



# แนวทางปฏิบัติงานด้านที่ดิน สรุปจากคำพิพากษา



สำนักกฎหมาย  
กองพิภพอบรม  
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

## คำนำ

ในปัจจุบัน คดีพิพาทเรื่องที่ดินเป็นคดีที่มีมากเป็นอันดับต้น ๆ ในศาล การดำเนินงานด้านคดีของกรมที่ดินมีขอบเขตกว้างขวางมาก สาเหตุจากที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงมาก ผู้คนมีความต้องการเป็นเจ้าของ ก่อให้เกิดกรณีพิพาทในเรื่องที่ดินมีมากไปด้วย มีทั้งกรณีพิพาทระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยตนเอง กรณีพิพาทระหว่างเอกชนกับรัฐ ประกอบกับในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ บางครั้งเกิดความขัดแย้งหรือมีข้อพิพาทกับเอกชน เป็นเหตุให้มีคดีที่กรมที่ดินต้องดำเนินการจำนวนมาก มีทั้งที่เอกชนฟ้องกรมที่ดินและเจ้าหน้าที่ให้รับผิดชอบ และทางอาญา รวมถึงกรมที่ดินฟ้องคดีแพ่งกับเอกชนเพื่อรักษาสภาพประโยชน์ของรัฐ หรือฟ้องคดีอาญาเพื่อดำเนินการกับผู้กระทำความผิด ขณะเดียวกัน ในกรณีเกิดการทุจริตหรือเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของทางราชการขึ้น เจ้าหน้าที่ผู้ก่อให้เกิดความเสียหายอาจถูกดำเนินการทางคดีอาญาหรือถูกเรียกให้ชดใช้ทางแพ่งได้

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือแนวทางปฏิบัติงานด้านที่ดิน สรุปรจากคำพิพากษา จะอำนวยความสะดวกในการนำไปใช้ศึกษาค้นคว้าและปฏิบัติงาน ตลอดจนอำนวยความสะดวกในการให้บริการประชาชนได้เป็นอย่างดีซึ่งจะทำให้การปฏิบัติงานตามภารกิจสำเร็จลุล่วงไปได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนผู้รับบริการ

องค์ความรู้เรื่อง “แนวทางปฏิบัติงานด้านที่ดิน สรุปรจากคำพิพากษา” เป็นองค์ความรู้ที่ได้รับการคัดเลือกจาก คณะกรรมการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓

สำนักกฎหมาย

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



## สารบัญ

เรื่อง	หน้า
การผูกฟ้องคดีของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน	๑
สาเหตุของการผูกฟ้องคดี	
๑. สาเหตุจากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติ	๒
๒. สาเหตุจากกฎ ระเบียบ คำสั่ง	๓
๓. สาเหตุจากคำสั่งกรมที่ดิน	๓
๔. สาเหตุจากราษฎรผู้มาติดต่อ ข้อพิพาทของเอกชนด้วยตนเอง หรือเอกชนกับหน่วยงานของรัฐ อื่น ๆ	๔
๕. กรณีอื่น ๆ	๔
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
- คดีไม่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากสารบบ	๕
- คดีเรียกค่าธรรมเนียมผิด	๗
- คดีเอกสารในสารบบสูญหาย	๑๐
- คดีไม่ลงบัญชีอายัด	๑๒
- คดีไม่จดทะเบียนในคู่มือ	๑๔
- คดีรับค่าชดเชยล่วงหน้า	๑๗
- คดีการตรวจสอบเอกสาร	๒๑
การรังวัด	
- คดีเขียนเนื้อที่ผิด	๒๓
- คดีชี้ตำแหน่งที่ดินผิด	๒๕
- คดีขอให้แก้ไขรูปแผนที่	๒๗
- คดีตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่ดิน	๓๐
- คดีปัญหาที่ดินข้างเคียง	๓๒
- คดีปลอมลายมือชื่อข้างเคียง	๓๕
- คดีรังวัดรุกล้ำ	๓๗

## สารบัญ

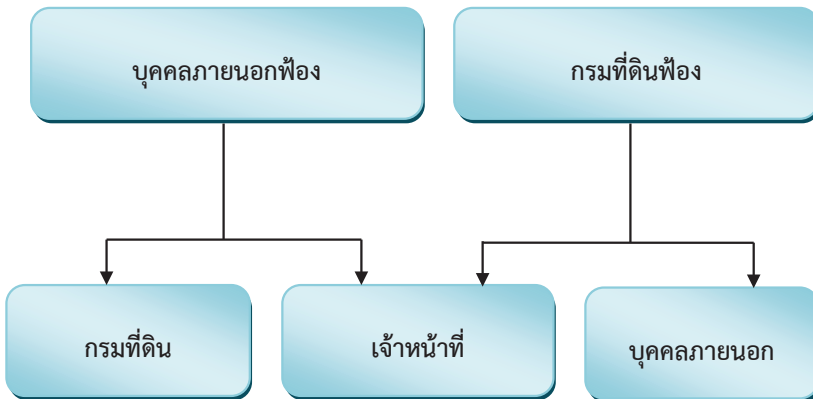
เรื่อง	หน้า
การปลอมตัว ปลอมเอกสาร	
- คดีปลอมเอกสารสิทธิ	๓๙
- คดีทำงานโดยฝ่าฝืนระเบียบคำสั่ง	๔๑
- คดีแจ้งไม่ชียะก่อนจดทะเบียน	๔๓
- คดีปลอมใบมอบอำนาจ	๔๕
- คดีลงลายมือชื่อโดยไม่รู้	๔๗
การพัสตุ	
- คดีไม่อธิบายให้เข้าใจ	๕๐
- คดีจ้างก่อสร้างสำนักงานที่ดิน	๕๓
การออกเอกสารสิทธิ	
- คดีออกโฉนดที่ดินไม่ชอบถูกไล่ออก	๕๕
- คดีออกโฉนดที่ดินในเขตป่า	๕๙
- คดีผู้ฟ้องไม่ใช่ผู้เสียหาย	๖๒
- คดีที่พิพาทรังวัดได้เนื้อที่มากกว่าเดิม	๖๔
- คดีออกโฉนดที่ดินไม่ตรวจสอบ ส.ค. ๑	๖๕
การเพิกถอนตาม ม. ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
- คดีการบันทึกผู้ขอ	๖๘
- คดีการบันทึกผู้ขอ ๒	๗๑
- คดีไม่ตั้งกรรมการตามมาตรา ๖๑	๗๓
- คดีเพิกถอนไม่เป็นละเมิด	๗๕
- คดีเพิกถอนเอกสารสิทธิ	๗๖

## สารบัญ

เรื่อง	หน้า
จัดสรร / อาคารชุด	
- คดีไม่รับจดทะเบียนให้นิติบุคคล	๘๐
ที่สาธารณประโยชน์	
- คดีคัดค้านการออก น.ส.ล.	๘๒
การเรียกรับผลประโยชน์	
- คดีเรียกเงินค่าแก้ไขเนื้อที่	๘๔
การเป็นคณะกรรมการ	
- คดีตรวจสอบที่ดินเพื่อกำหนดค่าทดแทน	๘๕
- คดีคณะกรรมการตรวจสอบไม้	๘๘
ค่าธรรมเนียม	
- คดีค่ามัดจำรังวัดไม่ใช่ค่าเสียหายโดยตรง	๙๐
- คดีค่าธรรมเนียมเป็นค่าบริการ	๙๓
สรุป	๙๕



## การถูกฟ้องคดีของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน





## สาเหตุของการถูกฟ้องคดี

### ๑. สาเหตุจากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติ

- ไม่พูดจาอธิบายความเป็นไปของเหตุที่เกิดขึ้น

ทำให้ผู้รับบริการไม่เข้าใจว่าเกิดอะไรขึ้น ทำไมทำไมไม่ได้

ทำไมต้องเรียกเอกสารหลายอย่างมากมาย ทำไมจึงเสร็จช้าต้องรอเป็นเวลานาน  
ทำไมต้องเสียเงิน (ค่าธรรมเนียม) เป็นจำนวนมาก ทำไมรังวัดใหม่แล้วจึงได้  
เนื้อที่ไม่เท่าเดิมไม่อธิบายให้เจ้าของที่ดินเข้าใจวิธีการรังวัด วิธีการคำนวณว่า  
เป็นอย่างไร ผลของการรังวัดเป็นอย่างไร ได้รูปแผนที่เนื้อที่เป็นอย่างไร  
มีการแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ให้เซ็นเอกสารโดยไม่บอกว่าเป็นอะไร

- พูดจาไม่รู้เรื่อง

ทำให้ผู้รับบริการเกิดความเข้าใจผิด ๆ ขอออกโฉนดที่ดิน

ทำไมออกไม่ได้ ออกโฉนดที่ดินแล้วทำไมถูกเพิกถอน พูดแล้วไม่น่าเข้าใจแต่น่า  
ทะเลาะมากกว่า

- ไม่ตรวจเอกสารหลักฐานให้ละเอียดถี่ถ้วน

ทั้งเอกสารที่ผู้ขอเข้ามา และเอกสารสารบบ อ้างว่าไม่มีเวลา  
งานเยอะมาก ตรวจไม่ละเอียด ไม่ตรวจสอบสารบบไม่ตรวจสอบโฉนดที่ดิน  
ฉบับเจ้าของที่ดินกับฉบับสำนักงานที่ดิน ไม่ตรวจสอบบุคคลผู้ทำนิติกรรม  
ไม่ตรวจสอบอายุ

- ทำงานผิดพลาด

ตรวจอายุที่ดิน ประเมินราคาที่ดิน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ดิน  
เขียนเนื้อที่ที่ดิน เขียนรูปแผนที่ดินที่ดิน เขียนเลขที่ดินสลับแปลง

- ทำงานโดยไม่รู้ข้อกฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง

หรือรู้แต่ไม่ปฏิบัติตาม ทำงานตามความเคยชินโดยไม่รู้ว่าจะ  
ถูกต้องหรือไม่

- มีเจตนาทุจริต ตั้งใจทำผิด

ปลอมแปลงเอกสารราชการ ปลอมแปลงโฉนดที่ดิน  
สารบบ ทุจริตการเงิน ปลอมใบเสร็จรับเงิน ปลอมใบนำเงินส่งคลัง ยักยอกเงิน  
นำเงินราชการไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวทุจริตออกเอกสารสิทธิ ออกโฉนดที่ดิน  
ออก น.ส. ๓ ก.

## ๒. สาเหตุจากกฎ ระเบียบ คำสั่ง

- ที่ผู้รับบริการไม่ยอมรับเนื่องจากไม่เป็นไปตามความต้องการ  
ส่วนตัวของตนเอง

## ๓. สาเหตุจากคำสั่งกรมที่ดิน

- กระทบส่วนได้เสียของผู้ฟ้อง

- คำสั่งให้เพิกถอน

เพิกถอนเอกสารสิทธิ

เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- คำสั่งลงโทษทางวินัย

๔. สาเหตุจากราษฎรผู้มาติดต่อ ข้อพิพาทของเอกชนด้วยกันเอง  
หรือเอกชนกับหน่วยงานของรัฐ อื่น ๆ

- ฉ้อโกงกันเอง
- กรณีปลอมเอกสารหลักฐาน  
ปลอมโฉนดที่ดิน ปลอมบัตร ปลอมลายมือชื่อ ที่สำคัญ สามี  
ภรรยาปลอมกันเอง พ่อแม่ลูกหลานเครือญาติปลอมกันเอง เจ้าหน้าที่จะไม่ค่อย  
ได้ระวังกัน
- กรณีที่ดินสาธารณประโยชน์  
ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ออกตามระเบียบถูกต้อง  
แต่มีประชาชนอาศัยอยู่ในพื้นที่ ทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างรัฐกับผู้บุกรุก
- กรณีออกเอกสารสิทธิในที่ป่า
- กรณีจัดสรร อาคารชุด
- ผิดสัญญา
- กรณีพิพาทเรื่องแย่งการครอบครอง
- กรณีพิพาทเรื่องแนวเขตที่ดิน

๕. กรณีอื่น ๆ

- พัสดุ  
การจัดซื้อจัดจ้าง การจ้างเหมา
- ขับรถ
- อุบัติเหตุทำให้สำนักงานเสียหาย

## การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

### คดีไม่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากสารบบ

ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนขายฝาก ทนทรัพย์ในการยื่นคำขอขายฝาก ๒๑,๒๕๐,๐๐๐ บาท ที่ดินมีราคาประเมิน ๓๙,๙๑๒,๐๐๐ บาท เจ้าหน้าที่ยื่นคำขอและจดทะเบียนโดยไม่ได้ทำการตรวจสอบสารบบเดิมที่มีอยู่ อ้างว่าค้นหาสารบบไม่พบ โดยสำนวนคดีของศาลปรากฏคำให้การของผู้ที่เป็นนายหน้าติดต่อขายฝากที่ดินดังกล่าวว่า “ทั้ง ๆ ที่ฝ่ายผู้รับซื้อฝากได้ขอให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบจากสารบบการจดทะเบียนที่ดินก่อนที่จะให้โจทก์ชำระราคา เนื่องจากขายฝากกันราคาสูง แต่เจ้าหน้าที่แจ้งว่าค้นหาสารบบไม่พบ” หลังการทำกรจดทะเบียนขายฝากไปแล้วอีก ๑ สัปดาห์ จึงได้ตรวจสอบสารบบ ปรากฏว่าผู้มายื่นคำขอขายฝากเป็นตัวละครปลอม มีการปลอมตัวและปลอมบัตรประจำตัวประชาชนเจ้าของที่ดินมา

ศาลพิพากษาว่าเจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ตามกระบวนการจดทะเบียนนิติกรรมขายฝากโดยฝ่าฝืนขั้นตอนสำคัญ คือละเว้นไม่ตรวจสอบหลักฐานของผู้ที่มายื่นคำขอจดทะเบียนเปรียบเทียบกับหลักฐานตามบัตรประจำตัวประชาชนของเจ้าของที่ดินซึ่งเก็บรักษาไว้ในสารบบจดทะเบียนตามหน้าที่ ทั้งหาใช่เป็นการใช้ดุลพินิจตามความเหมาะสมอันควรแก่กรณี ตรงกันข้ามเป็นการประมาทเลินเล่อเป็นผลโดยตรงให้การจดทะเบียนนิติกรรมรายนี้ผิดพลาดไม่ถูกต้อง พิพากษาให้กรมที่ดินชำระเงินให้แก่โจทก์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๒/๒๕๕๖)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ไม่ตรวจสอบสารบบ</p> <p>๒. ไม่ตรวจสอบเอกสารของผู้ขอเปรียบเทียบกับสารบบ</p> <p>๓. เร่งรีบทำงานมากเกินไป</p> <p>๔. ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ทั้ง ๆ ที่เป็นการจดทะเบียนที่มีราคาทุนทรัพย์สูง</p>	<p>๑. ตรวจสอบสารบบอันเป็นขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สำคัญยิ่ง</p> <p>๒. ตรวจสอบเอกสารของผู้ขอเปรียบเทียบกับในสารบบ</p> <p>๓. ยอมเสียเวลาเล็กน้อยเพื่อให้ถูกระเบียบตามขั้นตอนดีกว่ารวดเร็วแต่ผิดพลาด</p> <p>๔. มีความระมัดระวังใช้ความคิดพิจารณาให้ละเอียดโดยเฉพาะในกรณีทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสูงและเหตุแวดล้อมกรณีน่าสงสัย</p>

## คดีเรียกค่าธรรมเนียมผิด

การทำงานผิดพลาด เรียกค่าธรรมเนียมผิด กรณีผู้ซื้อผู้ขาย ได้มาสอบถามราคาประเมินก่อนการยื่นคำขอจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่แจ้งว่าราคาประเมินตารางวาระ ๔,๐๐๐ บาท ราคาประเมินรวมทั้งแปลง เป็นเงิน ๓,๑๕๔,๘๐๐ บาท ต้องเสียค่าธรรมเนียม ๖๓,๐๙๖ บาท ค่าภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดา ๑๒๒,๗๔๐ บาท ค่าอากรแสตมป์ ๑๗,๕๐๕ บาท ค่าคำขอ ๕ บาท รวมเป็นเงิน ๒๐๓,๓๔๖ บาท วันต่อมาผู้ซื้อผู้ขายนำโฉนดที่ดินมายื่นคำขอขาย ที่สำนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าคำขอ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน ๒๐๓,๓๔๖ บาท ตามที่เจ้าหน้าที่ ได้เคยแจ้งไปแล้ว วันต่อมาเจ้าหน้าที่มาตรวจพบว่า สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ได้มีหนังสือแก้ไขราคาประเมินโฉนดที่ดินแปลงนี้จากราคา ตารางวาระ ๔,๐๐๐ บาท เป็นตารางวาระ ๔๕,๐๐๐ บาท ดังนั้น ที่ดินทั้งแปลง ราคาประเมินรวม ๓๕,๔๙๑,๕๐๐ บาท ซึ่งต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ๗๐๙,๘๓๐ บาท ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ๔,๒๓๘,๗๒๕ บาท ค่าอากรแสตมป์ ๑๗๗,๔๕๗.๕๐ บาท รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน ๕,๑๒๖,๐๑๒.๕๐ บาท สำนักงานที่ดิน มีหนังสือเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มในส่วนที่ขาด แต่ผู้ซื้อผู้ขายไม่จ่าย โดยอ้างว่า ไม่มีเงินจ่ายเนื่องจากเป็นเงินจำนวนมาก เพราะตนเองได้เคยมาสอบถามกับ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินแล้ว ได้รับทราบจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ซึ่งเป็นจำนวนที่สามารถจ่ายได้ แต่หากได้รับทราบว่าจะต้องเสียค่าธรรมเนียม เป็นจำนวนมากเช่นนี้ คงจะไม่ยื่นคำขอจดทะเบียนขายดังกล่าว และผู้ซื้อผู้ขาย ได้ฟ้องต่อศาลปกครอง ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งกรมที่ดินที่เรียกเก็บเงินเพิ่ม และขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายดังกล่าว

ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขาย และเพิกถอนคำสั่งเรียกค่าธรรมเนียมในส่วนที่ขาด แต่กรมที่ดินอุทธรณ์ว่า เป็นการจดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมายทุกชั้นตอนแล้ว จึงไม่เพิกถอนและอุทธรณ์คำพิพากษา

ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาว่า ถือได้ว่าได้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและค่าอากรแสตมป์ในวันจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน โดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงเป็นการจดทะเบียนที่ชอบด้วยกฎหมาย อีกทั้งการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เกิดจากความบกพร่องของเจ้าหน้าที่ ประกอบกับกฎหมายบัญญัติให้เจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่จดทะเบียนที่ดินในกรณีที่คู่กรณีไม่ยอมชำระค่าธรรมเนียมหรือชำระค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน แต่กฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้ว่าการจดทะเบียนที่ดำเนินการไปถูกต้องแล้วและต่อมาตรวจพบว่า ด้วยความบกพร่องของเจ้าหน้าที่เป็นเหตุให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน แล้วจะมีสิทธิเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมได้ ดังนั้น คำสั่งที่เรียกให้ชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย พิพากษาเป็นไม่เพิกถอนรายการจดทะเบียน แต่ให้เพิกถอนคำสั่งที่เรียกเงินส่วนที่ชำระขาด ดังนั้น ความรับผิดก็จะตกไปอยู่แก่เจ้าหน้าที่ซึ่งความผิดกรณีนี้คือ หนังสือแก้ไขราคาประเมินของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ ๑๙.....สำนักงานที่ดินรับหนังสือดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๘ (เดือนและปีเดียวกัน) โดยเจ้าหน้าที่ไม่ได้แก้ไขบัญชีราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ ๒๐๐๘/๒๕๕๕)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ไม่ลงบัญชีราคาประเมิน ซึ่งเป็นส่วนที่สำคัญอย่างยิ่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</p> <p>๒. ทำงานผิดพลาดประเมินราคาที่ดินผิด</p>	<p>๑. ควบคุมการลงบัญชีราคาประเมินให้เป็นปัจจุบันเสมอ โดยเคร่งครัด อย่าให้เกิดความผิดพลาดบกพร่องขึ้นได้เป็นอันขาด</p> <p>๒. ให้มีความรอบรู้ปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการปฏิบัติหน้าที่ ให้ความสนใจและเรียนรู้ลักษณะโดยรวมของพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินที่ปฏิบัติงานอยู่ เช่น พื้นที่เช่นใด ควรมีราคาประเมินประมาณเท่าไร</p>



## คดีเอกสารในสารบบสูญหาย

ภรรยาฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมที่สามีขายสินสมรส โดยไม่ได้รับความยินยอมจากภรรยา และภรรยาไม่ได้รับทราบเรื่องการขายสินสมรสมาก่อน จนกระทั่งเมื่อสามีถึงแก่ความตาย ภรรยาจึงได้ทราบว่าที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสได้ถูกสามีขายไปแล้ว จึงฟ้องศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมการขาย และขอให้กรมที่ดินแก้ไขโฉนดที่ดินให้กลับเป็นกรรมสิทธิ์ของสามีตามเดิม เนื่องจากการขายของสามีกับผู้ซื้อไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรส ในการพิจารณาคดี สำนักงานที่ดินชี้แจงว่าขณะจดทะเบียนมีหนังสือยินยอมจากภรรยา เนื่องจากในสัญญาขายมีข้อความคำว่า “มีหนังสือยินยอม” ท้ายชื่อผู้ขายในสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน แต่หนังสือให้ความยินยอมหาไม่พบเนื่องจากสูญหายไปในช่วงการจดทะเบียนสารบบ

ศาลฎีกาพิพากษาว่า การนำสืบในทำนองว่าหนังสือให้ความยินยอมสูญหายไปในช่วงการจดทะเบียนสารบบทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นข้อที่จำเลยเพียงยกขึ้นอ้างในชั้นพิจารณา ทั้งที่หนังสือของเลขานุการกรมที่ดิน ตอบเรื่องการขอให้แก้ไขโฉนดที่ดินเนื่องจากไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรสว่า เป็นเรื่องโจทก์ชอบจะนำคดีฟ้องต่อศาลเพื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิ โดยไม่ได้โต้แย้งว่าการจดทะเบียนทรัพย์พิพาทรายนี้ได้รับความยินยอมโดยชอบแล้ว และลำพังข้อความคำว่า “มีหนังสือยินยอม” ท้ายชื่อผู้ขายในสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน ยังไม่มีน้ำหนักพอให้เชื่อได้ว่าได้รับความยินยอมเป็นหนังสือให้เพิกถอนนิติกรรม การจดทะเบียนซื้อขาย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๖๙๔/๒๕๕๓)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ไม่จัดเก็บสารบบให้ดี</p> <p>๒. ประมาทเลินเล่อในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</p>	<p>๑. ให้ความสำคัญกับการควบคุมการจัดเก็บสารบบให้ดีเป็นระบบระเบียบ อยู่ในสภาพเรียบร้อยค้นหาได้ง่าย และต้องให้สามารถใช้ยืนยันอ้างอิงได้</p> <p>๒. ปฏิบัติงานโดยยึดถือระเบียบคำสั่งโดยเคร่งครัดให้ความสำคัญกับทุกขั้นตอน อย่าเห็นว่าเป็นเรื่องเล็กน้อยที่ไม่น่าจะเกิดความเสียหายขึ้นได้ หรือเป็นความเสียหายเพียงเล็กน้อย</p>

## คดีไม่ลงบัญชีขายด

เจ้าพนักงานที่ดินไม่ได้ลงบัญชีขายดและกีดคำสั่งห้ามโอนที่ดินไว้ในทะเบียนตามหมายบังคับคดีของศาล ทำให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งซื้อที่ดินมาโดยสุจริตไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและได้รับความเสียหาย

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาว่าเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องบันทึกการยึดที่ดินตามหมายบังคับคดีของศาล โดยการลงบัญชีขายดและกีดคำสั่งห้ามโอนที่ดินไว้ในทะเบียนตามมาตรา ๓๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีมิได้ดำเนินการดังกล่าว ทำให้มีการจดทะเบียนขายที่ดินและผู้ฟ้องคดีเสียค่าตอบแทนซื้อที่ดินโดยไม่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบผู้ฟ้องคดีในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น ผู้ฟ้องคดีจึงชอบที่จะได้ค่าสินไหมทดแทนเป็นค่าซื้อที่ดินคืนเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันทำละเมิดตามมาตรา ๒๐๖ ประกอบมาตรา ๒๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๒๙/๒๕๕๙)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ไม่ลงบัญชีอายุัด ซึ่งเป็นส่วนที่สำคัญอย่างยิ่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</p> <p>๒. ทำงานผิดพลาด ไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งที่วางไว้</p>	<p>๑. ควบคุมการลงบัญชีอายุัดให้เป็นปัจจุบันเสมอโดยเคร่งครัดอย่าให้เกิดความผิดพลาดบกพร่องขึ้นได้เป็นอันขาด</p> <p>๒. กลัดคำสั่งห้ามโอนที่ดินไว้ในทะเบียนตามระเบียบ โดยถือเป็นข้อปฏิบัติที่สำคัญจะละเลยไม่ได้</p>

## คดีไม่จดทะเบียนในคูฉบับ

ผู้ถือสิทธิครอบครอง น.ส. ๓ ก. ได้นำ น.ส. ๓ ก. ไปจำนองไว้กับธนาคาร โดยในวันจดทะเบียนจำนองพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการจำนองลงในสารบัญจดทะเบียนที่ดิน น.ส. ๓ ก. ฉบับผู้ถือเพียงฉบับเดียว มิได้จดทะเบียนลงในฉบับสำนักงานที่ดิน ต่อมาผู้ถือสิทธิครอบครอง น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้มาขอออกใบแทน โดยอ้างว่า น.ส. ๓ ก. สูญหาย ซึ่ง น.ส. ๓ ก. ฉบับจริงมิได้สูญหายแต่จำนองอยู่กับธนาคาร และเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้โดยไม่มีรายการจำนองในสารบัญจดทะเบียน ต่อมาผู้ขอได้ขอออกโฉนดที่ดินจากใบแทน น.ส. ๓ ก. เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินซึ่งออกจากใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวไม่มีรายการจดทะเบียนการจำนองอยู่ด้วย เมื่อออกเป็นโฉนดที่ดิน ได้นำโฉนดที่ดินไปขาย

กรมที่ดินได้มีคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวเนื่องจากออกโดยไม่ชอบ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวเสียหายจึงฟ้องคดีต่อศาลปกครอง เรียกให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาว่า กรณีดังกล่าวสืบเนื่องมาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้แก่ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินเดิมโดย น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินมิได้สูญหายไปจริงแต่ถูกนำไปจำนองไว้กับธนาคาร โดยพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้จดทะเบียนลงในสารบัญจดทะเบียนที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๗๕ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดินและมีได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานในสารบบที่ดิน น.ส. ๓ ก. ให้ละเอียดรอบคอบก่อนออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ทั้งที่ปรากฏเอกสารคำขอจดทะเบียน จำนองในสารบบที่ดินอยู่แล้วและได้ออกโฉนดที่ดินจนกระทั่งผู้มีชื่อเดิมขายต่อให้กับผู้ฟ้องคดี โดยผู้ฟ้องคดีไม่ทราบถึงการ จำนอง การกระทำของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดังกล่าว เป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยปราศจากความระมัดระวัง ซึ่งเจ้าหน้าที่ในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ จึงถือว่าเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว ต่อมาเมื่อมีการเพิกถอนโฉนดที่ดิน ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดี จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีซึ่งซื้อที่ดินมาโดยสุจริตไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะหน่วยงานของรัฐที่เจ้าหน้าที่สังกัดอยู่ จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๐๔๗/๒๕๕๙)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ไม่จดแจ้งจำนองลงในสารบัญจดทะเบียนที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน</p> <p>๒. ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่</p> <p>๓. ปฏิบัติงานโดยฝ่าฝืนระเบียบคำสั่งที่ต้องปฏิบัติ</p> <p>๔. ไม่ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานในสารบบที่ดิน ให้ละเอียดรอบคอบ</p>	<p>๑. ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งอย่างเคร่งครัด</p> <p>๒. ในการออกใบแทนต้องทำการตรวจสอบสารบบและเอกสารต่าง ๆ ให้ละเอียดรอบคอบก่อนออกใบแทน</p>

## คดีรับคำขอล่วงหน้า

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดิน ๑๒ แปลงจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ในราคา ๕๓๕,๙๐๐,๐๐๐ บาท แบ่งชำระเป็น ๓ งวด ต่อมาบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยบอกเลิกสัญญาเนื่องจากโจทก์ชำระราคางวดที่ ๒ และ ๓ ไม่ครบถ้วนภายในกำหนด แต่โจทก์อ้างว่าที่ดิน ๑๒ แปลงมีเนื้อที่ไม่ครบตามที่ระบุ เพราะบางส่วนอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ บางส่วนเป็นที่สาธารณประโยชน์ โจทก์ต้องการให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย แก้ไขปัญหาดังกล่าวก่อนแล้วจึงจะชำระราคางวดที่ ๒ และ ๓ วันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๔๙ โจทก์ขออายัดที่ดิน ๑๒ แปลง ดังกล่าว เพื่อจะใช้สิทธิฟ้องบังคับให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำเลยซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินรับอายัดให้ ต่อมาวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๐ โจทก์ฟ้องบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ต่อศาลแพ่ง ต่อมาวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๐ ทนายความโจทก์เดินทางไปสำนักงานที่ดินเพื่อตรวจสอบเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ๑๒ แปลง เจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้ยื่นเรื่องราวเอกสารเพื่อเตรียม การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่นในวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๐ และเจ้าพนักงานที่ดินได้แนะนำให้โจทก์ใช้สิทธิทางศาล ทั้งยังแจ้งหมายเลขโทรศัพท์ของสำนักงานที่ดิน และหมายเลขโทรศัพท์เคลื่อนที่ส่วนตัวของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ให้ใช้ในการติดต่อด้วย ในวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๐ คือวันเกิดเหตุโจทก์ยื่นคำร้องขอ กรณีมีเหตุฉุกเฉินเพื่อขอให้ศาลแพ่งไต่สวนคำร้องขอให้มีคำสั่งคุ้มครองสิทธิ



เป็นการด่วน เมื่อศาลมีคำสั่งระงับการทำนิติกรรมที่ดิน ๑๒ แปลง พยานได้  
โทรศัพท์แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบและเจ้าหน้าที่ศาลได้ส่งสำเนาคำสั่ง  
ให้ทราบทางโทรสาร แต่ขณะนั้นมีผู้พิพากษาลงลายมือชื่อท้ายคำสั่งเพียงคนเดียว  
ยังไม่ครบองค์คณะ ต่อมาสำนักงานที่ดินได้รับหมายห้ามชั่วคราวของศาลแพ่งในวันที่  
๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ในวันเกิดเหตุบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และกลุ่มผู้รับโอน  
ซึ่งได้มีการเตรียมเอกสารการทำสัญญาให้สำนักงานที่ดินไว้เป็นการล่วงหน้าแล้ว  
ได้ไปที่สำนักงานที่ดินในเวลา ๐๘.๓๐ นาฬิกา และจดทะเบียนเสร็จสิ้นในเวลา  
๑๑ นาฬิกาเศษ สำนักงานที่ดินได้รับโทรสารคำสั่งศาลแพ่งในเวลา ๑๒.๒๕ นาฬิกา  
หลังจากการจดทะเบียนเสร็จสิ้นลงแล้ว ซึ่งในการจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่  
ได้บันทึกแจ้งให้คู่กรณีทราบด้วยว่าที่ดิน ๑๒ แปลง มีการดำเนินคดีกันในชั้นศาล  
แต่คู่กรณีผู้จดทะเบียนยืนยันให้จดทะเบียนโดยจะขอรับผิดชอบความเสียหาย  
กันเอง

โจทก์ฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินเป็นคดีอาญา ว่าจดทะเบียน  
แก้ไขทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดิน ๑๒ แปลง ทั้งที่ทราบคำสั่งศาลแพ่งแล้ว  
กลับอำนวยความสะดวกแก่กลุ่มผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยการจัดเตรียมเอกสาร  
ประกอบการจดทะเบียนไว้ล่วงหน้า และยังเร่งรีบจดทะเบียน เพื่อให้บรรษัท  
บริหารสินทรัพย์ไทยได้รับประโยชน์

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ลงโทษจำคุก ๕ ปี

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่าให้จำคุก ๑ ปี ๖ เดือน ลดโทษ  
ให้หนึ่งในสาม คงจำคุก ๑ ปี โจทก์และจำเลยฎีกา

ศาลฎีกามีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้องโดยวินิจฉัยว่าคำสั่งศาลแพ่งที่ให้คุ้มครองสิทธิของโจทก์โดยระงับการทำนิติกรรมที่ดิน ๑๒ แปลง ตามฟ้องไว้จนกว่าจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง แม้จะมีผลใช้บังคับได้ทันที แต่ศาลแพ่งก็ยังมีหน้าที่แจ้งคำสั่งให้จำเลยทราบ จำเลยได้รับหมายห้ามชั่วคราวของศาลแพ่งในวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ กรณีจึงต้องถือว่าจำเลยทราบคำสั่งในวันดังกล่าว เรื่องที่โทรศัพท์แจ้งคำสั่งให้จำเลยทราบ หรือเรื่องที่ขอให้เจ้าหน้าที่ศาลแพ่งส่งสำเนาคำสั่งให้จำเลยทราบทางโทรสารล้วนไม่ใช่การแจ้งคำสั่งโดยศาลแพ่ง อีกทั้งสำเนาคำสั่งที่ส่งทางโทรสารก็มีผู้พิพากษาลงลายมือชื่อท้ายคำสั่งเพียงคนเดียว ซึ่งยังไม่ครบองค์คณะ ย่อมไม่อาจทำให้วิญญาณเชื่อได้อย่างสนิทใจว่า ศาลแพ่งมีคำสั่งคุ้มครองสิทธิของโจทก์แล้ว การที่จำเลยจัดเตรียมเอกสารประกอบการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไว้ล่วงหน้าเป็นการกระทำเพื่อให้บริการแก่คู่กรณีทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอน อันเป็นการปฏิบัติหน้าที่ตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง โครงการทางเลือกใหม่ให้บริการนัดจดทะเบียนล่วงหน้าในสำนักงานที่ดิน การที่จำเลยรับจดทะเบียนโดยไม่รอฟังคำสั่งศาลแพ่งนั้นก็เป็นการปฏิบัติหน้าที่ไปตามขั้นตอน เนื่องจากผู้จดทะเบียนยืนยันให้จดทะเบียนโดยจะขอรับผิดชอบความเสียหายกันเองพฤติการณ์ที่จำเลยแจ้งให้คู่กรณีทราบ แต่คู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน จำเลยจึงรับจดทะเบียนให้ในขณะที่ข้อเท็จจริงยังไม่ปรากฏแจ้งชัดว่าศาลแพ่งมีคำสั่งคุ้มครองสิทธิของโจทก์แล้วนั้น บ่งชี้ว่าจำเลยไม่มีเจตนาปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบเพื่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ หรือปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริตเพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มีควรมิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามที่โจทก์ฟ้อง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๑๓/๒๕๕๕)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. มีการตัดสินใจในปฏิบัติงานที่ถูกต้อง</p> <p>๒. ทำงานโดยยึดถือระเบียบกฎหมายและกฎข้อบังคับเป็นหลักซึ่งสามารถใช้อ้างอิงได้ในเวลาเกิดกรณีพิพาท</p>		<p>๑. การตัดสินใจเลือกในการปฏิบัติบางครั้งเป็นเรื่องที่ต้องเสี่ยงอันตรายอย่างมาก</p> <p>๒. หากตัดสินใจผิดพลาดโอกาสที่จะต้องรับโทษในฐานะผู้กระทำความผิดมีสูงมากถึงแม้จะไม่ได้มีเจตนาในการทุจริต</p> <p>๓. ในการพิจารณาและตัดสินใจต้องคิดให้ละเอียดรอบคอบ เลือกสิ่งที่ดีที่สุดและถูกต้องที่สุด</p>

