช้งานได้ผ่านทางโปรแกรมค้นดูเว็บ (Web Browser) หรือใช้งานผ่านโปรแกรมประยุกต์ (Run Web App) ที่เครื่องที่ใช้งานได้โดยจะมีเครื่องแม่ข่ายโปรแกรมระบบงาน (Web Application Server) และฐานข้อมูล (Database) รองรับการทำงาน

ระบบที่จัดทำขึ้นเป็นระบบที่สามารถเชื่อมต่อกับระบบงานต่าง ๆ เช่น ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS : Geographic Information System) ของแผนที่ดิน ข้อมูลทะเบียนราษฎร์ ข้อมูลรูปภาพ (Image) ของสารบบ โดยการออกแบบระบบงานคำนึงถึงความสะดวกของการใช้งาน และการเชื่อมโยงข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วนสมบูรณ์เป็นหลัก

ระบบต้นแบบงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่และสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาพร้าว เป็นระบบงานที่ออกแบบมาเพื่อวัตถุประสงค์หลัก คือ

การลดขั้นตอน และลดเวลาในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อที่จะจัดการกับปัญหาหลักที่สำคัญของระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คือ ขั้นตอนของการตรวจสอบเอกสาร ระหว่างเอกสารของผู้ที่มาขอจดทะเบียนและเอกสารที่อยู่ในสารบบ

ระบบต้นแบบงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานของระบบ โดยการนำเอาเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเข้ามาใช้ในระบบและขั้นตอนการทำงาน เพื่อที่จะสนับสนุนระบบงานด้านการให้บริการ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มีความกระชับ และใช้เวลาในการทำนิติกรรมให้น้อยที่สุด เพื่อตอบสนองความต้องการและให้บริการของประชาชนผู้มาใช้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้รับความสะดวกสบาย ใช้เวลาในการทำงานน้อยลง มั่นใจในความถูกต้องของข้อมูล และมั่นใจในประสิทธิภาพของการให้บริการ

สรุป

การวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน ได้รวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗ มาตรา ๖๑ มาตรา ๗๑ - ๗๒ และมาตรา ๗๔
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๐/๒๕๗๙ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
๔. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔
๕. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร พ.ศ. ๒๕๕๓
๖. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับเงิน สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ พ.ศ. ๒๕๕๒
๗. วัฏจักรการพัฒนาระบบงาน (System Development Life Cycle : SDLC)
๘. ระบบจัดการฐานข้อมูล (Database Management System)หรือที่เรียกว่า ดีบีเอ็มเอส (DBMS)
๙. การสื่อสารข้อมูลด้วยเทคโนโลยี MPLS : Multiprotocol Label Switching
๑๐. เว็บแอปพลิเคชัน (Web Application)
๑๑. เทคโนโลยีเวอร์ชวลไลซ์เซชัน (Virtualization Technology)
๑๒. การพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินที่ใช้ในปัจจุบัน
๑๓. งานวิจัยที่ ๑ เรื่อง : ระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น

๑๔. งานวิจัยที่ ๒ เรื่อง : การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาพร้าว

เพื่อใช้เป็นแนวทางสำหรับการวิจัย ในการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (Online) ที่ชัดเจน และนำไปสู่การปฏิบัติได้จริงต่อไป

บทที่ ๓

การรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ต่างสำนักงานที่ดิน

การปฏิบัติของกรมที่ดินที่ผ่านมา

ปัจจุบันกรมที่ดินให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง คำสั่งกระทรวงมหาดไทย และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดินนั้นต้องเป็นนิติกรรมที่ไม่มีการประกาศและการรังวัด โดยมีขั้นตอนดังนี้

๑. เริ่มการรับคำขอ การสอบสวนและดำเนินเรื่อง (ใช้เวลาดำเนินการ ๑ วันทำการ)

๑.๑. ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินตามแบบ ท.ด. ๖๐ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดิน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียน

๑.๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการจดทะเบียน โดยตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์

๑.๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ดำเนินการสอบสวนตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๕๗) ออกตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

๑.๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานสำนักงานที่ดินท้องที่ทางโทรสาร / ระบบสารสนเทศ เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ ตรวจสอบยึดและตรวจหนังสือแสดงสิทธิอยู่ระหว่างการออกใบแทนหรือไม่

๑.๕. รวบรวมจากสำนักงานที่ดินท้องที่ทางโทรสาร / ระบบสารสนเทศ ประมาณ ๓๐ - ๖๐ นาที

๑.๖. ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง โดยคู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อแล้วให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอลงนามกำกับในเอกสารทุกฉบับที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม

๑.๗. พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ และเรียกให้ผู้ขอวางเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ค่าไปรษณีย์ ค่าธนาณัติ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดและออกใบเสร็จรับเงินให้ (การรับเงินให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินสำหรับสำนักงานที่ดินใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์หรือตามระเบียบว่าด้วยการเก็บใช้ใบสั่งการรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากร)

๑.๘. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ให้ออกใบรับ (ท.ด.๕๓) ให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน โดยทำเป็น ๒ ฉบับมอบให้ผู้ขอ ๑ ฉบับ เก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ๑ ฉบับ

๑.๙. พนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเบิกเงินจากเจ้าหน้าที่การเงินไปซื้อธนาณัติ ณ ที่ทำการไปรษณีย์

ส่งเอกสารทางไปรษณีย์ (ใช้เวลาดำเนินการ ๓ วันทำการ)

๑.๑๐. ส่งเอกสารหลักฐานของผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินพร้อมธนาณัติ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนทางไปรษณีย์หรือส่งโดยวิธีอื่นๆ (การส่งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยใช้บริการประเภทพัสดุไปรษณีย์)

จดทะเบียนและส่งเรื่องทั้งหมดคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอทางไปรษณีย์ (ใช้เวลาดำเนินการ ๕ วันทำการ)

๑.๑๑. พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงบัญชีรับทำการและตรวจสอบข้อมูลในคำขอกับสารบบที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน

๑.๑๒. นำธนาณัติไปเบิกเงินจากที่ทำการไปรษณีย์

๑.๑๓. เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่องและลงนามจดทะเบียนในสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๑.๑๔. ส่งเรื่องทั้งหมดพร้อมสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอทางไปรษณีย์

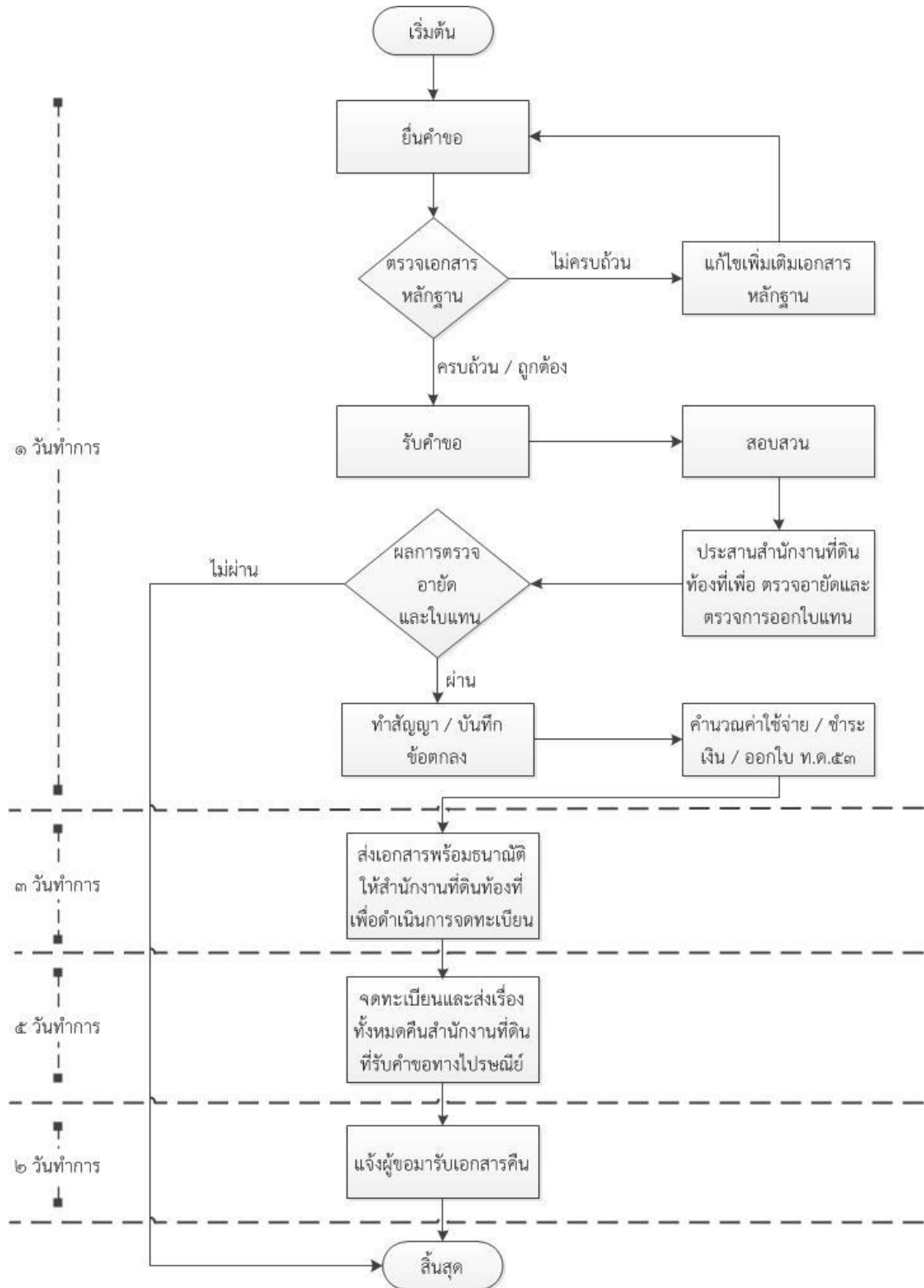
แจ้งผู้ขอมารับเอกสารคืน (ใช้เวลาดำเนินการ ๒ วันทำการ)

๑.๑๕. ตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสัญญาที่สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนส่งคืนมา

๑.๑๖. จัดทำหนังสือแจ้งผู้ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา โดยแจ้งให้ผู้ขอนำใบรับ (ท.ด. ๕๓) มาติดต่อด้วย

โดยมีระยะเวลาดำเนินการรวมประมาณ ๑๑ วันทำการ (ไม่นับกรณีมีเหตุขัดข้องที่ต้องจัดการแก้ไขเพิ่มเติม)

แผนภาพที่ ๓ - ๑ ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานในปัจจุบัน



ปัญหา

๑. ด้านระยะเวลา

๑.๑. กระบวนการและขั้นตอนในการดำเนินงานมีหลายขั้นตอน ซึ่งแต่ละขั้นตอน ต้องใช้เวลานานโดยมีระยะเวลาดำเนินการรวมประมาณ ๑๑ วันทำการ (ไม่นับกรณีมีเหตุขัดข้องที่ต้องจัดการแก้ไขเพิ่มเติม)

๑.๒. สำนักงานที่ดินที่รับคำขอต้องประสานกับสำนักงานที่ดินท้องที่ในการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ ตรวจสอบรายได้และตรวจการออกใบแทน ก่อนที่จะรับคำขอ ซึ่งต้องรอผลการตรวจสอบเป็นเวลานาน

๑.๓. การส่งเอกสารหลักฐานทางไป – กลับ ระหว่างสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ กับสำนักงานที่ดินท้องที่ทางไปรษณีย์ ทำให้เกิดความล่าช้า

๒. ด้านค่าใช้จ่าย

๒.๑. การส่งเอกสารหลักฐานทางไป – กลับ ระหว่างสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ กับสำนักงานที่ดินท้องที่ทางไปรษณีย์ ทำให้เกิดความล่าช้า

๒.๑. สำนักงานที่ดินต้องเสียค่าใช้จ่ายในการส่งเอกสารหลักฐานทางไป – กลับ ระหว่างสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ กับสำนักงานที่ดินท้องที่ทางไปรษณีย์

๒.๒. สำนักงานที่ดินต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปซื้อและขึ้นเงินธนาณัติ ที่ทำการไปรษณีย์

๒.๓. สำนักงานที่ดินต้องเสียค่าใช้จ่ายในการทำหนังสือแจ้งประชาชนผู้ยื่นคำขอ ในการขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา

๓. ด้านบุคลากร

๔.๑. สำนักงานที่ดินขาดพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานโดยเฉพาะ

๔.๒. กรณีที่ราคาประเมินที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง หรือจดทะเบียนข้ามปี ทำให้ต้องคำนวณภาษีเงินได้ใหม่หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินอย่างเคร่งครัด หรือล่าช้า ทำให้ผู้ขอได้รับความเสียหาย หรืออาจถูกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น

๔. ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสาร

๔.๑. สำนักงานที่ดินไม่มีระบบสารสนเทศและการสื่อสารสนับสนุนในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดินเบ็ดเสร็จในวันเดียว (ปัจจุบันมีเพียงการรับคำขออย่างเดียว)

๔.๒. ข้อมูลสารสนเทศในสำนักงานที่ดินมีหลากหลายรูปแบบ ทำให้การปรับปรุงข้อมูลไม่ครบถ้วน ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน

๕. ด้านการบริการประชาชน

๕.๑. ประชาชนต้องมาติดต่อสำนักงานที่ดินหลายครั้ง (อย่างน้อย ๒ ครั้ง คือครั้งแรกไปยื่นคำขอ ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเมื่อได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ให้ไปปรับโฉนดที่ดินและสัญญาที่จดทะเบียนเสร็จแล้ว หรือหากมีกรณีขัดข้องก็ต้องกลับไปดำเนินการแก้ไขข้อขัดข้องบางอย่างที่สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเพิ่มอีกด้วย) ทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายมากขึ้น

๕.๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน จะใช้ระยะเวลาดำเนินการรวมประมาณ ๑๐ - ๑๕ วันทำการ (ไม่นับกรณีมีเหตุขัดข้องที่ต้องจัดการแก้ไขเพิ่มเติม) ทำให้ประชาชนเสียโอกาสในการดำเนินธุรกิจ

อุปสรรค

๑. พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด ทำให้การดำเนินงานในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานล่าช้า หากราคาประเมินที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนข้ามปี ทำให้ต้องคำนวณและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น

๒. ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินแล้ว ในระหว่างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินท้องที่ หากผู้ขอเสียชีวิตหรืออายุแตกเอกสารสิทธิในที่ดินก่อน จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เจ้าหน้าที่ต้องส่งเรื่องคืนผู้ขอไปยังสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ทำให้เสียเวลาในการดำเนินงานของสำนักงานที่ดิน

