

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

ปัจจุบันระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมีความก้าวหน้าเป็นอย่างมาก ทั้งสะดวกรวดเร็ว และสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลต่างๆ โดยมีความเป็นปัจจุบันของข้อมูล ดังนั้น กรมที่ดินจึงจำเป็นต้องพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ดิน เพื่อนำเข้าข้อมูลเกี่ยวกับทะเบียนที่ดินและข้อมูลแผนที่ที่ดินเพื่อให้สามารถนำข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินมาใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับหน่วยงานภาครัฐ กระทรวง ทบวง กรม และภาคเอกชน โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของต่างประเทศที่พัฒนาแล้วมาปรับใช้กับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของประเทศไทย เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็ว ซึ่งทำให้ข้อมูลที่ดินนั้นมีความทันสมัยของข้อมูล และเป็นปัจจุบัน นอกจากนั้นข้อมูลที่ดินต้องประกอบด้วย ข้อมูลที่มีความมั่นคงของข้อมูล และเชื่อถือได้

5.1 บทสรุป

ประเทศไทยได้มีการจัดตั้งหอทะเบียนที่ดินแห่งแรกขึ้นและดำเนินการจดทะเบียนที่ดินขึ้นครั้งแรกในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) โดยนำระบบการจดทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์ในประเทศที่เจริญแล้วมาใช้กับประเทศไทย ซึ่งหลักการสำคัญของการจดทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์นั้น มีสาระสำคัญอยู่ 2 ส่วน คือ จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และใช้หลักการเพิกถอนไม่ได้ โดยจะต้องจัดให้มีกองทุนประกันความเสียหาย (Assurance fund) ซึ่งการจดทะเบียนที่ดินของประเทศไทยได้นำระบบการจดทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์มาใช้เพียงบางส่วน โดยการจดทะเบียนที่ดินของประเทศไทยขาดหลักการสำคัญกล่าวคือ ประเทศไทยใช้หลักการเพิกถอนได้และไม่มีกองทุนประกันความเสียหาย

ซึ่งตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันประเทศไทยคงใช้วิธีการจดทะเบียนที่ดินด้วยระบบมือ (Manual System) โดยมีพนักงานเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการจดทะเบียนประมาณ 4,000 คน จากจำนวนสำนักงานที่ดินทั่วประเทศประมาณ 439 แห่ง ซึ่งในแต่ละปีจะมีงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพิ่มมากขึ้นปีละประมาณ 3 ล้านครั้งต่อปี ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในปัจจุบัน พบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจัดทำเอกสารและสัญญาต่างๆ ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งยังไม่

มีการเชื่อมโยงข้อมูลที่ดินในด้านทะเบียน และด้านแผนที่ที่ดินให้ถึงกันได้ทั้งระบบ จึงส่งผลให้การบริการประชาชนเป็นไปด้วยความล่าช้า ไม่สะดวก ไม่รวดเร็ว จึงใช้ระยะเวลานาน และเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเป็นจำนวนมาก ซึ่งในปัจจุบันกรมที่ดินดำเนินการควบคุมดูแลข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินใน 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ ข้อมูลที่ดิน และข้อมูลแผนที่ที่ดิน ดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลทะเบียนที่ดิน ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน และผู้ซื้อถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ครอบครองและทำประโยชน์ ข้อมูลสิ่งปลูกสร้างโรงเรือน และข้อมูลการใช้ประโยชน์ ข้อมูลอาคารชุด ข้อมูลทุนทรัพย์และราคาประเมินที่ดิน ข้อมูลภาระผูกพันที่ดิน ข้อมูลอายุที่ดิน และข้อมูลเบิกจ่ายเอกสาร เป็นต้น

2) ข้อมูลแผนที่ที่ดิน ประกอบด้วย ข้อมูลหลักฐานแผนที่ ข้อมูลการรังวัดแผนที่ ข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ เป็นต้น

นอกจากนี้กรมที่ดินจะต้องควบคุมดูแลเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกอบด้วย

1) เอกสารในที่ดินประมาณ 30 ล้านแปลง ครอบคลุมพื้นที่ 125 ล้านไร่ทั่วประเทศและในจำนวนนี้เป็น โฉนดที่ดินประมาณ 30 กว่าล้านแปลง (ข้อมูล ณ ปี พ.ศ. 2553)

2) เอกสารที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มากกว่า 300 ล้านฉบับ

3) ระวังแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดิน มาตรฐานส่วน 1: 4000 1: 2000 1: 1000 1: 500 ประมาณ 250,000 ระวัง

ซึ่งจะเห็นได้ว่า ข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลแผนที่ที่ดินของกรมที่ดินตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันนั้น มีปริมาณเอกสารเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากมีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกครั้ง จะต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลต่างๆ เข้าไปในสารบัญญัตินิติกรรมที่ดิน และจะต้องแก้ไขข้อความลงใน โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้ถูกต้องตรงกัน จึงเกิดปัญหาในเรื่องปริมาณของเอกสารที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น การจัดเก็บรวบรวมเอกสารการสืบค้น ซึ่งก่อให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการและขั้นตอนของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนวิธีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการนานจึงส่งผลให้เกิดความไม่สะดวก และไม่มีความเป็นปัจจุบันของข้อมูลที่ดิน สืบเนื่องมาจากบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่

5.1.1 หลักการและทฤษฎีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่นำมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดินของประเทศไทย

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น จะต้องคำนึงถึงหลักการที่สำคัญ ดังนี้

1) หลักสุจริต (Good faith) มีวัตถุประสงค์สำคัญคือ ลดกฎเกณฑ์ตายตัวของบทบัญญัติแห่งกฎหมายลง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมมากที่สุด เพราะการทำนิติกรรมตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมต้องคำนึงถึงความสุจริตเป็นสำคัญ

2) หลักความเป็นเจ้าของที่ดิน (Principle of Land Ownership) มีหลักเกณฑ์อยู่ 2 ประเภท คือ ที่ดินถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นจึงไม่สามารถส่งมอบได้ทางกายภาพ ดังนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงวางหลักเกณฑ์โดยกำหนดให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และอีกประการหนึ่ง ก็คือ ที่ดินจะมีความเป็นนิรันดร ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นทำให้ทราบถึงความสำคัญของทรัพยากรที่ดินซึ่งมีอย่างจำกัดด้วย จึงจำเป็นต้องหาแนวทางและมาตรการกฎหมายเพื่อเข้ามาจัดสรรทรัพยากรที่ดินให้เป็นระบบมากยิ่งขึ้น

3) หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Principle of Freedom of Contract) มีหลักว่า บุคคลมีเสรีภาพที่จะเลือกวิธีการทำสัญญาและวางข้อกำหนดอย่างไรก็ได้โดยอิสระและใจสมัครราบเท่าที่ไม่ขัดต่อหลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน กล่าวคือ ไม่มีใครจะผูกพันเข้าทำสัญญาถ้าเขาไม่เลือกที่จะเข้าทำสัญญานั้น และมีสิทธิเลือกบุคคลที่เขาจะทำสัญญา จึงสรุปได้ว่า บุคคลสามารถตกลงทำสัญญาประเภทใดก็ได้ โดยมีอิสระในการจะเข้าทำสัญญาตามข้อความที่ได้ตกลงกัน

4) หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา (Principle of Autonomy of the Will) เป็นแนวคิดที่ให้คู่กรณีมีเสรีภาพอย่างเต็มที่ในการทำสัญญา รัฐจะไม่เข้าไปแทรกแซงการทำสัญญาของเอกชน โดยรัฐปล่อยให้เอกชนสามารถกำหนดกฎเกณฑ์เพื่อใช้บังคับแก่สัญญาของตนได้ตามลำพัง กฎหมายจะยื่นมือเข้าไปเกี่ยวข้องก็แต่เฉพาะในกรณีที่เห็นควรเท่านั้น เมื่อสัญญาที่สร้างขึ้นโดยสมบูรณ์ย่อมมีผลบังคับตามกฎหมาย ฉะนั้นกฎหมายมีหน้าที่ในอันที่จะบังคับให้เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา จึงสรุปได้ความว่า บุคคลทุกคนจะต้องมีอิสระในการทำสัญญาตามที่เขาต้องการ โดยปราศจากการแทรกแซง

5.1.2 วิวัฒนาการของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเทศไทย

วิวัฒนาการของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเทศไทยนั้น แบ่งออกได้ 3 ยุคสมัย ดังนี้

1) สมัยสุโขทัย ในสมัยพ่อขุนรามคำแหงมหาราชตั้งความที่ปรากฏตามหลักศิลาจารึกของพ่อขุนรามคำแหงมหาราช มีใจความว่า “ถ้าราษฎรผู้ใดได้เข้าทำประโยชน์แล้ว บุคคลอื่นย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น โดยวิธีการยึดถือครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน”

2) สมัยกรุงศรีอยุธยา ได้แบ่งรูปแบบการปกครองออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ เวียง วัง คลัง และนา ซึ่งเรียกว่า จตุสดมภ์ และได้มีระบบศักดินามาใช้ในการจัดแบ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

3) สมัยรัตนโกสินทร์

ในสมัยรัตนโกสินทร์ได้นำวิธีการจดทะเบียนที่ดินในประเทศไทยที่เจริญแล้วมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดินของประเทศไทย โดยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) พระองค์ทรงโปรดเกล้าฯ ให้ตั้ง “หอทะเบียนที่ดิน” ขึ้นที่สภากาชาดราชประยูร ณ พระราชวังบางปะอินเป็นครั้งแรก และทรงให้มีเจ้าหน้าที่ประจำหอทะเบียนที่ดิน ซึ่งเรียกว่า นายทะเบียนที่ดิน และทรงตั้งกระทรวงเกษตราธิการขึ้นใหม่ เพื่อให้ดำเนินการจัดระเบียบเกี่ยวกับเรื่องที่ดินเป็นส่วนสำคัญ เพราะในขณะนั้นมีปัญหาเรื่องที่ดินมาก และได้มีการออกโฉนดที่ดินเป็นครั้งแรกในประเทศไทยโดยให้จัดทำโฉนดเป็นสองฉบับ เพื่อมอบให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้เพื่อแสดงกรรมสิทธิ์หนึ่งฉบับ และอีกฉบับเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ดังนั้นหากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงจึงจะต้องดำเนินการแก้ไขในโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับ และได้ถือปฏิบัติกันมาจนถึงปัจจุบัน

5.1.3 วิวัฒนาการของการโอนสิทธิในที่ดินของต่างประเทศ

วิวัฒนาการของการโอนสิทธิในที่ดินของต่างประเทศนั้น แบ่งออกได้ดังนี้

1) การโอนสิทธิในที่ดินยุคแรก

ในสมัยอดีตที่ผู้คนยังมีจำนวนไม่มากนัก และการจับจองที่ดินก็ยังมีไม่มาก จึงมีการโอนกันระหว่างเพื่อนบ้าน หรือชุมชนที่ใกล้ชิดเคียงกัน ดังนั้นรูปแบบการโอนสิทธิในที่ดินจึงไม่ยุ่งยาก และกระทำกันอย่างง่าย ๆ โดยการโอนด้วยปากเปล่า และกระทำกันต่อหน้าพยานซึ่งเป็นเพื่อนบ้านกัน จึงไม่มีรูปแบบพิธีและใช้วิธีการถือครองที่ดินแปลงนั้นต่อไป

2) การโอนโดยคู่สัญญาทำสัญญาโอนกันเอง (Private Conveyancing)

เนื่องจากการโอนสิทธิในที่ดินยุคแรกไม่มีหลักฐานอันใด นอกจากคนรู้เห็นหรือพยานเพียงไม่กี่คน ซึ่งถ้าบุคคลเหล่านั้นได้สูญหายหรือล้มตายไปก็จะมีพยานรู้เห็นในเรื่องการโอนสิทธิในที่ดินอีก และเป็นการยากที่จะพิสูจน์ว่าใครเป็นเจ้าของที่แท้จริง อีกทั้งถ้าผู้รับโอนไม่เข้าครอบครองที่ดินที่รับโอนมาในทันทีแล้ว อาจมีบุคคลอื่นเข้าไปแย่งการครอบครองได้ ซึ่งทำให้

เกิดข้อพิพาทมาก ดังนั้นการโอนสิทธิในที่ดินต่อมาจึงได้พัฒนารูปแบบขึ้นโดยทำเป็นหนังสือกันเองระหว่างคู่สัญญา และมีพยานรับรู้ (Private Conveyancing) การโอนวิธีนี้เป็นการโอนหรือก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน โดยคู่สัญญาทำหนังสือสัญญาหรือทำพิธีโอนกันเอง และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือบันทึกไว้เป็นหลักฐานกับทางราชการแต่อย่างใด

3) การโอนโดยวิธีจดทะเบียนแบบคดี (Registration of Deeds)

