



รายงานการศึกษาส่วนบุคคล  
(Individual Study)

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินโดยเอกชน  
: ศึกษากรณีการบริหารจัดการเพื่อการจัดตั้ง  
สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน/

จัดทำโดยนางเทียนทอง อัสวะมหาศักดา  
รหัส 9857

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม  
หลักสูตรนักบริหารระดับสูง : ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม รุ่นที่ 98  
วิทยาลัยนักบริหาร สถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือน สำนักงาน ก.พ.  
ประจำปี 2566  
ลิขสิทธิ์ของสำนักงาน ก.พ.



## รายงานการศึกษาส่วนบุคคล (Individual Study)

เรื่องการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินโดยเอกชน  
: ศึกษากรณีการบริหารจัดการเพื่อการจัดตั้ง  
สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

จัดทำโดยนางเทียนทอง อัสวมหาศักดิ์ดา  
รหัส 9857

หลักสูตรนักบริหารระดับสูง : ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม รุ่นที่ 98  
วิทยาลัยนักบริหาร สถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือน สำนักงาน ก.พ.  
ประจำปี 2566

รายงานนี้เป็นความคิดเห็นเฉพาะบุคคลของผู้ศึกษา



## สำนักงาน ก.พ.

เอกสารรายงานการศึกษาส่วนบุคคลนี้ อนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรมหลักสูตร  
นักบริหารระดับสูง : ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรมของสำนักงาน ก.พ.

ลงชื่อ.....

(นายชาญเชาวน์ ไชยานุกิจ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

ลงชื่อ.....

(นายจุฬา สุขมานพ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

ลงชื่อ.....

(นายเชิดศักดิ์ สันติวรฤทธิ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

## บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

จากสถานการณ์ที่ผ่านมาเกิดเหตุการณ์ทั้งภายในและภายนอกประเทศเกิดขึ้นหลายเรื่อง เช่น การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (Covid-19) การชะลอของเศรษฐกิจโลก ปัญหาการจ้างงาน สงครามระหว่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้กรมที่ดินต้องปรับตัวตามการเปลี่ยนแปลงของโลก โดยเฉพาะการเปลี่ยนผ่านของกรมที่ดิน โดยนำเทคโนโลยีหรือนวัตกรรมใหม่มาใช้ในการทำงานและให้บริการ ประชาชนเพิ่มมากขึ้นสามารถพัฒนาเข้าสู่ระบบ Digital Transformation ให้บริการผ่าน e-Service และ พัฒนาไปสู่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์แบบ Online แต่อย่างไรก็ตามกรมที่ดินต้องเตรียมความพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นจากการเติบโตของสังคมเมือง ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีการลงทุนมากขึ้น จึงมีแนวโน้มที่จะมีการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินมากขึ้น ในขณะที่รัฐบาลมีมาตรการบริหารจัดการกำลังคน ภาครัฐ จากสถิติปริมาณงานที่ผู้ใช้บริการสำนักงานที่ดินทั่วประเทศในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมามีอัตราที่สูงขึ้นทุกปี ในขณะที่อัตราค่าจ้างของเจ้าหน้าที่ถูกจำกัด ไม่สอดคล้องกับปริมาณงาน ทำให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน ต้องทำงานนอกเวลาราชการเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีผู้มารับบริการในแต่ละวันจำนวนมาก สำนักงานที่ดิน ไม่สามารถจำกัดจำนวนคิวบริการ และจำกัดเวลาในการให้บริการในแต่ละวันได้ งานบริการของฝ่ายทะเบียน นอกจากงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ขาย ให้ จำนอง เช่า เป็นงานที่แล้วเสร็จในวันเดียว และยังมีงานพิจารณาออกโฉนดที่ดิน, เรื่องแบ่งแยก รวมโฉนด สอบเขตที่ดิน, โอนมรดก, ใบแทน ซึ่งเป็นงาน ที่ไม่แล้วเสร็จในวันเดียว และการเตรียมงานนัดล่วงหน้าผ่านระบบ e – Qlands ซึ่งเจ้าหน้าที่ต้องเตรียมงาน นอกเวลาเพื่อพร้อมให้บริการผู้ที่จองคิวล่วงหน้าในวันต่อ ๆ ไป ทำให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินส่วนใหญ่ เหนื่อยล้าสะสม คุณภาพชีวิตไม่ดีเท่าที่ควร และขาดความสมดุลระหว่างการทำงานและชีวิตครอบครัว ประกอบกับสถิติเรื่องร้องเรียนความเป็นธรรมประเด็นให้บริการล่าช้า เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอในการให้บริการ มีจำนวนมาก จึงมีความจำเป็นที่กรมที่ดินต้องแก้ไขปัญหาดังกล่าว และพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมที่ดินเพื่อให้ประชาชนได้รับความสะดวก รวดเร็ว และเข้าถึงง่ายยิ่งขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ยุทธศาสตร์ที่ 6 ด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ ในประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 1 ภาครัฐยึดประชาชนเป็นศูนย์กลาง ตอบสนองความต้องการและให้บริการอย่างสะดวก รวดเร็ว และประเด็น ยุทธศาสตร์ที่ 3 ภาครัฐมีขนาดเล็กลง เหมาะสมกับภารกิจเปิดกว้าง ส่งเสริมให้ประชาชนและทุกภาคส่วนมีส่วนร่วม ในการพัฒนาประเทศ ตลอดจนสอดคล้องกับแผนในระดับต่าง ๆ โดยอยู่ภายใต้วิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์กรมที่ดิน ในประเด็นที่ 5 โดยมีเป้าหมายองค์กรสมรรถนะสูง ตอบโจทย์ประชาชน ยึดหลักธรรมาภิบาล

ผู้ศึกษาจึงขอเสนอรายงานการศึกษาส่วนบุคคลอันเป็นข้อเสนอเชิงนโยบาย เรื่อง การจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมที่ดินโดยเอกชน : ศึกษากรณีการบริหารจัดการเพื่อการจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน โดยมี กรอบแนวคิดในการถ่ายโอนงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินบางส่วนให้ภาคเอกชนดำเนินการ (Contracting

out) โดยวิเคราะห์จากกรณีศึกษาการถ่ายโอนงานของกรมการกงสุล งานออกหนังสือเดินทาง กรมการขนส่งทางบก งานตรวจสอบสภาพรถโดยสารสาธารณะโดยสถานตรวจสอบสภาพรถเอกชน และกรมที่ดิน งานรังวัดที่ดินโดยเอกชน ซึ่งเป็นหน่วยงานบริการประชาชนเช่นเดียวกัน โดยมีเหตุผลในการถ่ายโอนงานเนื่องจากปริมาณงานเพิ่มขึ้น ในภาวะที่มีข้อจำกัดด้านอัตรากำลังเช่นกัน ประกอบกับจากการศึกษาข้อมูลการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในหลายประเทศ คู่กรณีต้องดำเนินการผ่านโนตารีพับลิค สำนักงานทนายความหรือสำนักงานที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดทำสัญญา ก่อนจะนำมาจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินของรัฐ ผู้ศึกษาจึงเสนอกรอบแนวคิดในการบริหารจัดการจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ดังนี้

**1. การบริหารจัดการ** โดยถ่ายโอนงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินและอาคารชุดเฉพาะประเภทงานที่แล้วเสร็จในวันเดียว และเฉพาะงานรับคำขอสอบสวนสิทธิและนิติกรรม จัดทำสัญญา รับรองความถูกต้องของสัญญา และนำสัญญามาจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยคู่สัญญาไม่ต้องเดินทางมาสำนักงานที่ดินของรัฐ โดยจัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อขับเคลื่อนนโยบายเป็น 3 ระยะ ได้แก่