๓. ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินแล้ว ในระหว่างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินท้องที่ หากผู้ขอเสียชีวิต ถ้าเกิดจดทะเบียนไปแล้วแต่มารู้ว่าที่หลังว่าผู้ขอตายไปก่อนจดทะเบียน การจดทะเบียนอาจเกิดความผิดพลาดคลาดเคลื่อนและไม่ชอบด้วยกฎหมายทำให้ต้องมีการเพิกถอนการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. กรณีผู้ขอเปลี่ยนแปลงลายมือชื่อใหม่ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอไม่สามารถตรวจสอบลายมือชื่อเดิมที่จัดเก็บในสารบบที่ดินของสำนักงานที่ดินท้องที่ได้ ทำให้สำนักงานที่ดินท้องที่ ต้องส่งเอกสารกลับคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ และสำนักงานที่ดินที่รับคำขอต้องเรียกผู้ขอให้ลงลายมือชื่อใหม่อีกครั้งหนึ่ง

๕. เกิดการขัดข้องของระบบการสื่อสาร เช่น สัญญาณเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network) โทรศัพท์ โทรสาร จะทำให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความล่าช้า ผู้ขออาจไม่ได้รับความพึงพอใจในการบริการของสำนักงานที่ดิน

การบริหารความเสี่ยง

๑. ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

๓.๑. พนักงานเจ้าหน้าที่ขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงานตามกระบวนการและขั้นตอนที่ถูกต้อง

๓.๒. ความผิดพลาดของพนักงานในการปฏิบัติงาน โดยมีได้มีเจตนาจะกระทำผิดหรือทุจริต

๓.๓. ความไม่เพียงพอของการใช้บุคลากรในการปฏิบัติงาน

แนวทางการบริหารความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

๑. จัดฝึกอบรมให้ความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามระเบียบกระบวนการและขั้นตอนการดำเนินงาน

๒. จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานให้เข้าใจง่าย มีตัวอย่างในการปฏิบัติงานให้ครอบคลุมทุกกรณี

๒. ความเสี่ยงด้านกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๓.๑. พนักงานเจ้าหน้าที่เกิดความผิดพลาดโดยไม่เจตนา

๓.๒. บุคลากรมีเจตนาหรือความตั้งใจที่จะกระทำผิดหรือทุจริต

๓.๓. มีข้อบกพร่องของวิธีการ/ขั้นตอนการทำงาน

๓.๔. การวางแผนการปฏิบัติงานจริงไม่สอดคล้องกับระเบียบ คำสั่ง

๓.๕. มีการตีความข้อกฎหมาย ระเบียบ ผิดพลาดไม่ตรงกันในการสื่อข้อความตาม

กฎเกณฑ์

๓.๖. การสื่อสารระเบียบ กฎเกณฑ์ไม่ทั่วถึงทุกฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

แนวทางการบริหารความเสี่ยงด้านกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ให้ความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามระเบียบ กระบวนการและขั้นตอนการดำเนินงานที่ถูกต้อง

๒. วางแผนการปฏิบัติต่าง ๆ ไม่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่หน่วยงานกำกับดูแล

๓. ความเสี่ยงด้านการเงิน

๓.๑. ความเสี่ยงจากการจัดสรรงบประมาณไม่เหมาะสม

๓.๒. การตั้งงบประมาณผิดพลาด และใช้งบประมาณเกิน

๓.๓. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาขององค์กรไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงหรือปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้กับองค์กรได้ ทำให้การเบิกจ่ายงบประมาณไม่เป็นไปตามสัญญา

แนวทางการบริหารความเสี่ยงด้านการเงิน

๑. จัดให้มีการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและการใช้จ่ายงบประมาณที่ผ่านมาเพื่อเป็นแนวทางในการจัดสรรงบประมาณให้เหมาะสม

๒. จัดให้มีการจัดทำแผนการใช้จ่ายงบประมาณให้เหมาะสมกับการดำเนินงาน

๓. มีการวิเคราะห์คุณภาพและความสามารถในการปฏิบัติงานของคู่สัญญา
๔. มีการทบทวนการปฏิบัติงานทุกขั้นตอน กระบวนการเป็นประจําอย่างสม่ำเสมอ และมีการปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับสภาวะการณ์และงบประมาณ

๔. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

รัฐบาลมีนโยบายในการนำโมเดลไทยแลนด์ ๔.๐ มาใช้ในการพัฒนาประเทศ โดยได้กำหนดวิสัยทัศน์ประเทศไทย ว่า “ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนา ตามปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” เพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ดังกล่าว ระบบราชการก็จะต้องมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้อง และส่งเสริมไทยแลนด์ ๔.๐ จึงจำเป็นต้องมีการปฏิรูประบบราชการและข้าราชการ ซึ่งเป็นฟันเฟืองสำคัญในการขับเคลื่อนนโยบายรัฐบาล ให้สามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับทิศทางการบริหารของประเทศ โดยการกำหนดยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ – พ.ศ. ๒๕๘๐) ภาครัฐต้องปรับตัวให้สามารถอำนวยความสะดวกในการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมยุคดิจิทัลท่ามกลางความเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว จึงต้องมุ่งเน้นความคล่องตัวเพื่อขับเคลื่อนภารกิจสำคัญ (Agenda – Based) และนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาพลิกโฉมระบบราชการสู่ Government ๔.๐

แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

๑. จัดให้มีการศึกษา วิเคราะห์ กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน
๒. จัดให้มีกระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมการสื่อสารข้อมูล (Network) ของกรมที่ดิน ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ
๓. จัดให้มีการวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดิน เพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายพร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูลสำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
๔. จัดให้มีการพัฒนาต่อขยายระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

สรุป

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งในปัจจุบัน เป็นเพียงการรับค่าขอและส่งไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมยังสำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งใช้ระยะเวลาดำเนินการนานและมีปัญหาอุปสรรคต่างๆ เช่น เสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการมากขึ้น การจดทะเบียนอาจเกิดความผิดพลาดคลาดเคลื่อนและไม่ชอบด้วยกฎหมาย เสียโอกาสในการดำเนินการทางธุรกิจ เป็นต้น ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศ

ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดินต่างสำนักงานที่ดิน ในวันเดียว แบบออนไลน์โดยใช้เทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยในการวิเคราะห์ ออกแบบ พัฒนาระบบงาน การจัดการฐานข้อมูล ระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูล และความปลอดภัยของข้อมูล อย่างเป็นระบบ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้มารับบริการให้รวดเร็วยิ่งขึ้น และสามารถแก้ไขปัญหา อุปสรรค ความเสี่ยงของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินในปัจจุบันได้

บทที่ ๔

ผลการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ร่วมกับการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) เน้นเนื้อหาในเรื่องของกระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่มีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เฉพาะกรณีที่ไม่มีการประกาศหรือการรังวัด ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ โดยมีวิธีวิจัยดังนี้

การรวบรวมข้อมูล

๑. ข้อมูลทุติยภูมิ ดำเนินการโดยการศึกษาข้อมูลจากกฎหมาย กฎกระทรวง คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ระเบียบกรมที่ดิน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำราและเอกสารต่าง

๒. ข้อมูลปฐมภูมิ โดยผู้วิจัยดำเนินการ ดังนี้

๑.๒ ทดแบบสอบถาม (Questionnaire) โดยการทดสอบแบบสอบถามจากประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ที่มารับบริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จำนวน ๑๐๐ ราย

๒.๒ สัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน และเจ้าหน้าที่ดูแลระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน ดังนี้

๒.๒.๑ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

๒.๒.๒ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒.๒.๓ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านสารสนเทศการที่ดิน สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

๒.๒.๔ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด

๒.๒.๕ ผู้อำนวยการกองคลัง

๒.๒.๖ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒.๒.๗ ผู้อำนวยการส่วนสารสนเทศ สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

๒.๒.๘ เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบสารสนเทศกรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน เจ้าหน้าที่ฝ่ายอำนวยการและเจ้าหน้าที่งานการเงินและบัญชี

๒.๒.๙ เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบสารสนเทศกรมที่ดิน สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ผู้ดูแล ด้านเครือข่ายและการสื่อสาร เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลฐานข้อมูล เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย และเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลความปลอดภัยทางคอมพิวเตอร์

การวิเคราะห์ข้อมูล

ดำเนินการโดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลจากการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและปฐมภูมิ ให้ได้ข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

๒. กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

๓. วิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายพร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

๔. การพัฒนาต่อยอดระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

การนำเสนอข้อมูล

นำเสนอข้อมูลในรูปแบบรายงานวิจัยเชิงพรรณนาจากการวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ

การทอแบบสอบถาม

ผู้วิจัยทำการทอแบบสอบถามจากประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ที่มารับบริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จำนวน ๑๐๐ ราย สรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

ส่วนที่ ๑ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

๑. เพศ

- | | |
|-----------|-------------|
| ๑.๑. ชาย | ๔๑ คน (๔๑%) |
| ๑.๒. หญิง | ๕๙ คน (๕๙%) |

๒. อายุ	
๒.๑. ต่ำกว่า ๒๐ ปี	๑ คน (๑%)
๒.๒. ๒๐ - ๓๐ ปี	๒๙ คน (๒๙%)
๒.๓. ๓๑ - ๔๐ ปี	๑๙ คน (๑๙%)
๒.๔. ๔๑ - ๕๐ ปี	๒๑ คน (๒๑%)
๒.๕. ๕๑ ปีขึ้นไป	๓๐ คน (๓๐%)
๓. การศึกษา	
๓.๑. ต่ำกว่าปริญญาตรี	๒๐ คน (๒๐%)
๓.๒. ปริญญาตรี	๕๗ คน (๕๗%)
๓.๓. ปริญญาโท	๒๒ คน (๒๒%)
๓.๔. ปริญญาเอก	๑ คน (๑%)
๔. อาชีพ	
๔.๑. รับราชการ	๒๐ คน (๒๐%)
๔.๒. พนักงานบริษัทเอกชน	๓๐ คน (๓๐%)
๔.๓. ประกอบธุรกิจส่วนตัว	๒๒ คน (๒๒%)
๔.๔. อาชีพอิสระ	๑๘ คน (๑๘%)
๔.๕.ว่างงาน	๑๐ คน (๑๐%)
๕. รายได้ต่อเดือน	
๕.๑. ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐	๘ คน (๘%)
๕.๒. ๑๐,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐	๒๔ คน (๒๔%)
๕.๓. ๒๐,๐๐๑ - ๓๐,๐๐๐	๓๐ คน (๓๐%)
๕.๔. มากกว่า ๓๐,๐๐๐	๓๘ คน (๓๘%)

ส่วนที่ ๒ ประเด็นสอบถามความคิดเห็น

ตารางที่ ๔ - ๑ สรุปผลการประเมินแบบสอบถาม

ข้อ	ประเด็นความคิดเห็น	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ผลลัพธ์
๑	ปัจจุบันท่านได้รับความสะดวก รวดเร็วมากน้อยเพียงใดใน การทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน	๓.๒๘	๑.๑	ปานกลาง
๒	ท่านเห็นด้วยมากน้อยเพียงใดถ้ากรมที่ดินจะพัฒนาระบบให้ สามารถทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้	๔.๓๙	๐.๗	มาก
๓	การทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินใดก็ได้ ตามข้อ ๒. ควรจะแล้วเสร็จภายใน ๑ วัน	๔.๔๗	๐.๗	มาก
๔	ท่านคิดว่าสามารถลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากน้อย เพียงใด ถ้าสามารถทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้	๔.๔๗	๐.๗	มาก
๕	ท่านคิดว่าสามารถลดระยะเวลาในการเดินทางมากน้อย เพียงใด ถ้าสามารถทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้	๔.๓๗	๐.๗	มาก
๖	ท่านคิดว่าสามารถลดระยะเวลาการทำธุรกรรมมากน้อย เพียงใด ถ้าสามารถทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้	๔.๕๓	๐.๗	มากที่สุด

สรุปผลการประเมินการถอดแบบสอบถาม

ปัจจุบันประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้รับบริการได้รับความสะดวก รวดเร็วในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน อยู่ในระดับ **ปานกลาง** กล่าวได้ว่า ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้รับบริการพึงพอใจในระดับปานกลางกับการมาติดต่อทำธุรกรรมกับสำนักงานที่ดิน

ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้รับบริการเห็นด้วยอย่างมาก ที่กรมที่ดินจะพัฒนาระบบสารสนเทศที่สามารถให้บริการในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ และมีความเห็นว่า การทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ ควรจะแล้วเสร็จใน ๑ วัน

ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้รับบริการเห็นด้วยอย่างมาก ว่าถ้าสามารถทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ จะช่วยลดค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการเดินทาง อีกทั้งมีความเห็นด้วยอย่างมากที่สุดว่าจะสามารถช่วยลดระยะเวลาในการทำธุรกรรมได้ ทำให้การติดต่อสำนักงานที่ดิน สะดวก รวดเร็วมากยิ่งขึ้น

เกณฑ์คะแนน

๑.๐๐ - ๑.๔๙	หมายถึง	มีความพึงพอใจ อยู่ในระดับ	น้อยที่สุด
๑.๕๐ - ๒.๔๙	หมายถึง	มีความพึงพอใจ อยู่ในระดับ	น้อย
๒.๕๐ - ๓.๔๙	หมายถึง	มีความพึงพอใจ อยู่ในระดับ	ปานกลาง
๓.๕๐ - ๔.๔๙	หมายถึง	มีความพึงพอใจ อยู่ในระดับ	มาก
๔.๕๐ - ๕.๐๐	หมายถึง	มีความพึงพอใจ อยู่ในระดับ	มากที่สุด

ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation: SD) ในทางสถิติศาสตร์เป็นการวัดการกระจายทางสถิติที่เป็นปกติทั่วไปใช้สำหรับเปรียบเทียบว่าค่าต่างๆ ในเซตข้อมูลกระจายตัวออกไปมากน้อยเท่าใด หากข้อมูลส่วนใหญ่อยู่ใกล้ค่าเฉลี่ยมาก ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานก็จะมีค่าน้อย ในทางกลับกัน ถ้าข้อมูลแต่ละจุดอยู่ห่างไกลจากค่าเฉลี่ยเป็นส่วนมาก ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานก็จะมีค่ามาก โดยค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานยังมีค่าน้อยยิ่งดี

กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ ในการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