เมื่อการโอนโดยวิธีการที่คู่สัญญาทำกันเอง มีข้อบกพร่องและมีปัญหาหลายอย่าง เช่น บุคคลภายนอกไม่ทราบหรือรับรู้ถึงการทำสัญญาโอนสิทธิในที่ดิน เจ้าของที่ดินยอมทำสัญญาขายแปลงที่ดินให้กับบุคคลอื่นได้อีก ดังนั้นเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว จึงได้มีการออกกฎหมายให้คู่สัญญานำสัญญาที่ซื้อขายกันนั้นมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเรียกรวมการจดทะเบียนดังกล่าวว่า “วิธีการจดทะเบียนแบบคดี” (Registration of Deeds) เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บสำเนาเอกสารสัญญา และบันทึกสาระสำคัญของสัญญานั้นๆ ไว้ในทะเบียนที่ดินเพื่อให้บุคคลภายนอกสามารถมาตรวจสอบสัญญาที่ทำกันไว้ได้ โดยมีสาระสำคัญเพื่อแจ้งให้ทราบว่าที่ดินได้โอนจากใครไปยังใคร และมีการทำสัญญาประเภทใดบ้าง

4) การโอนโดยวิธีจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ (Registration of Title)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบบทอร์เรนส์นี้ จะต้องจัดเก็บรวบรวมหลักฐานเข้าไว้ใน โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินทันที (Automatic) นายทะเบียนก็จะออกโฉนดที่ดินซึ่งเป็นคู่มือให้ ซึ่งเรียกว่า โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้เก็บยึดถือไว้ และนำมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพื่อจะทำนิติกรรมในรูปแบบต่างๆ ซึ่งธุรกรรมทางทะเบียนที่ดินตามระบบทอร์เรนส์นี้ จะใช้แบบฟอร์มแบบง่ายๆ เกี่ยวกับการโอน การเช่า การจำนองที่ดินที่ทำไว้กับสำนักงานที่ดิน เพื่อจะให้ผู้ที่ซื้อที่ดินมาทำการตรวจสอบทะเบียนจากโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเพื่อจะแน่ใจได้ว่าบุคคลที่ตนตกลงจะทำนิติกรรมทางทะเบียนด้วยนั้นเป็นเจ้าของที่ดินและไม่มีการสลักหลัง หรือภาระติดพันอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งระบบการจดทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์นี้ ก็คือ ระบบเดียวกันกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ประเทศไทยใช้อยู่ในปัจจุบันนั่นเอง (Manual System)

5) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (Electronic Land Registration)

เมื่อนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารในรูปแบบของการเชื่อมโยงข้อมูลที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลทะเบียนที่ดิน (Text Based) และข้อมูลแผนที่ที่ดิน (Land-Parcel Based) ซึ่งจะเก็บรวบรวมไว้ในฐานข้อมูลที่ดิน (Land

Database) ซึ่งจากเดิมข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินทั้งหมดจะถูกรวบรวมและจัดพิมพ์ลงในเอกสารในรูปของข้อมูลประเภทกระดาษ ซึ่งจะถูกรวบรวมไว้ในสารบบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ โดยมีการนำเข้าสู่ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินให้อยู่ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ แทนข้อมูลที่เป็นที่กลงในกระดาษ ซึ่งจะต้องจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยที่มีความมั่นคง และเชื่อถือได้ ซึ่งส่งผลให้ประชาชนผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้รับความสะดวกรวดเร็ว และประหยัดระยะเวลาในการดำเนินการจดทะเบียนที่ดินมากกว่าการจดทะเบียนที่ดินแบบทอเรนส์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้สามารถเข้าถึงข้อมูลเบื้องต้นของที่ดิน และสามารถตรวจสอบได้ถึงความถูกต้อง และความเป็นปัจจุบันทางด้านทะเบียนที่ดิน ตลอดจนชื่อ และที่อยู่ปัจจุบันของเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้

ซึ่งการจดทะเบียนที่ดินในต่างประเทศ แบ่งการจดทะเบียนที่ดินออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ การจดทะเบียนที่ดินแบบคิด (Registration of Deeds) และการจดทะเบียนที่ดินแบบทอเรนส์ (Registration of Title)

1) การจดทะเบียนที่ดินแบบคิด (Registration of Deeds) มีหลักเกณฑ์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

การจดทะเบียนที่ดินแบบคิดนั้น คู่สัญญาจะต้องทำสัญญาขึ้นระหว่างกันเอง ซึ่งการจดทะเบียนแบบคิดนี้ (Registration of Deeds) จะทำเพื่อให้บุคคลภายนอกสามารถมาตรวจดูเพื่อทราบว่าที่ดินนั้นได้โอนจากใคร ไปยังใคร ซึ่งคู่สัญญาได้ทำกันไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งก็พบว่า การจดทะเบียนที่ดินแบบคิดนี้ หากมีการทำการโอนกันไม่ถูกต้องระหว่างคู่สัญญาในลำดับต้นแล้ว ส่งผลให้ผู้รับโอนที่รับโอนในลำดับถัดลงมา ก็จะไม่มียุติกรรมว่าผู้โอน ดังนั้นการ โอนแบบคิดจึงมีความผิดพลาดได้มากกว่า

2) การจดทะเบียนที่ดินแบบทอเรนส์ (Registration of Title)

ซึ่งในเวลาต่อมาจึงมีการพัฒนาระบบการจดทะเบียนที่ดินในรูปแบบใหม่ขึ้น โดย เซอร์ โรเบิร์ต ทอเรนส์ (Sir Robert Torrens) และเรียกรูปแบบการจดทะเบียนที่ดินในลักษณะนี้ว่า การจดทะเบียนที่ดินแบบทอเรนส์ (Registration of Title) ซึ่งการจดทะเบียนที่ดินแบบทอเรนส์นี้มีหลักการสำคัญ กล่าวคือ เป็นการนำที่ดินของเอกชนทั้งหมดเข้าสู่ระบบคอมพิวเตอร์ ฉะนั้น โฉนดที่ดินที่ออกหรือจดทะเบียน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องมีหลักประกันที่มั่นคง และยากแก่การนำ สืบหักล้าง ดังนั้นทะเบียนที่ดินซึ่งเป็นหลักฐานแห่งกรรมสิทธิ์นั้นจะต้องมีลักษณะเข้าใจง่าย ซึ่งหลักฐานและรายการจดทะเบียนที่ดินที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินนั้น จะต้องถูกต้องแน่นอนและไม่มีความผิดพลาด เพราะใช้หลักเพิกถอนไม่ได้ และจะต้องมีระบบกองทุนประกัน ความเสียหาย (Assurance fund) เพื่อเยียวยาหากมีความเสียหายเกิดขึ้น นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายที่ใช้ใน

การดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนมือจะต้องไม่ถูกหรือแพงจนเกินไป และวิธีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะต้องสะดวกรวดเร็ว และเหมาะสมต่อเหตุการณ์ด้วย

5.1.4 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน (Manual System)

ประเทศไทยได้นำเอาวิธีการจดทะเบียนที่ดินของประเทศที่เจริญแล้วมาใช้เป็นครั้งแรก ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) พระองค์ทรงนำรูปแบบการจดทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์มาใช้กับการจดทะเบียนที่ดินของประเทศไทย แต่ประเทศไทยไม่ได้นำหลักการของระบบทอร์เรนส์มาใช้ทั้งระบบจึงทำให้ประเทศไทยขาดหลักการสำคัญ กล่าวคือ ประเทศไทยใช้หลักการเพิกถอนได้ และประเทศไทยไม่มีการจัดตั้งกองทุนประกันความเสียหาย (Assurance fund) และได้ใช้หลักการจดทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์มาตั้งแต่ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) และยังคงถือปฏิบัติอยู่จนถึงปัจจุบันนี้ ซึ่งการจดทะเบียนที่ดินในปัจจุบันเจ้าหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการสอบสวนสิทธิ จัดทำเอกสาร และแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการทุกขั้นตอน และยังคงมีจำนวนและปริมาณเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนที่ดินอีกเป็นจำนวนมาก จึงทำให้เกิดความไม่สะดวก ไม่รวดเร็ว และใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเป็นระยะเวลานาน

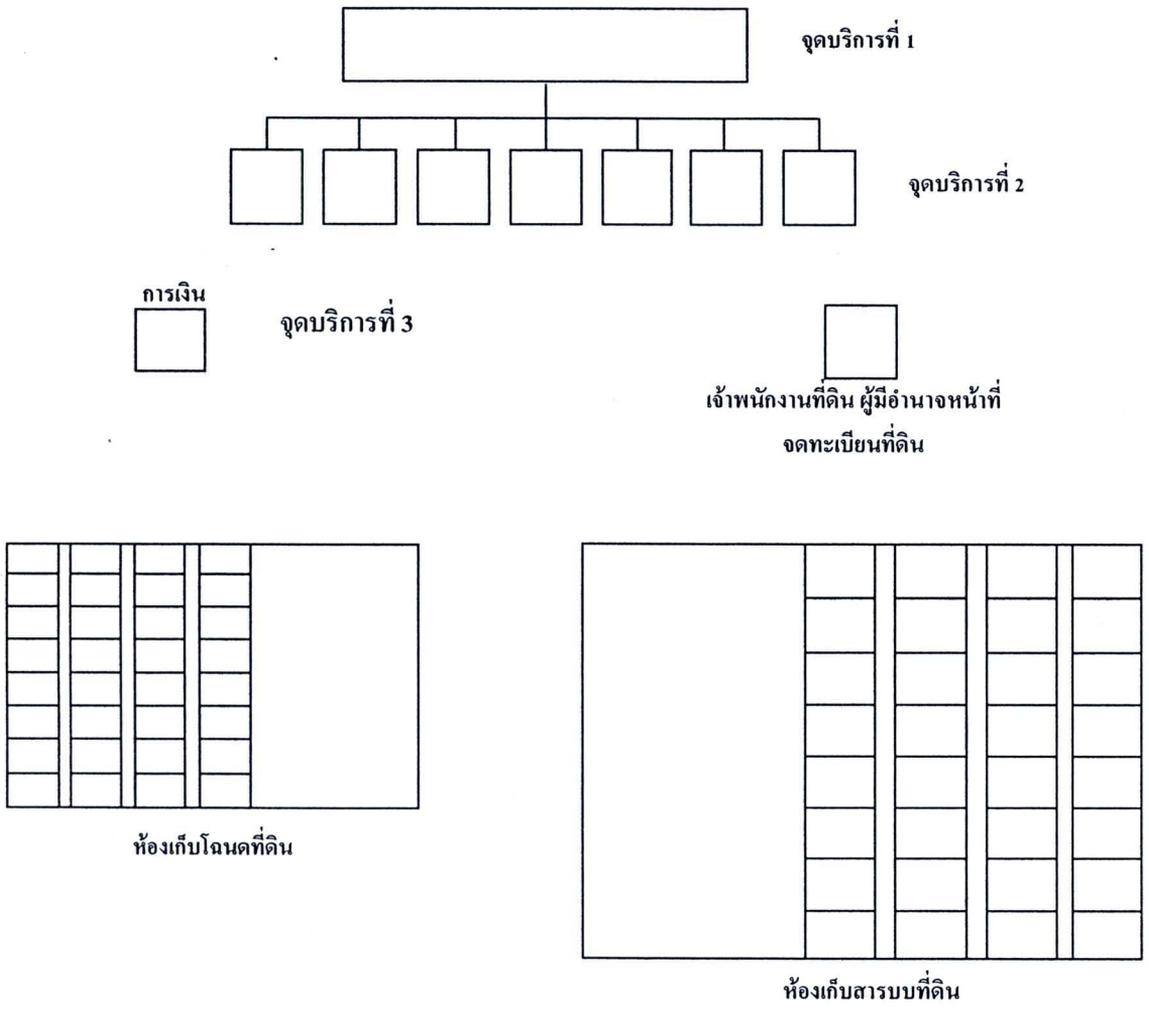
ผู้เขียนจึงเห็นควรให้นำมาตรการในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลที่ดินที่ดีและมีประสิทธิภาพมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดิน เพื่อแก้ไขปัญหาในเรื่องปริมาณของเอกสารและข้อมูลทางทะเบียนที่ดินที่มีเป็นจำนวนมากและระยะเวลาในการให้บริการเพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว และใช้เวลาในการดำเนินการจดทะเบียนที่ดินน้อยที่สุด

ปัจจุบันประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติ แก้ไขบทกฎหมายที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยมาตรา 71 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น” ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จะต้องไปทำนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ อันได้แก่ นิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนทุกประเภท เช่น ซื้อขาย ให้ แลกเปลี่ยน จำนอง ตลอดจนการรับมรดก ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการประกาศและไม่ต้องมีการประกาศ ตามที่กฎกระทรวงกำหนดไว้

เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันที่จะไปทำนิติกรรมตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดแบบไว้ เช่น ซื้อขาย ให้ แลกเปลี่ยน จำนอง เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีขึ้นไป เป็นต้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ประกอบประมวลกฎหมายที่ดิน