## คดีการตรวจสอบเอกสาร

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ได้ซื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๓๔ อำเภอทาบเชิง จังหวัดสุรินทร์ จากเจ้าของเดิม และได้มีการประกาศขายทอดตลาดที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวของผู้ฟ้องคดีในเวลาต่อมา ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่าเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาปราสาท ได้รับจดทะเบียนซื้อขายโดยละเอียดไม่ตรวจสอบการยึดหรืออายัดก่อนรับจดทะเบียน อันเป็นความประมาทเลินเล่อของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาปราสาท ผู้มีหน้าที่โดยตรง และเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้กรมที่ดินรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดดังกล่าว ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นเงินค่าซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจำนวน ๑,๒๓๗,๙๔๒ บาท

ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาและพิพากษาให้ กรมที่ดินชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดี เป็นเงิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีของต้นเงินจำนวนเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่ผู้ฟ้องคดี โดยให้ชำระให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุดโดยศาลเห็นว่า การกระทำของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาปราสาท และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาปราสาท ละเลยไม่บันทึกการยึดที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๓๔ ไว้ในทะเบียน เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีเสียหายต้องเสียเงินค่าซื้อที่ดินเกิดจากความประมาทเลินเล่อของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาปราสาท จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนการที่ผู้ถูกฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าผู้ขายต้องร่วมรับผิดชอบกับผู้ถูกฟ้องคดีด้วย โดยให้ศาลเรียกเข้ามาเป็นผู้ถูกฟ้องคดีร่วมด้วยนั้น ศาลเห็นว่า การที่ผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจากผู้ขาย แต่มีการก่อการรบกวนขัดสิทธิ

ของผู้ฟ้องคดีในอันที่จะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ผู้ชายจึงต้องรับผิดชอบในผลแห่งการรอนสิทธิ ซึ่งเป็นข้อพิพาทที่อยู่ในอำนาจศาลยุติธรรม มิใช่เป็นการกระทำละเมิดอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมายที่จะอยู่ในอำนาจของศาลปกครอง จึงไม่มีเหตุที่ศาลจะเรียกให้ผู้ชายเข้ามาเป็นผู้ถูกฟ้องคดีร่วมในคดีนี้แต่อย่างใด ส่วนเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์ ตามใบเสร็จรับเงินในราชการกรมที่ดินนั้น ชำระโดยผู้ชาย ตามสัญญาขายที่ดินผู้ฟ้องคดีไม่ได้เป็นผู้เสียเงินจำนวนดังกล่าวแต่ผู้ฟ้องคดีชอบที่จะได้รับชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเป็นเงินค่าซื้อที่ดินคืนเต็มจำนวน (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๒๙/๒๕๕๙)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ไม่ลง บัญชี อายัด ซึ่งเป็นส่วนที่สำคัญอย่างยิ่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</p> <p>๒. ทำงานผิดพลาดไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งที่วางไว้</p>	<p>กรณีนี้จึงเป็นอุทาหรณ์สำหรับเจ้าหน้าที่จะต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ โดยเฉพาะเอกสารที่ปรากฏในสารบบที่ดินและต้องมีความรอบคอบในการปฏิบัติหน้าที่</p>

## การรังวัด

### คดีเขียนเนื้อที่ผิด

ผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดิน ได้ฟ้องกรมที่ดินให้ชดใช้เงินค่าเสียหาย เนื่องจากความผิดพลาดของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินทำให้ต้องจ่ายเงินเกินจริงในการซื้อที่ดิน

กรณีข้างรังวัดได้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน รังวัดในที่ดินเสร็จเรียบร้อย ทำการคำนวณเนื้อที่ได้โดยถูกต้องแล้วแต่เขียนเนื้อที่แปลงแยกในรายการรังวัด (ร.ว. ๙) ผิดพลาดจากเนื้อที่ที่ถูกต้องคือ ๒ ไร่ ๓ งาน เขียนผิดเป็น ๓ ไร่ ๓ งาน ทำให้การเขียนเนื้อที่ในโฉนดที่ดินผิดไปด้วย ต่อมาเจ้าของได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปขาย ผู้ซื้อได้จ่ายราคาจากจำนวนเนื้อที่ ๓ ไร่ ๓ งาน ในราคา ๑๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งตามเนื้อที่ที่ถูกต้อง ๒ ไร่ ๓ งาน ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาเพียง ๘,๔๓๓,๓๓๘ บาท ทำให้ผู้ซื้อต้องชำระราคาเกินไปกว่าที่ควรจะต้องจ่ายจริง ๓,๐๖๖,๖๖๘ บาท

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาให้กรมที่ดินต้องชดใช้ ๓,๐๖๖,๖๖๖๘ บาท (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๘๔๘/๒๕๕๖)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ทำงานผิด ไม่มี ความละเอียดถี่ถ้วนใน การทำงาน</p> <p>๒. ไม่มีการตรวจทาน การทำงาน</p> <p>๓. ผู้ตรวจงานไม่ตรวจ งานอย่างจริงจัง</p> <p>๔. ไม่รู้ลำดับความสำคัญ ของงานว่าส่วนไหนที่ ควรต้องระมัดระวังให้ มากหากผิดพลาดจะ ก่อให้เกิดความเสียหาย ร้ายแรง</p>	<p>๑. ใส่ใจในการทำงาน ด้วยความรอบคอบ</p> <p>๒. มีการตรวจทาน งานทุกครั้งที่ทำเสร็จ เพื่อป้องกันความ ผิดพลาด</p> <p>๓. ผู้ตรวจควรตรวจงาน อย่างจริงจัง ไม่ใช่แค่ ลงนามผ่านไป</p> <p>๔. ให้ความสำคัญกับ งานและระมัดระวังใน ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ให้เกิดความผิดพลาด</p>

## คดีชี้ตำแหน่งที่ดินผิด

ผู้ขอไม่ทราบที่ตั้งของที่ดินโฉนดที่ดินของตนเอง จึงขอให้ช่างรังวัดชี้ตำแหน่งที่ดินให้ช่างรังวัดตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่สำนักงานที่ดินแล้ว จึงชี้ตำแหน่งที่ดินให้ผู้ขอทราบว่าที่ดินมีที่ตั้งอยู่บริเวณใด แล้วให้ผู้ขอยื่นคำขอสอบเขตที่ดินให้ถูกต้องตามระเบียบ เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดสอบเขตที่ดินตามคำขอเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ในการรังวัดสอบเขตที่ดินตามคำขอ ไม่พบรายการรังวัดเดิม ไม่มีเจ้าของที่ดินข้างเคียงระวางแนวเขตที่ดินเป็นรูปแผนที่ ร.ม. ปี พ.ศ. ๒๕๓๗ หลักเขตเก่าหายปึกใหม่ หลังจากสอบเขตที่ดินเรียบร้อยแล้ว ผู้ขอได้ก่อสร้างอาคารลงในที่ดิน ต่อมาปี พ.ศ. ๒๕๕๒ มีผู้อ้างว่าเป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว และขอเรียกที่ดินคืน ในที่ดินแปลงที่ผู้ขอครอบครองและปลูกสร้างอาคารอยู่แล้ว จึงได้มีการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินกันใหม่ผลปรากฏคือในการรังวัดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ช่างรังวัดชี้ตำแหน่งที่ดินและรังวัดผิดแปลงเนื่องจากพื้นที่ที่ได้ชี้ตำแหน่งที่ดินให้ผู้ขอเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการจัดสรรซึ่งแปลงที่ดินแต่ละแปลง จะมีสภาพระยะอาณาเขต และเนื้อที่ คล้ายกันหรือใกล้เคียงกัน ทำให้การตรวจสอบของช่างรังวัดเพื่อชี้ตำแหน่งที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนไปจากเดิม โดยตำแหน่งของที่ดินแปลงพิพาทที่สอบเขตอยู่ห่างออกไปจากที่ดินของผู้ขอที่แท้จริง ๑๕ เมตร (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๐๒/๒๕๖๑)



ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	๑. ประมาทเลินเล่อ ในการปฏิบัติงาน ๒. ไม่ตรวจสอบเอกสาร หลักฐานรายการรังวัด ให้ดีก่อน ๓. ไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบและข้อบังคับ ที่กำหนดให้ต้องปฏิบัติ ในการดำเนินงาน	๑. ใช้ความละเอียด รอบ คอบ ใน ก า ร ปฏิบัติงาน ๒. ตรวจสอบเอกสาร หลักฐานรายการรังวัดให้ ครบถ้วนถูกต้องก่อน

## คดีขอให้แก้ไขรูปแผนที่

โจทก์ฟ้องว่าช่างรังวัด ได้รังวัดออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ โดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน เนื่องจากเดิมที่ดินโจทก์มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ทางทิศเหนืออาณาเขตแผนที่ระบุจุดสายน้ำ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๘ โจทก์ได้ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน และสร้างบ้านให้บุตรคนละ ๑ หลัง ช่วงปี พ.ศ. ๒๕๔๘ โจทก์ดำเนินการขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุตร จึงทราบว่าที่ดินของโจทก์คลาดเคลื่อนไม่ตรงตามความจริงเพราะทางทิศเหนือยังไม่จดสายน้ำ โดยมีบ้านที่โจทก์สร้างให้บุตรโจทก์อยู่นอกแผนที่โฉนดที่ดิน โจทก์ติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการแก้ไขเนื้อที่โฉนดที่ดินให้ตรงตามความจริง เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขแผนที่โฉนดที่ดินโดยขีดหัวพรุชชิงทางทิศเหนือ ออกแล้วแก้ไขแผนที่โฉนดที่ดินว่า ทิศเหนือจดที่ครอบครอง โดยเจ้าพนักงานที่ดินแนะนำโจทก์ว่าให้แก้ไขแผนที่โฉนดที่ดินแล้วค่อยให้บุตรไปยื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน ในนามบุตรเองโจทก์หลงเชื่อยอมให้แก้ไขแผนที่โฉนดที่ดิน แต่เมื่อบุตรโจทก์ไปยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐ เพื่อให้จำเลยออกโฉนดที่ดิน ให้ในส่วนพื้นที่ระบุว่าเป็นที่ครอบครอง ซึ่งการออกโฉนดที่ดินยังไม่เต็มพื้นที่ ทั้งแปลง การดำเนินการออกโฉนดที่ดินผิดพลาด จำเลยไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้โดยอ้างว่า ที่ดินที่ระบุว่าบุตรโจทก์ครอบครองไม่ใช่ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ของโจทก์ และที่ดินตามหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวออกเป็นโฉนดที่ดินเต็มทั้งแปลงแล้ว จึงไม่รับคำขอ  
จึงฟ้องขอให้จำเลยแก้ไขรูปแผนที่โฉนดที่ดินโดยระบุว่าทิศเหนือ  
จดห้วยพรุชชี และให้รวมเนื้อที่ที่ระบุว่าเป็นที่ครอบครองเข้าเป็นเนื้อที่ของ  
โฉนดที่ดินด้วย

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ศาลฎีกาพิพากษายืนยกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่า เมื่อวันที่ ๒  
มีนาคม ๒๕๒๘ เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหนังสือรับรอง  
การทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ของโจทก์ รูปแผนที่โฉนดที่ดินระบุทิศเหนือจดห้วยพรุชชี  
ขณะที่มีการรังวัดออกโฉนดที่ดินพิพาท มีโจทก์นำชี้ทิศเหนือจดห้วยพรุชชี  
มีก้านตำบลเป็นผู้ทำการแทนนายอำเภอ ร่วมนำชี้รังวัดและรับรองเขตห้วยพรุชชี  
อันเป็นการยืนยันว่าที่โจทก์นำชี้แนวเขตทางทิศเหนือว่าจดห้วยพรุชชีนั้นคือแนวเขต  
ที่ถูกต้อง ต่อมาโจทก์ขอแบ่งแยกในนามเดิมในปี ๒๕๔๘ ช่างรังวัดทำการรังวัดแล้ว  
ได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิมแต่ทางทิศเหนือเดิมจดห้วยพรุชชีปัจจุบันจดที่ดิน  
ส่วนที่โจทก์ให้บุตรครอบครองและปลูกสร้างบ้าน สภาพพื้นที่เป็นที่ดินที่มีการถม  
ขึ้นมา ตามหลักฐานบ้านนี้อยู่ในห้วยพรุชชีนอกโฉนดที่ดินพิพาท แต่ตามที่ปรากฏ  
มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีการถมดิน ข้อเท็จจริงเชื่อได้ว่ามีการถมดิน เพื่อสร้างบ้าน  
บนที่ดินที่อยู่นอกเขตโฉนดที่ดินพิพาทของโจทก์ซึ่งการถมที่ย่อมเป็นการเปลี่ยนแปลง  
สภาพที่ดินทางทิศเหนือที่อยู่นอกเขตโฉนดที่ดินพิพาทของโจทก์ และเกิดขึ้น  
ในภายหลังการออกโฉนดที่ดินแล้ว จึงมิใช่เหตุที่โจทก์จะอ้างเพื่อขอให้จำเลยแก้ไข  
รูปแผนที่และเนื้อที่โฉนดที่ดินเดิมได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๕๓๗/๒๕๕๖)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ปฏิบัติหน้าที่โดยถูกต้องตามระเบียบและวิธีการ</p> <p>๒. ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เต็มเนื้อที่ที่ คร อ บ ค ร อ ง ทำประโยชน์โดยให้ผู้ขอเป็นผู้นำทำการรังวัดด้วยตนเองและมีผู้ปกครองท้องที่และเจ้าของที่ดินข้างเคียงร่วมตรวจสอบและรับรองเขตที่ดิน</p>		<p>๑. ควรอธิบายข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ขอเข้าใจชัดเจนว่าหลักฐานแผนที่เป็นมาอย่างไร</p> <p>๒. อธิบายวิธีการในการปฏิบัติงานให้ผู้ขอเข้าใจว่าไม่ได้มีความผิดพลาดในการปฏิบัติงาน</p>

## คดีตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่ดิน

น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๗๔๓ ตำบลเวียงตาล อำเภอห้างฉัตร จังหวัดลำปาง ของผู้ฟ้องคดีแบ่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๗๔๓ ที่แบ่งแยกจาก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๗๔๑ ซึ่งเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไม่ตรงตำแหน่งที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๑๙ การแก้ไขเนื้อที่ดินของ ส.ค. ๑ ดังกล่าวในแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน จึงไม่ต้องด้วย มาตรา ๕๕ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑๑ (๒) ก. ของระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ดังนั้น เมื่อเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ฉบับดังกล่าว เช่นนี้เมื่อการออกคำสั่งเป็นไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด คำสั่งเพิกถอนดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมาย สำหรับกรณีที่ผู้ฟ้องคดีมีคำขอให้ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนคำวินิจฉัยของคณะกรรมการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ศาลพิเคราะห์ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้พิจารณาและออกคำสั่งที่พิพาทโดยรับฟังตามผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๑๑๙๓/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑ การพิจารณาของคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร.) จังหวัดลำปาง การสอบสวนของจังหวัดลำปาง รวมทั้งคณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาออกคำสั่งที่พิพาท ซึ่งศาลได้วินิจฉัยแล้วว่า คำสั่งที่พิพาทออกโดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น ข้อวินิจฉัยของคณะกรรมการต่าง ๆ จึงชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๗๓๑/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๖๙/๒๕๖๐)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ปฏิบัติหน้าที่ตามระเบียบคำสั่งของกรมที่ดินและหลักการบริหารงานบุคคลตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔</p> <p>๒. ยึดมั่นในความถูกต้อง โดยไม่เห็นแก่ผลประโยชน์ที่มีควรได้</p>		<p>๑. ในการทำงานต้องเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียของผู้อื่น ถึงแม้จะทำให้ถูกต้องแต่เป็นการทำให้ผู้อื่นเสียผลประโยชน์อาจทำให้ถูกฟ้อง</p>

## คดีปัญหาที่ดินข้างเคียง

ผู้ขอยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ช่างรังวัดได้ไปทำการรังวัดแล้ว ผลการรังวัดปรากฏว่าหลักเขตเก่าอยู่ครบ ได้รูปแผนที่ เนื้อที่เท่าเดิม ไม่ต้องแก้ไขโฉนด ข้างเคียงไม่เซ็นชื่อรับรองแนวเขต ในที่ดินมีรั้วเป็นแนวเขต ต่อมาเจ้าของที่ดินข้างเคียงฟ้องช่างรังวัดร่วมกับเจ้าของที่ดินผู้ขอ เป็นคดีอาญาว่า ทำการรังวัดสอบเขตและใช้อุปกรณ์เหล็กชุด ทำลายเคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักเขตหรือหมุดหลักฐานโฉนดที่ดินของโจทก์ โดยไม่สุจริตและไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน ขณะทำการรังวัดโจทก์ยืนอยู่ในรั้วบ้านของโจทก์เห็นจำเลยเคลื่อนย้ายหลักเขตตรงมุมเสารั้วของโจทก์จากที่เดิมเข้าไปในที่ดินของโจทก์ ๕ เซนติเมตร ๒ หลัก และ ๑๐ เซนติเมตรอีก ๑ หลัก

### ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนโดยวินิจฉัยว่า ช่างรังวัดไปทำการรังวัดพบว่าหลักเขตเก่าอยู่ครบทุกหลัก รูปแผนที่มีระยะถูกต้องตามรายงานการรังวัดเดิมที่ดินทั้งของโจทก์และของจำเลยที่ ๓ (เจ้าของที่ดินผู้ขอ) มีเนื้อที่เท่าเดิมตรงตามโฉนดที่ดิน การรังวัดสอบเขตไม่ต้องแก้ไขโฉนด โจทก์อ้างว่าโจทก์ยืนอยู่ในเขตรั้วบ้านของโจทก์มองเห็นจำเลยที่ ๑ (ช่างรังวัด) เคลื่อนย้ายหลักเขตโดยระบุว่าเคลื่อนย้ายเข้าไปในที่ดินของโจทก์ประมาณ ๕ เซนติเมตร และ ๑๐ เซนติเมตร นั้นจะเห็นได้ว่าระยะดังกล่าวที่โจทก์อ้างเป็นระยะห่างเพียงเล็กน้อย หากมองด้วยตาเปล่าจากจุดที่โจทก์กล่าวอ้างว่ายืนอยู่ในเขตรั้วบ้านของโจทก์แล้ว

เห็นว่ามีการเคลื่อนย้ายนั้นไม่น่าที่จะเป็นไปได้ว่าจะสามารถสังเกตเห็นว่ามีการเคลื่อนย้ายหลักเขตเข้ามาในที่ดินของโจทก์ในระยะดังกล่าวได้ กรณียังมีข้อสงสัยตามควรว่ามีการเคลื่อนย้ายดังที่โจทก์กล่าวอ้างหรือไม่ แม้โจทก์จะมีภาพถ่ายเอกสารเป็นพยานหลักฐาน แต่พิจารณาจากภาพถ่ายแล้ว ไม่ปรากฏว่าหลักเขตทั้งสามหลักก่อนที่จะอ้างว่ามีการเคลื่อนย้ายนั้นอยู่ในบริเวณใด นอกจากนี้โจทก์ถ่ายภาพดังกล่าวหลังวันที่ช่างไปทำการรังวัดถึง ๑ ปีเศษ หากโจทก์เห็นว่าจำเลยสมคบกันเคลื่อนย้ายหลักเขตเข้ามาในที่ดินของโจทก์ก็น่าที่จะได้แจ้งหรือร้องเรียนต่อสำนักงานที่ดินได้ในทันทีเพื่อระงับยับยั้งการรังวัด การที่โจทก์ไม่ยอมลงลายมือชื่อเพียงว่าไม่ได้รับหนังสือให้ระวางแนวเขตโดยไม่ได้โต้แย้งคัดค้านหรือปฏิเสธการลงลายมือชื่อว่าการรังวัดไม่ถูกต้องหรือมีการย้ายหลักเขตแต่ประการใด จึงไม่อาจฟังได้ว่าจำเลยเคลื่อนย้ายถอดถอนหลักเขตหรือหมดหลักฐานโดยไม่ได้รับอนุญาต (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๘๘/๒๕๕๗)



ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ในการปฏิบัติงานทุกขั้นตอน ไม่ได้มีส่วนผิดในการปฏิบัติงาน</p> <p>๒. มีการค้นหาพยานหลักฐานเพื่อพิสูจน์การปฏิบัติงานว่าทำไปโดยถูกต้องแล้ว</p>		<p>๑. กรณีพิพาทระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงอาจหาเรื่องให้เจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเข้าไปด้วย</p> <p>๒. ควรระมัดระวังในการปฏิบัติงานหากมีกรณีพิพาทระหว่างเจ้าของที่ดิน ต้องพยายามอธิบายทำความเข้าใจให้คู่กรณีหายดีใจสงสัย</p>

## คดีปลอมลายมือชื่อข้างเคียง

ผู้ฟ้องคดีได้รับซื้อฝากที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๙๔๐ แต่ไม่ปรากฏว่ามีคำขอยื่นจดทะเบียนขายฝากที่ดิน เนื่องจากเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินได้ปลอมแปลงเอกสารราชการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยที่ไม่มีหลักฐานและเอกสารทางทะเบียนที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ศาลปกครองสูงสุด พิเคราะห์แล้วเห็นว่าเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินได้อาศัยโอกาสที่ตนได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีให้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นำแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นเอกสารที่แท้จริงของทางราชการมาจัดทำ น.ส. ๓ ก. ฉบับปลอมขึ้นใหม่โดยมีชื่อบุคคลที่สามเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ทั้งที่รู้อยู่แล้วว่า น.ส. ๓ ก. ที่มีผู้ถือสิทธิครอบครองจริงนั้นเก็บรักษาไว้ ที่สำนักงานที่ดิน และได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวให้ผู้ฟ้องคดีกับบุคคลที่สาม ผู้ฟ้องคดีจึงได้รับความเสียหายและไม่อาจครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว ถือได้ว่าเป็นการทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีด้วยความจงใจตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐต้นสังกัด จึงต้องรับผิดด้วยตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๑๓๗/๒๕๕๙

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ไม่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต</p> <p>๒. เจ้าหน้าที่มีเจตนาทุจริต โดยอาศัยโอกาสที่ตนมีตำแหน่งหน้าที่ในการปฏิบัติงานร่วมกับบุคคลภายนอก สร้างหลักฐานเท็จจัดทำเอกสารอันเป็นเท็จเพื่อหาผลประโยชน์ร่วมกัน</p> <p>๓. ลักษณะการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินอำเภอเอื้อต่อการกระทำการทุจริตได้โดยง่าย เนื่องจากสำนักงานที่ดินอำเภอส่วนใหญ่มีผู้ปฏิบัติงานคนเดียว ควบคุมการปฏิบัติงานด้วยตนเอง</p>	<p>๑. ทำงานโดยยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริตและความถูกต้องเป็นที่ตั้ง</p> <p>๒. ไม่ยอมให้สิ่งที่ไม่ดีมา มีอิทธิพลต่อการทำงาน จนทำให้ต้องปฏิบัติงานที่ผิด ๆ</p> <p>๓. สร้างจิตสำนึกให้ผู้ปฏิบัติงานรู้จักผิดชอบชั่วดี</p> <p>๔. ผู้บังคับบัญชาและผู้มีหน้าที่ตรวจสอบ ควรเอาใจใส่ตรวจสอบอยู่เสมอ</p> <p>๕. สร้างขวัญกำลังใจในการปฏิบัติงาน ให้เจ้าหน้าที่มีความรู้สึกภาคภูมิใจที่ทำงาน</p> <p>๖. ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากมีกรณีซึ่งอาจกระทบสิทธิคู่กรณีในภายหลังได้ ควรบันทึกคู่กรณีหรือฝ่ายที่อาจได้รับผลกระทบให้ทราบไว้</p>

## คดีรังวัดรูล้ำ

ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๔๐ ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์ที่ ๒ มีรูปที่ดินเป็นแนวเส้นโค้งเว้าอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งสอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ปรากฏในระวางแผ่นภาพถ่ายทางอากาศ เมื่อที่ดินที่จำเลยที่ ๒ ขอให้รวมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๓๗ ถึง ๑๔๒๔๐ มีรูปที่ดินเป็นดังที่ปรากฏในโฉนดที่ดินและในระวางแผ่นภาพถ่ายทางอากาศ ดังนั้น จำเลยที่ ๔ ในฐานะเจ้าพนักงานผู้มีความเชี่ยวชาญในเรื่องแผนที่ต้องรังวัดที่ดินโดยยึดข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในเอกสารหลักฐานเป็นสำคัญ การที่จำเลยที่ ๓ นำชี้เป็นแนวเส้นตรงตามที่ปรากฏในรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๓๘ ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินฉบับที่รวมที่ดินทั้งสี่แปลงเข้าด้วยกัน แสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่ารูล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ที่ ๒ ซึ่งรูปที่ดินทั้งสี่แปลงก่อนรวมโฉนดที่ดินตามที่ปรากฏในระวางแผ่นภาพถ่ายทางอากาศ เปรียบเทียบกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๓๘ (ฉบับที่รวมโฉนดที่ดินแล้ว) ทำให้เชื่อได้ว่าจำเลยที่ ๓ นำชี้รูล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ที่ ๒

ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๓๘ ต่าบลท่าเยี่ยม (กระโทก) อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ในส่วนที่ออกทับที่ดินที่ โจทก์ที่ ๒ มีสิทธิครอบครองเนื้อที่ ๙ ไร่ ๒ งาน ๘๐ ตารางวา ตามที่ปรากฏในแผนที่วิวาท (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑๒๖ - ๙๑๒๗/๒๕๕๖)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติงาน</p> <p>๒. ไม่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานรายการรังวัดให้ดีก่อน</p> <p>๓. ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับที่กำหนดให้ต้องปฏิบัติในการดำเนินงาน</p>	<p>๑. ใช้ความละเอียดรอบ คอบ ใน การปฏิบัติงาน</p> <p>๒. ตรวจสอบเอกสารหลักฐานรายการรังวัดให้ครบถ้วนถูกต้องก่อน</p>

## การปลอมตัว ปลอมเอกสาร

### คดีปลอมเอกสารสิทธิ

ผู้ฟ้องคดีได้รับซื้อฝากที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๙๔๐ ตำบล ห้วยโจด อำเภอดงนาคร จังหวัดสระแก้ว จากนายปณวิชญ์ จำนวนเนื้อที่ ๓๗ ไร่ ๒ งาน เป็นเงิน ๒,๓๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งจดทะเบียนขายฝากมีกำหนดหกเดือน เมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๐ โดยมีนายสิทธิพร เป็นผู้จดทะเบียน แต่ปรากฏว่า ที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีรับซื้อฝากเป็นแปลงเดียวกับที่นายไพรัช รับซื้อฝากมาเช่นเดียวกัน โดยผู้ขายฝากอ้างว่าเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน จาก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๕๘๒ จำนวนเนื้อที่ ๔๐๙ ไร่ ๓ งาน ๙๔ ตรว. ให้เป็น เนื้อที่ ๓๗ ไร่ ๒ งาน จำนวน ๒ ฉบับ ผู้ฟ้องคดีเกรงว่าจะมีกรณีทุจริต จึงเรียกค่าเสียหายจากการขายฝากคืนพร้อมดอกเบี้ย เป็นเงิน ๒,๓๗๓,๓๑๑ บาท

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระเงิน จำนวน ๒,๓๗๐,๔๑๗.๘๑ บาท ให้แก่ผู้ฟ้องคดี พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ด ครั้งต่อปีของต้นเงินจำนวน ๒,๓๐๐,๐๐๐ บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ โดยศาลวินิจฉัยว่า นายสิทธิพร ได้อาศัยโอกาสที่ดินได้รับ มอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีให้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน อำเภอ นำแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ก. ซึ่งเป็นเอกสารที่แท้จริงของทางราชการมาทำ

การจัดทำ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๙๔๐ ใหม่ โดยมีชื่อนายปณวิชญ์เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองทั้งที่ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๙๔๐ ที่เก็บรักษาไว้ในสำนักงานที่ดิน มีชื่อเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง เมื่อการจดทะเบียนขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวระหว่างนายปณวิชญ์กับผู้ถูกฟ้องคดี โดยผู้ฟ้องคดีมิได้มีส่วนรู้เห็นกับการจัดทำ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๙๔๐ ดังกล่าว ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายไม่อาจครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่รับซื้อฝากได้ จึงเป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี ศาลจึงพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีชำระเงินค่าเสียหายให้แก่ผู้ฟ้องคดี โดยศาลวินิจฉัยต่อไปว่า การกระทำของนายสิทธิพร เป็นการกระทำโดยอาศัยโอกาสในการปฏิบัติหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งบุคคลภายนอกไม่อาจกระทำการดังกล่าวได้ ดังนั้น หากถือว่าการกระทำของนายสิทธิพร มิใช่การกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ราชการตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีกล่าวอ้าง ย่อมจะไม่มีกรณีเจ้าหน้าที่กระทำการละเมิดต่อบุคคลภายนอกหรือต่อหน่วยงานของรัฐในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความจงใจเกิดขึ้นได้เลย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๓๗๕/๒๕๕๙)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	เจ้าหน้าที่ทุจริตในการปฏิบัติหน้าที่	๑. สร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่ ๒. ผู้บังคับบัญชาต้องตรวจสอบสม่ำเสมอ

## คดีทำงานโดยฝ่าฝืนระเบียบคำสั่ง

ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๓๔ ตำบลด่าน อำเภอกาบเชิง จังหวัดสุรินทร์ โดยซื้อมาจากนาย พ. เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ ต่อมาวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๔ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งให้ผู้ฟ้องคดี นำส่งต้นฉบับโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๓๔ ดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ฟ้องคดี จึงทราบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๓๔ ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดและมีการแจ้ง การยึดมายังเจ้าพนักงานที่ดินไว้แล้วตั้งแต่วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๔ ก่อนที่ผู้ฟ้อง คดีจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ โดยเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบก่อนจดทะเบียนว่าโฉนดที่ดิน ดังกล่าว มีการยึดหรืออายัดที่ดินหรือไม่ อย่างไร ได้ละเลยไม่ตรวจสอบก่อน ดำเนินการจดทะเบียน และได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขาย ให้แก่ผู้ฟ้องคดีถือเป็นการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเป็นเหตุให้เจ้าพนักงาน บังคับคดีดำเนินการบังคับคดี ประกาศขายทอดตลาดโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๓๔ ของผู้ฟ้องคดี การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีมีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องบันทึก การยึดที่ดินตามหมายบังคับคดีของศาล โดยการลงบัญชีอายัดและกักคำสั่ง ห้ามโอนที่ดินพิพาทไว้ในโฉนดที่ดิน แต่เจ้าหน้าที่ไม่ได้ดำเนินการดังกล่าว ทำให้ มีการจดทะเบียนขายที่ดินพิพาท เป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีที่ซื้อที่ดิน ต้องเสียเงินค่าซื้อ ที่ดินจากความประมาทเลินเล่อของเจ้าหน้าที่ จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้อง คดีศาลปกครองสูงสุด พิพากษายืนตามศาลปกครองชั้นต้นที่ให้ผู้ถูกฟ้องคดี



ขอใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย  
 ในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป  
 จนกว่าจะชำระเสร็จแก่ผู้ฟ้องคดี (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่  
 อ.๑๐๒๘/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๒๙/๒๕๕๙)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	๑. ไม่ยึดถือกฎระเบียบ ในการปฏิบัติงาน ๒. เจ้าหน้าที่ประมาท เลินเล่อไม่ลงบัญชี आयัดและกีดคำสั่ง ห้ามโอนที่ดินไว้ใน โฉนดที่ดิน	๑. ทำงานโดยยึดหลัก กฎ ระเบียบ โดย เคร่งครัด ๒. ต้องตรวจสอบ โฉนดที่ดินและสารบบ ว่ามีการอายัดหรือไม่ ก่อนจดทะเบียนอย่าง รอบคอบ ๓. ระมัดระวังในการ ให้บริการประชาชน ให้อยู่ในขอบเขตที่ สามารถทำได้โดยชอบ

## คดีแจ้งโมฆียะก่อนจดทะเบียน

ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน น.ส. ๓ ก. โดยการซื้อมาจากผู้มีชื่อ ด้วยความสุจริตและเสียค่าตอบแทน โดยก่อนการจดทะเบียนซื้อขาย ผู้ฟ้องคดีได้ตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินแล้ว แจ้งว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิที่ออกมาโดยชอบด้วยกฎหมายหลังจากนั้นปรากฏว่า อธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิดังกล่าว ทำให้ผู้ฟ้องคดีเสียหาย เป็นเงินจำนวน ๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า น.ส. ๓ ก. ที่ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิครอบครองเป็นเอกสารสิทธิที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ โดยไม่มีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) การออกน.ส. ๓ ก. จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย การจดทะเบียนขายที่ดินแปลงพิพาท จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากในขณะที่ผู้ฟ้องคดีซื้อขายที่ดินพิพาท เป็นเวลาที่อยู่ระหว่างการตรวจสอบ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงได้แจ้งให้ผู้ซื้อ ผู้ขายทราบเหตุดังกล่าวก่อนจดทะเบียนแล้ว ว่าหนังสือแสดงสิทธิดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไข ซึ่งเป็นการถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓ (ยกเลิกโดย หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๒๖/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔) การที่ผู้ฟ้องคดีตัดสินใจให้เจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ฟ้องคดี จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีสมัครใจหรือยินยอมที่จะเสี่ยงภัยหรือรับความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นได้ ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายกฟ้อง (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขที่ อ.๑๖๐๗/๒๕๕๔)

ขณะคดีเพราะ	แพคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ได้แจ้งว่า ที่ดินแปลงพิพาทมีการออกเอกสารสิทธิ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>๒. ทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่ใช่ผู้เสียหาย</p>		<p>๑. ตรวจสอบสารบบอันเป็นขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สำคัญยิ่ง</p> <p>๒. ยึดถือแนวทางปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๒๖/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔</p> <p>ข้อ ๒. “...ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบ ว่า ที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้วไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน”</p>

## คดีปลอมใบมอบอำนาจ

โจทก์ฟ้องว่าโจทก์จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื้อที่ ๒ - ๒ - ๕๒ ไร่ ให้แก่จำเลยที่ ๑ ผู้รับจำนองในวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๒๗ ต่อมาวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๒๘ จำเลยที่ ๑ ปลอมลายมือชื่อของโจทก์ในใบมอบอำนาจ แล้วยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขายให้กับตนเองโดยทุจริต และขายต่อให้จำเลยที่ ๒ ในวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ โจทก์ได้ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนและทำหนังสือขอหนังสือมอบอำนาจจากสำนักงานที่ดิน แต่เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่าไม่พบหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว ในสารบบ โจทก์จึงฟ้องกรมที่ดินเป็นจำเลยที่ ๓ ให้เพิกถอนนิติกรรมทั้งหมด และร่วมกันชดใช้ราคาเป็นเงิน ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ศาลฎีกาพิพากษายืน โดยวินิจฉัยว่า ตามเอกสารการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและขายที่ดินพิพาท ในช่องผู้ขายและผู้โอนมีชื่อจำเลยที่ ๑ ลงลายมือชื่อ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๒๘) แสดงว่าขณะยื่นเรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว จำเลยที่ ๑ น่าจะได้ยื่นหนังสือมอบอำนาจประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไถ่ถอนจำนองและขายด้วย แต่ปัจจุบันหนังสือมอบอำนาจหาไม่พบและสูญหายไป อาจจะมีเกิดขึ้นในขณะที่โจทก์ จำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ หรือประชาชนผู้เกี่ยวข้องหรือเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเข้าไปขอตรวจดูเอกสารดังกล่าวก็อาจเป็นไปได้ และโจทก์ไม่เคยร้องเรียนเรื่องนี้ต่อกรมที่ดินแต่อย่างใด ยังรับฟังไม่ได้ว่าเป็นเรื่องจริงใจหรือประมาทเลินเล่อของเจ้าพนักงานที่ดิน นอกจากนี้โจทก์ทราบว่าจำเลยที่ ๑

ไปจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและโอนขายที่ดินพิพาทระหว่างปี ๒๕๒๘ ถึง ๒๕๓๐ แต่โจทก์ได้ไปแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีอาญา เมื่อวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๓๘ ต่อมาพนักงานอัยการมีคำสั่งไม่ฟ้องในคดีอาญา ขอให้ปลอมแปลงเอกสาร จึงไม่นับน้ำหนักให้น่าเชื่อว่าจำเลยที่ ๑ จะปลอมแปลงเอกสารหนังสือมอบอำนาจตามฟ้อง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๓๐/๒๕๕๘)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. เจ้าพนักงานปฏิบัติหน้าที่ตามระเบียบคำสั่งไม่มีส่วนบกพร่องหรือเกิดจากความประมาทเลินเล่อ		๑. ให้มีความสำคัญกับการควบคุมการจัดเก็บสารบบให้เป็นระเบียบอยู่ในสภาพเรียบร้อยค้นหาได้ง่าย ๒. ควบคุมดูแลโดยเคร่งครัด หากมีผู้มาขอดูขอคัดเอกสารสารบบระมัดระวังไม่ให้สูญหาย เพราะอาจก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นได้

## คดีลงลายมือชื่อโดยไม่รู้

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นหัวหน้าฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด ได้ร่วมกับจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๗ ใช้กลอุบายฉ้อฉลหลอกลวงบิดาโจทก์ ซึ่งมีอายุมากแล้ว ให้ไปที่สำนักงานที่ดินเพียงลำพังและนำเอาแบบพิมพ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในราชการกรมที่ดิน หลายแผ่นรวมทั้งสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของบิดาโจทก์ไปถ่ายสำเนาเพิ่มอีกหลายชุดแล้วให้บิดาโจทก์ลงลายมือชื่อโดยคำแนะนำของจำเลยที่ ๒ ซึ่งอ้างว่าเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนขึ้นเงินจำนอง บิดาโจทก์หลงเชื่อว่าเป็นเอกสารเกี่ยวกับการขึ้นเงินจำนอง จึงได้ลงลายมือชื่อในเอกสารทั้งหมด ต่อมาวันที่ ๓ ถึงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๔๕ จำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๗ ได้ร่วมกับจำเลยที่ ๒ นำแบบพิมพ์พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของบิดาโจทก์ที่ได้ลงลายมือชื่อไว้แล้วดังกล่าวมากรอกข้อความเพื่อทำนิติกรรมให้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทนและขายที่ดินของบิดาโจทก์ไปยังจำเลยที่ ๓ ถึงที่ ๖ ซึ่งในวันจดทะเบียนดังกล่าวบิดาโจทก์ไม่ได้ไปที่สำนักงานที่ดิน และไม่เคยได้รับค่าตอบแทนจากการทำนิติกรรมทั้ง ๕ รายการ หลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๔๕ จำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๗ ได้สมคบกับจำเลยที่ ๘ ถึงที่ ๑๑ โดยทุจริตใส่ชื่อจำเลยที่ ๘ ถึงที่ ๑๐ เป็นผู้ซื้อในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยที่ไม่มีการซื้อขายกันจริง หรือซื้อขายกันโดยมีเจตนาไม่สุจริต ทำให้การติดตามฟ้องร้องเอาที่ดินคืนของบิดาโจทก์เป็นที่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งบิดาโจทก์เคยบอกโจทก์ว่าตอนไปสำนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่ที่ดินซึ่งประจำอยู่ที่ช่องหมายเลข ๗ นำเอกสารมาให้บิดาโจทก์ลงลายมือชื่อ ๒ ครั้ง ครั้งละสิบกว่าใบ บิดาโจทก์ถามว่าเซ็นอะไรเออะ ยะ ยะ จำเลยที่ ๗

ซึ่งอยู่บริเวณนั้นบอกว่าลุงเซ็นไปเถอะบิดาโจทก์ก็เลยลงลายมือชื่อเพราะ  
คิดว่าเป็นเอกสารเกี่ยวกับการจ้างง ต่อมาบิดาโจทก์ถึงแก่ความตาย โจทก์  
ถึงฟ้องศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม  
มีค่าตอบแทนและนิติกรรมการขาย หากไม่ดำเนินการขอให้จำเลยชดใช้ราคาที่ดิน  
เป็นเงิน ๕๒,๘๖๕,๐๐๐ บาท

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ศาลฎีกาพิพากษายืน โดยวินิจฉัยว่า ในการทำนิติกรรมทุกครั้ง  
บิดาโจทก์ได้มาทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ ที่สำนักงานที่ดิน ด้วยตนเองทุกครั้ง  
การทำหนังสือสัญญาของคู่สัญญาแต่ละครั้ง รวมทั้งการจดทะเบียนได้กระทำต่อหน้า  
พนักงานเจ้าหน้าที่ (เจ้าพนักงานที่ดิน) โดยตลอด อันเป็นการปฏิบัติตามเงื่อนไข  
ที่กฎหมายกำหนด ไม่ปรากฏร่องรอยหรือพฤติการณ์เป็นพิรุณว่ามีการทำสัญญา  
หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ในลักษณะผิดปกติหรือไม่ถูกต้องแต่อย่างใด  
ดังนั้น คู่สัญญาที่ได้ทำนิติกรรมสัญญากับบิดาโจทก์ย่อมได้รับประโยชน์  
จากข้อสันนิษฐานว่าได้กระทำการโดยสุจริต (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๒๔/๒๕๕๖)

ขณะคดีเพราะ	แพ่งคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ปฏิบัติตามระเบียบวิธีการในการรับคำขออย่างถูกต้อง</p> <p>๒. มีพยานหลักฐานที่ใช้อ้างอิงเป็นพยานได้เมื่อเกิดกรณีพิพาท</p>		<p>๑. ปฏิบัติตามระเบียบโดยเคร่งครัด ในการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</p> <p>๒. ห้ามมิให้นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามไว้ก่อน</p> <p>๓. ห้ามดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวน</p> <p>๔. ให้สอบสวนผู้ขอจดทะเบียนเกี่ยวกับความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย ตลอดจนจรรยาบรรณและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย</p>



## การพัสดุ

### คดีไม่อธิบายให้เข้าใจ

ในการว่าจ้างบริษัทพัฒนาระบบสารสนเทศที่ติดด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ วงเงินจ้าง ๗๕๖ ล้านบาท ซึ่งตามประกาศประกวดราคา กำหนดให้ต้องมีการทดสอบประสิทธิภาพ (Benchmark Test) การนำเข้าโปรแกรมของแต่ละบริษัทที่เข้ามาแข่งขัน ปรากฏว่ามีบริษัทที่ Copy โปรแกรมของผู้อื่น และ Copy โปรแกรมเดิมของกรมที่ดินมาส่ง กรมที่ดินจึงไม่ผ่านการทดสอบ แต่เนื่องจากเข้าใจเองว่าพนักงานของบริษัทต้องรู้ดีอยู่แล้วว่าไป Copy ของผู้อื่นมาและด้วยการรักษาน้ำใจกัน ในใบแจ้งผลการทดสอบ จึงแจ้งให้ทราบแต่เพียงว่าทดสอบไม่ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้น เนื่องจากข้อเสนอด้านเทคนิคไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่ประกาศผลการทดสอบประสิทธิภาพ ครั้งที่ ๒ ไม่ผ่านตามเกณฑ์ที่กำหนด

บริษัทฟ้องทั้งคดีปกครองเพื่อเรียกค่าเสียหาย และฟ้องคดีอาญาว่า ไม่แจ้งข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอเพื่อให้มีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐาน เพื่อการอุทธรณ์ ไม่ระบุเนื้อหาข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่เป็นข้ออ้างว่า ไม่ผ่านเกณฑ์ที่กำหนดในข้อใด เรื่องใด อย่างไร และได้คะแนนเท่าใด และฟ้องคดีอาญาว่าอธิบตีมีหน้าที่พิจารณาอุทธรณ์ แต่ละเว้นไม่ทำหน้าที่พิจารณาอุทธรณ์ เป็นการชดเชยสืบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุฯ

ที่กำหนดให้หัวหน้าหน่วยงานจัดหาพัสดุเป็นผู้พิจารณาอุทธรณ์ กลับยินยอมให้ คณะกรรมการประกวดราคาเป็นผู้พิจารณา แล้วนำความเห็นของ คณะกรรมการมาให้เป็นคำวินิจฉัย จึงเป็นคำวินิจฉัยที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในการดำเนินคดี

ศาลมีคำพิพากษาว่า แบบแจ้งผลการคัดเลือกเป็นแบบฟอร์ม ที่จัดทำขึ้นตามแนวทางการปฏิบัติตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๔๙ ที่กรมบัญชีกลางมีไปถึง ส่วนราชการต่าง ๆ เพื่อให้ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกันเนื้อความระบุถึง มติของคณะกรรมการว่าโจทก์ไม่ผ่านการคัดเลือก เนื่องจากมีข้อเสนอ ทางด้านเทคนิคไม่เป็นไปตามที่ได้ประกาศ และยังมีข้อความว่าผลการทดสอบ ประสิทธิภาพ Benchmark Test ครั้งที่ ๒ ไม่ผ่านตามเกณฑ์ที่กำหนดอันเป็น การแสดงถึงเหตุผลที่โจทก์ไม่ผ่านการคัดเลือกไว้ชัดเจนเพียงพอแล้ว หากโจทก์ เห็นว่าโจทก์สมควรผ่านเกณฑ์การทดสอบก็ชอบที่จะได้แย้งแสดงเหตุผล ได้อย่างเต็มที่ เพราะผู้ที่เข้าทำการทดสอบประสิทธิภาพในส่วนของบริษัทนั้น เป็นพนักงานที่บริษัทส่งไปเอง จึงย่อมต้องทราบดีอยู่แล้วว่าไม่ผ่านการคัดเลือก เพราะเหตุใดส่วนการพิจารณานั้น ในฐานะอธิบดีกรมที่ดินและเป็นหัวหน้า หน่วยงานย่อมมีอำนาจที่จะมอบหมายให้บุคคลหรือคณะบุคคลรวบรวม ข้อเท็จจริง เสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาได้ การที่คณะกรรมการ ประกวดราคาได้พิจารณาอุทธรณ์ของโจทก์แล้วเสนอความเห็นให้ผู้บังคับบัญชา อันเป็นขั้นตอนวิธีปฏิบัติราชการตามปกติจึงต้องถือว่าเป็นผู้พิจารณาด้วยตนเอง พิพากษายกฟ้อง (คำพิพากษาคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.๓๔๒/๒๕๕๓ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๔๓๗๓/๒๕๕๔ คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ คดีหมายเลขดำ ที่ ๑๑๒๗/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๗๑๙๐/๒๕๕๕)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ชี้แจงเหตุผลให้เข้าใจอย่างละเอียดถี่ถ้วน ตลอดจนอธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้รับทราบ</p> <p>๒. ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด</p> <p>๓. ชี้แจงแสดงพยานหลักฐานในการต่อสู้คดีอย่างละเอียดนาระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องทั้งหมดมาใช้ อ่างอิงรวมถึงแสดงให้เห็นว่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว</p>		<p>๑. ระมัดระวังในการออกคำสั่งหรือการแจ้งที่มีผลเป็นการกระทบสิทธิประโยชน์</p> <p>๒. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบ โดยเคร่งครัด</p>

## คดีจ้างก่อสร้างสำนักงานที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด โดยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและหัวหน้าฝ่ายอำนวยการ ทำสัญญาจ้างจ้าง ห้างหุ้นส่วนจำกัด... ก่อสร้างอาคารสำนักงานที่ดิน โดยมีข้อตกลงจ่ายค่าจ้างเป็น ๓ งวด ซึ่งตามสัญญาต้องจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด.. ในฐานะคู่สัญญา ต่อมาห้างหุ้นส่วนจำกัด ได้โอนสิทธิเรียกร้องการรับเงินค่าจ้างทั้งหมดให้แก่ นาย... โดยนาย...ได้ส่งหนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้องการรับเงินค่าจ้างให้จังหวัดแล้ว และจังหวัดได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินรับทราบ และส่งหนังสือรับทราบให้นาย...แล้ว

เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จ มีการตรวจรับงานแล้วในการจ่ายเงินค่าจ้างงวดที่ ๑ สำนักงานที่ดินจังหวัดได้ส่งจ่ายเช็คในนามห้างหุ้นส่วนจำกัด... ซึ่งห้างหุ้นส่วนจำกัด... ได้จ่ายเงินงวดที่ ๑ ต่อให้นาย...แล้วต่อมาการจ่ายเงินค่าจ้างงวดที่ ๒ และ ๓ สำนักงานที่ดินจังหวัดก็ยังจ่ายเช็คให้แก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด... ตามสัญญาเดิมอีก ทั้ง ๆ ที่รับทราบถึงการโอนสิทธิเรียกร้องการรับเงินค่าจ้างทั้งหมดแล้ว

นาย...เป็นโจทก์ฟ้องคดีอาญาเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และหัวหน้าฝ่ายอำนวยการเป็นจำเลย ในความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ราชการ ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลอุทธรณ์ภาค ๖ พิพากษาแก้เป็นว่าหัวหน้าฝ่ายอำนวยการมีความผิด ลงโทษจำคุก ๑ ปี ศาลฎีกาพิพากษาว่าห้างหุ้นส่วนจำกัด...ได้ถอนเงินจากบัญชีไป ทำให้โจทก์ไม่อาจได้รับเงินตามที่มีการโอนสิทธิเรียกร้องไว้ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์การโอนสิทธิเรียกร้องระหว่าง

ห้างหุ้นส่วนจำกัด...และโจทก์ เป็นการกระทำโดยชอบและได้รับความยินยอมจากจังหวัดแล้ว จึงไม่ใช่กรณีที่ขัดต่อกฎหมาย และเป็นการกระทำโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนที่พระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๒ ใช้บังคับ จำเลยที่ ๒ (หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ) จึงมีความผิด ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๕๗ แต่การที่จำเลยที่ ๒ นำสืบยอมรับข้อเท็จจริงบางส่วนเป็นประโยชน์แก่การพิจารณา พิพากษา แก่เป็นว่าลดโทษหนึ่งในสามคงจำคุก ๘ เดือน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๐๗/๒๕๕๘)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. มีความผิดพลาดในการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่นึกถึงความเสียหายที่จะเกิดขึ้น</p> <p>๒. ไม่มีควมรอบรู้ อย่างเพียงพอ ในการปฏิบัติงาน</p> <p>๓. ไม่ศึกษา หาข้อมูล เมื่อเกิดปัญหาอุปสรรค ในการปฏิบัติงานไม่ปรึกษาหารือ</p>	<p>๑. ศึกษา หาข้อมูล หลักการ วิธีการ ที่ใช้ในการปฏิบัติหน้าที่</p> <p>๒. หากเกิด ปัญหา อุปสรรคข้อขัดข้อง ในการปฏิบัติงาน ควรศึกษาระเบียบวิธีการ หรือขอคำปรึกษาจากผู้รู้</p>

## การออกเอกสารสิทธิ

### คดีออกโฉนดที่ดินไม่ชอบถูกไล่ออก

ผู้ฟ้องคดีดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖ ได้รับแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี และได้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายทะเบียนแล้ว ในขณะที่ ผู้ฟ้องคดีจึงมีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงในการพิจารณา กลับกรองข้อเท็จจริงและสอบถามความถูกต้องของเอกสารหลักฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินกับมีหน้าที่ควบคุมดูแลและรับผิดชอบให้การปฏิบัติงานของฝ่ายทะเบียนทุกงานเป็นไปด้วยความถูกต้องตามระเบียบและกฎหมาย ก่อนที่จะเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี พิจารณาออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอ ซึ่งหากผู้ฟ้องคดีได้ตรวจสอบหรือพิจารณากลับกรองเอกสารหลักฐานประกอบเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินตามที่เสนอแล้วจะต้องเห็นว่าตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่อ้างประกอบคำขอ ซึ่งได้มีการระบุไว้ด้านหลัง ส.ค. ๑ ดังกล่าว โดยชัดเจนว่าเป็นที่ทะเลยะ ผู้ฟ้องคดีจึงย่อมจะทราบได้ว่าการที่ระบุไว้ด้านหลัง ส.ค. ๑ ว่าเป็นที่ทะเลยะ นั้น หลักฐาน ส.ค. ๑ ดังกล่าว เป็นหลักฐานที่ผู้แจ้งการครอบครองได้แจ้งโดยมิชอบ เพราะแจ้งในที่สงวนและหวงห้าม การแจ้ง ส.ค. ๑ จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่ ผู้แจ้ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ผู้แจ้งจึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งผู้แจ้ง