การสัมภาษณ์เชิงลึก

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบสารสนเทศ ในสำนักงานที่ดิน และการศึกษาข้อมูลจากกฎหมาย กฎกระทรวง คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ระเบียบ กรมที่ดิน สามารถวิเคราะห์ข้อมูลในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) พอสรุปรูปแบบการดำเนินการได้เป็น ๓ กระบวนการ ดังนี้

กระบวนการที่ ๑ การใช้ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดินใน ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน มาประกอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) โดยมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

๑. ผู้ขอหรือผู้รับมอบอำนาจยื่นแบบคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงาน ที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดิน เพื่อให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียน

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ตรวจเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดง ประกอบการจดทะเบียน โดยตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้ขอ (ชื่อ สกุล เลขบัตรประจำตัวประชาชน ที่อยู่ วัน เดือน ปีเกิด รูปภาพใบหน้า ลายนิ้วมือ ชื่อสกุลบิดา ชื่อสกุลมารดา) จากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง กรมการปกครอง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ดำเนินการสอบสวนตามความ ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ตรวจสอบข้อมูลในคำขอ กับ สารบบที่ดิน หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในฐานข้อมูลภาพลักษณ์ ของระบบสารสนเทศที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ให้ถูกต้องตรงกัน

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ตรวจอายุและตรวจหนังสือ แสดงสิทธิอยู่ระหว่างการออกใบแทนหรือไม่ จากฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

๖. ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง โดยคู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อและพิมพ์ลายนิ้วมือ แล้วให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอลงนามกำกับในเอกสาร ทุกฉบับที่พนักงาน เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

๗. พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ คำนวณค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ และเรียกให้ผู้ขอวางเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดและออกใบเสร็จรับเงินให้ ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ (การรับเงิน

ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินสำหรับสำนักงานที่ดินใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ หรือตามระเบียบว่าด้วยการเก็บใช้ใบสั่งการรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร)

๘. เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่องและลงนามจดทะเบียนในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

๙. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของที่ดิน ด้วยปากกา ส่งคืนผู้ขอ

๑๐. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ระบบจะประมวลผลโดยบันทึกข้อมูลว่า “ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบสารสนเทศที่ดินแล้ว”

๑๑. พนักงานเจ้าหน้าที่ สแกนเอกสารสารบบที่ดินที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว นำเข้าฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน

คำอธิบายเพิ่มเติม

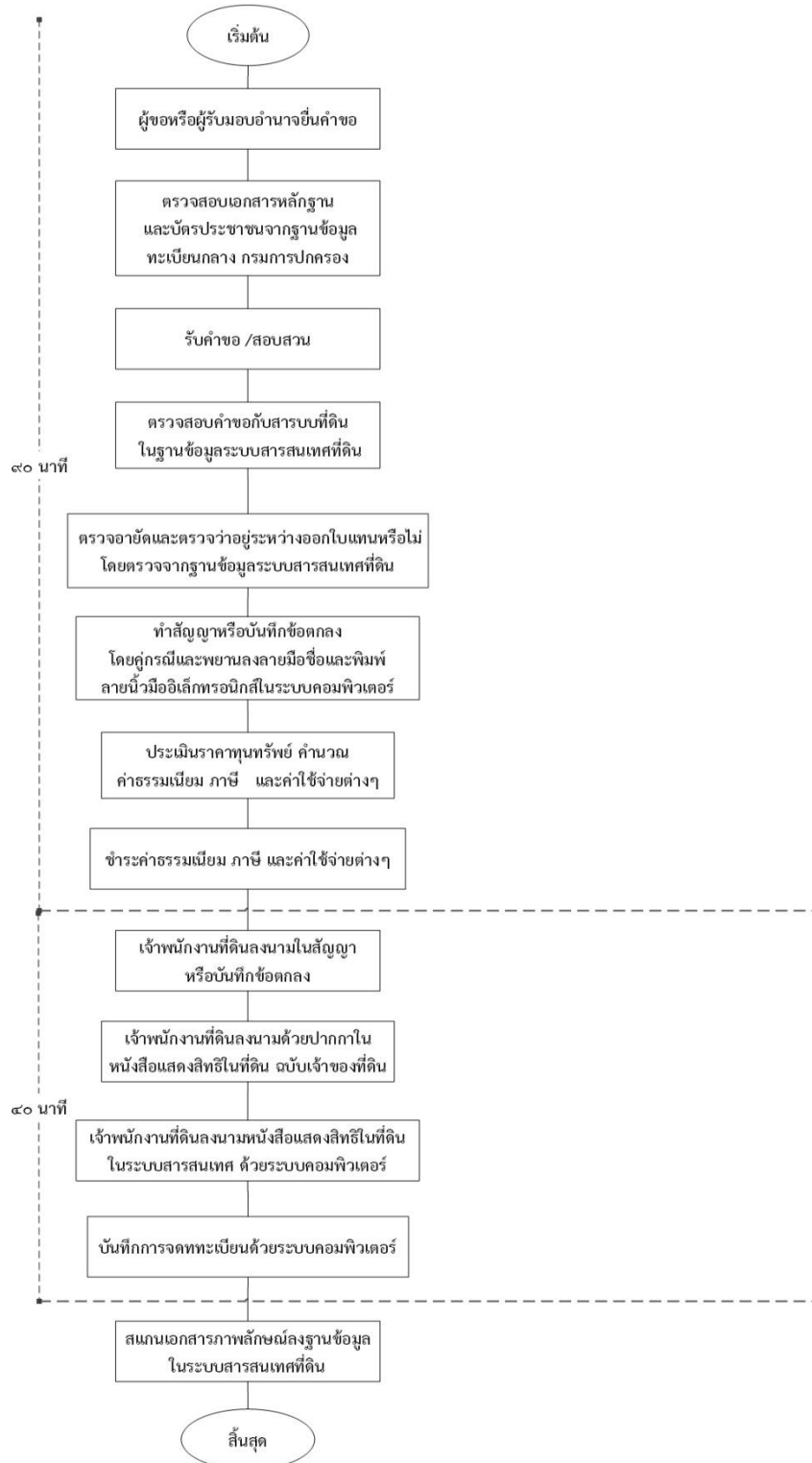
๑. การดำเนินการในกระบวนการที่ ๑ นี้ จำเป็นต้องสแกนสารบบที่ดินเพื่อตรวจสอบข้อมูลและลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสาร

๒. การตรวจสอบยืนยันตัวบุคคล ให้ตรวจสอบกับบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอ (ชื่อ สกุล เลขบัตรประจำตัวประชาชน ที่อยู่ วัน เดือน ปีเกิด รูปภาพ ใบหน้า ลายนิ้วมือ ชื่อสกุลบิดา ชื่อสกุลมารดา) จากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง กรมการปกครอง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ โดยถือว่าถูกต้องแล้ว

๓. ต้องดำเนินการปรับปรุงระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถดำเนินการได้

๔. ต้องพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินให้ทันสมัยที่ศูนย์หลัก (Data Center) และระบบสารสนเทศที่ดินสำรองที่ศูนย์สำรอง (Disaster Recovery Center) ที่สามารถทำงานได้เหมือนกับศูนย์หลัก เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องตลอดเวลา

แผนภาพที่ ๔ - ๑ กระบวนการที่ ๑ การใช้ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดิน
 ในฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน มาประกอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
 และอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)



กระบวนการที่ ๒ การใช้ฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดินเพียงอย่างเดียวในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) โดยมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

๑. ผู้ขอหรือผู้รับมอบอำนาจยื่นแบบคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดิน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียน

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ตรวจเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการจดทะเบียน โดยตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอ (ชื่อ สกุล เลขบัตรประจำตัวประชาชน ที่อยู่ วัน เดือน ปีเกิด รูปภาพใบหน้า ลายนิ้วมือ ชื่อสกุลบิดา ชื่อสกุลมารดา) จากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง กรมการปกครอง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ดำเนินการสอบสวนตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ตรวจสอบข้อมูลในคำขอกับสารบบที่ดินในฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ให้ถูกต้องตรงกัน

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ตรวจสอบอายุและตรวจหนังสือแสดงสิทธิอยู่ระหว่างการออกใบแทนหรือไม่ จากฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

๖. ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง โดยคู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อและพิมพ์ลายนิ้วมือด้วยเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์ในระบบคอมพิวเตอร์ แล้วให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอลงนามกำกับในเอกสารทุกฉบับที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม

๗. พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ คำนวณค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ และเรียกให้ผู้ขอวางเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดและออกใบเสร็จรับเงินให้ ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ (การรับเงินให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินสำหรับสำนักงานที่ดินใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ หรือตามระเบียบว่าด้วยการเก็บใช้ใบสั่งการรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษีอากร)

๘. เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่องและลงนามจดทะเบียนในสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง

๙. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของที่ดิน ด้วยปากกา ส่งคืนผู้ขอ

๑๐. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในระบบสารสนเทศที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

คำอธิบายเพิ่มเติม

๑. การดำเนินการในกระบวนการที่ ๒ นี้ ไม่จำเป็นต้องสแกนสารบบที่ดินโดยเชื่อมข้อมูลในฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดินว่ามีความถูกต้อง

๒. ข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสารบบที่ดิน จะต้องถูกบันทึกข้อมูลเป็นตัวอักษร (Text) ทั้งหมดทุกอย่าง ลงฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน และข้อมูลต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์

๓. การตรวจสอบยืนยันตัวบุคคล ให้ตรวจสอบกับบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอ (ชื่อ สกุล เลขบัตรประจำตัวประชาชน ที่อยู่ วัน เดือน ปีเกิด รูปภาพ ใบหน้า ลายนิ้วมือ ชื่อสกุลบิดา ชื่อสกุลมารดา) จากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง กรมการปกครอง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ โดยถือว่าถูกต้องแล้ว

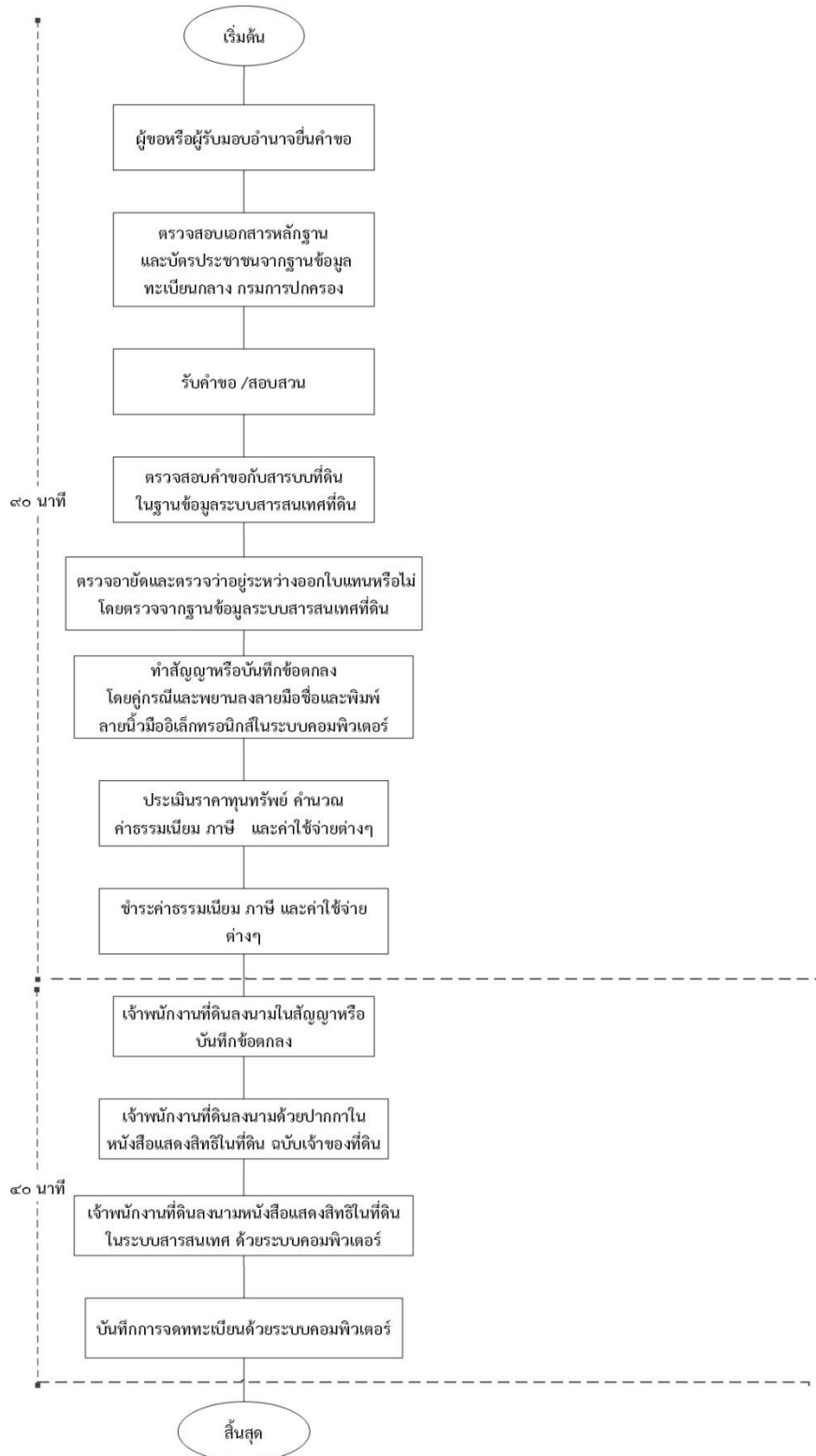
๔. สำนักงานที่ดินไม่จำเป็นต้องเก็บเอกสารสิทธิที่ดินและสารบบที่ดินในรูปแบบเอกสาร (กระดาษ) อีกต่อไป

๕. ต้องดำเนินการปรับปรุงระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินสามารถดำเนินการได้

๖. ต้องดำเนินการปรับปรุงระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถดำเนินการได้

๗. ต้องพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินให้ทันสมัยที่ศูนย์หลัก (Data Center) และระบบสารสนเทศที่ดินสำรองที่ศูนย์สำรอง (Disaster Recovery Center) ที่สามารถทำงานได้เหมือนกับศูนย์หลัก เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องตลอดเวลา

แผนภาพที่ ๔ - ๒ กระบวนการที่ ๒ การใช้ฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดินเพียงอย่างเดียว ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)



กระบวนการที่ ๓ การใช้บริการของสำนักงานนายความ (Notary Public) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

สำนักงานนายความต้องมีนายความผู้ได้รับอนุญาตและได้ขึ้นทะเบียนให้เป็นนายความผู้ที่สามารถทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหน้าที่ดังนี้