บัญญัติให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องไปทำนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะทำการบันทึกข้อมูลลงในสารบบที่ดินซึ่งอยู่ด้านหลังโฉนดที่ดิน ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับ เจ้าของกรรมสิทธิ์ให้ตรงกัน และลงลายมือชื่อประทับตราสำคัญลงในโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับ โดยมีขั้นตอนการให้บริการของสำนักงานที่ดิน ตลอดจนวิธีการในการดำเนินการจดทะเบียนที่ดิน ดังนี้

จุดบริการที่ 1 เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ ก็จะทำการตรวจสอบหลักฐาน อันได้แก่ โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หนังสือมอบอำนาจ หนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย หนังสือสัญญาเช่า หนังสือสัญญาจ้างอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เมื่อเห็นว่าเอกสารครบถ้วนถูกต้องแล้วจะจัดส่งเรื่องไปให้เจ้าหน้าที่ ณ จุดบริการที่ 2 เพื่อทำหน้าที่ค้นหาสารบบที่ดิน โฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และทำการสอบสวนสิทธิ ตรวจสอบหลักฐานของผู้ขอ รับคำขอ และทำการประเมินราคาทุนทรัพย์ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น เสร็จแล้วจะทำการออกไปสั่ง ให้ไปชำระค่าธรรมเนียมต่างๆ ณ จุดบริการที่ 3 เมื่อจุดบริการที่ 3 ดำเนินการแล้วเสร็จ จะส่งไปให้เจ้าหน้าที่ ณ จุดบริการที่ 2 เพื่อแก้ไขสารบัญจดทะเบียนที่ดินแล้วส่งมอบเรื่องทั้งหมดให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทำการบันทึกและลงนามการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และประทับตรา ก็ถือว่าเป็นอันจบขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เจ้าหน้าที่ก็จะนำเอกสารสารบบที่ดิน และโฉนดที่ดินไปเก็บรักษาไว้ ณ แหล่งเก็บข้อมูลเอกสารของสำนักงานที่ดินต่อไป



แผนภาพที่ 5.1 ขั้นตอนการให้บริการของสำนักงานที่ดิน

5.1.5 อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 73 และมาตรา 74

พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

1) อำนาจและหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังต่อไปนี้

มาตรา 73 บัญญัติว่า “เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้น ปรากฏว่า เป็นโมฆียะกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จัด”

- (1) นิติกรรมที่เป็นโมฆะกรรม เจ้าพนักงานที่ดินไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนให้
 - (2) นิติกรรมที่เป็น โฆษียะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่อาจจะรับจดทะเบียนให้ก็ได้ เมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยื่นยันให้จด
 - (3) นิติกรรมที่ไม่เป็น โฆษียะกรรม และไม่มีกฎหมายกำหนดว่า เป็นนิติกรรมประเภทใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ก็ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยื่นยันให้จดทะเบียน
 - (4) การจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ ผู้ไร้ความสามารถ ผู้เสมือนไร้ความสามารถ แม้คู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยื่นยันให้จดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่รับจดทะเบียนให้
 - (5) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของหญิงมีสามี จะต้องปรากฏว่า มีการให้ความยินยอมจากคู่สมรสก่อน ถ้าไม่ได้รับความยินยอม นิติกรรมนั้นจะเป็น โฆษียะ และจะต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือ ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้
- 2) อำนาจหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวกับการสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริง ดังนี้
- (1) ความสามารถของคู่สัญญา บุคคลจะมีความสามารถโดยสมบูรณ์เข้าทำสัญญาต้องบรรลุนิติภาวะโดยมีอายุสี่สิบปีบริบูรณ์ หรืออายุสิบเจ็ดปีบริบูรณ์ และการสมรส หรือไม่เป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
 - (2) วัตถุประสงค์ของสัญญานั้น ต้องไม่พ้นวิสัย ไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดี
 - (3) เจตนาในการทำสัญญานั้น ต้องตรงกันมิได้เกิดจากการฉ้อฉลหลอกลวง สำคัญผิดในคู่สัญญาหรือวัตถุแห่งสัญญา หรือถูกข่มขู่ เป็นต้น
 - (4) แบบของสัญญา สัญญาบางชนิดกฎหมายกำหนดไว้ต้องทำตามแบบ เช่น ต้องทำเป็นหนังสือ เช่น สัญญาเช่าซื้อ การโอนสิทธิเรียกร้อง เป็นต้น หรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น จำนอง การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- มาตรา 74 บัญญัติว่า “ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการ หลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอ คำสั่งรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด”

มาตรา 74 นี้ จึงให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ 3 ประการ คือ

(1) มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี คือ สอบสวนว่าคู่กรณีเป็นตัวจริงหรือตัวปลอม บุคคลนั้นบรรลุนิติภาวะหรือไม่ เป็นหญิงโสดหรือหญิงมีสามีแล้ว นิติกรรมที่คู่กรณีมาจดทะเบียน หลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมหรือไม่

(2) มีอำนาจเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำในกรณีการขอรับมรดก ซึ่งผู้ขอรับ มรดกอ้างว่า มีพินัยกรรมซึ่งบุคคลอื่นเก็บรักษาพินัยกรรมไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่อาจจะเรียก บุคคลภายนอกที่ยึดถือพินัยกรรมไว้มาสอบสวนได้ เพราะในกรณีนี้เมื่อไม่มีพินัยกรรมมาแสดง ผู้ยื่นคำขอก็จะรับมรดกไม่ได้

(3) มีอำนาจสั่งให้บุคคลใดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น เอกสารในที่นี้ เช่น สัญญาจะซื้อขาย สัญญาเช่าซื้อ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น แต่ไม่ รวมถึงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน คือ ไม่รวมถึงโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ดังนั้นหากผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมีความผิดต้องระวางโทษ ดังที่บัญญัติไว้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 109 บัญญัติว่า ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา 74 มีความผิดต้องระวางโทษ ปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ ซึ่ง ประมวลกฎหมายที่ดินแสดงให้เห็นว่า เป็นกรณีที่กฎหมายได้ให้อำนาจอย่างกว้างขวางแก่พนักงาน เจ้าหน้าที่ในการสอบสวนคู่กรณี เรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ และมีอำนาจเรียกบุคคลที่ เกี่ยวข้องมาเพื่อส่งเอกสารและหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ และได้ให้ อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการใช้ดุลพินิจในการที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ตามคำขอโดยใช้ดุลพินิจในการ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานและความสามารถของบุคคลเพื่อดำเนินการจดทะเบียนให้หรือปฏิเสธ ไม่รับจดทะเบียนพร้อมแสดงเหตุผลประกอบ