ก็ทราบดีอยู่แล้วว่า เป็นที่สงวนหวงห้าม จึงได้ระบุไว้ด้านหลัง ส.ค. ๑ ว่าเป็นที่เพาะ  
ผู้ขอกองดินจึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่จะนำหลักฐาน ส.ค. ๑  
มาขอกองดินที่คืนได้ นอกจากนี้ที่ดินบางแปลงมีแนวเขตข้างเคียงจดคลอง  
สาธารณประโยชน์ เมื่อต่อรูปที่ดินแสดงเขตการติดต่อของหลักฐานที่ดินเดิมแล้ว  
ที่ดินแต่ละแปลงจะไม่สามารถต่อเป็นผืนเดียวกันได้ เนื่องจากว่า มีคลอง  
สาธารณประโยชน์คั่นอยู่ ซึ่งหากผู้ฟ้องคดีได้พิจารณาเกี่ยวกับกรณีที่มีการระบุ  
ไว้ด้านหลัง ส.ค. ๑ ว่าเป็นที่เพาะ และกรณีที่ดินมีแนวเขตข้างเคียงเป็น  
คลองสาธารณประโยชน์เพื่อเสนอให้มีการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและ  
ข้อเท็จจริงดังกล่าวให้ปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้มีการเพิกถอนที่สาธารณประโยชน์  
ดังกล่าวแล้วหรือไม่ อันเป็นการตรวจสอบความถูกต้องกับรายงานผลการ  
รังวัด และเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี ในฐานะ  
ผู้บังคับบัญชาทราบเพื่อพิจารณาต่อไป แต่ผู้ฟ้องคดีกลับลงนามผ่านเรื่อง  
และเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี ลงนามในโฉนดที่ดิน  
ให้กับผู้ขอในวันเดียวกัน อีกทั้งผู้ฟ้องคดียังได้เสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน  
จังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี ว่าเรื่องนี้ได้ดำเนินการถูกต้องตามระเบียบแล้ว  
เห็นควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้พฤติการณ์และการกระทำของผู้ฟ้องคดี  
แสดงถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ถือเป็นการปฏิบัติหรือ  
ละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการ โดยมีขอบเพื่อให้ตนเองหรือผู้อื่นได้ประโยชน์  
ที่มิควรได้ เป็นการทุจริตต่อหน้าที่ราชการ และปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจ  
ไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการ มติคณะรัฐมนตรีหรือนโยบาย  
ของรัฐบาล อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ทางราชการอย่างร้ายแรง การกระทำของ  
ผู้ฟ้องคดีจึงเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ฐานทุจริตต่อหน้าที่ราชการและ ฐาน  
ปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยจงใจไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบของทางราชการ

อันเป็นเหตุให้เสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรงตามมาตรา ๘๒ วรรคสาม และมาตรา ๘๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ขณะกระทำความผิด ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติชี้มูลความผิดว่าพฤติการณ์และการกระทำของผู้ฟ้องคดีเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรงตามมาตรา ๘๒ วรรคสาม และ มาตรา ๘๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงชอบแล้ว ส่วนการใช้ดุลพินิจพิจารณาโทษทางวินัยตามฐาน ความผิดที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติปรับบทตามมาตรา ๙๒ และมาตรา ๙๓ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปราม การทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ นั้น เป็นการขอด้วยมาตรา ๑๐๔ และมาตรา ๑๓๘ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ และสอดคล้องกับ มติคณะรัฐมนตรีแจ้งตามหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๒๐๕/ว ๒๓๔ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๓๖ ที่ได้กำหนดแนวทางการลงโทษข้าราชการผู้กระทำผิดวินัยฐานทุจริตต่อหน้าที่ราชการไว้ว่า สมควรลงโทษเป็นไล่ออกจากราชการสถานเดียว เพื่อเป็นแนวทาง แก่ผู้บังคับบัญชาในการใช้ดุลพินิจกำหนดโทษ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๒๖๒/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๐ ลงโทษไล่ออกจากราชการตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๙ อันเป็นวันที่ผู้ฟ้องคดี เกษียณอายุราชการ จึงเป็นการใช้ดุลพินิจกำหนดโทษโดยชอบด้วย มาตรา ๑๐๔ และมาตรา ๑๓๘ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ อุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ฟังขึ้น พิพากษากลับ เป็นให้ยกฟ้อง (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ.๑๐๙/๒๕๕๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๗๕/๒๕๕๖ )



ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ผู้ฟ้องคดีประมาณ เลินเล่อในการปฏิบัติ หน้าที่ ๒. ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ คำสั่ง		๑. มีความรอบคอบ ระมัดระวังในการปฏิบัติ หน้าที่ ๒. ศึกษาระเบียบคำสั่ง วิธีการ ให้ชัดเจน ๓. ปฏิบัติตามระเบียบ คำสั่งโดยเคร่งครัด อย่าให้ขาดตกบกพร่อง

## คดีออกโฉนดที่ดินในเขตป่า

ผู้ฟ้องคดีมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๖๖๓๑ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๖๖๓๒ ซึ่งโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวได้แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๖๐๗ ต่อมาได้มีคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๓๗๒๓/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าว สืบเนื่องจากสำนักงานป้องกันและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบในวงราชการ (สำนักงาน ป.ป.ป.) ได้มีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดินแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียน กล่าวหาเจ้าหน้าที่ในสังกัดสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตว่าทุจริตและประพฤติมิชอบ เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินทับที่ภูเขา และป่าไม้ โดยไม่มีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) อธิบดีกรมที่ดิน จึงมีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้มีคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว

ศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองนครศรีธรรมราช) พิพากษายกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และไม่ปรากฏหลักฐานว่าได้มีการยื่นคำร้องขอผ่อนผันและได้รับการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองที่ดินจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทำให้มีผลว่าตั้งแต่วันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เป็นต้นไปมีเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะนั้น ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นที่ดินที่ยังมิได้มีบุคคลใดได้มาตามกฎหมายที่ดิน และเป็นป่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๕๔๑ ซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะนั้น และ

มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ และไม่อาจโอน  
แก่กันได้ ตามมาตรา ๑๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่มี  
สิทธิยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน ซึ่งกรณีการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน  
เป็นเรื่องเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลสามารถยกขึ้นวินิจฉัย  
ได้ เมื่อที่ดินพิพาท ตั้งอยู่ในพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔  
พฤศจิกายน ๒๕๐๔ (ป่าควนเขากมลา) ทั้งแปลง สภาพพื้นที่มีความลาดชัน  
โดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ ซึ่งถือเป็นพื้นที่ป่าไม้ตามข้อ ๑๗ ของนโยบายป่าไม้  
แห่งชาติ และเป็นที่เขาตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่  
หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม  
๒๕๒๓ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ  
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕  
(พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน  
พ.ศ. ๒๔๙๗ การออกโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งของ  
อธิบดีกรมที่ดินที่ให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาท จึงเป็นคำสั่งที่ชอบ  
ด้วยกฎหมายแล้ว ศาลปกครองสูงสุด พิพากษายืน (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด  
คดีหมายเลขคำที่ อ. ๖๐๕/๒๕๕๓ คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๑๔๑/๒๕๖๐)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต</p> <p>๒. ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน น.ส. ๓ ที่มายื่นคำขอว่าออกมาโดยชอบหรือไม่</p> <p>๓. ศึกษาทำความเข้าใจข้อเท็จจริงและปัญหาของที่ดินที่มายื่นคำขอ</p> <p>๔. ดูแลรักษาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน</p>		<p>๑. ทำงานโดยยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริตและความถูกต้องเป็นที่ตั้ง</p> <p>๒. ไม่ยอมให้สิ่งที่ไม่ดีมา มีอิทธิพลต่อการทำงาน จนทำให้ต้องปฏิบัติงมงายที่ผิด ๆ</p> <p>๓. เมื่อมีเหตุสงสัยว่า น.ส. ๓ ออกโดยชอบหรือไม่ ควรตรวจสอบว่าควรเพิกถอนหรือไม่ ยิ่งกว่าการดำเนินการตามคำขอ</p> <p>๔. ควร รู้ ช้ อ มู ล รายละเอียดที่ดินในพื้นที่ที่ตนปฏิบัติงานอยู่ว่ามีลักษณะสภาพพื้นที่เป็นอย่างไร</p>

## คดีผู้ฟ้องไม่ใช่ผู้เสียหาย

โจทก์ฟ้องคดีอาญาเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด นักวิชาการที่ดิน ชำนาญการ นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ นายช่างรังวัดอาวุโส นายช่างรังวัด ชำนาญงาน ผู้ว่าราชการจังหวัด รองผู้ว่าราชการจังหวัด รองอธิบดี และอธิบดี รวม ๑๓ คน เป็นจำเลย โดยอ้างว่าจำเลยทั้งสิบสามซึ่งเป็นเจ้าพนักงานฝ่าฝืน คำสั่งกรมที่ดิน ที่ให้ยกเลิกคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยการรับดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้มีชื่อ ตามคำร้องขอออกโฉนดที่ดิน โดยมีได้แจ้งการครอบครอง โดยรู้อยู่แล้วว่าผู้ขอถูกฟ้องเป็นจำเลยและยังมี ข้อพิพาทอยู่ในชั้นพิจารณา เกี่ยวเนื่องกับกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ร้องขอออกโฉนดที่ดิน ในการออกโฉนดที่ดินมีผู้ยื่นคัดค้านการรังวัดแล้ว แต่สำนักงานที่ดินรับคำร้อง คัดค้านแล้วไม่ดำเนินการจัดทำแผนที่พิพาท กลับออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอ โดยเจตนา กระทำการโดยอาศัยอำนาจหน้าที่ เพื่อช่วยเหลือให้ผู้ขอได้รับประโยชน์จากการ ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ อันน่าจะก่อให้เกิดความเสียหาย แก่โจทก์ บุคคลอื่นหรือประชาชนโดยส่วนรวม

ชั้นไต่สวนมูลฟ้องศาลชั้นต้นให้ประทับฟ้องจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๘ และที่ ๑๑ ยกฟ้องจำเลยที่ ๙ ที่ ๑๐ ที่ ๑๒ และที่ ๑๓

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่าให้ยกฟ้องจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๘ และที่ ๑๑ ด้วย

ศาลฎีกาพิพากษายกฎีกาของโจทก์ โดยวินิจฉัยว่าศาลอุทธรณ์พิพากษายืนยกฟ้องจำเลยที่ ๙ ที่ ๑๐ ที่ ๑๒ และที่ ๑๓ จึงต้องห้ามมิให้ฎีกาในปัญหาข้อกฎหมายและปัญหาข้อเท็จจริง สำหรับจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๘ และที่ ๑๑ นั้น เมื่อพิจารณาคำบรรยายฟ้องรวมทั้งคำร้องขอแก้ไขเพิ่มเติมของโจทก์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับจำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๘ และที่ ๑๑ ล้วนไม่ปรากฏชัดว่าได้ก่อให้เกิดความเสียหายเป็นพิเศษหรือกระทบกระเทือนต่อสิทธิและหน้าที่ของโจทก์โดยตรงแต่ประการใด โจทก์จึงมิใช่ผู้เสียหายที่จะมีอำนาจฟ้อง ฎีกาของโจทก์ไม่ได้ยกข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใดขึ้นคัดค้านคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์ หรือกล่าวอ้างว่าศาลอุทธรณ์วินิจฉัยไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายในข้อใด อย่างไร จึงเป็นฎีกาที่ไม่ได้คัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๒๔๓/๒๕๕๗)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. เจ้าหน้าที่ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด แต่ผู้ฟ้องเข้าใจไปเองว่าเจ้าหน้าที่ทำหน้าที่โดยผิดพลาด		๑. ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงเกิดข้อพิพาทกันได้ง่าย เจ้าหน้าที่จึงต้องใช้ความรอบคอบระมัดระวังให้มาก ๒. การปฏิบัติงานบางครั้งกระทบต่อผลประโยชน์ของบุคคลต้องตรวจสอบให้ถูกต้องตามระเบียบ

## คดีที่พิพาทรังวัดได้เนื้อที่มากกว่าเดิม

คดีนี้เป็นกรณีที่ศาลวินิจฉัยว่าการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีทำการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๕ โดยมีได้ตรวจสอบว่านางสาว ว. มิใช่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๕ และมิได้รับมอบอำนาจให้มาระวังแนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตจากนาย ป. ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๗ ในขณะที่ทั้งสองครั้ง ทั้งที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีสามารถตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน และเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับโฉนดที่ดินดังกล่าว ซึ่งอยู่ในความครอบครองของผู้ฟ้องคดีได้ และในการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกันกับผลการรังวัดและการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมนั้น เมื่อผลการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้เนื้อที่มากกว่าเดิมเป็นจำนวนมาก และรูปแผนที่คลาดเคลื่อนจากเดิมเกินเกณฑ์เฉลี่ยห้าทศินข้างเคียง เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีย่อมต้องใช้ความระมัดระวังยิ่งกว่ากรณีทั่วไปที่ผลการรังวัดปรากฏรูปแผนที่หรือเนื้อที่คลาดเคลื่อนจากเดิมไม่เกินเกณฑ์เฉลี่ยและไม้ห้าทศินข้างเคียงจากเหตุการณ์ดังกล่าว ถือว่าเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีได้ปฏิบัติหน้าที่ในการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความจริง จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินแปลงพิพาทโดยปราศจากความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ และเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีอาจใช้ความระมัดระวังเช่นว่านั้นได้แต่หาได้ใช้ให้เพียงพอไม่ อันเป็นการกระทำประมาทเลินเล่อทำให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดี เป็นเงิน ๓๕๘,๐๗๙.๑๘๔ บาท (ศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๘๙๖/๒๕๕๖)

ขณะคดีเพราะ	แพ็คเกจเพราะ	ข้อควรระวัง
	เจ้าหน้าที่ไม่ได้ใช้ ความระมัดระวัง ซึ่งบุคคลในภาวะ เช่นนั้น จำ ต้อง มี ตาม วิสัย และ พฤติกรรม เป็นการ ประมาทเลินเล่อในการ ปฏิบัติหน้าที่	การปฏิบัติหน้าที่ของ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้อง ใช้ความระมัดระวังให้ เพียงพอ

### คดีออกโฉนดที่ดินไม่ตรวจสอบ ส.ค. ๑

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองอ้างว่า ผู้ถูกฟ้องคดีได้มีคำสั่งให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๓๔๒ ตำบลบ้านเหนือ อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี โดยอ้างว่าได้ออกทับที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๑๙๐๒ ตำบลบ้านเหนือ อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งมีชื่อผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าความเสียหายดังกล่าวเป็นผลโดยตรงที่เกิดจากการกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินในการรังวัดออกโฉนดที่ดินและมีคำสั่งออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๓๔๒ ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดเชยค่าเสียหายจำนวน ๔,๐๕๓,๕๒๒.๓๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดกึ่งต่อปีนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่ผู้ฟ้องคดี



ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาและพิพากษาให้ กรมที่ดินชำระค่าสินไหมทดแทนจำนวน ๑,๙๔๔,๕๒๒.๓๕ บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี โดยศาลเห็นว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี ซึ่งมีหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดิน ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม โดยไม่ได้ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่เจ้าของที่ดินเดิมนำมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวมีการออกเอกสารสิทธิแล้วหรือไม่ มีอาณาเขตข้างเคียงอย่างไร เป็นที่ดินทับซ้อนกับที่ดินแปลงอื่นหรือไม่ เป็นที่ดินที่พึงออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ และเป็นหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ จึงเป็นการกระทำโดยปราศจากความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ของผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกเอกสารสิทธิ แต่หาได้ใช้ความระมัดระวังให้เพียงพอไม่พฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีกระทำโดยประมาทเลินเล่อในการออกโฉนดที่ดินจึงเป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ ความเสียหายเกิดจากความบกพร่องต่อหน้าที่หรือเกิดจากการประมาทเลินเล่อของเจ้าหน้าที่ผู้ถูกฟ้องคดี คดีนี้จึงเป็นกรณีหน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนต่อผู้ฟ้องคดีในผลแห่งการละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำไปในการปฏิบัติหน้าที่ ตามมาตรา ๕ ววรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๖๑/๒๕๕๙)

ขณะคดีเพราะ	แพ็คเกจเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>เจ้าหน้าที่ไม่ได้ใช้ความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์เป็นการประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่</p>	<p>เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดที่จะต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการตรวจสอบเอกสารต่างๆ โดยเฉพาะการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่เจ้าของที่ดินเดิมนำมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวมีการออกเอกสารสิทธิแล้วหรือไม่ มีอาณาเขตข้างเคียงอย่างไร เป็นที่ดินที่ทับซ้อนกับที่ดินแปลงอื่นหรือไม่เป็นที่ดินที่ฟังออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ และเป็นหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่</p>

## การเพิกถอนตาม ม. ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### คดีการบันทึกผู้ขอ

กรมที่ดินได้ดำเนินการเพิกถอนเอกสารสิทธิ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งหมด ๕๐๒ แปลง โดยความปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากที่ดินบริเวณดังกล่าวอยู่ในเขตป่าไม้ถาวร และได้ประกาศกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ ประกอบกับจากการตรวจสอบพบว่าการแก้ไขเพิ่มเติมรายการในทะเบียนครอบครองที่ดินไม่ตรงกับทะเบียนการครอบครองที่ดินของกรมที่ดิน ผู้มีชื่อเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง น.ส. ๓ ที่นำมาขอออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวมิได้เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน ผลการรังวัดออก น.ส. ๓ ก. ได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิมมาก คือเดิมจาก น.ส. ๓ จำนวน ๕ แปลง มีเนื้อที่ รวมกัน ๒๒๖ - ๓ - ๘๘ ไร่ ทำการรังวัดแล้วได้เนื้อที่รวมกัน ๕๕๔ - ๒ - ๖๐ ไร่ มากกว่าเดิม ๓๒๗ - ๒ - ๗๒ ไร่ และข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปโดยไม่สอดคล้องสัมพันธ์กัน อีกทั้ง น.ส. ๓ ทั้ง ๕ แปลง ได้ออกจากใบจอง ซึ่งอยู่ในท้องที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินทั้งอำเภอ เป็นที่ดินที่ไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

ขณะดำเนินการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) อยู่ระหว่างการตรวจสอบถึงความถูกต้องเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า

ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินได้ยื่นคำขอขาย และมีการจดทะเบียนที่ดินบางแปลง ต่อมาเมื่อมีการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ดังกล่าว ผู้ซื้อได้ฟ้องกรมที่ดินต่อศาลแพ่ง ขอให้ศาลเพิกถอนเอกสารสิทธิซื้อขายมูลค่าเสียหาย ทุนทรัพย์ ๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ศาลแพ่งมีคำสั่งว่า “คดีที่โจทก์ฟ้องอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง” ผู้ซื้อจึงฟ้องกรมที่ดินต่อศาลปกครอง

ศาลปกครองมีคำพิพากษายกฟ้อง โดยพิจารณาว่าเนื่องจากในการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว เจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อและผู้ขายทราบแล้วว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการตรวจสอบว่าจะออกเอกสารสิทธิไปโดยถูกต้องหรือไม่ ซึ่งเมื่อตรวจสอบแล้วอาจถูกเพิกถอนเอกสารสิทธิ มีการบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) เป็นหนังสือรับรองและลงลายมือชื่อผู้ซื้อและผู้ขายว่า “ตามที่ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินทั้ง ๗๖ แปลงดังกล่าว เจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อและผู้ขายทราบแล้วว่าที่ดินดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่าจะออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากภายหลังปรากฏว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไข ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้รับทราบแล้ว และขอยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนได้” (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๖๐๗/๒๕๕๙)

ขณะคดีเพราะ	แพ้กคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ขณะจดทะเบียนขาย เจ้าหน้าที่ได้บันทึกผู้ขอ ให้รับทราบแล้วว่า เอกสารสิทธิที่ซื้อขาย อยู่ระหว่างการพิจารณา เพิกถอน และอาจถูก เพิกถอนได้ ซึ่งผู้ซื้อ ผู้ขาย ก็ ยืนยัน ให้ จดทะเบียน</p>		<p>๑. สร้างจิตสำนึกให้ ผู้ปฏิบัติงานรู้จักผิดชอบ ชั่วดี</p> <p>๒. ผู้บังคับบัญชาและ ผู้มีหน้าที่ตรวจสอบ ควรเอาใจใส่ตรวจสอบ อยู่เสมอ</p> <p>๓. สร้างขวัญกำลังใจ ในการปฏิบัติงาน ให้เจ้าหน้าที่มีความรู้สึก รักองค์กรที่ทำงาน</p> <p>๔. ในการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม หาก มีกรณีซึ่งอาจกระทบ สิทธิคู่กรณีในภายหลัง ได้ ควรบันทึก คู่กรณี หรือฝ่ายที่อาจได้รับ ผลกระทบให้ทราบไว้</p>

## คดีการบันทึกผู้ขอ ๒

กรมที่ดินได้ดำเนินการเพิกถอนเอกสารสิทธิ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยความปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เนื้อที่ ๓๕ ไร่ ๖๕ ตารางวา ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากที่ดินบริเวณดังกล่าวอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๑๘ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว เมื่อวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ ต่อมาได้มีการจดทะเบียนขายต่อไปอีกในวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๓๙ วันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๓๙ และวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๙ หลังจากดำเนินการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ดังกล่าว ผู้ซื้อได้ฟ้องกรมที่ดินต่อศาลปกครองขอนแก่น เรียกค่าเสียหาย ๙,๑๕๒,๑๙๑.๕๐ บาท ศาลปกครองขอนแก่นโอนคดีไปให้ศาลจังหวัดเลยพิจารณาพิพากษา เนื่องจากเห็นว่าคดีไม่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง

ศาลจังหวัดเลยพิพากษาให้กรมที่ดินชำระเงินให้แก่โจทก์ ๒,๓๖๐,๑๓๔.๕๐ บาท

ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้ยกฟ้อง

ศาลฎีกาพิพากษายืนยกฟ้อง โดยวินิจฉัยว่าโจทก์ไม่ได้นำสืบว่า ขณะเจ้าหน้าที่กรมที่ดินออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อจนมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่า อีกทั้งได้ความว่าบริเวณข้างเคียงกับที่ดินพิพาทก็มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หลายราย นอกจากนี้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินมิได้มีอำนาจหน้าที่

ในการดูแลเขตป่าสงวนแห่งชาติ การที่พิจารณาออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อาจจะเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินไม่ทราบว่าที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ที่ผู้ขอไม่มีสิทธิครอบครองอันส่งผลให้การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นเอกสารหลักฐานที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็เป็นไปได้ และในการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว เจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อและผู้ขาย ทราบแล้วว่าที่ดินดังกล่าวมีกรณีเป็นที่สงสัยว่าได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และอาจถูกแก้ไขหรือเพิกถอนในภายหลังได้ เนื่องจากมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและ ไม่มีสารบบหากจดทะเบียนสิทธินิติกรรมไปแล้ว อาจเกิดความเสียหายแก่คู่กรณี ทั้งสองฝ่ายได้ ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายยังยืนยันว่า หากเกิดความเสียหายใดขึ้น ทั้งสองฝ่าย จะรับผิดชอบเอง แสดงว่าโจทก์ยอมเสี่ยงภัยในความเสียหายที่จะตามมา หากมีการแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่พิพาทในภายหลัง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๔๘๙/๒๕๕๖)

ขณะคดีเพราะ	แพคดีเพราะ	ข้อควรระวัง
๑. ขณะจดทะเบียนขาย เจ้าหน้าที่ได้บันทึกผู้ขอให้รับทราบแล้วว่าเอกสารสิทธิที่ซื้อขายกันอยู่ระหว่างการพิจารณาเพิกถอน ซึ่งอาจถูกเพิกถอนได้ และผู้ซื้อผู้ขายยืนยันให้จดทะเบียน		๑. การปฏิบัติตามโดยไม่มีข้อมูลให้ตรวจสอบให้เพียงพอ เช่น เอกสารสารบบ ทำให้เกิดความผิดพลาดในการปฏิบัติงานได้ง่าย ๒. ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากมีกรณีอาจกระทบสิทธิคู่กรณีในภายหลัง ควรบันทึกให้รับทราบหรือให้ถ้อยคำยินยอมไว้

## คดีไม่ตั้งกรรมการตามมาตรา ๖๑

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ของผู้ฟ้องคดีที่ออกโฉนดที่ดินทับซ้อนกับโฉนดที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งการออกโฉนดที่ดินของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ บางแปลงน่าจะเชื่อว่ามีผู้นำ น.ส. ๓ บางแปลงที่ปรากฏชื่อบุคคลใน น.ส. ๓ แต่ไม่เคยมีที่ดินและเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาใช้เป็นหลักฐานในการยื่นขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าว กับทั้งการลงชื่อของผู้มีอำนาจ หรือการลงวันที่ในบางฉบับมีความสับสนไม่ถูกต้องตรงกัน แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กลับไม่ดำเนินการตั้งคณะกรรมการสอบสวน อันเป็นการละเลยการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**ศาลปกครองสูงสุด** พิเคราะห์แล้วเห็นว่า การออก น.ส. ๓ ก. ที่ผู้ซื้อไม่เคยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อน ไม่มีผู้ใดมี หรือเคยมีภูมิสำเนาอยู่ที่จังหวัดเดียวกับโฉนดที่ดิน หรือบริเวณใกล้เคียง หรือการลงชื่อของผู้มีอำนาจและการลงวันที่ใน น.ส. ๓ ก. บางฉบับมีความสับสน บางฉบับไม่ลงวันที่ เช่นนี้ความปรากฏของการออกโฉนดที่ดินดังกล่าว อาจกระทำไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น จึงมีเหตุผลและน้ำหนักเพียงพอที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จะต้องพิจารณาสอบสวนถึงความชอบด้วยกฎหมายของการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๔ ตามอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้เอกสารที่จะให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงอยู่ในความครอบครองของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อยู่แล้ว แต่การที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ไม่ได้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นทำการสอบสวนกรณีความชอบด้วยกฎหมายของการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๔ จึงเป็นการละเลยหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ปฏิบัติ เช่นนี้ศาลปกครองสูงสุดเห็นฟ้องศาลปกครองชั้นต้น



มีคำบังคับให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด ทั้งนี้ เพื่อให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องต่อไป (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๒๔/๒๕๖๐)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	การไม่ใส่ใจในการปฏิบัติหน้าที่ หรือ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด	เจ้าหน้าที่ควรศึกษาระเบียบกฎหมายให้เข้าใจ และปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด

## คดีเพิกถอนไม่เป็นละเมิด

โจทก์เป็นผู้ซื้อถือสิทธิครอบครองในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๗๘(๓๑๖) , ๗๙(๓๑๗) , ๘๐(๓๑๘) , ๘๑(๓๑๙) , ๘๖(๔๒๔) , ๘๘(๒๙๖) รวม ๖ แปลง ตำบลหาดทรายรี (ปากน้ำ) อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร เนื้อที่รวม ๒๐๑ ไร่ ๑ งาน ๓๖ ตารางวา ต่อมาเมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ จำเลยที่ ๑ ได้มีคำสั่งที่ ๒๓๙๘/๒๕๔๗ ถึง ๒๔๐๑/๒๕๔๗ และ ๒๔๐๔/๒๕๔๗ ถึง ๒๔๐๕/๒๕๔๗ ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๖ แปลงของโจทก์ โดยอ้างว่า เป็นการออก น.ส. ๓ ก. ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นที่ป่า ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ เป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ เนื่องจากโจทก์ซื้อที่ดินมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน การกระทำละเมิดของจำเลยทั้งสองทำให้โจทก์เสียหายเป็นเงิน ๖,๐๔๐,๒๐๐ บาท ศาลฎีกาพิเคราะห์แล้วเห็นว่า เมื่อการออกเอกสารสิทธิเป็นไปโดยมิชอบ ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม แม้โจทก์อ้างว่าซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมมาโดยสุจริต ก็หาทำให้โจทก์มีสิทธิในที่ดินแต่อย่างใดไม่ โจทก์จึงอ้างไม่ได้ว่าการเพิกถอนเอกสารสิทธิ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๔๑/๒๕๕๘ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๗๖๔/๒๕๕๙)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
วัตถุประสงค์ในการต่อสู้คดี เพื่อปกป้องที่สาธารณประโยชน์ ประกอบกับประเด็นคำสั่งเพิกถอนต้องชอบด้วยกฎหมาย และเป็นความไม่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของที่ดินในการออกเอกสารสิทธิ		หากมีประเด็นเจ้าหน้าที่ร่วมมือกันกับเจ้าของที่ดินในการออกเอกสารสิทธิโดยทุจริต ผลของคดีจะเปลี่ยนทันที

### คดีเพิกถอนเอกสารสิทธิ

ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ทำสัญญากู้ยืมเงินไปจากผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จำนวนเงิน ๓,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยจดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๙๓ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมโฉนดที่ดินแปลงอื่นรวม ๒๑ แปลง เป็นประกันการชำระหนี้ไว้เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมกับที่ดินแปลงอื่น รวม ๑๕ แปลง โดยเพิ่มหลักทรัพย์ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘ ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำสั่งที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ ให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอ

บางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

### ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยในประเด็น ดังนี้

**ประเด็นที่ ๑** การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง เป็นการกระทำที่ขัดด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลกำเนิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งออกโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ หมู่ที่ ๑ ตำบลกำเนิดนพคุณ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื่องจากตำแหน่งที่ดินของ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ เป็นตำแหน่งที่ดินเดียวกับ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๒๐ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ การออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว เป็นการนำหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ จึงเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ขัดด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และข้อ ๔ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เป็นผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ซึ่งเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว ไม่ขัดด้วยกฎหมายไปด้วย และโดยที่มาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น กำหนดว่า เมื่อความปรากฏว่าได้ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ขัดด้วยกฎหมายให้อิทธิพลหรือรองอิทธิพลซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจสั่ง

เพิกถอนหรือแก้ไขได้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่ง ที่ ๕๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันไว้กับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๔ มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย

**ประเด็นที่ ๒** การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ นำไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ หากเป็นการกระทำละเมิด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะหน่วยงานต้นสังกัดจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ หรือไม่ เพียงใด

เมื่อวินิจฉัยไว้แล้วว่า การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๗ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากในการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ มีการนำ ส.ค. ๑ เลขที่ ๙๔ ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่นใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ เป็นผลให้ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ซึ่งเปลี่ยนมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๙๔ ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย และโดยที่สัญญาจำนองตามมาตรา ๗๐๒ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นหนี้ส่วนอุปกรณ์ซึ่งผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ ประทาน หากลูกหนี้ตามสัญญาประธาณพินิตนัดไม่ชำระหนี้ตามสัญญา หรือมีเหตุอื่นใดที่ผู้รับจำนองอาจเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ตามกฎหมายถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ตามมาตรา ๗๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ยังไม่เคยบอกกล่าวทวงถามให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นลูกหนี้ชำระหนี้เงินกู้หรือดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ออกขายทอดตลาดชำระหนี้เงินกู้แต่อย่างใด กรณีจึงถือไม่ได้ว่าผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับความเสียหายจากการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๑๗ ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ให้แก่นายประยุทธ ซึ่งผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ชื้อต่อมาและนำไปจดทะเบียนจำนอง เป็นประกันไว้กับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จนมีเหตุต้องเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ที่พิพาทในภายหลัง เนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย การกระทำของ เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่เป็นการละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะหน่วยงานต้นสังกัดจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิด ทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ศาลปกครอง สูงสุดเห็นพ้องด้วย (ศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๗๔๔ - ๑๗๔๕/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๗๕๘ - ๗๕๙/๒๕๖๒)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด</p> <p>๒. ชี้แจงเหตุผลให้เข้าใจอย่างละเอียดถี่ถ้วน ตลอดจนอธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้รับทราบ</p> <p>๓. ชี้แจงแสดงพยานหลักฐานในการต่อสู้คดีอย่างละเอียด นำระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องทั้งหมดมาใช้ อ้างอิง รวมถึงแสดงให้เห็นว่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว</p>		<p>๑. ระมัดระวังในการออกคำสั่งหรือการแจ้งที่มีผลเป็นการกระทบบสิทธิประโยชน์</p> <p>๒. ปฏิบัติงานโดยยึดกฎ ระเบียบ โดยเคร่งครัด</p>

## จัดสรร / อาคารชุด

### คดีไม่รับจดทะเบียนให้นิติบุคคล

กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ได้มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน ให้หมายเหตุเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลตามมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญ ที่มีมติ แต่งตั้งให้ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการนิติบุคคล แต่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนหมายเหตุฯ ดังกล่าว จึงฟ้องศาลปกครองขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน รับจดทะเบียนให้

ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาว่าผู้ฟ้องคดียื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เห็นว่า หนังสือเชิญประชุมใหญ่เจ้าของร่วมวิสามัญ เป็นการกระทำของผู้ฟ้องคดีแต่เพียงผู้เดียว เมื่อผู้ฟ้องคดีมิได้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มิได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการฯ และไม่ปรากฏว่ามีเจ้าของเข้าร่วมเข้าชื่อกันไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของคะแนนเสียงทั้งหมดร้องขอให้เปิดการประชุมวิสามัญ การเรียกประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมวิสามัญของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นการเรียกประชุมโดยผู้ไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เมื่อผู้ฟ้องคดีนำรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญ ที่มีมติแต่งตั้งให้ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอันเป็นการประชุมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายมาแจ้งขอให้จดทะเบียนหรือหมายเหตุการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงชอบที่จะไม่รับจดทะเบียนดังกล่าว (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๗๒๘/๒๕๔๘)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. มีความรู้ความเข้าใจระเบียบวิธีการในการปฏิบัติงานเป็นอย่างดี</p> <p>๒. ปฏิบัติงานโดยยึดถือระเบียบคำสั่งเป็นเกณฑ์ในการปฏิบัติ</p>		<p>๑. ศึกษาระเบียบคำสั่งให้ชัดเจน</p> <p>๒. ปฏิบัติงานโดยยึดถือระเบียบคำสั่งที่วางไว้เป็นเกณฑ์ในการปฏิบัติโดยเคร่งครัด</p>



## ที่สาธารณประโยชน์

### คดีคัดค้านการออก น.ส.ล.

นายอำเภอและนายกเทศมนตรี ยื่นคำขอรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.) ในที่ดินสาธารณประโยชน์ ซึ่งตามประกาศของอำเภอ เรื่อง สงวนที่ดินสาธารณประโยชน์ ฉบับลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๗๔ มีเนื้อที่ประมาณ ๗๓๙ - ๒ - ๖๐ ไร่ ช่างรังวัดไปดำเนินการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว ได้เนื้อที่ ๘๕๓ - ๑ - ๒๙.๔ ไร่ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของผู้ครอบครองที่ดินว่างเปล่า และที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ได้คัดค้านการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงดังกล่าว และฟ้องขอให้เพิกถอนการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนที่ออกทับที่ดินที่โจทก์ครอบครองเนื้อที่ ๙๒ - ๒ - ๑๐.๒ ไร่ และขอให้ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์เป็นเงิน ๗๔,๐๒๐,๔๐๐ บาท

### ศาลฎีกาพิพากษายกฟ้อง

โดยในการสืบพยาน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้ให้การว่า เหตุที่รังวัดได้เนื้อที่มากกว่าที่ขึ้นทะเบียนไว้เนื่องจากการขึ้นทะเบียนไม่มีการรังวัดสอบเขต เป็นเนื้อที่โดยประมาณและศาลฎีกาเคยมีคำพิพากษาว่าที่ด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออกเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ ที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ตรงระหว่างที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจึงเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๑๙/๒๕๕๗)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
<p>๑. เจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการอย่างรอบคอบ และระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความผิดพลาด</p> <p>๒. มีพยานหลักฐานที่สามารถใช้อ้างอิงและยืนยันในความถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่</p>		<p>๑. โจทก์ฟ้องคดีโดยเรียกให้ชดใช้ในทุนทรัพย์ที่สูงมาก หากแพ้คดีจะก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก</p> <p>๒. การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ต้องมีการปฏิบัติงานที่ต้องเกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งเดิมครอบครองกันมานานโดยไม่มีแนวเขตที่แน่นอน จึงจะต้องใช้ความระมัดระวังเป็นอย่างมาก</p>