- แผนระยะสั้น 1 ปี
  - วางรากฐานการถ่ายโอนงาน
  - เตรียมความพร้อมการจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน
- แผนระยะกลาง 3 ปี
  - เสนอแก้ไขกฎหมายและเสนอร่างพระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน
  - ประชาสัมพันธ์และจัดอบรม
  - โครงการนำร่องบางพื้นที่
- แผนระยะยาว 5 ปี
  - สำนักงานทะเบียนที่ดินเต็มรูปแบบ เปิดให้บริการทั่วประเทศ
  - ขยายประเภทงานบริการเพิ่มเติม

## 2. กรอบแนวคิดเชิงกลยุทธ์

- การกำหนดมาตรฐานของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน โดยพระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ต้องกำหนดให้มี “คณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน” ขึ้นตรงต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแล วางระเบียบ ข้อบังคับ และกำหนดมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- การเปิดโอกาสให้เกิดการแข่งขันในภาคเอกชน โดยกำหนดให้มีการประเมินผลสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนและพนักงานฯ โดยคณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ปีละ 1 ครั้ง ซึ่งใบอนุญาตมีอายุ 5 ปี เป็นเงื่อนไขในการต่อใบอนุญาต เพื่อควบคุมคุณภาพการบริการ และเปิดโอกาสให้สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนปรับปรุงพัฒนาการให้บริการที่โดดเด่น เป็นการยกระดับมาตรฐานการบริการให้เกิดการแข่งขันในการเพิ่มประสิทธิภาพการบริการ ซึ่งประชาชนผู้รับบริการจะได้รับประโยชน์สูงสุด สะดวก รวดเร็ว และคุ้มค่า

## กิตติกรรมประกาศ

รายงานการศึกษาส่วนบุคคลเรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินโดยเอกชน : ศึกษากรณีการบริหารจัดการเพื่อการจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตรนักบริหารระดับสูง ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม (นบส. 1) รุ่นที่ 98 ประจำปี พ.ศ. 2566 ของวิทยาลัยนักบริหาร สถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือน สำนักงาน ก.พ. เป็นผลงานที่ผู้ศึกษาประสงค์จะเสนอข้อเสนอเชิงนโยบาย เพื่อแก้ไขปัญหาและพัฒนากระบวนการบริการประชาชนของกรมที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยถ่ายโอนงานการจัดทำนิติกรรมสัญญาบางส่วนให้สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนผู้รับบริการ โดยไม่ต้องเดินทางมาสำนักงานที่ดินของรัฐ

การศึกษาส่วนบุคคลฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยคำแนะนำและการชี้แนะแนวความคิดจากท่านอาจารย์ชาญเชาวน์ ไชยานุกิจ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ท่านอาจารย์จุฬา สุขมานพ และท่านอาจารย์เชิดศักดิ์ สันติวรวุฒิ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่กรุณาให้ความรู้ คำแนะนำ ตลอดจนแนวทางการแก้ไขปรับปรุง ทำให้รายงานมีทิศทางที่ชัดเจน ครบถ้วน สมบูรณ์ ผู้ศึกษาจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทั้งสามเป็นอย่างสูง ณ โอกาสนี้

ทั้งนี้ขอกราบขอบพระคุณท่านอธิบดีกรมที่ดิน (นายชยวรุจน์จันทร์) ผู้บังคับบัญชาที่ให้โอกาสผู้ศึกษาได้เข้ารับการอบรมหลักสูตรนี้ ทำให้ผู้ศึกษาได้เก็บเกี่ยวความรู้จากการอบรมเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาตนเอง พัฒนางาน เพื่อประโยชน์ต่อประเทศชาติและประชาชนต่อไป

ผู้ศึกษาขอขอบคุณท่านวิทยากรในหลักสูตรทุกท่าน ที่ได้ถ่ายทอดความรู้ทางวิชาการและประสบการณ์ต่าง ๆ ที่มีประโยชน์ต่อการปฏิบัติราชการ และขอขอบคุณผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ของสถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือนที่ได้ดูแล ช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ตลอดเวลาที่เข้ารับการฝึกอบรม และขอบคุณพี่ ๆ เพื่อน ๆ น้อง ๆ นบส. 1 รุ่นที่ 98 ทุกท่านที่ได้ร่วมทุกข์ ร่วมสุข และเป็นกำลังใจซึ่งกันและกันทำให้การศึกษารอบรมประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายด้วยดี

นางเทียนทอง อัครวมหาคักดา

29 สิงหาคม 2566

## สารบัญ

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	๑
กิตติกรรมประกาศ	๑
สารบัญ	๗
สารบัญตาราง	๗
สารบัญภาพ	๑๑
สารบัญแผนภูมิ	๑๑
1. วิสัยทัศน์ของตำแหน่งเป้าหมาย	1
1.1 การวิเคราะห์บริบทและทิศทางเชิงยุทธศาสตร์ของส่วนราชการ	1
1.2 ตำแหน่งรองอธิบดีที่เป็นเป้าหมาย	3
1.3 กำหนดวิสัยทัศน์ของตำแหน่งเป้าหมาย	4
2. ข้อเสนอเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ	5
2.1 การกำหนดประเด็นการศึกษา	5
2.2 การกำหนดข้อเสนอเชิงนโยบาย	10
2.3 ภาวะผู้นำเพื่อการขับเคลื่อนข้อเสนอ	20
3. แผนพัฒนาตนเอง	22
3.1 การวิเคราะห์ตนเอง	25
3.2 การวางแผนพัฒนาตนเอง	29
3.3 ผลการพัฒนาตนเอง	35
บรรณานุกรม	37
ประวัติผู้เขียนรายงานการศึกษาส่วนบุคคล	38

## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1: รายงานผลการดำเนินการร้องเรียนร้องทุกข์สำนักงานที่ดิน	9
ตารางที่ 2 : สรุปข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล กรมที่ดิน ปี พ.ศ. 2565	10
ตารางที่ 3: ตารางเปรียบเทียบขั้นตอนการจดทะเบียน	15



## สารบัญภาพ

ภาพที่ 1 : ภาพการให้บริการประชาชน ณ สำนักงานที่ดินสภาพแออัด	7
ภาพที่ 2: ภาพการให้บริการประชาชน ณ สำนักงานที่ดินสภาพแออัด	7
ภาพที่ 3: ภาพการให้บริการประชาชน ณ สำนักงานที่ดินสภาพแออัด	8
ภาพที่ 4: ภาพการให้บริการประชาชน ณ สำนักงานที่ดินช่วงค่ำ	8

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1 : แผนภูมิแสดงปริมาณผู้ใช้บริการสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ	7
แผนภูมิที่ 2 : แผนภูมิโครงสร้างสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน	17

# 1. วิสัยทัศน์ของตำแหน่งเป้าหมาย

(ข้อมูลส่วนบุคคลไม่เผยแพร่)