๑. ผู้ขอหรือผู้รับมอบอำนาจยื่นแบบคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานนายความแห่งใดแห่งหนึ่ง ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๒. ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการจดทะเบียน โดยตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอ (ชื่อ สกุล เลขบัตรประจำตัวประชาชน ที่อยู่ วัน เดือน ปีเกิด รูปภาพใบหน้า ลายนิ้วมือ ชื่อสกุลบิดา ชื่อสกุลมารดา)

๓. ตรวจสอบอายุและตรวจหนังสือแสดงสิทธิอยู่ระหว่างการออกใบแทนหรือไม่

๔. ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง โดยคู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อ

๕. ประเมินราคาทุนทรัพย์ คำนวณค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ และเรียกให้ผู้ขอวางเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดและออกไปเสร็จรับเงินให้

๖. ตรวจสอบเรื่องและลงนามจดทะเบียนในสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง

๗. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับเจ้าของที่ดิน

๘. จัดส่งเอกสารหลักฐานในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ให้สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ บันทึกข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

สำนักงานที่ดิน มีหน้าที่ดังนี้

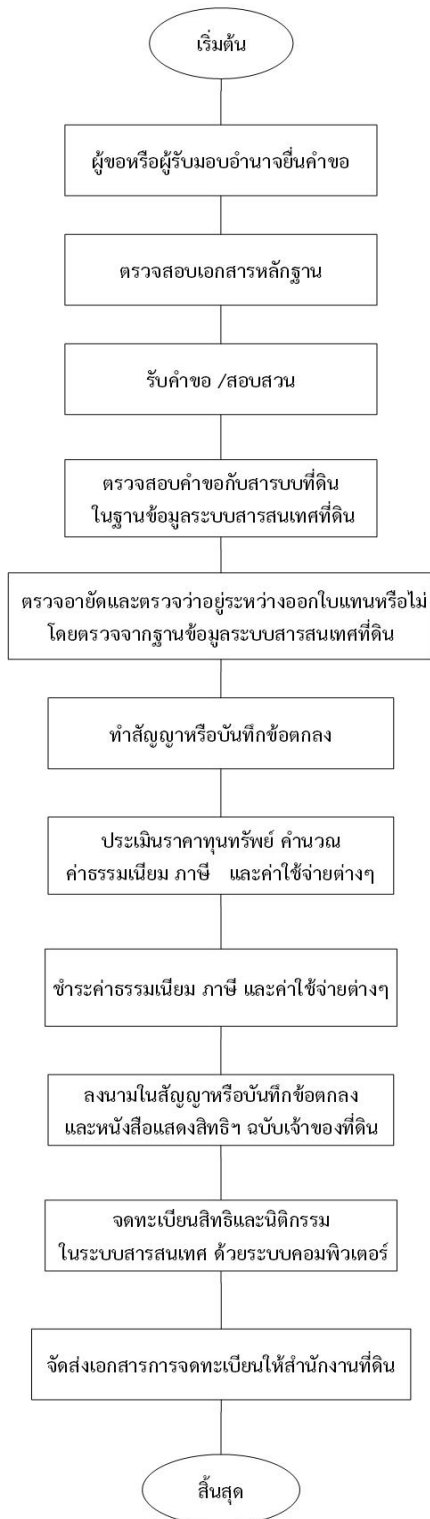
๑. พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินรับเรื่องราวการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากสำนักงานนายความ
๒. นายความที่สำนักงานนายความ วางเงินค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) และออกใบเสร็จรับเงินให้
๓. พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน บันทึกข้อมูลการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ในระบบสารสนเทศที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

คำอธิบายเพิ่มเติม

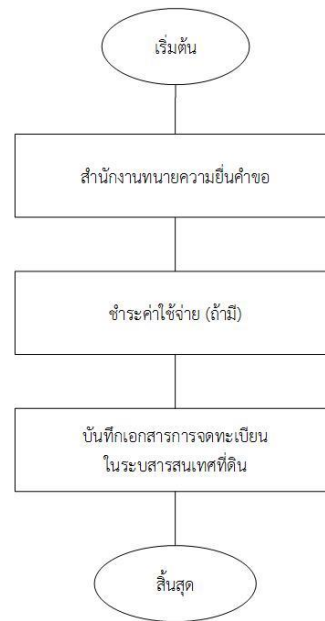
๑. การดำเนินการในกระบวนการที่ ๓ นี้ มอบหมายให้สำนักงานนายความที่มีนายความที่ได้รับอนุญาตและได้ขึ้นทะเบียนให้เป็นนายความผู้ที่สามารถทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการแทนสำนักงานที่ดิน
๒. สำนักงานที่ดินมีหน้าที่รับเอกสารการจดทะเบียนจากสำนักงานนายความ เพื่อนำมาบันทึกข้อมูลลงระบบสารสนเทศที่ดินเท่านั้น
๓. ต้องดำเนินการปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้สำนักงานนายความและนายความสามารถมีอำนาจดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ได้
๔. ต้องดำเนินการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินดำเนินการได้

แผนภาพที่ ๔ - ๓ กระบวนการที่ ๓ การใช้บริการของสำนักงานทนายความ (Notary Public) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

กระบวนการของสำนักงานทนายความ



กระบวนการของสำนักงานที่ดิน

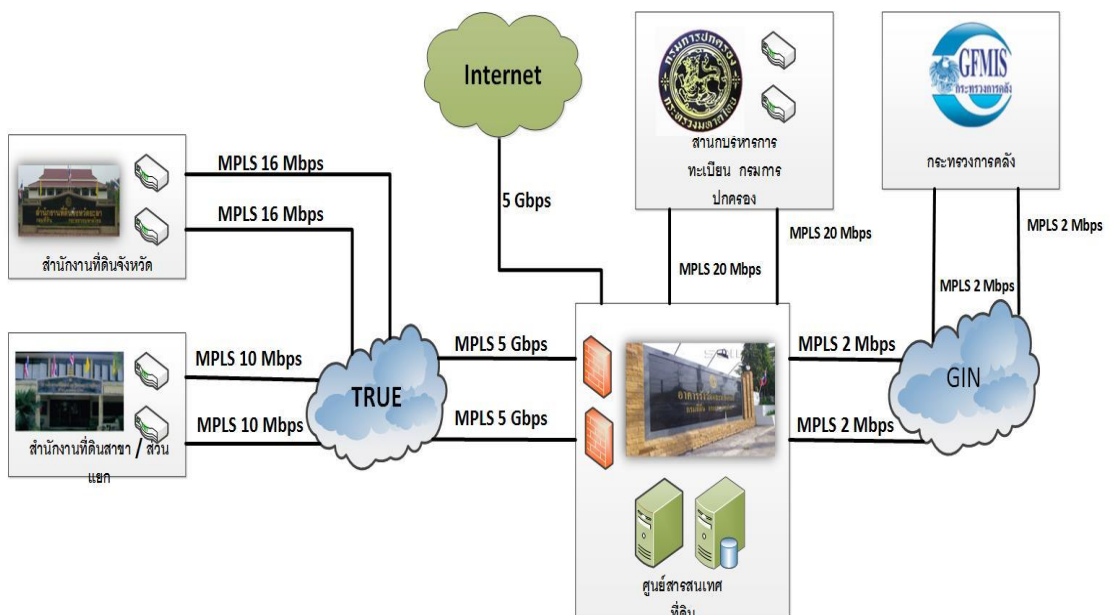


กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารกรมที่ดินเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบสารสนเทศและสามารถวิเคราะห์ข้อมูลในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) ซึ่งนับวันจำนวนเอกสารสิทธิในที่ดินจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนประมาณ ๓๗ ล้านแปลง โดยการศึกษาจากสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูลในปัจจุบันที่กรมที่ดินใช้งานอยู่ เพื่อปรับปรุงและพัฒนาให้ได้กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูลของกรมที่ดินให้สามารถรองรับการทำงานของระบบสารสนเทศที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ดังนี้

๑. สถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูลในปัจจุบัน

แผนภาพที่ ๔ - ๔ สถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูลในปัจจุบัน



๑.๑. มีระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้เทคโนโลยีการเชื่อมต่อแบบ Multiprotocol Label Switching (MPLS) จำนวน ๒ วงจร (วงจรหลักและวงจรสำรอง) โดยมีความเร็ววงจรละ ๑๖ Mbps ทำงานแบบ Active – Active ทำหน้าที่เชื่อมต่อข้อมูลจากศูนย์สารสนเทศที่ติดของกรมที่ดิน ไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกแห่ง จำนวน ๗๗ จังหวัด

๑.๒. มีระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้เทคโนโลยีการเชื่อมต่อแบบ Multiprotocol Label Switching (MPLS) จำนวน ๒ วงจร (วงจรหลักและวงจรสำรอง) โดยมีความเร็ววงจรละ ๑๐ Mbps ทำงานแบบ Active – Active ทำหน้าที่เชื่อมต่อข้อมูลจากศูนย์สารสนเทศที่ติดของกรมที่ดิน ไปยังสำนักงานที่ดินสาขาและสำนักงานที่ดินส่วนแยกทุกแห่ง จำนวน ๓๘๓ สำนักงาน

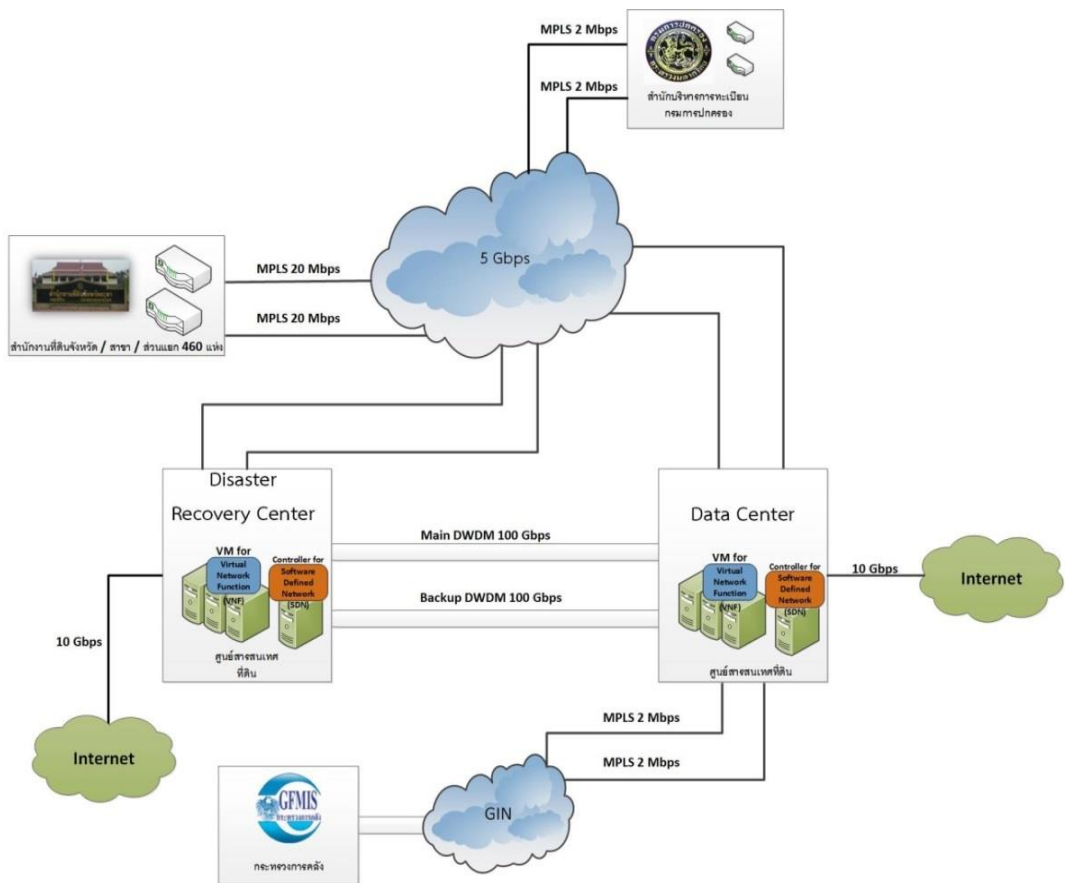
๑.๓. มีระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้เทคโนโลยีการเชื่อมต่อแบบ Multiprotocol Label Switching (MPLS) จำนวน ๒ วงจร (วงจรหลักและวงจรสำรอง) โดยมีความเร็ววงจรละ ๒๐ Mbps ทำงานแบบ Active – Active ทำหน้าที่เชื่อมต่อข้อมูลจากสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง ไปยัง ศูนย์สารสนเทศที่ติดของกรมที่ดิน เพื่อส่งข้อมูลจากบัตรประจำตัวประชาชนไปยังสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ

๑.๔. มีระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้บริการเครือข่ายสารสนเทศกลางของภาครัฐ (GIN) จำนวน ๒ วงจร โดยมีความเร็ววงจรละ ๒ Mbps ทำหน้าที่เชื่อมต่อข้อมูลจากสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ ไปยัง กระทรวงการคลัง ระบบ GFMIS

๑.๕. มีระบบเครือข่ายการสื่อสารเชื่อมโยงจากศูนย์สารสนเทศที่ติดของกรมที่ดิน ไปยังเครือข่ายอินเทอร์เน็ต จำนวน ๑ วงจร โดยมีความเร็ว ๕ Gbps ทำหน้าที่ให้บริการเครือข่ายอินเทอร์เน็ตในสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ

๒. สถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินที่ครอบคลุมทั่วประเทศ

แผนภาพที่ ๔ - ๕ การออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ



กรมที่ดินต้องพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินให้ทันสมัยที่ศูนย์หลัก (Data Center) และจัดให้มีระบบสารสนเทศที่ดินสำรองที่ศูนย์สำรอง (Disaster Recovery Center) ที่สามารถทำงานได้เหมือนกับศูนย์หลัก เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องตลอดเวลาให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ดังนี้

๒.๑ จัดให้มีระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้เทคโนโลยี Dense Wavelength Division Multiplexing (DWDM) คือ เทคโนโลยีที่ใช้ในสาย Fiber Optic อีกรูปแบบหนึ่งซึ่งเป็นการสื่อสารด้วยแสงที่สามารถรองรับปริมาณการรับส่งข้อมูลจำนวนมากได้อย่างรวดเร็ว โดยทำหน้าที่เชื่อมต่อข้อมูลระหว่างศูนย์หลักและศูนย์สำรอง จำนวน ๒ วงจร (วงจรหลักและวงจรสำรอง) โดยมีความเร็ววงจรละ ๑๐๐ Gbps