## การเรียกรับผลประโยชน์

## คดีเรียกเงินค่าแก้ไขเนื้อที่

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อระหว่างวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๓๖ ถึงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๓๗ เวลากลางวัน วันและเวลาใดไม่ปรากฏชัด จำเลยซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตำแหน่งช่างรังวัด ๓ สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขาเรียกทรัพย์สิน เป็นเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท จากผู้เสียหาย (ซึ่งเป็นผู้มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันทั่วไป) สำหรับตนเองโดยมิชอบ เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมเนื้อที่ที่ดินและแนวเขตที่ดิน

ศาลชั้นต้นพิพากษา จำคุก ๕ ปี

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ศาลฎีกาสั่งจำหน่ายคดี เพราะเห็นว่าฎีกาของจำเลยเป็นฎีกาที่เมื่อพิจารณาฎีกาทั้งฉบับแล้วกรณีไม่มีเหตุที่จะเปลี่ยนแปลงผลตามคำวินิจฉัยของศาลล่าง ฎีกาจำเลยดังกล่าวจึงไม่เป็นสาระอันควรแก่การพิจารณา ศาลฎีกาไม่รับคดีไว้พิจารณาพิพากษา (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๙๑/๒๕๕๗)

ขณะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	๑. ปฏิบัติหน้าที่โดย ทุจริตประพฤติมิชอบ ๒. เรียกรับเงินจากผู้ขอ อันเป็นการกระทำความ ผิด	๑. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความ ซื่อสัตย์สุจริต ๒. ไม่เห็นแก่ประโยชน์ ส่วนตัวจนกระทำความผิด

### การเป็นคณะกรรมการ

### คดีตรวจสอบที่ดินเพื่อกำหนดค่าทดแทน

จำเลยทั้ง ๖ เป็นคณะทำงาน ซึ่งประกอบด้วยกำนัน ปลัดอำเภอ หัวหน้าฝ่ายปกครอง และพัฒนาอำเภอ พัฒนาการประจำตำบล เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานสาธารณสุขและ ปลัดอำเภอ มีหน้าที่ตรวจสอบและสอบสวนการครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ ตามคำสั่งจังหวัด เพื่อช่วยเหลือการปฏิบัติงานของ คณะอนุกรรมการตรวจสอบทรัพย์สิน เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ

จัดซื้อและกำหนดค่าทดแทนทรัพย์สินเพื่อการชลประทานจังหวัด ในการเบิกจ่ายเงิน  
ค่าขนย้าย (ค่าที่ดิน) ให้แก่ราษฎรที่ถูกเขตการก่อสร้างโครงการชลประทาน

คณะทำงาน ได้ร่วมกันตรวจสอบโดยเชิญบุคคลที่ครอบครอง  
ทำประโยชน์ในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ เจ้าของที่ดินข้างเคียงและผู้ใหญ่บ้าน  
ท้องที่มาให้ถ้อยคำ ตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน พิจารณา  
ข้อเท็จจริงและหลักฐานต่าง ๆ แล้วให้นายช่างรังวัด ทำการรังวัดขึ้นรูปแผนที่  
ตามที่จำเลยที่ ๑ นำชี้เพื่อคำนวณเนื้อที่ที่ดินที่มีการครอบครองทำประโยชน์  
โดยไม่มีเอกสารสิทธิ เป็นเหตุให้กรมชลประทานประมาณจ่ายเงินค่าทดแทน  
จำนวน ๒๖,๕๑๙,๑๒๕ บาท ให้แก่จำเลยที่ ๑

ต่อมามีราษฎรร้องเรียนว่าจำเลยที่ ๑ นำที่สาธารณประโยชน์  
มาให้เจ้าหน้าที่ทำการรังวัด โดยไม่มีการเข้าครอบครองและทำประโยชน์  
จังหวัดจึงตั้งคณะกรรมการสอบสวน โดยนำภาพถ่ายทางอากาศที่กรมแผนที่ทหาร  
ถ่ายภาพบริเวณที่ดิน มาอ่านวิเคราะห์แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ พร้อมแผ่นทาบ  
และเจ้าหน้าที่แผนที่ภาพถ่าย กรมป่าไม้ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญของศาลในทางวิเคราะห์  
แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ รายงานผลการอ่านแปลตีความวิเคราะห์ภาพถ่าย  
แล้วเชื่อว่าจำเลยที่ ๑ ไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์

ศาลชั้นต้นพิพากษาลงโทษจำคุกคนละ ๖ ปี

ศาลอุทธรณ์พิพากษาลงโทษจำคุกคนละ ๖ ปี

ศาลฎีกาพิพากษายืน โดยวินิจฉัยว่า ที่กฎหมายบัญญัติว่า  
อาจทำให้ผู้อื่นหรือประชาชนเสียหาย เห็นได้ว่าความเสียหายดังกล่าวอาจมิได้  
เกิดขึ้นจริง ก็เป็นความผิดสำเร็จแล้ว เพียงแต่รับรองเป็นหลักฐานซึ่งข้อเท็จจริง  
อันเอกสารมุ่งพิสูจน์ความจริงอันเป็นเท็จ โดยไม่ต้องมีเจตนาพิเศษก็เป็นความผิด  
สำเร็จแล้วเช่นกัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๙๙๐ - ๑๗๙๙๑/๒๕๕๕)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	<p>๑. ไม่มีความรอบคอบ รอบรู้ในงานที่ได้รับ มอบหมาย และไม่ศึกษา</p> <p>๒. เชื้อใจในคณะกรรมการ อื่นจนละเลยความถูกต้อง</p>	<p>๑. ต้องมีความรอบคอบ/ รอบรู้ในการปฏิบัติงาน และคำนึงถึงประโยชน์ ส่วนรวมและราชการ เป็นสำคัญ</p> <p>๒. อย่าทำงานด้วย ความเกรงใจจนละเลย ความถูกต้อง</p>

## คดีคณะกรรมการตรวจสอบไม้

เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ได้รับแต่งตั้งให้เป็นคณะกรรมการตรวจสอบไม้กระยาเลยในที่ดินกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่มีผู้ขอทำไม้เพื่อการค้าโดยยินยอมชำระค่าภาคหลวง มีหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและไม้ ร่วมกับปลัดอำเภอ ได้ร่วมกันจัดทำบันทึกตรวจสอบไม้กระยาเลยในที่ดิน น.ส. ๓ ก ทำบัญชีรายการขนาดไม้รายงานนายอำเภอ และรับรองเป็นหลักฐานว่า ผู้ขออนุญาตทำไม้เป็นเจ้าของที่ดินที่ไม้กระยาเลยจำนวน ๖๖๒ ต้นขึ้นอยู่จริง โดยมีจำเลยที่ ๑ ปลอมหนังสือมอบอำนาจปลอมลายมือชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเสียชีวิตไปแล้ว ว่าเป็นผู้นำตรวจสอบ อันเป็นความเท็จเนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ได้เป็นผู้นำตรวจสอบ และในที่ดินไม่มีไม้กระยาเลยชนิดต่าง ๆ ขึ้นอยู่แต่อย่างใด โดยมีเจ้าพนักงานป่าไม้ ๓ เจ้าหน้าที่บริหารงานป่าไม้ ๕ และป่าไม้อำเภอร่วมตรวจสอบและประทับตรารับรองความถูกต้องให้มีการชักลากไม้กระยาเลย ๘ ชนิด คือไม้ตะโกส้ม ชาเรียน เมา ตังหน กระพุ่มหมู หัวลิงหัวค่าง แดงน้ำ และพะยอม อีกทั้งทำเอกสารรายงานผลการประทับตราอนุญาตชักลากไม้ในที่ดิน น.ส. ๓ ก. เพื่อการค้า ซึ่งเป็นความเท็จ ความจริงไม้กระยาเลยดังกล่าวทั้งหมดเป็นไม้หวงห้ามอยู่ในป่าน้ำผุด

พนักงานอัยการจังหวัดฟ้องผู้ปลอมลายมือชื่อเจ้าของที่ดิน  
ในใบมอบอำนาจ เป็นจำเลยที่ ๑ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นจำเลย  
ที่ ๔ ร่วมกับปลัดอำเภอ เจ้าหน้าที่ของกรมป่าไม้ ๔ คน และผู้ลงชื่อเป็นพยาน  
ในหนังสือมอบอำนาจ ๒ คน ข้อหาความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ราชการ ความผิด  
เกี่ยวกับเอกสาร ความผิดต่อพระราชบัญญัติป่าไม้

ศาลชั้นต้นพิพากษาลงโทษจำเลยที่ ๔ ให้จำคุก ๑ ปี  
ปรับ ๔,๐๐๐ บาท โทษจำคุกให้รอการลงโทษไว้มีกำหนด ๒ ปี

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นให้จำคุก ๑ ปี โดยไม่ปรับและ  
ไม่รอการลงโทษจำคุก

ศาลฎีกาพิพากษายืน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๑๒/๒๕๕๒)

ขณะคดีเพราะ	แพ็คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
	๑. ไม่ยึดถือความถูกต้อง ในการปฏิบัติงาน ๒. ไม่สุจริตในการปฏิบัติ หน้าที่	๑. ต้องมีความซื่อสัตย์ สุจริตในการปฏิบัติงาน



## ค่าธรรมเนียม

### คดีคำมัดจำรังวัดไม่ใช้ค่าเสียหายโดยตรง

ผู้ฟ้องคดีได้ครอบครอง น.ส. ๓ เลขที่ ๖๗๑ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอลับแล จังหวัดอุตรดิตถ์ ตั้งแต่วันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๘ โดยการรับให้มาจาก นายสำราญ และได้ยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินกับสำนักงานที่ดินจังหวัดอุตรดิตถ์ ปรากฏว่าไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ได้ ต่อมาอธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งที่ ๑๖๐๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๓ เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน รวม ๓ แปลง รวมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๖๗๑ ของผู้ฟ้องคดีด้วย โดยให้เหตุผลว่าเป็น น.ส. ๓ ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นเอกสารสิทธิที่แบ่งแยกมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๕๓๓ ตำบลไผ่ล้อม อำเภอลับแล จังหวัดอุตรดิตถ์ ซึ่งออกให้แก่นายคง ที่มีได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) เป็นผลให้ น.ส. ๓ ของผู้ฟ้องคดี เป็นเอกสารสิทธิที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วย ผู้ฟ้องคดีจึงเรียกค่าเสียหายจากกรณีดังกล่าวเป็นเงิน ๒,๗๙๘,๐๐๐ บาท

ศาลปกครองเชียงใหม่มีคำพิพากษา เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ โดยวินิจฉัยว่า ค่าเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีเรียกร้อง เป็นค่าเสียหายจากการสูญเสียโอกาสในการขายที่ดินเป็นเงิน ๒,๕๕๐,๐๐๐ บาท นั้น ที่ดินของผู้ฟ้องคดีเมื่อถูกเพิกถอนแล้วคงกลายเป็นที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิเท่านั้น แต่ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็น

เจ้าของทรัพย์สินยังคงมีสิทธิครอบครองและจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ ความเสียหายเป็นเพียงการคาดการณ์ ยังไม่อาจเกิดขึ้นจริงในขณะยื่นฟ้อง ส่วนค่าเสียหายจากการรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นความเสียหายที่เป็นผลจากการกระทำละเมิด จึงพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงิน ๑๒,๔๘๐ บาท ทั้งนี้ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด คืบค่าธรรมเนียมศาลบางส่วนตามส่วนของการชนะคดีให้แก่ผู้ฟ้องคดี ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

คำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดสรุปได้ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๖๗๑ เนื่องจากมีการนำแบบพิมพ์ น.ส. ๓ เลขที่ ๕๓๓ ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อออกให้แก่ผู้มีชื่อโดยอาศัยหลักฐานใบจอง (น.ส. ๒) เลขที่ ๕๓๓ แต่ผู้มีชื่อยังไม่ได้รับ น.ส. ๓ ดังกล่าวไปจากเจ้าหน้าที่ปรากฏว่ามีกรณี น.ส. ๓ เลขที่ ๕๓๓ ไปออกให้แก่ นายคง โดยที่นายคงมิได้มีสิทธิครอบครองตามหลักฐานใบจองดังกล่าว นั้น น.ส. ๓ เลขที่ ๕๓๓ จึงออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นผลทำให้ น.ส. ๓ เลขที่ ๖๗๑ ซึ่งแบ่งแยกมาจาก น.ส. ๓ เลขที่ ๕๓๓ ไม่ชอบไปด้วย จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี

ค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เรียกเก็บจากผู้ฟ้องคดีเป็นค่าตอบแทนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ให้บริการแก่ผู้ฟ้องคดี ในการดำเนินการรังวัดที่ดินตามคำขอของผู้ฟ้องคดีเพื่อประโยชน์และให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงมีหน้าที่ต้องชำระตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ว่าภายหลังจะปรากฏว่าไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีได้ ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่ผู้ฟ้องคดีต้องเสียไป จึงมิได้เป็นผลโดยตรงมาจากการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ การออก น.ส. ๓ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงไม่ต้อง

รับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด  
คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๑๔๔/๒๕๕๙)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การต่อสู้คดี ได้นำหลักการของการเรียกเก็บค่ามัดจำรังวัดนำเสนอต่อศาลเพื่อให้เห็นถึงความจำเป็นและวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่ามัดจำรังวัด	การกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและระเบียบกฎหมาย จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้เสียหาย ต้องชดใช้ค่าเสียหาย	๑. หากผู้ฟ้องคดีอ้างค่ามัดจำรังวัดที่เสียไปว่าเป็นค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการรังวัดผิดพลาด จะต้องหาข้อต่อสู้เรื่องความเสียหายที่เกิดขึ้น ๒. การดำเนินการของเจ้าหน้าที่จะต้องยึดถือระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด

## คดีค่าธรรมเนียมเป็นค่าบริการ

เงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดิน เป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราษฎรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎรในการให้ราษฎรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยบริบูรณ์ทางทะเบียน โดยชอบด้วยกฎหมาย เงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน มีโฉนดที่ดินที่โจทก์ประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาดและจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งศาล เป็นเงินค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ เป็นเงินที่จำเลยเรียกเก็บจากโจทก์โดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาศาลได้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่โจทก์ประมูลซื้อได้ ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ไม่มีบทบัญญัติไว้ให้จำเลยคืนเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินคืนจากจำเลย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๓๓/๒๕๓๗ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๙)

ชนะคดีเพราะ	แพ้คดีเพราะ	ข้อควรระวัง
การต่อสู้คดี ได้นำ หลักการของการเรียก เก็บค่าธรรมเนียม นำเสนอต่อศาลเพื่อให้ เห็นถึงความจำเป็นและ วัตถุประสงค์ในการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียม		หากผู้ฟ้องคดีอ้าง ค่าธรรมเนียมที่เสียไป ว่าเป็นค่าเสียหายที่ เกิดขึ้นจากการ จัดทะเบียนผิดพลาด จะต้องหาข้อต่อสู้เรื่อง ความเสียหายที่เกิดขึ้น

## สรุป

### แนวทางการปฏิบัติ

- ทำงานโดยยึดหลักความถูกต้อง ถูกกฎหมาย ถูกระเบียบ และถูกใจผู้ขอ
- ซื่อสัตย์สุจริต ทำให้ถูกต้อง แยกแยะให้ออกกว่าอะไรควร อะไรไม่ควร
- เอาใจใส่ ละเอียดถี่ถ้วน การทำงานด้วยความรวดเร็วเป็นสิ่งดี แต่ไม่ควรรีบร้อนจนทำผิด
- พยายามอย่างยิ่งที่จะไม่ให้เกิดความผิดพลาด
- ขยันในการบันทึกผู้ขอให้เกิดประโยชน์ อย่าขยันบันทึก ในสิ่งที่ไม่ควรบันทึก อย่างบันทึกสิ่งที่ฆ่าตัวเอง หรือวางระเบิดตัวเอง
- รอบคอบ ระมัดระวัง ไม่ประมาท
- มีการถ่ายภาพขณะดำเนินการ จะเห็นว่าหน่วยงานอื่นจะมีการตั้งกล้องสำหรับถ่ายภาพผู้ขอตลอดเวลา
- มีจิตบริการ ราษฎรต้องมาก่อน
- ความช่วยเหลือซึ่งกันและกันกรณีถูกฟ้องคดี
- ผู้ที่ถูกฟ้องคดี ต้องได้รับการถูกดูหมิ่น เหยียดหยามได้รับความอับอาย พบกับความทุกข์แสนสาหัส ทั้ง ๆ ที่หลายคนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความถูกต้องแล้ว



## คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ : เรื่อง แนวทางปฏิบัติงานด้านที่ดินสรีจากคำพิพากษา

ที่ปรึกษา : ๑. นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน  
๒. นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ  
ผู้บริหารด้านการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน (CKO)  
๓. นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง รองอธิบดี  
๔. นางปิยพงศ์ ชูวงศ์ ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย  
๕. นางสุพินดา นาคบัว ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

คณะทำงาน : สำนักกฎหมาย

๑. นางสาววัลลภา ทองงาม นิติกรชำนาญการพิเศษ  
๒. นายวิสุทธิ์ วุวงศ์ นิติกรชำนาญการพิเศษ  
๓. นายรักสิทธิ์ ไวดี นิติกรชำนาญการ  
๔. นายยงยุทธ บุญรอด นิติกรชำนาญการ  
๕. นางสาวจิรวรรณ เดชแทน นิติกร

: กองฝึกอบรม

๑. นางสาวสมหมาย สุขวงศ์ หัวหน้ากลุ่มพัฒนาการเรียนรู้  
๒. นางปารดา พรหมประสิทธิ์ นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ  
๓. นางสาวภูริดา สุขประเสริฐ นักทรัพยากรบุคคลปฏิบัติการ





พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓ จำนวน ๖๐๐ เล่ม