## 2. ข้อเสนอเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ

### 2.1 การกำหนดประเด็นการศึกษา

#### 2.1.1 สภาพปัญหา และความท้าทาย

ในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา มีเหตุการณ์ทั้งภายในและภายนอกประเทศเกิดขึ้นหลายเรื่อง เช่น การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (Covid-19) การชะลอของเศรษฐกิจโลก ปัญหาการจ้างงาน สงครามระหว่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้กรมที่ดินต้องปรับตัวตามการเปลี่ยนแปลงของโลก โดยเฉพาะการเปลี่ยนผ่านของกรมที่ดิน โดยนำเทคโนโลยีหรือนวัตกรรมใหม่มาใช้ในการทำงานและให้บริการประชาชนเพิ่มมากขึ้น สามารถพัฒนาเข้าสู่ระบบ Digital Transformation ให้บริการผ่าน e-Service และพัฒนาไปสู่สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์แบบ Online แต่อย่างไรก็ตาม กรมที่ดินต้องเตรียมความพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นจากการเติบโตของสังคมเมือง ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีการลงทุนมากขึ้น จึงมีแนวโน้มที่จะมีการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินมากขึ้น ในขณะที่รัฐบาลมีมาตรการบริหารจัดการกำลังคนภาครัฐ จากสถิติปริมาณงานที่ผู้ใช้บริการสำนักงานที่ดินทั่วประเทศในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา มีอัตราที่สูงขึ้นทุกปี ในขณะที่อัตราค่าจ้างของเจ้าหน้าที่ถูกจำกัด ไม่สอดคล้องกับปริมาณงาน ทำให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินต้องทำงานนอกเวลาราชการเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีผู้มารับบริการในแต่ละวันจำนวนมาก สำนักงานที่ดินไม่สามารถจำกัดจำนวนคิวบริการ และจำกัดเวลาในการให้บริการในแต่ละวันได้ งานบริการของฝ่ายทะเบียนนอกจากงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ขาย ให้ จำนอง เช่า เป็นงานที่แล้วเสร็จในวันเดียวและยังมีงานพิจารณาออกโฉนดที่ดิน, เรื่องแบ่งแยก รวมโฉนด สอบเขตที่ดิน, โอนมรดก, ใบแทน ซึ่งเป็นงานที่ไม่แล้วเสร็จในวันเดียว และการเตรียมงานนัดล่วงหน้าผ่านระบบ e – Qlands ซึ่งเจ้าหน้าที่ต้องเตรียมงานนอกเวลาเพื่อพร้อมให้บริการผู้ที่จองคิวล่วงหน้าในวันต่อ ๆ ไป ทำให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินส่วนใหญ่เหนื่อยล้าสะสม คุณภาพชีวิตไม่ดีเท่าที่ควร และขาดความสมดุลระหว่างการทำงานและชีวิตครอบครัว ประกอบกับสถิติเรื่องร้องเรียนความเป็นธรรมประเด็นให้บริการล่าช้า เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอในการให้บริการมีจำนวนมาก จึงสมควรที่จะพัฒนาระบบงานบริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน เพื่อให้ประชาชนได้รับความสะดวกรวดเร็ว และเข้าถึงง่ายยิ่งขึ้น

#### 2.1.2 สภาพปัญหาที่ผ่านมาและแนวโน้มของปัญหาในอนาคตและผลกระทบที่เกิดขึ้น

##### 2.1.2.1 ประเภทงานบริการและขั้นตอนงานของฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดิน

- 1) งานที่ไม่แล้วเสร็จในวันเดียว/งานที่ต้องประกาศ
  - โอนมรดก, ใบแทน, คำขอรังวัดแบ่งแยก, รวม, เปลี่ยน, สอบเขต, ออกโฉนดที่ดิน
- 2) งานที่แล้วเสร็จในวันเดียว
  - คำขอเบ็ดเตล็ด ได้แก่ รับรองราคาประเมิน, ตรวจสอบหลักฐานที่ดิน, ถ่ายเอกสาร ฯลฯ

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ได้แก่  
ขาย ขายฝาก ให้ จำนอง โฉนดจำนอง แลกเปลี่ยน เช่า ฯลฯ

ขั้นตอนงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน/ห้องชุด

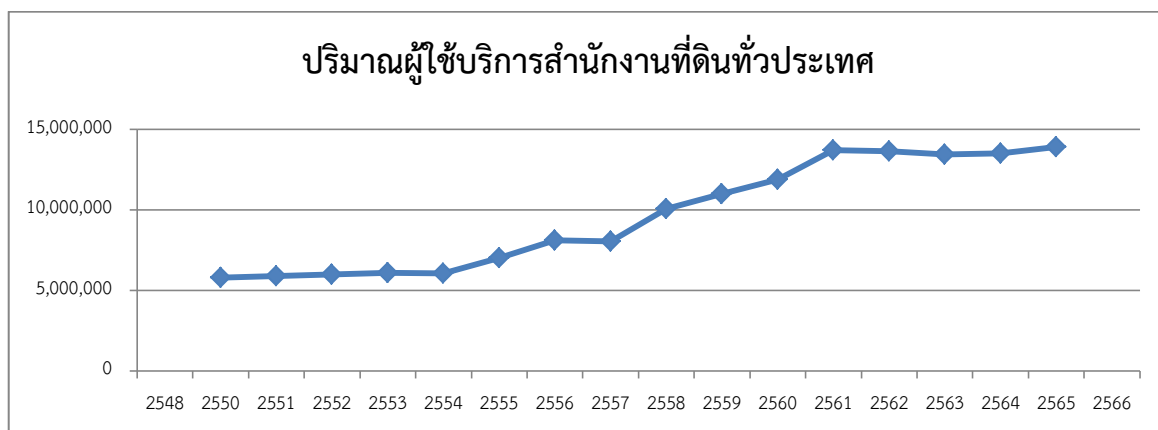
- (1) ยื่นคำขอ
- (2) ตรวจเอกสารหลักฐาน
- (3) รับคำขอและสอบสวนคู่กรณี ตรวจอาัยด
- (4) ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงและแก้ทะเบียน
- (5) คู่กรณีลงนามในสัญญา
- (6) ประเมินราคาทุนทรัพย์/คำนวณค่าใช้จ่าย/ผู้ขอชำระเงิน
- (7) เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่อง สอบสวนคู่กรณี เจ้าพนักงานที่ดินลงนาม

จดทะเบียน/ประทับตราประจำตำแหน่งในสัญญาและในโฉนดที่ดิน/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แจกโฉนดที่ดิน/  
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด/สัญญา ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องรวมใช้เวลาประมาณ 1 – 2.30 ชั่วโมง ต่อเรื่อง

#### 2.1.2.2 ผู้รับบริการต้องมาสำนักงานที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คู่กรณีต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีถึงสิทธิและความสามารถของบุคคล ตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม พร้อมทั้งจัดทำสัญญาและบันทึกข้อตกลง แม้ว่าในปัจจุบันกรมที่ดินได้เริ่มให้บริการโดยสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานออนไลน์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2565 – ปัจจุบัน ในพื้นที่ 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร อุบลราชธานี หนองคาย บึงกาฬเชียงใหม่ และสงขลา โดยผู้ขอที่มีที่ดินอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวสามารถยื่นคำขอต่างสำนักงานที่ผู้ขอสะดวกได้ ไม่ต้องเดินทางไปยังสำนักงานที่ดินพื้นที่ แต่ต้องไปด้วยตนเองและต้องจองคิวผ่านระบบ e – QLands ล่วงหน้า 3 วัน

ปัจจุบันมีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขาเปิดให้บริการทั้งสิ้น 461 แห่ง ในแต่ละปีมีผู้รับบริการมากกว่า 13 ล้านราย\* และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี ส่วนเรื่องการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม Online จะครบทุกสำนักงานเมื่อใดขึ้นอยู่กับงบประมาณที่ได้รับจัดสรร แต่อย่างไรก็ตามคู่กรณีต้องเดินทางมาจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีว่ามีผู้ขอรับบริการในแต่ละวันเป็นจำนวนมาก ต้องรอคิวนาน เสียเวลา มีความเสี่ยงเมื่ออยู่ในสถานที่แออัด เป็นผลให้มีข้อร้องเรียนร้องทุกข์เรื่องการให้บริการที่ล่าช้า เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอต่อการให้บริการอยู่บ่อยครั้ง