๒.๒ จัดให้มีระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้เทคโนโลยีการเชื่อมต่อแบบ Multiprotocol Label Switching (MPLS) โดยใช้สาย Fiber Optic ทั้ง ๒ ศูนย์ ศูนย์ละจำนวน ๒ วงจร (วงจรหลักและวงจรสำรอง) โดยมีความเร็ววงจรละ ๒๐ Mbps ทำงานแบบ Active – Active ทำหน้าที่เชื่อมต่อข้อมูลจากศูนย์สารสนเทศที่ติดของกรมที่ดิน ไปยังสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ จำนวน ๔๖๐ สำนักงาน และสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

๒.๓ จัดให้มีระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้บริการเครือข่ายสารสนเทศกลางของภาครัฐ (GIN) จำนวน ๒ วงจร โดยมีความเร็ววงจรละ ๒ Mbps ทำหน้าที่เชื่อมต่อข้อมูลจากสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ ไปยัง กระทรวงการคลัง ระบบ GFMIS

๒.๔ จัดให้มีระบบเครือข่ายการสื่อสารเชื่อมโยงจากศูนย์สารสนเทศที่ติดของกรมที่ดิน ไปยังเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ทั้ง ๒ ศูนย์ ศูนย์ละจำนวน ๑ วงจร โดยมีความเร็ว ๑๐ Gbps ทำหน้าที่ให้บริการเครือข่ายอินเทอร์เน็ตในสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ

๒.๕ จัดให้มีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเหมาะสมมาประยุกต์ใช้ในสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล

การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ติดของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย พร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

๑. การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ติดของกรมที่ดิน

กรมที่ดินมีปริมาณฐานข้อมูลการถือครองที่ดินในภาพรวมที่เป็นศูนย์กลางสนับสนุนการทำงานของกรมที่ดินและรัฐบาล ดังนี้

๑.๑ ข้อมูลทะเบียนที่ดิน

หมายถึง ข้อมูลที่อยู่ในรูปแบบตัวอักษร (Text) โดยมีขนาดของข้อมูลประมาณ ๒๕ TB ประกอบด้วย

๑.๑.๑. ข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน น.ส.๓ ก. น.ส.๓ เป็นต้นจำนวนประมาณ ๓๗ ล้านแปลง

๑.๑.๒. ข้อมูลหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวนประมาณ ๒ ล้านฉบับ

๑.๑.๓. ข้อมูลประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น แบบยื่นคำขอสัญญา บันทึกข้อตกลง ราคาประเมินทุนทรัพย์ เป็นต้น จำนวนมากกว่า ๓๐๐ ล้านฉบับ

๑.๑.๔. ข้อมูลอื่น ๆ เช่น ข้อมูลฝ่ายรังวัด ข้อมูลฝ่ายอำนาจการ เป็นต้น

๑.๒ ข้อมูลรูปแปลงที่ดิน

หมายถึง ข้อมูลที่อยู่ในรูปแบบเชิงพื้นที่ (GIS: Geographic information system) โดยมีขนาดของข้อมูลประมาณ ๕๐๐ TB ประกอบด้วย

๑.๒.๑. ระวังแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดินในมาตราส่วน ๑:๔,๐๐๐ ๑:๒,๐๐๐ ๑:๑,๐๐๐ และ ๑:๕๐๐ จำนวนประมาณ ๒๕๐,๐๐๐ ระวัง

๑.๒.๒. ข้อมูลรูปแปลงที่ดินเป็นรายแปลง เช่น รูปแปลงที่ดินของโฉนดที่ดิน และรูปแปลงที่ดินของ น.ส.๓ก. จำนวนประมาณ ๓๕ ล้านแปลง

๑.๓ ข้อมูลภาพลักษณ์ของเอกสารสิทธิในที่ดิน

หมายถึง ข้อมูลจากการสแกนเอกสารสิทธิในที่ดินในรูปแบบ Image File โดยมีขนาดของข้อมูลประมาณ ๑ PB

๒. การเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

เนื่องจากกรมที่ดินมีข้อมูลทะเบียนที่ดินที่เป็นฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ในปริมาณมาก และจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นในอนาคต ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ซอฟต์แวร์จัดการฐานข้อมูล และซอฟต์แวร์สำเนาข้อมูลแบบ Online (Data Replication) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ดังนี้

๒.๑ เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ควรเลือกใช้เทคโนโลยีใหม่มาประยุกต์ใช้ให้ระบบมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มขึ้น ดังนี้

Database Server Cloud หรือ บางทีก็เรียกว่า **Virtualization** ทุกวันนี้ เทคโนโลยีการทำ Virtualization นั้นได้กลายเป็นหนึ่งในหัวใจของ IT Infrastructure ภายในหลายๆ องค์กรไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว Virtualization จะช่วยเพิ่มความคุ้มค่าในการใช้งาน ความง่ายในการบริหารจัดการ ความทนทานของระบบต่างๆ และความยืดหยุ่นในการขยายระบบได้ในอนาคต โดยมีคุณสมบัติดังนี้

๒.๑.๑. ในหนึ่ง Server สามารถลง OS ได้หลายๆ OS

๒.๑.๒. การลงได้หลาย OS หมายถึง การสร้าง Virtual Server ได้หลายเครื่อง ซึ่งเดิมถ้ามีหนึ่ง Hardware จะสร้าง Server ได้เพียงเครื่องเดียว หากจะทำ Server ใหม่ต้องลงทุนซื้อ Hardware ใหม่ ซึ่ง Virtualize ช่วยให้เราประหยัดการลงทุนได้และใช้ทรัพยากรได้คุ้มค่ามากขึ้น

๒.๑.๓ ระบบ Virtualization สามารถจัดสรรและแบ่งปัน CPU RAM ของเครื่อง Server ให้กับแต่ละ Virtual ได้ใช้งานร่วมกัน ซึ่งระบบเดิมทำไม่ได้ และตามปกติ Server หนึ่งๆ จะไม่ได้ใช้ CPU และ RAM ตลอดเวลา หากเป็นระบบเดิมเท่ากับเป็นการสิ้นเปลือง ซึ่งระบบ Virtualize สามารถจัดสรรแบบใช้ร่วมกันได้ ช่วยให้เราได้ใช้ศักยภาพของเครื่องอย่างคุ้มค่า

๒.๑.๔ กรณีจำเป็นหากต้องการเพิ่มขีดความสามารถของ Server ก็จะขยายขนาด CPU RAM ได้รวดเร็ว หรือ หากจะทำการโอนย้ายการทำงาน จากเครื่อง Server เครื่องหนึ่งไปหา Server อีกเครื่อง ก็ทำได้รวดเร็ว

๒.๒ ซอฟต์แวร์ระบบบริหารจัดการฐานข้อมูล (Database Management System) เนื่องจากข้อมูลของกรมที่ดินมีความหลากหลายและข้อมูลทุกประเภทมีปริมาณมาก ควรเลือกซอฟต์แวร์บริหารจัดการฐานข้อมูลที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยและเหมาะสมมาประยุกต์ใช้เพื่อให้ระบบสามารถค้นหาข้อมูลด้วยความรวดเร็วมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มมากขึ้น

๓. การเลือกใช้อุปกรณ์จัดเก็บข้อมูลที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

๓.๑. กรมที่ดินมีข้อมูลทะเบียนที่ดินเป็นข้อมูลที่อยู่ในรูปแบบตัวอักษร (Text) และจัดเก็บอยู่ในฐานข้อมูลโดยมีขนาดของข้อมูลประมาณ ๒๕ TB ซึ่งจะใช้อุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล (Storage) สำหรับเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) เพื่อความรวดเร็วในการอ่านและเขียนข้อมูลจากอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล (Storage) ควรเลือกใช้เทคโนโลยีใหม่มาประยุกต์ใช้เพื่อให้ระบบมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มมากขึ้น ดังนี้

๓.๑.๑. **Solid State Disk (SSD)** เป็นอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูลแบบความเร็วสูง เป็น Flash Memory ชนิดหนึ่ง สามารถเข้าถึงข้อมูลได้เร็วกว่า Hard Disk มาก

๓.๑.๒. ประสิทธิภาพของ SSD ฮาร์ดดิสก์

๓.๑.๒.๑. ประหยัดไฟ – เนื่องจากไม่จำเป็นต้องใช้ไฟฟ้าในการขับเคลื่อนกลไกในการอ่านเขียนข้อมูล ใช้ไฟเพียงในการกระตุ้นวงจรถออิเล็กทรอนิกส์ให้มีการอ่านเขียนข้อมูลเท่านั้น

๓.๑.๒.๒. เร็วแรง – เพราะไม่จำเป็นต้องรอให้หัวอ่านเคลื่อนไปมาเพื่ออ่านเขียนข้อมูล เพียงแค่มีสัญญาณไฟฟ้าไปกระตุ้นตามที่เราสั่งการก็สามารถบันทึกข้อมูลได้ทันที ส่งผลให้เวลาในการอ่านเขียนข้อมูลเร็วขึ้นมากกว่าฮาร์ดดิสก์แบบจานหมุน

๓.๑.๒.๓. เงียบกริบ – เนื่องจากไม่มีระบบกลไกเข้ามาเกี่ยวข้องใช้เพียงสัญญาณไฟฟ้าเท่านั้น จึงไม่ทำให้เกิดเสียงดังขึ้นมาให้กวนใจ

๓.๑.๒.๔. มีขนาดเล็ก – ใช้เพียงวงจรถออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้นจึงทำให้มีขนาดเล็กลงไปจนสามารถนำไปใช้กับอุปกรณ์ที่มีขนาดเล็กได้ง่าย เช่น Notebook, PDA หรือ MP๓

๓.๑.๒.๕. เกิดความร้อนได้น้อย – ในวงจรถออิเล็กทรอนิกส์สมัยใหม่มีการปรับปรุงให้เกิดความร้อนได้น้อยลงเพื่ออายุการใช้งาน ที่นานขึ้น ต่างกับฮาร์ดดิสก์แบบจานหมุนที่งานเก็บข้อมูลจะหมุนตลอดเวลาทำให้เกิดความร้อน ส่งผลให้มีอุณหภูมิที่สูงตามไปด้วย

๓.๑.๒.๖. ทนทาน – ระบบการเก็บข้อมูลด้วยวงจรถออิเล็กทรอนิกส์ที่ไม่มีระบบกลไกเข้ามาเกี่ยวข้อง ทำให้มีความทนทานแม้จะมีการกระแทกก็ไม่ส่งผลต่อข้อมูลภายใน แต่ฮาร์ดดิสก์แบบธรรมดาที่ใช้จานหมุนถ้าเกิดการกระแทกแรงๆ อาจจะทำให้เกิดความเสียหายได้

๓.๒. กรมที่ดินมีข้อมูลภาพลักษณะของเอกสารสิทธิในที่ดินเป็นข้อมูลจากการสแกนเอกสารสิทธิในที่ดินในรูปแบบ Image File โดยมีขนาดของข้อมูลประมาณ ๑ PB ซึ่งจะใช้อุปกรณ์จัดเก็บข้อมูลภาพลักษณะค่อนข้างเยอะและเป็นจำนวนมาก ควรเลือกใช้เทคโนโลยีใหม่มาประยุกต์ใช้เพื่อให้ระบบมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลและประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น ดังนี้

๓.๒.๑. Hard Disk ที่สามารถทำ RAID แบบ RAID ๕ หรือ RAID ๖

RAID (Redundant Array of Inexpensive Disk) คือการนำเอา Hard Disk ตั้งแต่ ๒ ตัวขึ้นไปมาทำงานร่วมกัน เสมือนเป็น Hard Disk ตัวเดียวที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น หรือมีโอกาสที่จะสูญเสียข้อมูลน้อยลงในกรณีที่เกิดความผิดพลาด ของ Hardware

RAID ๕ คือ เทคโนโลยี Hot Swap คือเราสามารถทำการเปลี่ยน Hard Disk ในกรณีที่เกิดปัญหาได้ในขณะที่ระบบยังทำงานอยู่ เหมาะสำหรับงาน Server ต่างๆ ที่ต้องทำงานต่อเนื่อง

RAID ๖ คือ พื้นฐานการทำงานของ RAID ๕ เกือบทุกประการ แต่มีการเพิ่ม Parity Block เข้าไปอีก ๑ ชุด เพื่อยอมให้เราทำการ Hot Swap ได้พร้อมกัน ๒ ตัว (RAID ๕ ทำการ Hot Swap ได้ทีละ ๑ ตัวเท่านั้น หาก Hard Disk มีปัญหาพร้อมกัน ๒ ตัวจะทำให้เสียทั้งระบบ) โดย RAID ๖ เหมาะกับงานที่ต้องการความปลอดภัยและเสถียรภาพของข้อมูลที่สูงมากๆ

พัฒนาต่อยอดระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

ปัจจุบันกรมที่ดินมีเอกสารสิทธิในที่ดินประมาณ ๓๗ ล้านแปลง ครอบคลุมพื้นที่ ๑๒๘ ล้านไร่ และในจำนวนนี้ เป็นโฉนดที่ดินประมาณ ๓๓ ล้านแปลง (มีปริมาณเอกสารสิทธิเพิ่มขึ้นปีละประมาณ ร้อยละ ๕) มีฐานข้อมูลการถือครองที่ดินในภาพรวมที่เป็นศูนย์กลางสนับสนุนการทำงาน ของกรมที่ดินและรัฐบาล โดยมีข้อมูลการดำเนินการครบถ้วนทั้งในส่วนของข้อมูลทะเบียนที่ดิน ข้อมูลรูปแบบที่ดินและข้อมูลเอกสารภาพลักษณะของเอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดิน พร้อมทั้งมีระบบงานคอมพิวเตอร์ที่มีประสิทธิภาพสามารถให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและดำเนินการทางด้านรังวัดและทำแผนที่ได้แบบอัตโนมัติในสำนักงานที่ดิน จำนวน ๗๓ สำนักงาน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมทั่วประเทศ และยังไม่มีการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบ Online เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนในกรณีดังกล่าวแล้วเสร็จภายในวันเดียว

ดังนั้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วประเทศมีความสำคัญอย่างมาก เพราะจะทำให้กรมที่ดิน มีฐานข้อมูลภาพรวมการถือครองที่ดินทั่วประเทศที่เป็นปัจจุบัน และมีระบบสารสนเทศที่ดินสำหรับให้บริการประชาชนเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ สนับสนุนการให้บริการประชาชนไม่ว่าที่ดินตั้งอยู่ ณ ที่ใด (Online) เพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ ทำให้ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการ ประชาชนได้รับบริการที่ดี สะดวกรวดเร็ว ประหยัดค่าใช้จ่าย และเสมอภาค