5.1.6 แนวคิดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์

สืบเนื่องมาจากในปัจจุบันประเทศไทยมีพื้นที่ทั้งหมด 320 ล้านไร่ โดยสามารถออก เอกสารสิทธิได้ประมาณ 220 ล้านไร่ โดยมีการออกเอกสารสิทธิไปแล้ว 83 ล้านไร่ คงเหลือพื้นที่อีก ประมาณ 16 ล้านไร่ ที่จึงจะดำเนินการออกเอกสารสิทธิให้ครอบคลุมทั่วประเทศได้ ซึ่งยังมีข้อมูล

ต้องดำเนินการจัดเก็บข้อมูลในรูปแบบของข้อมูลดิจิทัล (Digital) ซึ่งอยู่ในรูปของเอกสารสิทธิในที่ดิน ประมาณ 30 ล้านแปลง เพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ 125 ล้านไร่ทั่วประเทศ และในจำนวนนี้เป็นโฉนดที่ดินประมาณ 30 กว่าล้านแปลง (ข้อมูล ณ ปี พ.ศ. 2553) และมีเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมากกว่า 300 ล้านฉบับ นอกจากนี้ยังมีระวางแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดินในมาตราส่วน 1: 4000 1: 2000 1: 1000 และ 1: 500 ประมาณ 250,000 ระวาง ที่จะต้องทำการนำเข้าข้อมูลที่ดิน เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงจำเป็นต้องมีการพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) และเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต่างสำนักงานที่ดินได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องนำเข้าข้อมูลที่ดิน เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงจำเป็นต้องมีการพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยจัดเก็บข้อมูลที่ดินในรูปแบบของข้อมูลดิจิทัล (Digital) ซึ่งได้แก่ ข้อมูลข้อมูลเชิงอักษร (Text) ข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) และข้อมูลภาพลักษณ์ (Image Data) ซึ่งจะดำเนินการไปพร้อมๆ กับการเชื่อมต่อข้อมูลแผนที่ของกรมที่ดินเข้าด้วยกันด้วยระบบอินเทอร์เน็ต (Internet) และทำการเชื่อมต่อข้อมูลที่ดินกับสำนักงานที่ดินเพื่อให้เข้ากับคลังข้อมูลแผนที่ของกรมที่ดิน ด้วยวิธีการประมวลผลรูปแผนที่โฉนดที่ดินและสารบบที่ดินโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ผู้เขียนเห็นว่า ควรนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทำการเชื่อมโยงข้อมูลแผนที่ที่ดินกับข้อมูลเกี่ยวกับทะเบียนที่ดิน (Text Based) ให้เข้าถึงกันได้ เช่น เลขที่โฉนดที่ดิน ระวางแผนที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนเนื้อที่ ซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ เลขประจำตัวตามบัตรประชาชนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ การได้มาของที่ดิน วันที่ได้มาของที่ดิน และข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) เป็นข้อมูลแสดงรูปร่างลักษณะตำแหน่งที่ดิน และความสัมพันธ์ของรูปแปลงที่ดิน กับแปลงที่ดินข้างเคียง โดยข้อมูลรูปแปลงที่ดินจะถูกนำเข้าจากระวางแผนที่ (Cadastral Map) เพื่อนำข้อมูลที่ดินมาใช้เป็นฐานข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานได้ในอนาคต ตามเจตนารมณ์แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 ให้ถือว่า ได้ทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงมีผลบริบูรณ์ตามกฎหมาย โดยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 วรรคสองบัญญัติว่า “ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่จะต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด” ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา จึงเป็นการที่กฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ที่อยู่ต่างสำนักงานที่ดินคนละแห่งกับสำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานได้ ต่อเมื่อสำนักงานที่ดินได้มีการติดตั้งระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารและนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ได้กับนิติกรรมทุกประเภท ยกเว้นนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศ หรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว ประหยัด และสามารถให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเข้าถึงข้อมูลที่ดินได้ตลอดเวลา

สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดิน และใช้ระบบอินเทอร์เน็ต (Internet) ในการเชื่อมต่อข้อมูลแผนที่ที่ดินและข้อมูลเกี่ยวกับทะเบียนที่ดินเข้าด้วยกัน ซึ่งการนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เป็นฐานข้อมูลสำหรับที่ดินแปลงนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนคู่กรณีและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ตลอดจนสัญญาต่างๆ ถ้าถูกต้องก็จะทำการบันทึกข้อมูลทั้งหมดลงในคอมพิวเตอร์ของทางสำนักงานที่ดิน ซึ่งจะไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลได้อีกต่อไป โดยทางสำนักงานที่ดินจะต้องทำการจัดส่งข้อมูลที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในแต่ละวัน โดยส่งข้อมูลที่ดินที่ถูกเปลี่ยนแปลงในแต่ละครั้งมาจัดเก็บรวบรวมไว้ที่ศูนย์หลักและศูนย์สำรองข้อมูลที่ดินเพื่อป้องกันการสูญหายของข้อมูลที่ดิน

ดังนั้นเมื่อมีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจะต้องมีการนำเข้าสู่ข้อมูลสำหรับใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้เป็นฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินภายในฐานข้อมูลที่ดิน จะประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

1) ข้อมูลเชิงอักษร (Text) เป็นข้อมูลเกี่ยวกับทะเบียนที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งข้อมูลดังกล่าวไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องหมายที่ดิน เช่น เลขที่โฉนดที่ดิน ระวังแผนที่ เลขที่ดินหน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนเนื้อที่เป็นต้น

2) ข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) เป็นข้อมูลแสดงรูปร่างลักษณะตำแหน่งที่ดิน และความสำคัญของรูปแปลงที่ดิน กับแปลงที่ดินข้างเคียง ข้อมูลรูปแบบที่ดินจะถูกนำเข้าจากระวางแผนที่ (Cadastral Map)

3) ข้อมูลภาพลักษณ์ (Image Data) เป็นข้อมูลที่เกิดจากการสแกนเอกสาร (Document Imaging) ประกอบด้วย

(1) โฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และเอกสารสิทธิห้องชุด

(2) เอกสารสารบบที่ดิน เช่น คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) สัญญาหนังสือมอบอำนาจ เป็นต้น

(3) เอกสารรายละเอียดเกี่ยวกับการรังวัดแปลงที่ดิน เช่น ดัชนีร่างแผนที่ รายการรังวัดมุมและระยะรายการคำนวณพิคัดฉาก รายการคำนวณเนื้อที่