แผนภูมิที่ 1 : แผนภูมิแสดงปริมาณผู้ใช้บริการสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ

ที่มา : กองแผนงาน กรมที่ดิน





ภาพที่ 1 – 3 ภาพการให้บริการประชาชน ณ สำนักงานที่ดิน สภาพแออัด



ภาพที่ 4 ภาพการให้บริการประชาชน ณ สำนักงานที่ดิน ช่วงค่ำ

### 2.1.2.3 มาตรการบริหารจัดการกำลังคนภาครัฐ

ปัจจุบันกรมที่ดินมีอัตรากำลังข้าราชการฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ 3,391 คน ต้องให้บริการประชาชนปีละกว่า 13,000,000 ราย ซึ่งไม่สอดคล้องกัน ประกอบกับรัฐบาลมีมาตรการบริหารจัดการกำลังคนภาครัฐ (พ.ศ. 2566 – 2570) มีหลักการมุ่งเน้นการบริหารกำลังคนให้สอดคล้องกับบทบาทภารกิจของภาครัฐ ควบคุมการเพิ่มอัตรากำลังภาครัฐให้มีขนาดที่เหมาะสม ซึ่งงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นภารกิจหลักของกรมที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจสอบสวนสิทธิและนิติกรรมรวมทั้งการจดทะเบียนต้องเป็นข้าราชการและมีคำสั่งให้ปฏิบัติหน้าที่ มาตรการควบคุมอัตรากำลังจึงเป็นผลกระทบหนึ่งที่กรมที่ดินจะต้องพิจารณาปรับเปลี่ยนระบบการให้บริการ

### 2.1.3 ความจำเป็นในการดำเนินการ

จากสภาพปัญหาเรื่องวิถีชีวิตของคนปัจจุบัน (New Normal) ที่หลีกเลี่ยงการรวมตัวในสถานที่แออัด แนวโน้มการเติบโตของสังคมเมือง ทำให้งานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินมีปริมาณงานเพิ่มขึ้น ในขณะที่รัฐบาลมีมาตรการบริหารจัดการกำลังคนภาครัฐ โดยควบคุมอัตรากำลังทำให้ไม่สอดคล้องกัน เจ้าหน้าที่ต้องทำงานนอกเวลาราชการ ขาดความสมดุลระหว่างการทำงานกับชีวิตครอบครัว ประกอบกับสถิติเรื่องร้องเรียนร้องทุกข์ประเด็นการให้บริการล่าช้า เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอในการให้บริการมีจำนวนมาก จึงมีความจำเป็นต้องปรับปรุงและพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน โดยถ่ายโอนงานบางส่วนให้ภาคเอกชนดำเนินการเฉพาะส่วนการรับคำขอตรวจสอบเอกสาร สอบสวนคู่กรณีและจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แต่ในส่วนการประเมินราคาเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และจดทะเบียนยังเป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาตลอดจนคู่กรณีไม่ต้องเดินทางมาสำนักงานที่ดิน อันเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้รับบริการอย่างมาก

รายงานผลการดำเนินการเรื่องร้องเรียนร้องทุกข์สำนักงานที่ดิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566					
ลำดับที่	ประเภท	ค้างยกมา	งานเกิด	งานยุติ	ระหว่างดำเนินการ
1	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	147	35	1	181
2	ขอให้ปรับปรุงการให้บริการ	91	42	9	124

ตารางที่ 1 : รายงานผลการดำเนินการเรื่องร้องเรียนร้องทุกข์

ที่มา : กองตรวจราชการและเรื่องราวร้องทุกข์ กรมที่ดิน



สรุปข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล กรมที่ดิน ปี พ.ศ. 2565 โดยสำรวจความคิดเห็นของบุคลากรในสังกัดกรมที่ดินทั่วประเทศ ผ่านทางระบบ Online (Google Drive) จำนวน 1,366 คน	
การบริหารทรัพยากรบุคคล	ข้อคิดเห็น
การบริหารอัตรากำลัง	- อัตรากำลังมีน้อยไม่เพียงพอต่อการบริการประชาชน โดยเฉพาะฝ่ายทะเบียน - การวิเคราะห์อัตรากำลังให้เหมาะสมและเพียงพอต่อการบริการประชาชน ฯลฯ
สวัสดิการ/สิทธิประโยชน์	- ควรมีการประเมินคุณภาพชีวิตของข้าราชการในการทำงาน เนื่องจากภารกิจกรมที่ดินมีจำนวนมาก - ทำงานล่วงเวลา ไม่มีค่าตอบแทน งานหนักส่งผลให้เจ้าหน้าที่ไม่มีกำลังใจในการทำงาน

ตารางที่ 2 : สรุปข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล กรมที่ดิน ปี พ.ศ. 2565  
ที่มา : กองการเจ้าหน้าที่ กรมที่ดิน

## 2.2 การกำหนดข้อเสนอเชิงนโยบาย

### 2.2.1 หลักการและแนวคิด

#### ● แนวคิดการถ่ายโอนงานภารกิจภาครัฐไปให้ภาคส่วนอื่น

การบริหารงานภาครัฐแนวใหม่(New Public Management) โดยพยายามปรับเปลี่ยนรูปแบบการบริหารจัดการภาครัฐให้มีขนาดเล็กลงมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ประโยชน์ของสาธารณะ และสร้างขีดความสามารถการแข่งขันของประเทศ โดยนำแนวคิดการบริหารของภาคเอกชนมาใช้เพิ่มมากขึ้น โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (ก.พ.ร.) ได้จัดทำยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการ (พ.ศ. 2564-2565) ซึ่งเน้นการพัฒนาเพื่อตอบสนองความเปลี่ยนแปลงของกระแสโลกที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว เช่น การยึดประชาชนเป็นศูนย์กลาง ปรับบทบาทภารกิจภาครัฐ รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงานภาครัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งยุทธศาสตร์ที่ 2 การปรับบทบาทภารกิจและโครงสร้างหน่วยงานภาครัฐให้ทันสมัย ยืดหยุ่น รองรับการเปลี่ยนแปลง โดยมีเป้าหมายภาครัฐมีความทันสมัยมีขนาดที่เหมาะสมกับบทบาทภารกิจ ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการในการทบทวนบทบาทภารกิจภาครัฐ ยุบเลิกภารกิจที่ไม่จำเป็น ถ่ายโอนภารกิจให้ภาคส่วนอื่นประกอบกับ (ร่าง) ยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการ (พ.ศ. 2566 – 2570) ซึ่งมีแนวทางการขับเคลื่อนที่ตอบสนองยุทธศาสตร์ชาติ แผนแม่บท แผนการปฏิรูปประเทศ และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 13 หมายความว่า 13 มีเป้าหมายให้ภาครัฐเป็นภาครัฐที่ล้ำหน้า (Digital & Innovation Government) และรัฐที่เปิดกว้าง (Open Government) โดย

มุ่งเน้นการยกระดับการบริการภาครัฐ ยึดผู้รับบริการเป็นศูนย์กลาง ลดบทบาทภาครัฐและเปิดการมีส่วนร่วมร่วมกับภาคส่วนอื่น ขับเคลื่อนบทบาทภาครัฐด้วยนวัตกรรมและดิจิทัล

สำนักงาน ก.พ.ร. ได้กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาเพื่อคัดเลือกงานที่จะถ่ายโอนหรือเงื่อนไขการถ่ายโอนงาน ดังนี้