การพัฒนากระบวนการสารสนเทศที่ดินมีความสำคัญเป็นอย่างมากในการดำเนินงานตามภารกิจของกรมที่ดิน ดังนั้นในการพัฒนาระบบงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน ควรใช้หลักในการพัฒนาระบบงานหรือเรียกว่าวัฏจักรการพัฒนากระบวนการ (System Development Life Cycle : SDLC) ในการวิเคราะห์และออกแบบระบบ ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

๑. ทำความเข้าใจปัญหา (Problem Recognition)

- ๑.๑ ฐานข้อมูลภาพรวมการถือครองที่ดินแบบรวมศูนย์ ยังไม่ครอบคลุมทั่วประเทศ
- ๑.๒ ระบบสารสนเทศที่ดินสำหรับให้บริการประชาชนในสำนักงานที่ดิน แตกต่างกันไป ยังไม่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ
- ๑.๓ ไม่สามารถให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดินแล้วเสร็จภายใน ๑ วันได้

๒. การรวบรวมข้อมูล (Data Collection)

๒.๑ ทอดแบบสอบถาม (Questionnaire) โดยการทอดแบบสอบถามจาประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ที่มารับบริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จำนวน ๑๐๐ ราย

๒.๒ สัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน และเจ้าหน้าที่ดูแลระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน

๓. วิเคราะห์ (Analysis)


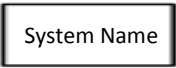


จากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง สามารถนำข้อมูลมาวิเคราะห์และจัดทำเป็นแนวทางการนำเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาช่วยแก้ไขปัญหาได้ทั้งหมด ๓ แนวทาง รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อกระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

๔. ออกแบบ (Design)

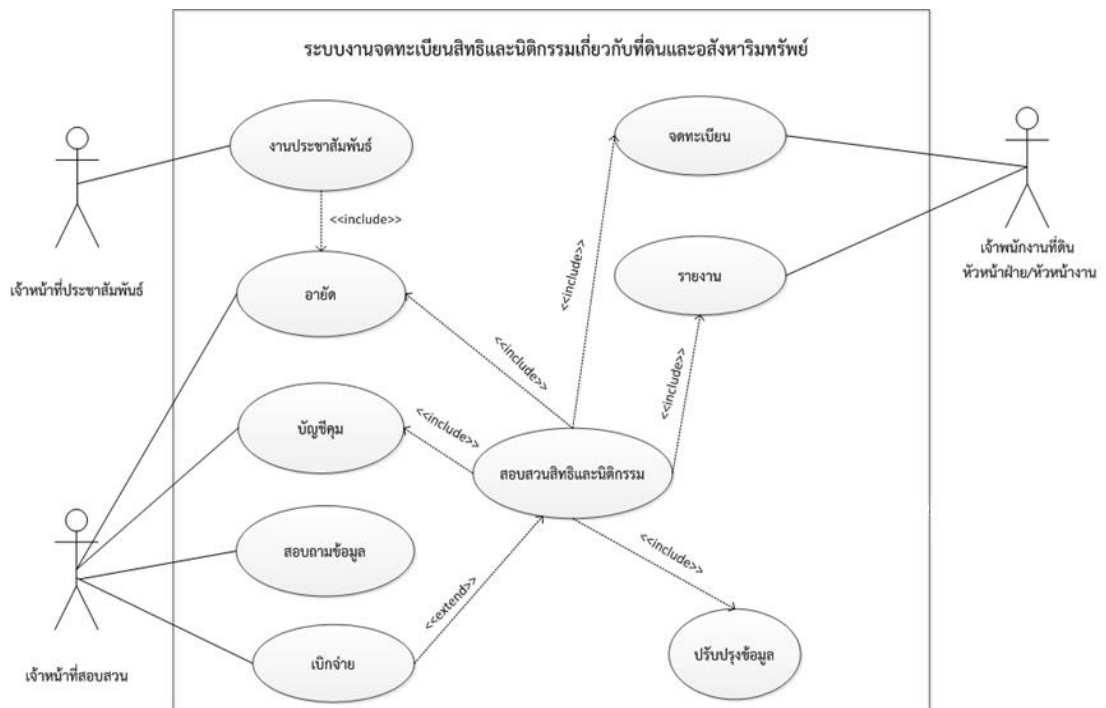
ออกแบบส่วนประกอบต่างๆ ที่จำเป็นในการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ให้ตรงกับความต้องการที่ได้วิเคราะห์มาแล้วเพื่อให้มองเห็นภาพลักษณ์โดยรวมที่แน่นอนของระบบฯ ว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างไร และประกอบไปด้วยฟังก์ชันการทำงานอะไรบ้าง ซึ่งขั้นตอนนี้จะเริ่มมีการระบุลักษณะการทำงานของระบบทางเทคนิค รายละเอียดคุณลักษณะอุปกรณ์ที่ใช้ เทคโนโลยีที่ใช้ ชนิดฐานข้อมูลการออกแบบ เครือข่ายที่เหมาะสม ลักษณะของการนำข้อมูลเข้า ลักษณะรูปแบบรายงานที่เกิด และผลลัพธ์ที่ได้

สำหรับการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ จำเป็นต้องมีการออกแบบและพัฒนาระบบสารสนเทศที่ใช้สนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ให้มีฟังก์ชันการทำงานครอบคลุมการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินเพื่อความสะดวก รวดเร็ว ในการปฏิบัติงานและการบริการประชาชน โดยการออกแบบระบบผู้วิจัยเลือกใช้แผนภาพยูสเคส (Use Case Diagram) ในการอธิบายฟังก์ชันการทำงานต่างๆ ของระบบ ดังนี้

ตารางที่ ๔ - ๒ สัญลักษณ์และความหมายของ Use Case

สัญลักษณ์	ความหมาย
	Actor คือ ผู้เกี่ยวข้องกับระบบ
	System Boundary เส้นแบ่งขอบเขตระหว่างระบบกับผู้กระทำต่อระบบ
	Use Case ฟังก์ชันหรือหน้าที่ที่ระบบจะต้องทำ
	Connection คือ เส้นที่ลากเชื่อมต่อระหว่าง Actor กับ Use Case ที่มีปฏิสัมพันธ์กัน

แผนภาพที่ ๔ - ๖ Use Case ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



๔.๑. ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เป็นระบบงานที่ให้บริการประชาชนในสำนักงานที่ดิน โดยประชาชนสามารถขอรับบริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างพื้นที่และต่างสำนักงานที่ดิน แบบ Online ในธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินบางประเภท ซึ่งจะช่วยให้ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปขอรับบริการที่สำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบที่ดินแปลงนั้นๆ ประกอบไปด้วยฟังก์ชันงานดังนี้

๔.๑.๑. ฟังก์ชันงานประชาสัมพันธ์ ใช้สำหรับการรับเรื่องในระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น กำหนดประเภทคิว กำหนดช่องบริการ เป็นต้น

๔.๑.๒. ฟังก์ชันเบิกจ่าย - รับคืนเอกสารสิทธิและสารบบที่ดิน ใช้สำหรับบันทึกรายการเบิกจ่าย - รับคืน เอกสารสิทธิและสารบบที่ดิน

๔.๑.๓. ฟังก์ชันสอบสวนสิทธิและนิติกรรม ใช้สำหรับกระบวนการในการสอบสวนสำหรับการจดทะเบียนและการทำนิติกรรมต่างๆ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสถานะทางทะเบียนภาระจำยอม ภาระผูกพันต่างๆ

๔.๑.๔. ฟังก์ชันจดทะเบียน ใช้สำหรับบันทึก/ยกเลิก การใช้จดทะเบียนและอนุมัติคำขอ

๔.๑.๕. ฟังก์ชันบัญชีคุม ใช้สำหรับติดตาม ตรวจสอบสถานะคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๔.๑.๖. ฟังก์ชันงานปรับปรุงข้อมูล ใช้สำหรับปรับปรุงข้อมูลเอกสารสิทธิต่างสำนักงาน ข้อมูลจัดสรร

๔.๑.๗. ฟังก์ชันอายุัด ใช้สำหรับบันทึกข้อมูลรายการเกี่ยวกับการอายุัด เช่น บันทึกอายุัด ถอน/จำหน่ายอายุัด สอบถามข้อมูลอายุัด สรุปรายงานอายุัด

๔.๑.๘. ฟังก์ชันสอบถามข้อมูล ใช้สำหรับสอบถามข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น สอบถามราคาประเมิน สอบถามประมาณค่าใช้จ่าย ตรวจสอบหลักทรัพย์ เป็นต้น

๔.๑.๙. ฟังก์ชันรายงาน ใช้สำหรับพิมพ์รายงานต่างๆ เช่น รายงานอาคารชุด รายงานจัดสรรที่ดิน รายงานสรุปรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประจำวัน/เดือน/ปี เป็นต้น

๕. สร้างหรือพัฒนา (Construction)

พัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ Web Application ให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ

๖. การติดตั้งหรือการปรับเปลี่ยน (Installation, Conversion)

ติดตั้งระบบสารสนเทศที่ดินที่พัฒนาขึ้นบนเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย (Server) ณ ศูนย์สารสนเทศที่ดิน

๗. บำรุงรักษาระบบ (Maintenance)

๗.๑ ตรวจสอบเซิร์ฟเวอร์แม่ข่ายและอุปกรณ์ให้สามารถใช้งานได้ดีและมีประสิทธิภาพอย่างน้อยเดือนละ ๑ ครั้ง

๗.๒ ตรวจสอบหน่วยจัดเก็บข้อมูลของเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายอย่างน้อยเดือนละ ๑ ครั้ง โดยการทำให้ Disk Cleanup เพื่อลบไฟล์ขยะที่ไม่จำเป็นออกไป ทำการ Scan Disk สำหรับตรวจสอบข้อผิดพลาดของ ฮาร์ดดิสก์และทำการ Defrag ฮาร์ดดิสก์ เพื่อเรียบเรียงข้อมูลในฮาร์ดดิสก์ และเพิ่มความเร็วให้กับการทำงานของระบบ

๗.๓ ตรวจสอบพื้นที่การเก็บข้อมูลของฐานข้อมูล อย่างน้อยเดือนละ ๑ ครั้ง เพื่อวางแผนในการจัดสรรพื้นที่การเก็บข้อมูลให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

๗.๔ ทำการวิเคราะห์และปรับแต่ง (Tuning) ระบบจัดการฐานข้อมูลให้ใช้งานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ อย่างน้อยเดือนละ ๑ ครั้ง

สรุป

ในการวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน ผู้วิจัยได้ศึกษากระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ โดยศึกษาข้อมูลจากกฎหมาย กฎกระทรวง คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ระเบียบกรมที่ดิน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำราและเอกสารต่าง ทดแบบสอบถามจากประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ที่มารับบริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จำนวน ๑๐๐ ราย และสัมภาษณ์ผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน และเจ้าหน้าที่ดูแลระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน สามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

๑. กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) สามารถทำได้ ๓ กระบวนการคือ

กระบวนการที่ ๑ การใช้ภาพลักษณะเอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดิน ในฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน มาประกอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

กระบวนการที่ ๒ การใช้ฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดินเพียงอย่างเดียว ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

กระบวนการที่ ๓ การใช้บริการของสำนักงานนายความ (Notary Public) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

๒. กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

กรมที่ดินต้องพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินให้ทันสมัยที่ศูนย์หลัก (Data Center) และจัดให้มีระบบสารสนเทศที่ดินสำรองที่ศูนย์สำรอง (Disaster Recovery Center) ที่สามารถทำงานได้เหมือนกับศูนย์หลัก เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องตลอดเวลา ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

๓. การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย พร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

กรมที่ดินมีปริมาณฐานข้อมูลการถือครองที่ดินในภาพรวมที่เป็นศูนย์กลางสนับสนุนการทำงานของกรมที่ดินและรัฐบาล โดยมีข้อมูลการดำเนินการในส่วนของข้อมูลทะเบียนที่ดิน ข้อมูลรูปแปลงที่ดิน และข้อมูลเอกสารภาพลักษณ์ของเอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดิน รวมถึงข้อมูลอื่นๆ อีกเป็นจำนวนมากและในอนาคตจะมีจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ

ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรเลือกใช้ เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่มีขนาดใหญ่ ซอฟต์แวร์จัดการฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ (RDBMS) และซอฟต์แวร์สำเนาข้อมูลแบบ Online (Data Replication)

๔. พัฒนาต่อยอดระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

ระบบงานคอมพิวเตอร์ที่ให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และดำเนินการทางด้านรังวัดและทำแผนที่ได้แบบอัตโนมัติในสำนักงานที่ดิน ยังไม่ครอบคลุมทั่วประเทศ

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วประเทศมีความสำคัญอย่างมาก เพราะจะทำให้กรมที่ดิน มีฐานข้อมูลภาพรวมการถือครองที่ดินทั่วประเทศ และมีระบบสารสนเทศที่ดินสำหรับให้บริการประชาชนเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ สนับสนุนการให้บริการประชาชนไม่ว่าที่ดินตั้งอยู่ ณ ที่ใด (Online) เพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ ทำให้ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการ ประชาชนได้รับบริการที่ดี สะดวกรวดเร็ว ประหยัดค่าใช้จ่าย และเสมอภาค

บทที่ ๕

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

จากผลการวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน ซึ่งรวบรวมข้อมูลทฤษฎีภูมิ โดยการศึกษา รวบรวมข้อมูลจากกฎหมาย กฎกระทรวง คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ระเบียบกรมที่ดิน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำรา เอกสารต่างๆ และข้อมูลปฐมภูมิ โดยการทอแบบสอบถามจากประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ที่มารับบริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จำนวน ๑๐๐ ราย และการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน และเจ้าหน้าที่ดูแลระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน และการนำเสนอข้อมูลในรูปแบบรายงานวิจัยเชิงพรรณนาจากการวิเคราะห์ข้อมูลทฤษฎีและข้อมูลปฐมภูมิ สรุปผล ดังนี้

๑. การทอแบบสอบถาม

โดยการทอแบบสอบถามจากประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ที่มารับบริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จำนวน ๑๐๐ ราย สรุปผล ดังนี้

ปัจจุบันประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้รับบริการได้รับความสะดวก รวดเร็ว ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน อยู่ในระดับ ปานกลาง กล่าวได้ว่า ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้รับบริการพึงพอใจในระดับปานกลางกับการมาติดต่อทำธุรกรรมกับสำนักงานที่ดิน

ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้รับบริการเห็นด้วยอย่างมาก ที่กรมที่ดินจะพัฒนาระบบสารสนเทศที่สามารถให้บริการในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ และมีความเห็นว่า การทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ ควรจะแล้วเสร็จในวันเดียว

ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้รับบริการเห็นด้วยอย่างมากว่าถ้าสามารถทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ จะช่วยลดค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการเดินทาง อีกทั้งมีความเห็นด้วยอย่างมากที่สุดว่าจะสามารถช่วยลดระยะเวลาในการทำธุรกรรมได้ ทำให้การติดต่อสำนักงานที่ดิน สะดวก รวดเร็วมากยิ่งขึ้น

๒. กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบสารสนเทศในสำนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน ข้อมูลจากกฎหมาย กฎกระทรวง คำสั่งกระทรวงมหาดไทย และระเบียบกรมที่ดิน สามารถวิเคราะห์ข้อมูลในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) ให้แล้วเสร็จภายในวันเดียว พอสรุปรูปแบบการดำเนินการได้เป็น ๓ กระบวนการ ดังนี้

กระบวนการที่ ๑ การใช้ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดินในฐานะข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน มาประกอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

การนำเทคโนโลยีสารสนเทศในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน โดยการสแกนเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการจดทะเบียนเดิมทั้งหมดลงในฐานข้อมูล และสามารถตรวจสอบเอกสารหลักฐานและลายมือชื่อเจ้าของได้จากระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อทดแทนการตรวจสอบเอกสารหลักฐานด้วยกระดาษที่จัดเก็บไว้ในสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่

กระบวนการที่ ๒ การใช้ฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดินเพียงอย่างเดียวในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

การนำเทคโนโลยีสารสนเทศในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องสแกนเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการจดทะเบียนเดิมทั้งหมดลงในฐานข้อมูล แต่จะต้องถูกบันทึกข้อมูลเป็นตัวอักษร (Text) ทั้งหมดทุกอย่าง ลงฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน และข้อมูลต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ โดยสามารถตรวจสอบเอกสารหลักฐานได้จากระบบคอมพิวเตอร์ และการตรวจสอบยืนยันตัวบุคคล ให้ตรวจสอบกับบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง กรมการปกครอง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

กระบวนการที่ ๓ การใช้บริการของสำนักงานทนายความ (Notary Public) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยมอบหมายให้สำนักงานทนายความที่มีทนายความผู้ได้รับอนุญาตและได้ขึ้นทะเบียนให้เป็นทนายความผู้ที่สามารถทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ได้

สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ รับเอกสารหลักฐานจากสำนักงานทนายความ บันทึกข้อมูลลงฐานข้อมูลสารสนเทศของกรมที่ดิน ด้วยระบบคอมพิวเตอร์

๓. กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดิน

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารกรมที่ดิน ผู้ดูแลระบบสารสนเทศกรมที่ดิน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำรา เอกสารต่างๆ และศึกษาจากสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล ของกรมที่ดินในปัจจุบัน เพื่อปรับปรุงและพัฒนาให้ได้กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่าย การสื่อสารข้อมูลของกรมที่ดินในอนาคตให้สามารถรองรับการทำงานของระบบสารสนเทศที่ดิน ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ดังนี้

๓.๑ พัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินให้ทันสมัยที่ศูนย์หลัก (Data Center) และจัดให้มี ระบบสารสนเทศที่ดินสำรองที่ศูนย์สำรอง (Disaster Recovery Center) ที่สามารถทำงานได้ เหมือนกับศูนย์หลัก เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องเมื่อศูนย์หลักขัดข้อง

๓.๒ ระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้เทคโนโลยี Dense Wavelength Division Multiplexing (DWDM) ที่มีความเร็วที่เหมาะสม โดยทำหน้าที่เชื่อมต่อข้อมูลระหว่างศูนย์หลัก และศูนย์สำรอง

๓.๓ ระบบเครือข่ายการสื่อสารโดยใช้เทคโนโลยีการเชื่อมต่อแบบ Multiprotocol Label Switching (MPLS) โดยใช้สาย Fiber Optic ที่มีความเร็วที่เหมาะสม ทั้ง ๒ ศูนย์ เชื่อมต่อ ไปยังสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ และหน่วยงานภายนอกที่ใช้ข้อมูลร่วมกัน

๓.๔ ระบบเครือข่ายการสื่อสารเชื่อมโยงจากศูนย์สารสนเทศที่ดินของกรมที่ดิน ไปยังเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ทั้ง ๒ ศูนย์ ทำหน้าที่ให้บริการเครือข่ายอินเทอร์เน็ตในสำนักงานที่ดิน ทุกแห่งทั่วประเทศ

๓.๕ ศึกษา วิเคราะห์ และออกแบบ การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเหมาะสม มาประยุกต์ใช้ในสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูลในอนาคต

๔. การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่อง คอมพิวเตอร์แม่ข่าย พร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารกรมที่ดิน ผู้ดูแลระบบสารสนเทศกรมที่ดิน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำรา เอกสารต่างๆ นำมาวิเคราะห์หาปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดิน เพื่อปรับปรุง และพัฒนาให้สามารถเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายพร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผล ฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น สรุปได้ดังนี้

๔.๑ ดำเนินการศึกษา วิเคราะห์ปริมาณข้อมูลทะเบียนที่ดิน ข้อมูลรูปแปลงที่ดิน และข้อมูลภาพลักษณะของเอกสารสิทธิในที่ดิน ว่ามีปริมาณเท่าใดในการเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ แม่ข่ายที่เหมาะสมกับปริมาณข้อมูลในอนาคต

๔.๒ เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server Cloud) หรือ Virtualization เพื่อเพิ่มความสะดวกในการบริหารจัดการที่มีความยืดหยุ่นในการเพิ่มขยายระบบได้ในอนาคตและมีความทนทานของระบบต่างๆ มากขึ้น

๔.๓ ซอฟต์แวร์บริหารจัดการฐานข้อมูล และซอฟต์แวร์สำเนาข้อมูลแบบ Online (Data Replication) ที่ทันสมัย เหมาะสมและระบบสามารถค้นหาข้อมูลด้วยความรวดเร็วมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากกรรมที่ดินมีข้อมูลทะเบียนที่ดินที่เป็นฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ในปริมาณมาก และจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นในอนาคต

๔.๔ อุปกรณ์ในการจัดเก็บข้อมูลแบบความเร็วสูง สำหรับเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายในการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) เพื่อความรวดเร็วในการอ่านและเขียนข้อมูลจากอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล

๕. การพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารกรรมที่ดิน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำรา เอกสารต่างๆ ในการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ พบว่าปัจจุบันมีการใช้ระบบงานคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้แบบอัตโนมัติในสำนักงานที่ดิน จำนวน ๗๓ สำนักงาน จากทั้งหมด ๔๖๑ สำนักงาน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมทั่วประเทศ และยังไม่มีการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบ Online เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนในกรณีดังกล่าวแล้วเสร็จภายในวันเดียว ดังนั้นการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ มีความสำคัญอย่างมาก เพราะจะทำให้กรรมที่ดินมีฐานข้อมูลภาพรวมการถือครองที่ดินทั่วประเทศ และมีระบบสารสนเทศที่ดินสำหรับให้บริการประชาชนเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ สนับสนุนการให้บริการประชาชนไม่ว่าที่ดินตั้งอยู่ ณ ที่ใด (Online) เพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ ทำให้ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการ ประชาชนได้รับบริการที่ดี สะดวก รวดเร็ว ประหยัดค่าใช้จ่าย และเสมอภาค

ข้อเสนอแนะ

๑. กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) จำนวน ๓ กระบวนการ ดังนี้

กระบวนการที่ ๑ การใช้ภาพลักษณะเอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดินในฐานะข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน มาประกอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. การนำเข้าข้อมูลที่ดินโดยการสแกนเอกสารหลักฐาน นั้น ต้องดำเนินการทุกครั้งหลังจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสมบูรณ์ ถ้าไม่ดำเนินการทันที ข้อมูลในระบบสารสนเทศจะไม่ครบถ้วน ถูกต้อง สมบูรณ์

๒. ต้องดำเนินการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง รองรับระบบสารสนเทศ เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถดำเนินการได้

๓. การลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ต้องเพิ่มอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และพัฒนาระบบงานให้สามารถดำเนินการได้

กระบวนการที่ ๒ การใช้ฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดินเพียงอย่างเดียวในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. การตรวจสอบยืนยันตัวบุคคล ให้ตรวจสอบข้อมูลบุคคลและลายมือชื่อ กับบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง กรมการปกครอง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ด้วยความรอบคอบ

๒. การบันทึกข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสารบบที่ดิน จะต้องถูกบันทึกข้อมูลเป็นตัวอักษร (Text) ทั้งหมด ลงฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดิน ต้องตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์

๓. ต้องดำเนินการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง รองรับระบบสารสนเทศ เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถดำเนินการได้

กระบวนการที่ ๓ การใช้บริการของสำนักงานนายความ (Notary Public) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. ต้องดำเนินการปรับปรุงกฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ระเบียบ คำสั่ง แนวทางที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สำนักงานนายความที่มีนายความผู้ได้รับอนุญาตและได้ขึ้นทะเบียนให้เป็นนายความผู้ที่สามารถทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการได้

๒. ต้องดำเนินการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง รองรับระบบสารสนเทศ เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถดำเนินการได้

๒. กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดิน มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

๒.๑ พัฒนาระบบสารสนเทศที่دينให้ทันสมัยที่ศูนย์หลัก (Data Center) และจัดให้มีระบบสารสนเทศที่دينสำรองที่ศูนย์สำรอง (Disaster Recovery Center) ที่สามารถทำงานได้เหมือนกับศูนย์หลัก เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่دينสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องเมื่อศูนย์หลักขัดข้อง

๒.๒ จัดให้มีระบบเครือข่ายการสื่อสารของกรมที่ดิน โดยใช้เทคโนโลยีที่มีความเร็วที่เหมาะสม ทำหน้าที่ ดังนี้

๒.๒.๑ เชื่อมโยงข้อมูลระหว่างศูนย์หลักและศูนย์สำรอง

๒.๒.๒ ทั้งศูนย์หลักและศูนย์สำรอง ต้องเชื่อมโยงข้อมูลไปยังสำนักงานที่دينทุกแห่งทั่วประเทศ และหน่วยงานภายนอกที่ใช้ข้อมูลร่วมกัน

๒.๒.๓ ทั้งศูนย์หลักและศูนย์สำรอง ต้องมีการให้บริการเครือข่ายอินเทอร์เน็ตในสำนักงานที่دينทุกแห่งทั่วประเทศ

๒.๓ ศึกษา วิเคราะห์ และออกแบบ การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเหมาะสมมาประยุกต์ ใช้ในสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูลในอนาคต

๓. การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่دينของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย พร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

๓.๑ ศึกษา วิเคราะห์ปริมาณข้อมูลทะเบียนที่دين ข้อมูลรูปแปลงที่دين และข้อมูลภาพลักษณะของเอกสารสิทธิในที่ดิน ว่ามีปริมาณเท่าใดในการเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายที่เหมาะสมกับปริมาณข้อมูลในอนาคต

๓.๒ ศึกษา วิเคราะห์ และออกแบบ ในการเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่ทันสมัยและเหมาะสม เพื่อเพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการบริหารจัดการที่มีความยืดหยุ่นในการเพิ่มขยายระบบได้ในอนาคตและมีความทนทานของระบบต่างๆ มากขึ้น

๓.๓ ศึกษา วิเคราะห์ และออกแบบ ในการเลือกใช้ซอฟต์แวร์บริหารจัดการฐานข้อมูลและซอฟต์แวร์สำเนาข้อมูลแบบ Online ที่ทันสมัยและเหมาะสม เพื่อให้ระบบสามารถค้นหาข้อมูลด้วยความรวดเร็วมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากกรมที่ดินมีข้อมูลทะเบียนที่دينที่เป็นฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ในปริมาณมากและจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นในอนาคต

๓.๔ ศึกษา วิเคราะห์ และออกแบบ ในการเลือกใช้อุปกรณ์ในการจัดเก็บข้อมูลแบบความเร็วสูง สำหรับเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายในการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) เพื่อความรวดเร็วในการอ่านและเขียนข้อมูลจากอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล

๔. การพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

ปัจจุบันมีการใช้ระบบงานคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้แบบอัตโนมัติในสำนักงานที่ดิน จำนวน ๗๓ สำนักงาน จากทั้งหมด ๔๖๑ สำนักงาน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมทั่วประเทศ และยังไม่มีการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบ Online เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนในกรณีดังกล่าวแล้วเสร็จภายในวันเดียว มีข้อเสนอแนะดังนี้

๔.๑ นำผลการวิจัยไปใช้ในการศึกษา วิเคราะห์ ออกแบบ กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online) และพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ครอบคลุมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ

๔.๒ ศึกษา วิเคราะห์ ออกแบบกระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดิน ที่ทันสมัยและเหมาะสมมาประยุกต์ใช้ในการทำงานของกรมที่ดิน

๔.๓ วิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดิน และออกแบบเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายพร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพให้สามารถใช้งานได้เพียงพอกับปริมาณข้อมูลที่ดินที่เพิ่มมากขึ้น ให้ครอบคลุมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ

บรรณานุกรม

กฎหมาย

- ที่ดิน, กรม. “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบได้สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔”. ลงวันที่ ๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๔.
- ที่ดิน, กรม. “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าภาษี อากร พ.ศ. ๒๕๔๓”. ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๓.
- ที่ดิน, กรม. “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับเงิน สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วย เครื่องคอมพิวเตอร์ พ.ศ. ๒๕๕๒”. ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒.
- “พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗”, ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ ๗๑ ตอนที่ ๗๘ ฉบับพิเศษ, ๓๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๗, หน้า ๑/๓๐
- มหาดไทย, กระทรวง. “กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗”. ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๔๙๗.
- มหาดไทย, กระทรวง. “คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๐/๒๔๗๙ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม”. ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๗๙.

วารสาร

- ปานวิทย์ธวัชวุฒิตี. “รู้จักกับเทคโนโลยี MPLS”, KMITL Information Technology Journal. กรกฎาคม - ธันวาคม ๒๕๕๖.