ในต่างประเทศ เช่น ประเทศอังกฤษ ประเทศออสเตรเลีย ประเทศนิวซีแลนด์ ประเทศแคนาดา ประเทศญี่ปุ่น ประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศสิงคโปร์นั้น ได้เริ่มดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดิน ตั้งแต่ปี ค.ศ. 2000 เพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน และเป็นพื้นฐานสำคัญในการจัดการที่ดินสมัยใหม่ (Modern Cadastral System) ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในต่างประเทศมีการเริ่มต้นใช้ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินจากระบบสารสนเทศประมาณปี ค.ศ. 2000 บางประเทศมีกฎหมายออกมารับรองให้ทนายความ โนตารีพับลิก (Notary Public) โนตารี (Notar) โนตารี (Notaire) คอนเวเยนซ์กี้ (Conveyancing) โซลิซิเตอร์ (Solicitor) ที่มีสำนักงานและได้รับอนุญาตจากกรมที่ดิน โดยออกรหัสผ่าน (Password) ให้เป็นตัวแทนของกลุ่มสัญญาใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ของสำนักงานทนายความเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต (Internet) เข้ากับเครื่องคอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดิน ของกรมที่ดิน โดยมีเจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจตามกฎหมายเป็นผู้ตรวจสอบความถูกต้อง หากเห็นว่าเอกสารสัญญาครบถ้วน ถูกต้อง ก็จะส่งข้อมูลต่อไปยังเจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจในการจดทะเบียนที่ดิน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าการทำสัญญาครบถ้วน ถูกต้อง มีการเสียภาษี ค่าธรรมเนียมถูกต้อง ก็จะบันทึกข้อมูลลงในระบบคอมพิวเตอร์และส่งข้อมูลไปยังคลังข้อมูลแผนที่ของกรมที่ดิน เพื่อเก็บรักษาไว้และนำไปใช้ในโอกาสต่อไป

ซึ่งข้อมูลภาพลักษณ์ (Image Data) ถูกจัดเก็บอยู่ในรูปของข้อมูลดิจิทัล (Digital) ที่สามารถทำการแก้ไขและเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่ดินได้ กล่าวโดยสรุปได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระบบสารสนเทศ (The Titles Automated Registration System) คือ การประมวลข้อมูลด้านแผนที่โฉนดที่ดินกับระบบทะเบียนที่ดิน เฉพาะแปลงให้มีความสัมพันธ์ ซึ่งต้องประกอบด้วยความรู้ด้านวิศวกรรมสำรวจทำแผนที่แสดงพิกัดตำแหน่งโฉนดที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน ซึ่งได้แก่ เลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด ระวังแผนที่ เนื้อที่ดิน ชื่อผู้ถือ

กรรมสิทธิ์ ส่วนสารบบที่ดิน เป็นการเก็บรวบรวมประวัติของโฉนดที่ดิน การได้มา การถือครอง เจ้าของกรรมสิทธิ์ เครื่องหมายของแปลงที่ดิน อันได้แก่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนทุนทรัพย์ ราคาประเมิน ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เมื่อมีการประมวลผลรูปแผนที่โฉนดที่ดินและสารบบที่ดินเข้าด้วยกัน ข้อมูลที่ดินจะถูกส่งไปเก็บไว้ที่คลังข้อมูลแผนที่ของกรมที่ดิน โดยการเชื่อมโยงด้วยระบบอินเทอร์เน็ต (Internet) และทำการเชื่อมต่อข้อมูลเข้ากับสำนักงานที่ดินทุกแห่งให้เข้ากับคลังข้อมูลแผนที่ของกรมที่ดินด้วยระบบอินเทอร์เน็ต (Internet)

เมื่อคู่สัญญาต้องการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน เช่น การซื้อขาย ให้ แลกเปลี่ยน จำนอง ก็พากัน ไปพบเจ้าพนักงานที่ดินยังสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ตามแต่ความสะดวกของคู่สัญญา หลังจากนั้นคู่สัญญาจึงแจ้งความประสงค์ของตนให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ เพื่อยื่นคำร้องขอทำนิติกรรม เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินทำการเชื่อมต่อระบบคอมพิวเตอร์ด้วยชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password) ที่กรมที่ดินได้ให้ไว้แล้วตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ตามคำขอพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อรับรองเอกสาร เสร็จแล้วก็ส่งข้อมูลที่ทุกฝ่ายลงชื่อรับรองแล้วไปให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจตามกฎหมายจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หลังจากนั้นข้อมูลที่ดินจะถูกบันทึกไว้ในศูนย์ข้อมูลหลักส่วนกลางของกรมที่ดิน ซึ่งไม่สามารถแก้ไขรายการได้อีกต่อไป หากจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจะต้องเริ่มกระบวนการงานตั้งแต่ต้นใหม่ทั้งหมด

5.1.7 ปัญหาและผลกระทบของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเนื่องจากข้อมูลทางทะเบียนนั้นประกอบด้วยข้อมูลใหญ่ๆ อยู่ 2 ประเภท ได้แก่ ข้อมูลทะเบียนที่ดิน ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ครอบครองและทำประโยชน์ ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง โรงเรือน และข้อมูลการใช้ประโยชน์ ข้อมูลอาคารชุด ข้อมูลทุนทรัพย์และราคาประเมินที่ดิน ข้อมูลภาระผูกพันที่ดิน ข้อมูลอาชญากรรมที่ดิน และข้อมูลเบิกจ่ายเอกสาร เป็นต้น และข้อมูลแผนที่ที่ดิน ประกอบด้วย ข้อมูลหลักฐานแผนที่ ข้อมูลการรังวัดแผนที่ ข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ เป็นต้น

เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดวิธีการและขั้นตอนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ตั้งแต่ขั้นตอนการดำเนินการตรวจสอบเอกสาร การสอบสวนสิทธิ การพิสูจน์เอกลักษณ์ของบุคคลในการทำนิติกรรม การจัดทำเอกสารระหว่างคู่สัญญาและตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้เจ้าหน้าที่ต้องรับภาระมากขึ้น ส่งผลให้เกิดความล่าช้า เพราะข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน เป็นข้อมูลที่จัดเก็บและรวบรวมอยู่ในรูปแบบของข้อมูลเอกสารประเภทกระดาษทั้งสิ้นที่ใช้การดำเนินการ

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกอบกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นทั้งนิติกรรมฝ่ายเดียวและนิติกรรมสองฝ่าย และจะต้องมีผู้รับการแสดงเจตนา ซึ่งกระทบสิทธิของบุคคลและมีบุคคลหลายฝ่ายเข้ามาเกี่ยวข้อง ผู้รับสัญญาจะต้องกระทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงต้องใช้ความละเอียดรอบคอบ และความชำนาญในการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลเบื้องต้นและเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิโดยจำนวนของเจ้าหน้าที่ในแต่ละสำนักงานที่ดินมีจำนวนน้อยจึงไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชนผู้มาขอรับบริการ นอกจากนี้ในส่วนของค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องนำเงินมาชำระ ณ สำนักงานที่ดิน ผู้จดทะเบียนที่ดินจึงไม่ทราบอัตราค่าธรรมเนียมที่แน่นอนในการจดทะเบียนที่ดิน

สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในปัจจุบันนั้น ประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงทดลองการใช้งาน เพื่อค้นหาความบกพร่องของระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งอยู่ในขั้นตอนการนำเข้าสู่ข้อมูลที่ดินเข้าสู่ระบบคอมพิวเตอร์ โดยกรมที่ดินได้มีการดำเนินการจัดเก็บข้อมูลเข้าสู่ระบบคอมพิวเตอร์ โดยมีโครงการนำร่องใน 3 จังหวัด ได้แก่ หนองคาย อุบลราชธานี และสงขลา และอีก 25 จังหวัด ทั้งในกรุงเทพและปริมณฑล ซึ่งอยู่ในช่วงจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลเข้าสู่ระบบคอมพิวเตอร์

ซึ่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนที่ดิน จะทำให้ทราบถึงภาพรวมของที่ดินแปลงนั้นๆ ว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นใคร โอนจากใครไปยังใคร มีจำนวนเนื้อที่ของที่ดินจำนวนเท่าใด และมีจำนวนทุนทรัพย์เท่าใด ซึ่งข้อมูลทะเบียนที่ดินจะเปลี่ยนแปลงไป หากมีการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าเกินกว่าสามปีขึ้นไป จำนอง เป็นต้น โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะเป็นผู้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลทะเบียนที่ดินลงในสารบัญจดทะเบียน ซึ่งอยู่ด้านหลัง โฉนดที่ดิน ทั้งฉบับผู้ถือกรรมสิทธิ์และฉบับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้เจ้าหน้าที่จะต้องจัดเก็บข้อมูลและเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนที่ดิน ได้แก่ สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาที่ทำขึ้นเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บสำเนาเอกสาร สัญญาที่จัดทำและบันทึกสาระสำคัญของสัญญานั้นๆ ไว้ในสารบบจดทะเบียนที่ดินที่ดิน เพื่อใช้อ้างอิงและเป็นข้อมูลสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องที่ดินในครั้งต่อไป

ผู้เขียนพบว่า มีปัญหาและอุปสรรคในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนี้

1) ขาดงบประมาณและแหล่งเงินทุนในการติดตั้งและพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารให้สามารถใช้งานได้เต็มรูปแบบครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ

2) การจัดการและการนำเข้าสู่ข้อมูลที่ดิน ข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลแผนที่ที่ดินไม่เป็นปัจจุบัน ซึ่งทำให้ฐานข้อมูลที่ดินนั้นไม่ตรงกัน

3) ด้านความเชื่อถือและระบบรักษาความปลอดภัย เมื่อนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะต้องมีความปลอดภัย มั่นคงและเชื่อถือได้ ซึ่งจำเป็นต้องจัดมาตรการต่างๆ มาใช้เพื่อป้องกันการลักลอบและเข้าถึงข้อมูลที่ดินจากฐานข้อมูลที่ดิน

4) ด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เมื่อนำระบบอินเทอร์เน็ตมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว พบว่า ปัญหาเกิดจากเครือข่ายการสื่อสารมีสัญญาณไม่ต่อเนื่อง ทำให้การสื่อสารหยุดชะงัก จึงต้องใช้ระบบการสื่อสารหลายบริษัท

5.2 ข้อเสนอแนะ

ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อมีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดิน จะทำให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว ประหยัดระยะเวลา ค่าใช้จ่ายอื่นๆลงและสามารถทราบถึงอัตราค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนที่ดินที่แน่นอน นอกจากนี้ยังสามารถตรวจสอบได้ถึง ความมีอยู่ข้อมูลที่ดิน ตลอดจนสถานะของข้อมูลที่ดินที่มีความเป็นปัจจุบัน ซึ่งเมื่อมีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอย่างเต็มรูปแบบแล้ว จะสามารถลดขั้นตอนการจดทะเบียนที่ดินลง ลดปริมาณเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลง ซึ่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทั้งหมดนั้นจะถูกเก็บรวบรวมไว้ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้นเมื่อนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดินแล้ว จึงควรจัดหาแนวทางและมาตรการทางกฎหมายเพื่อป้องกันข้อมูลที่ดินให้มีความมั่นคงปลอดภัย และเชื่อถือได้

ซึ่งการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดินนั้น จะต้องเป็นไปตามแนวนโยบายที่รัฐกำหนดให้หน่วยงานของรัฐต้องจัดทำแนวนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติ โดยหน่วยงานของรัฐจะต้องจัดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ดังบทบัญญัติของพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ภาครัฐ พ.ศ. 2549 พระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยวิธีการแบบปลอดภัยในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553 และประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง นโยบายและแนวปฏิบัติในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2553 โดยถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดินนั้น ถือว่าเป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ให้บริการ ซึ่งสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ นอกจากนี้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียยังสามารถเข้าถึงข้อมูลทางทะเบียนที่ดินของตนเองได้

ผู้เขียนจึงเห็นควรเสนอแนวทางและมาตรการ ดังนี้

- 1) จัดหาแหล่งเงินทุนและงบประมาณ เพื่อปรับปรุงและพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งนำไปสู่มาตรฐานความเป็นสากล
- 2) ปรับปรุงฐานข้อมูลที่ดินให้เป็นหน่วยเดียวกัน
- 3) ด้านความปลอดภัย ควรเร่งประชาสัมพันธ์ โดยรัฐบาลเข้ามารับประกันความเสียหาย
- 4) กรมที่ดินควรทำสัญญาทางด้านการสื่อสารไว้กับหลายบริษัท เพื่อป้องกันสัญญาผูกมัดการเชื่อมต่อข้อมูลที่ไม่ต่อเนื่อง

5.3 แนวทางแก้ไข

อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้

ผู้เขียนจึงเห็นควรเสนอแนวทางและมาตรการ ดังนี้

- 1) มีการออกกฎ ระเบียบ และคำสั่งภายใน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เมื่อนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- 2) จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานออกมาเพื่อรองรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ชัดเจนถึงสิทธิและหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้มีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน เมื่อนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียน
- 3) จัดอบรมทางวิชาการเพื่อพัฒนาและเผยแพร่ความรู้ และเพิ่มศักยภาพ อีกทั้งจัดการอบรมความรู้ให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อมีการนำระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาใช้ในการจดทะเบียนที่ดินต่างสำนักงานที่ดินได้