1) หลักเกณฑ์การพิจารณาเพื่อคัดเลือกงานที่จะถ่ายโอน

(1) การถ่ายโอนงานต้องไม่เป็นการเอื้อประโยชน์โดยมิชอบแก่ภาคเอกชนหรือภาคส่วนอื่น

(2) เมื่อถ่ายโอนงานแล้วส่วนราชการจะมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นโดยสามารถนำทรัพยากรที่ประหยัดได้จากการถ่ายโอนไปใช้ในการกิจหลักได้อย่างคุ้มค่า

(3) ผู้รับการถ่ายโอนต้องสามารถทำงานนั้นได้ดีกว่าหรือเทียบเท่าส่วนราชการ

(4) งานที่จะถ่ายโอนต้องมีปริมาณมากเพียงพอ คุ้มค่ากับการลงทุนของภาคเอกชน

(5) ในระยะแรกไม่ต้องมีการแก้กฎหมาย

2) เงื่อนไขในการถ่ายโอนงาน

(1) หน่วยงานที่จะขอรับการถ่ายโอนต้องได้รับการรับรองมาตรฐานการปฏิบัติงานจากหน่วยงานภาครัฐก่อน

(2) กรณีที่เป็นการตรวจสอบรับรองคุณภาพมาตรฐานในงานที่เกี่ยวข้องกับต่างประเทศ มาตรฐานการปฏิบัติงานนั้นต้องอยู่ในระดับที่เป็นที่ยอมรับได้ในระดับนานาชาติ

(3) เมื่อถ่ายโอนงานแล้วส่วนราชการจะต้องปรับปรุงการบริหารจัดการระบบงานและบุคลากร เครื่องมือเครื่องใช้ ให้เกิดความคุ้มค่ามีประสิทธิภาพ

(4) การให้บริการโดยภาคเอกชน ซึ่งอาจมีผลทำให้ประชาชนผู้รับบริการต้องจ่ายค่าบริการสูงขึ้น ในระยะแรกหน่วยงานภาครัฐจะต้องยังคงจัดให้มีบริการคู่ขนานไปด้วย

คำจำกัดความของการถ่ายโอนงานภาครัฐ

1) Contracting out เป็นการมอบงานที่เป็นงานหลัก (core function) ให้หน่วยงานภายนอกหรือเอกชนเข้ามาร่วมดำเนินการในงานบางส่วน บางขั้นตอนแทนภาครัฐ เช่น สถานตรวจสภาพรถเอกชน (ตรอ.) งานออกหนังสือเดินทาง (Passport)

2) Outsourcing เป็นการมอบงานที่ไม่ใช่งานหลัก (non-core function) โดยการจ้างหน่วยงานภายนอกหรือเอกชนที่มีความชำนาญเป็นผู้ดำเนินการแทนรัฐ เช่น งานวิจัย งานทำความสะอาด

3) Public Private Partnership (PPP) ความร่วมมือภาครัฐและเอกชน โดยให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการ การให้บริการสาธารณะ หรือการจัดทำโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการบริการและการดำเนินงาน ลดภาระค่าใช้จ่ายด้านงบประมาณของภาครัฐ นำนวัตกรรมและการบริหารจัดการของภาคเอกชนมาใช้ รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนไปยังภาคเอกชน

## 2.2.2 วิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดทำข้อเสนอ

### 2.2.2.1 กรณีศึกษา

#### 1) การถ่ายโอนงานของส่วนราชการให้เอกชนดำเนินการ

##### ● กรมที่ดิน งานรังวัดที่ดินโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

สืบเนื่องจากมีงานเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก และช่างรังวัดของกรมที่ดินมีไม่เพียงพอที่จะให้บริการประชาชน เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ประชาชนที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วในการให้บริการ รัฐบาลจึงได้ตราพระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. 2535 ขึ้นมาเพื่อให้ช่างรังวัดเอกชนเข้ามาช่วยรับงานรังวัดที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เฉพาะเรื่องรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน โดยอยู่ภายใต้การกำกับของกรมที่ดิน ช่างรังวัดเอกชนหมายถึง บุคคลที่ผ่านการทดสอบความรู้ ฝีมือ ทัศนวิสัยและภาคปฏิบัติ ตามระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน จึงจะออกใบอนุญาตให้เป็นช่างรังวัดเอกชนและต้องเข้าอยู่ในสำนักงานช่างรังวัดเอกชน โดยต้องทำการรังวัดตามวิธีการซึ่งกำหนดตามระเบียบและกฎหมายของกรมที่ดินเช่นเดียวกับช่างรังวัดกรมที่ดิน และต้องส่งผลการรังวัดให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบความถูกต้องตามหลักวิชาการและตามระเบียบจึงจะยอมรับผลการรังวัดนั้น และถือว่าเป็นการรังวัดโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ปัจจุบันมีสำนักงานช่างรังวัดเอกชนทั่วประเทศ จำนวน 194 สำนักงาน

##### ● กรมการกงสุล กระบวนการให้บริการรับคำขอ ตรวจสอบ และส่งมอบหนังสือ

เดินทาง

โดยมีวัตถุประสงค์จัดจ้างเอกชนจัดทำหนังสือเดินทางอิเล็กทรอนิกส์ และการให้บริการรับคำร้องขอมีหนังสือเดินทางอิเล็กทรอนิกส์ (Front Office) โดยมีกระบวนการหลัก 3 ส่วน ดังนี้

1. กระบวนการผลิตเล่มหนังสือเดินทางอิเล็กทรอนิกส์
2. กระบวนการให้บริการรับคำร้อง ตรวจสอบและส่งมอบหนังสือเดินทาง
3. การพัฒนาระบบการตรวจสอบและเฝ้าติดตามดูแลระบบ

ในส่วนของกระบวนการให้บริการรับคำร้อง ตรวจสอบและส่งมอบหนังสือเดินทาง

มีขั้นตอน ดังนี้

- การตรวจเอกสารและข้อมูล
- การตรวจสอบ และบันทึกข้อมูลลายนิ้วมือ
- การถ่ายรูป
- การบันทึกข้อมูลผู้ขอ
- จัดทำคำร้องและลงลายมือชื่อ
- การชำระค่าธรรมเนียมและส่งไปรษณีย์

- ออกเล่มหนังสือเดินทาง ส่งมอบให้เจ้าหน้าที่ของกรมการกงสุลตรวจสอบ รับรองความถูกต้อง และลงนามประทับตรา

- ส่งมอบหนังสือเดินทางแก่ผู้ขอ โดยรับด้วยตนเองหรือส่งทางไปรษณีย์

● กรมการขนส่งทางบก งานตรวจสภาพรถโดยสถานตรวจสภาพรถเอกชน (ตรอ.)

สถานตรวจสภาพรถเอกชน เป็นธุรกิจที่เกิดจากรัฐบาลได้กำหนดนโยบายการป้องกันและแก้ไขปัญหามลพิษทางอากาศและเสียง โดยคณะรัฐมนตรีในคราวประชุม เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2534 ได้มีมติเห็นชอบในหลักการเกี่ยวกับมาตรการป้องกันและแก้ไขมลพิษทางอากาศและเสียง โดยกำหนดเป็นนโยบายมอบหมายให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดตั้งสถานตรวจสภาพรถเพื่อให้บริการแก่ประชาชนแทนภาครัฐ ซึ่งการขออนุญาตจัดตั้งสถานตรวจสภาพรถเอกชน (ตรอ.) ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการขนส่งทางบก พ.ศ. 2522 มาตรา 74 ต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียนกลาง กรมการขนส่งทางบก สำหรับรถที่เข้าเกณฑ์การตรวจที่ ตรอ. ได้แก่ รถยนต์นั่งส่วนบุคคลไม่เกิน 7 คน รถยนต์นั่งส่วนบุคคลเกิน 7 คน รถยนต์บรรทุกส่วนบุคคล และรถจักรยานยนต์