ฐานข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

- “เทคโนโลยีเวอร์ชวลไลเซชัน (Virtualization Technology)” .(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://kraison-comp.blogspot.com>, ๒๕๕๘.
- “ระบบจัดการฐานข้อมูล (Database Management System) หรือที่เรียกว่า ดีบีเอ็มเอส (DBMS)” .(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://th.wikipedia.org/wiki/ระบบจัดการฐานข้อมูล>, ๒๕๖๒.
- “วัฏจักรการพัฒนาระบบงาน (System development Life Cycle : SDLC)” .(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://www.swpark.or.th/sdlcproject/index.php/component/content/article/๑๔-sample-data-articles/๗๙-sdlc>, ๒๕๖๒.
- “เว็บแอปพลิเคชัน (Web Application)” .(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.mindphp.com/คู่มือ/๗๓-คืออะไร/๓๖๖๔-web-application-เว็บ-แอปพลิเคชัน-คืออะไร.html>, ๒๕๖๑.

เอกสารวิจัย

เกษกาญจน์ อิมจิตร. “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาพร้าว”. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, ๒๕๕๔.

วิศิษฐ์ฝางกา. “ระบบการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น”. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการปกครองท้องถิ่น, มหาวิทยาลัยขอนแก่น, ๒๕๖๐.

ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ	นายวราพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง
วัน เดือน ปีเกิด	๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖
การศึกษา	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง ช่างสำรวจ โรงเรียนช่างสำรวจเฉลิมศาสน์ ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (วิศวกรรมโยธา) Southwestern University, Philippines ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการทำงานโดยย่อ	พ.ศ. ๒๕๓๒ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ภาพถ่าย ๓ กองรังวัดและทำแผนที่ พ.ศ. ๒๕๓๔ ตำแหน่งวิศวกรรังวัด ๓ - วิศวกรรังวัด ๖ว กองรังวัดและทำแผนที่ พ.ศ. ๒๕๔๓ ตำแหน่งวิศวกรรังวัด ๖ว กองรังวัดและทำแผนที่ ช่วยราชการ สำนักงานเลขานุการกรม เป็นเลขานุการท่านนายช่างใหญ่ (นายไพโรจน์ เผือกวิไล) พ.ศ. ๒๕๔๗ ตำแหน่งวิศวกรรังวัดชำนาญการพิเศษ กองรังวัดและทำแผนที่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สาขาเสลภูมิ พ.ศ. ๒๕๕๗ ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตราด พ.ศ. ๒๕๕๘ ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา พ.ศ. ๒๕๕๘ ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๖๐ ตำแหน่งผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ ตำแหน่งผู้ตรวจราชการกรม รักษาการในตำแหน่ง ที่ปรึกษาด้าน วิศวกรรมสำรวจ
ตำแหน่งปัจจุบัน	ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ

สรุปย่อ

ลักษณะวิชา วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

เรื่อง	แนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน		
ผู้วิจัย	นายวรภาพงษ์ เกียรตินิยมรุ่ง	หลักสูตร วปอ.	รุ่นที่ 61
ตำแหน่ง	ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ		

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่มีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เฉพาะกรณีที่ไม่มีการประกาศ หรือการรังวัด ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอต้องส่งเอกสารการขอจดทะเบียนทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามกฎหมาย และส่งคืนเอกสารที่จดทะเบียนแล้วไปยังสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ และแจ้ง ผู้ขอให้มารับเอกสารการจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่ง โดยรวมใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานค่อนข้างมาก ประมาณ 11 วันทำการ ไม่แล้วเสร็จในวันเดียว และในบางกรณีอาจมีประเด็นปัญหาผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินหรือห้องชุดเสียชีวิตก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ไม่ทราบ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้ว เป็นเหตุให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียน ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาวิจัยรูปแบบและกระบวนการในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการพัฒนาระบบสารสนเทศ เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานและเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการประชาชนในสำนักงานที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาครัฐต้องปรับตัวให้สามารถอำนวยความสะดวกในการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมยุคดิจิทัลท่ามกลางความเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว จึงต้องมุ่งเน้นความคล่องตัวเพื่อขับเคลื่อนภารกิจสำคัญ (Agenda – Based) และนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาพลิกโฉมระบบราชการสู่ Government 4.0ตามนโยบายรัฐบาล ขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการของกรมที่ดิน ประเด็นการพัฒนาระบบการให้บริการประชาชนให้บรรลุผลสำเร็จ

ผลการวิจัยในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาประเทศและใช้เป็นข้อมูลสำหรับการวางแผนและใช้เป็นแนวทางการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบ Online ของกรมที่ดิน ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น และนำไปสู่การปฏิบัติได้จริง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อหาแนวทางและกระบวนการในการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน
2. เพื่อวิเคราะห์หาความต้องการและออกแบบระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

3. พัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติด้านการปรับสมดุลและพัฒนา ระบบการบริหารจัดการของกรมที่ดิน ประเด็นการพัฒนาระบบการให้บริการประชาชน

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา โดยมีองค์ประกอบดังนี้

1.1 กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่ม ประสิทธิภาพในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ต่างสำนักงานที่ดิน (Online)

1.2 กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของ กรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

1.3 การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย พร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมี ประสิทธิภาพ

1.4 พัฒนาต่อยอดระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ครอบคลุมทั่วประเทศ

2. ขอบเขตด้านประชากร ได้แก่ ผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้ระบบงาน เจ้าหน้าที่ ผู้ดูแลระบบงาน ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มารับบริการในสำนักงานที่ดิน

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ร่วมกับการวิจัยเชิง พรรณนา (Descriptive Research) ดังนี้

1. การรวบรวมข้อมูล

1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ดำเนินการโดยการศึกษาจากกฎหมาย กฎกระทรวง คำสั่ง กระทรวงมหาดไทย ระเบียบกรมที่ดิน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำราและเอกสารต่างๆ

1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ โดยผู้วิจัยดำเนินการ ดังนี้

1.2.1 ทอดแบบสอบถาม (Questionnaire) โดยการทอดแบบสอบถามจาก ประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มารับบริการในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จำนวน 100 ราย

1.2.2 สัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน และเจ้าหน้าที่ดูแลระบบงานสารสนเทศกรมที่ดิน

2. การวิเคราะห์ข้อมูล ดำเนินการโดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลจากการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ และปฐมภูมิ ให้ได้ข้อเท็จจริง ดังนี้

2.1 กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ ในการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (online)

2.2 กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของ กรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

2.3 วิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ แม่ข่าย พร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

2.4 การพัฒนาต่อยอดระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

3. การนำเสนอข้อมูล นำเสนอข้อมูลแบบรายงานวิจัยเชิงพรรณนาและการวิเคราะห์ จากข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ

ผลการวิจัย

1. กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (Online) สามารถทำได้ 3 กระบวนการคือ

กระบวนการที่ 1 การใช้ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดินในฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดิน

ปัจจุบันเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจัดเก็บที่สำนักงานที่ดิน ที่ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในรูปแบบกระดาษ จากผลการวิจัย ให้จัดเก็บเอกสารดังกล่าวในรูปแบบการสแกนเอกสารในระบบสารสนเทศ และใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาในการจดทะเบียนที่ดิน

กระบวนการที่ 2 การใช้ฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดินเพียงอย่างเดียว

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีขั้นตอน กระบวนการในการปฏิบัติงานคล้ายกับกระบวนการที่ 1 โดยเปลี่ยนจากการสแกนเอกสาร เป็นการบันทึกข้อมูลเป็นตัวอักษรทั้งหมดลงฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศ และตรวจสอบลายมือชื่อในการยืนยันตัวบุคคลด้วยลายพิมพ์นิ้วมือในฐานข้อมูลทะเบียนกลาง กรมการปกครอง สามารถลดระยะเวลาในการสแกนเอกสารและลดค่าใช้จ่ายการจัดเก็บข้อมูล แต่มีข้อจำกัดคือ ฐานข้อมูลที่จัดเก็บ ต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และเป็นปัจจุบันซึ่งต้องใช้ความรอบคอบในการบันทึกข้อมูล

กระบวนการที่ 3 การใช้บริการของสำนักงานนายความ (Notary Public)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยมอบหมายให้สำนักนายความที่มีนายความผู้ได้รับอนุญาตและได้ขึ้นทะเบียนให้เป็นนายความผู้ที่สามารถทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการจดทะเบียนแทนสำนักงานที่ดิน และนำข้อมูลในการจดทะเบียน ส่งมอบให้สำนักงานที่ดินบันทึกลงระบบสารสนเทศ

2. กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

สถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ต้องออกแบบให้ทันสมัยและเหมาะสม โดยจัดให้มีระบบสารสนเทศที่ศูนย์หลัก (Data Center) และศูนย์สำรอง (Disaster Recovery Center) เพื่อให้ระบบสารสนเทศสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องตลอดเวลา หากศูนย์ใดศูนย์หนึ่งขัดข้อง

3. การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย พร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

ปริมาณฐานข้อมูลการถือครองที่ดินของกรมที่ดิน ประกอบด้วย ข้อมูลทะเบียนที่ดิน ข้อมูลรูปแปลงที่ดิน และข้อมูลเอกสารภาพลักษณ์ของเอกสารสิทธิในที่ดินควรเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) และซอฟต์แวร์จัดการฐานข้อมูลที่ทันสมัย มีความเร็วและขนาดที่เหมาะสมรองรับปริมาณข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ

4. พัฒนาต่อระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ปัจจุบันการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในรูปแบบอัตโนมัติของสำนักงานที่ดิน จำนวน 73 สำนักงาน จากทั้งหมด 461 สำนักงาน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมทั่วประเทศ และยังไม่มีการพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบ Online ดังนั้นผู้วิจัยมีความเห็นว่า การพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วประเทศมีความสำคัญอย่างมาก เพราะจะทำให้กรมที่ดินมีฐานข้อมูลภาพรวมการถือครองที่ดินทั่วประเทศ และมีระบบสารสนเทศที่ดินสำหรับให้บริการประชาชนเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ สนับสนุนการให้บริการประชาชนไม่ว่าที่ดินตั้งอยู่ ณ ที่ใด (Online) เพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ ทำให้ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงานประชาชนได้รับการบริการที่ดี สะดวกรวดเร็ว ประหยัดค่าใช้จ่าย และเสมอภาค

ข้อเสนอแนะ

1. กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดิน (Online) จำนวน 3 กระบวนการ ดังนี้

กระบวนการที่ 1 การใช้ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดินในฐานข้อมูลระบบสารสนเทศที่ดินมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. การสแกนเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดิน ต้องดำเนินการทุกครั้งหลังจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสมบูรณ์ เพื่อให้ข้อมูลในระบบสารสนเทศครบถ้วนถูกต้อง สมบูรณ์
2. การลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ต้องเพิ่มอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และพัฒนาระบบงานให้สามารถดำเนินการได้
3. ต้องดำเนินการปรับปรุงระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถดำเนินการได้

กระบวนการที่ 2 การใช้ฐานข้อมูลในระบบสารสนเทศที่ดินเพียงอย่างเดียว มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. การตรวจสอบยืนยันตัวบุคคล ให้ตรวจสอบข้อมูลบุคคลและลายมือชื่อ กับบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง กรมการปกครอง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ด้วยความรอบคอบ
2. การบันทึกข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสารบบที่ดิน จะต้องถูกบันทึกข้อมูลเป็นตัวอักษร (Text) ทั้งหมด ต้องตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วนสมบูรณ์ของฐานข้อมูล ทุกครั้งหลังจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสมบูรณ์
3. ต้องดำเนินการปรับปรุงระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถดำเนินการได้

กระบวนการที่ 3 การใช้บริการของสำนักงานนายความ (Notary Public) มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ต้องดำเนินการปรับปรุงกฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ระเบียบ คำสั่ง แนวทางที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สำนักนายความที่มีนายความผู้ได้รับอนุญาตและได้ขึ้นทะเบียนให้เป็นนายความผู้ที่สามารถทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการได้

2. ต้องดำเนินการปรับปรุงระเบียบ คำสั่งของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถดำเนินการได้

2. กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดิน มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

2.1 ออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดินให้ทันสมัยที่ศูนย์หลัก (Data Center) และจัดให้มีระบบสารสนเทศที่ดินสำรองที่ศูนย์สำรอง (Disaster Recovery Center) เพื่อให้ระบบสารสนเทศที่ดินสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องเมื่อศูนย์ใดศูนย์หนึ่งขัดข้อง

2.2 จัดให้มีระบบเครือข่ายการสื่อสารของกรมที่ดิน โดยใช้เทคโนโลยีที่มีความเร็วที่เหมาะสมทำหน้าที่เชื่อมโยงข้อมูลระหว่างศูนย์หลักและศูนย์สำรอง และให้บริการเครือข่ายในสำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ รวมถึงหน่วยงานภายนอกที่ใช้ข้อมูลร่วมกัน

3. การวิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดินเพื่อเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายพร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล สำหรับการประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

3.1 วิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินว่ามีปริมาณเท่าใดในการเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายที่เหมาะสมกับปริมาณข้อมูลในอนาคต

3.2 วิเคราะห์และออกแบบ ในการเลือกใช้เครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายสำหรับประมวลผลฐานข้อมูล (Database Server) และซอฟต์แวร์บริหารจัดการฐานข้อมูลที่ทันสมัยและเหมาะสมเพื่อให้ระบบสามารถค้นหาข้อมูลที่มีปริมาณมากด้วยความรวดเร็วและเพิ่มความสะดวกในการบริหารจัดการที่มีความยืดหยุ่นในการเพิ่มขยายระบบได้ในอนาคต

3.3 วิเคราะห์ และออกแบบ ในการเลือกใช้อุปกรณ์ในการจัดเก็บข้อมูลแบบความเร็วสูง เพื่อความรวดเร็วในการอ่านและเขียนข้อมูลจากอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล

4. การพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ มีข้อเสนอแนะดังนี้

4.1 นำผลการวิจัยไปใช้ในการศึกษา วิเคราะห์ ออกแบบ กระบวนการและรูปแบบในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและพัฒนาระบบสารสนเทศด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ครอบคลุมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ

4.2 ศึกษา วิเคราะห์ ออกแบบกระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมเครือข่ายการสื่อสารข้อมูล (network) ของกรมที่ดิน ที่ทันสมัยและเหมาะสมมาประยุกต์ใช้ในการทำงานของกรมที่ดิน

4.3 วิเคราะห์ปริมาณข้อมูลที่ดินของกรมที่ดิน และออกแบบเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายพร้อมอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูลให้ทันสมัยและเหมาะสม ให้มีประสิทธิภาพ สามารถใช้งานได้เพียงพอกับปริมาณข้อมูลที่ดินที่เพิ่มมากขึ้น ให้ครอบคลุมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