## 2) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในต่างประเทศ

มีผู้ศึกษาวิจัย เรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ในส่วนของหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในต่างประเทศกระบวนการจัดทำสัญญาเพื่อใช้ในการจดทะเบียน แบ่งประเภทการจัดเตรียมเอกสารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 3 แบบ ดังนี้

(1) กำหนดให้เป็นหน้าที่ของคู่สัญญาจัดทำสัญญาเอง โดยกรอกข้อความและลงชื่อให้เรียบร้อยแล้วนำมายื่นขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียน ไม่บังคับให้คู่สัญญาว่าจะต้องว่าจ้างเอกชน เช่น ทนายความ โนตารีพับลิค (Notary Public) หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการให้เป็นผู้จัดทำสัญญา ได้แก่ ประเทศออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ มาเลเซีย แต่ในทางปฏิบัติประชาชนในประเทศดังกล่าวนิยมว่าจ้างทนายความให้ทำสัญญา

(2) กำหนดให้คู่สัญญาต้องไปว่าจ้างบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดทำสัญญา ได้แก่ โนตารีพับลิคบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากทางราชการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด จะมีหน้าที่จัดทำสัญญารับรองลายมือชื่อ ให้ทำคำสาบาน หรือทำหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้ โดยมีรายได้จากค่าธรรมเนียมที่เรียกจากผู้ขอใช้บริการ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส เยอรมนี เนเธอร์แลนด์ ออสเตรีย เบลเยียม สวิตเซอร์แลนด์ อิตาลี และศรีลังกา

(3) กำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ผู้ขอทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นผู้จัดการพร้อมสัญญา หรืออนุญาตให้คู่สัญญาจัดพิมพ์สัญญาเองก็ได้ แต่จะต้องมาลงชื่อต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แก่ ประเทศไทย

### 2.2.2.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- มาตรา 72 คู่กรณีขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- มาตรา 74 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี

- มาตรา 75 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญา และจดบันทึก

สาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

3) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

### 2.2.3 แนวทางการแก้ไขปัญหาหรือพัฒนานโยบาย

#### 2.2.3.1 การถ่ายโอนงานให้เอกชน

จากสภาพปัญหาเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศที่มีปริมาณมากขึ้น ในภาวะที่จำกัดอัตราการกำลังทำให้ประชาชนผู้รับบริการไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควรต้องรอคิวนาน ประกอบกับเจ้าหน้าที่ต้องทำงานนอกเวลาเป็นประจำทำให้คุณภาพชีวิตแย่ลง จึงขอเสนอแนวทางแก้ไขปัญหและพัฒนา นโยบาย เพื่อลดขั้นตอนการปฏิบัติงานและถ่ายโอนงานให้เอกชนดำเนินการบางส่วน ในกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและห้องชุด (งานที่แล้วเสร็จในวันเดียว) ได้แก่ ขยาย ขยายฝาก ให้ จำนอง ไถ่ถอน จำนอง ไถ่ถอนขยายฝาก แลกเปลี่ยน เช่า เฉพาะโฉนดที่ดินและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยโอนถ่ายงาน เฉพาะขั้นตอน 1 – 5 ได้แก่ การยื่นคำขอตรวจเอกสารรับรองความถูกต้อง สอบสวนคู่กรณี ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงและลงนามในสัญญา โดยคู่กรณีมาดำเนินการที่สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน พนักงานทะเบียนของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนจะมีหน้าที่ตรวจสอบและรับรองความถูกต้องของเอกสาร สอบสวนคู่กรณี จัดทำสัญญาและรับรองความถูกต้องของสัญญา ตลอดจนนำสัญญาดังกล่าวมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินของรัฐ โดยคู่กรณีไม่ต้องเดินทางมาด้วยตนเอง กล่าวคือ ในขั้นตอนที่ 6 – 7 การประเมินราคาทุนทรัพย์ คำนวณค่าใช้จ่าย และชำระเงินการจดทะเบียนยังเป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐ เป็นลักษณะการถ่ายโอนงานภาครัฐบางส่วนให้เอกชน (Contracting out)

การดำเนินการ	การจดทะเบียนฯ ในปัจจุบัน	ข้อเสนอทางเลือกใหม่ จดทะเบียนฯ ผ่าน สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน
1. การยื่นคำขอและ ทำสัญญา	- คู่กรณีต้องเดินทางมายื่นคำขอด้วย ตนเอง ณ สำนักงานที่ดินท้องที่	- คู่กรณีส่งเอกสารหลักฐานให้สำนักงานทะเบียน ที่ดินเอกชน/พนักงานตรวจสอบรับรอง ความถูกต้อง/จัดทำสัญญา/คู่กรณีลงนาม ในสัญญาต่อหน้าพนักงานที่ได้รับอนุญาต ซึ่งพนักงานดังกล่าวนำสัญญาและโฉนดที่ดิน ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินของรัฐ โดยที่คู่กรณีไม่ต้อง เดินทางไปสำนักงานที่ดินของรัฐด้วยตนเอง
2. ขั้นตอน	- 7 ขั้นตอน ดำเนินการโดยพนักงาน เจ้าหน้าที่ 1) ยื่นคำขอ 2) ตรวจเอกสาร 3) รับคำขอและสอบสวนคู่กรณี 4) ทำสัญญา 5) คู่กรณีลงนามในสัญญา 6) ประเมินราคาทุนทรัพย์/คำนวณ ค่าใช้จ่าย/ผู้ขอชำระเงิน 7) เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่อง/ สอบสวนคู่กรณี/ลงนามจดทะเบียน/ ประทับตรา/แจกโฉนด, สัญญา	- 2 ขั้นตอน ดำเนินการโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ 1) ประเมินราคาทุนทรัพย์/คำนวณค่าใช้จ่าย/ ชำระเงิน 2) เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบความถูกต้อง/ ลงนามจดทะเบียน/ประทับตรา/แจกโฉนด, สัญญา
3. ระยะเวลา	1-2.30 ชั่วโมง	30 นาที

ตารางที่ 3 ตารางเปรียบเทียบขั้นตอนการจดทะเบียน. ปัจจุบันกับข้อเสนอทางเลือกใหม่

### 2.2.3.2 กรอบแนวคิดในการจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

จากการที่ได้ศึกษาหลักการถ่ายโอนงานให้เอกชน กรณีศึกษาของกรมการกงสุลและ  
กรมการขนส่งทางบก ซึ่งเป็นหน่วยงานบริการประชาชนเช่นเดียวกับกรมที่ดิน ประกอบกับกรณีศึกษาการ  
จัดตั้งสำนักงานข้างรังวัดเอกชนของกรมที่ดิน ซึ่งเกิดจากมีงานรังวัดที่ดินเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ข้างรังวัด  
ของกรมที่ดินมีไม่เพียงพอ ตลอดจนการศึกษาข้อมูลการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในต่างประเทศ

หลายประเทศ คู่กรณีต้องดำเนินการผ่านโนตารีพับลิก สำนักงานทนายความ หรือสำนักงานที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดทำสัญญา ก่อนจะนำสัญญามาจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินของรัฐ จึงขอเสนอการบริหารจัดการเพื่อการจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

### 1) การบริหารจัดการ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน พิจารณาเสนอแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน โดยอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน ผู้อำนวยการสำนัก/กองที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ มีอำนาจหน้าที่กำหนดนโยบาย แผนปฏิบัติการ กำกับ ดูแล ติดตามผล และมีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อขับเคลื่อนนโยบาย โดยคณะทำงานมีหน้าที่ศึกษาข้อมูลและกฎหมายเพื่อนำเสนอแก้ไขกฎหมาย กฎกระทรวง และระเบียบที่เกี่ยวข้อง พิจารณาจัดทำร่างพระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน และดำเนินการอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง

### 2) การกำหนดมาตรฐานของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

พระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ต้องกำหนดให้มี “คณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน” ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นกรรมการ และหัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยมีอำนาจหน้าที่กำกับ ดูแล และกำหนดมาตรฐาน ดังนี้

- กำหนดคุณสมบัติ คุณสมบัติของผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนโดยต้องมีคุณสมบัติด้านกฎหมาย รายละเอียดตามระเบียบที่คณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนกำหนด
- ออกใบอนุญาตให้เป็นพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน/ออกใบอนุญาตให้จัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน โดยมีอายุ 5 ปี ซึ่งมีการประเมินผลปีละหนึ่งครั้งโดยคณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

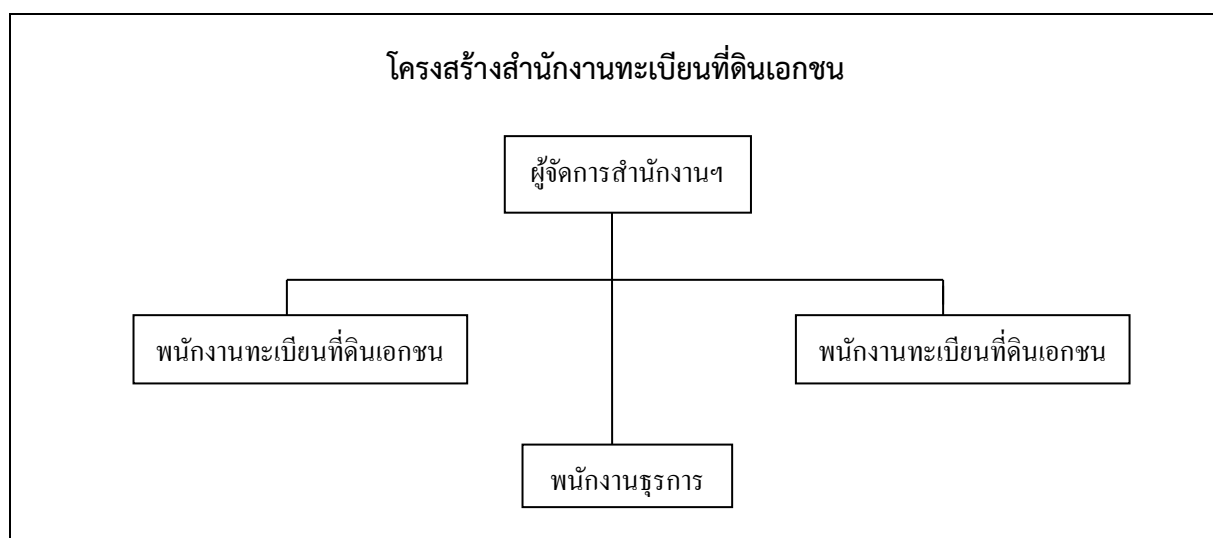
- กำหนดมาตรฐานการทำงานของพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ควบคุม กำกับ ดูแล ความประพฤติและมารยาท

- กำหนดมาตรฐานค่าบริการ

- วางระเบียบหรือข้อบังคับเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน โดยสำนักงานคณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนขึ้นตรงต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย โดยมีหัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนเป็นนายทะเบียน และเป็นผู้บังคับบัญชาและรับผิดชอบในการปฏิบัติราชการของสำนักงาน

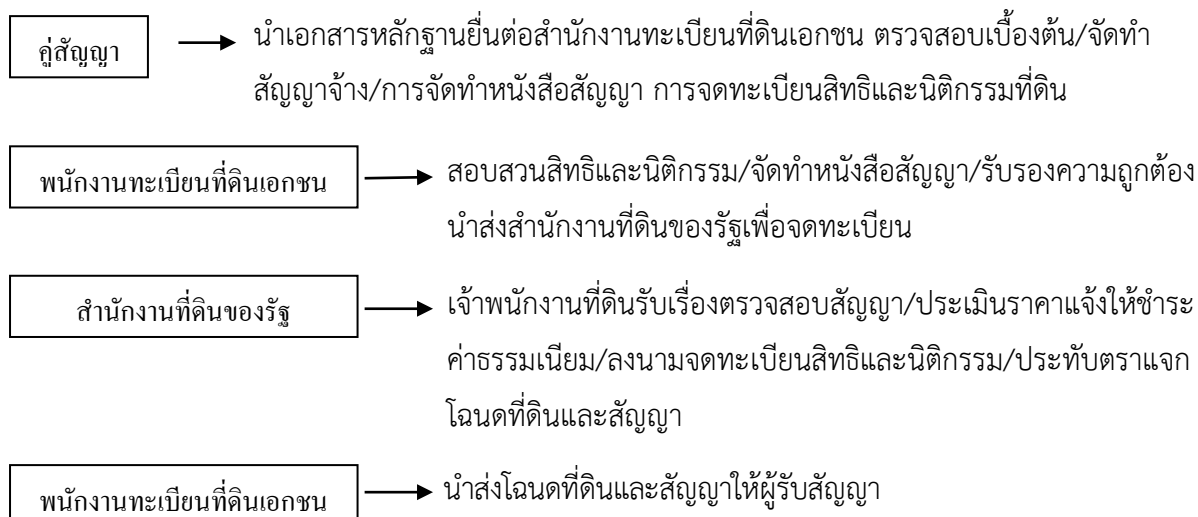
“สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน” หมายถึง สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนที่ได้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งตามพระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน พ.ศ. .... โดยมีภารกิจจัดทำหนังสือสัญญา การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอาคารชุด เพื่อนำส่งเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

“พนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน” หมายถึง พนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนที่ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน อยู่ในสังกัดของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน โดยมีอำนาจหน้าที่สอบสวนสิทธิและนิติกรรม จัดทำหนังสือสัญญา การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอาคารชุด ตามความประสงค์ของคู่สัญญา รับรองความถูกต้องของสัญญาดังกล่าว เพื่อนำส่งเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



แผนภูมิที่ 2 : แผนภูมิโครงสร้างสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

### 3) กรอบแนวคิด





#### 4) การเปิดโอกาสให้เกิดการแข่งขันในภาคเอกชน

โดยการประเมินผลสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน และพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนและใบอนุญาตพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนมีอายุ 5 ปี โดยคณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนจะกำหนดให้มีการประเมินผลการทำงานของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนและพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ปีละ 1 ครั้ง และเป็นเงื่อนไขในการต่อใบอนุญาตเพื่อควบคุมคุณภาพการบริการและเปิดโอกาสให้สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนปรับปรุงพัฒนากระบวนการให้บริการที่โดดเด่น เป็นการยกระดับมาตรฐานการบริการเพื่อให้เกิดการแข่งขันในการเพิ่มประสิทธิภาพการบริการ ซึ่งประชาชนผู้รับบริการจะได้รับประโยชน์สูงสุด สะดวก รวดเร็ว และคุ้มค่า

โดยขอเสนอแผนปฏิบัติการ(Action Plan) ดังนี้

##### แผนระยะสั้น 1 ปี

เป้าหมาย วางรากฐานการถ่ายโอนงานและเตรียมความพร้อมการจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

- ตั้งคณะกรรมการพิจารณาจัดตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน เพื่อกำหนดนโยบาย แผนปฏิบัติการ กำกับ ดูแล ติดตามผล
- ตั้งคณะทำงานเพื่อขับเคลื่อนนโยบายโดยศึกษาข้อมูลและกฎหมายเพื่อนำเสนอแก้ไขกฎหมาย กฎกระทรวง และระเบียบที่เกี่ยวข้อง พิจารณาจัดทำร่างพระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน
- กำหนดมาตรฐานของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน
- เตรียมจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน
- เตรียมจัดทำโปรแกรมการรับคำขอ และจัดทำหนังสือสัญญา

##### แผนระยะกลาง 3 ปี

เป้าหมาย เสนอแก้ไขกฎหมาย เสนอร่างพระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนจัดทำโครงการนำร่อง

- กระทรวงมหาดไทยโดยกรมที่ดินเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และนำเสนอร่างพระราชบัญญัติสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน
- ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่มีคุณสมบัติตามมาตรฐานกำหนดยื่นขอรับใบอนุญาตตั้งสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน และยื่นขอรับใบอนุญาตให้เป็นพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนต่อสำนักงานคณะกรรมการพนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน กรมที่ดิน เพื่อดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป
- ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปทราบเรื่องการให้บริการของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ซึ่งเป็นทางเลือกใหม่

- จัดอบรมให้ความรู้กับสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน และซักซ้อมความเข้าใจกับเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินของรัฐ

- จัดทำโครงการนำร่องเฉพาะงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (งานที่แล้วเสร็จในวันเดียว ได้แก่ ขาย ขายฝาก ให้ จำนอง โฉนดโอน แลกเปลี่ยน เช่า เฉพาะโฉนดที่ดินและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑล เพื่อให้เจ้าหน้าที่ ประชาชน ผู้มีส่วนได้เสีย และสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน ได้ทดลองใช้บริการเพื่อสร้างความคุ้นเคย

### **แผนระยะยาว 5 ปี**

เป้าหมายเปิดให้บริการครบทุกจังหวัด

- สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนเต็มรูปแบบเปิดให้บริการทุกจังหวัดทั่วประเทศ  
- ขยายประเภทงานบริการเพิ่มเติม ได้แก่ งานมรดก ใบแทน งานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่น ๆ

#### **2.2.4 ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อความสำเร็จของการดำเนินการตามข้อเสนอ**

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน เป็นงานบริการหลักของกรมที่ดิน อาจกล่าวได้ว่าเป็นงานหน้าบ้าน ซึ่งเป็นหน้าตาของกรมที่ดิน แต่ที่ผ่านมามีกระบวนการขั้นตอนหลายขั้นตอนต้องผ่านการตรวจสอบจากเจ้าหน้าที่หลายคน จึงทำให้ใช้เวลาในการดำเนินการนาน สาเหตุเป็นเพราะที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง การทำนิติกรรมสัญญาจึงต้องดำเนินการด้วยความละเอียดรอบคอบ เพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้รับบริการ ประกอบกับประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ชัดเจนว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคู่กรณีต้องมาดำเนินการที่สำนักงานที่ดินต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินมีกระบวนการ 2 ส่วนหลัก คือ การรับคำขอสอบสวนสิทธิทำสัญญากับการจดทะเบียน ดังนั้นข้อเสนอนโยบายโดยโอนถ่ายงานส่วนที่ 1 แก่สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนก็จะทำให้ประชาชนผู้รับบริการมีความสะดวกขึ้น และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการของสำนักงานที่ดินของรัฐ แต่อาจมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความสำเร็จของการดำเนินการตามข้อเสนอ ดังนี้

##### **1) ด้านบุคลากรกรมที่ดิน**

การเปลี่ยนแปลงอำนาจหน้าที่ที่เจ้าหน้าที่เคยปฏิบัติมาเป็นเวลานานคือ ต้องสอบสวนสิทธิ ความสามารถของคู่กรณี เจตนา ความถูกต้องของสัญญา ซึ่งบางครั้งอาจถูกมองว่าเป็นการใช้ดุลยพินิจในทางมิชอบ เมื่อมีการโอนถ่ายงานในส่วนของการจัดทำสัญญาให้ภาคเอกชน ในระยะแรกอาจยังไม่มีเชื่อมั่นในศักยภาพของพนักงานนิติกรรมสัญญาเอกชน

**แนวทางบริหารจัดการ** สร้างความรู้ ความเข้าใจแก่เจ้าหน้าที่ให้ทราบถึงความรับผิดชอบของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนที่ได้รับรองความถูกต้องของคู่กรณี เอกสารสัญญาต่าง ๆ ซึ่งพนักงานนิติกรรมสัญญาเอกชน ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีองค์ความรู้ที่สามารถปฏิบัติงานได้

## 2) ด้านประชาชนผู้รับบริการ/ผู้มีส่วนได้เสีย

เนื่องจากการให้บริการสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนเป็นนวัตกรรมใหม่ในประเทศไทยผู้รับบริการอาจยังไม่คุ้นชินและไม่เชื่อมั่นในระยะแรก ประกอบกับต้องเสียค่าบริการเพิ่มขึ้น

**แนวทางการจัดการ** จากข้อมูลที่ผ่านมาผู้รับบริการบางกลุ่ม เช่น คู่กรณีซื้อขายที่ดินมูลค่าสูง, ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร, คอนโดมิเนียม, ธนาคาร ซึ่งถือว่าเป็นลูกค้าประจำของสำนักงานที่ดินที่มีความคาดหวังอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าของตัวเองอย่างดีที่สุด ซึ่งกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะใช้บริการเตรียมสัญญาผ่านสำนักงานทนายความหรือบริษัททำนิติกรรมสัญญาอยู่แล้ว แต่ไม่มีอำนาจหน้าที่ในการรับรองความถูกต้องของบุคคลและเอกสารเต็มรูปแบบ จึงเชื่อมั่นว่ากลุ่มนี้จะเป็นผู้ใช้บริการกลุ่มแรก ๆ ที่พึงพอใจกับการให้บริการของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

ส่วนกลุ่มผู้ใช้บริการอื่น ๆ ก็ยังคงพิจารณาใช้บริการสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนเป็นทางเลือกเนื่องจากสำนักงานที่ดินของรัฐก็ยังคงให้บริการตามขั้นตอนเดิมคู่ขนานกันไป

**3) ด้านสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน** ในระยะแรกอาจยังไม่มี ความชำนาญในการตรวจสอบเอกสาร สอบสวนคู่กรณีและการจัดทำสัญญาข้อตกลง ซึ่งอาจมีรายละเอียดต่าง ๆ มากมาย

**แนวทางการจัดการ** กรมที่ดินมีระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีมาตรฐานและง่ายต่อการใช้งาน ซึ่งจะต้องมอบโปรแกรมการจัดทำคำขอและสัญญาให้แก่สำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชนใช้ในการดำเนินงาน โดยจัดการฝึกอบรมให้ความรู้อย่างต่อเนื่อง และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ประสานงานสนับสนุนการปฏิบัติงานของสำนักงานทะเบียนที่ดินเอกชน

## 2.3 ภาวะผู้นำเพื่อการขับเคลื่อนข้อเสนอ

คุณลักษณะของผู้นำที่สำคัญที่จะสนับสนุนการขับเคลื่อนข้อเสนอเชิงนโยบายสู่การปฏิบัติให้เกิดเป็นรูปธรรม คือ “ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม” สามารถนำการปรับเปลี่ยนองค์กรภาครัฐไปสู่การเป็นภาครัฐของประชาชนและประโยชน์ส่วนรวมได้ ตามเป้าหมายเชิงยุทธศาสตร์ของประเทศ โดยผู้นำต้องมีคุณลักษณะดังนี้

### 2.3.1 บริหารทิศทางเชิงยุทธศาสตร์และผู้นำสู่การเปลี่ยนแปลง (Creating Strategic, Being Transition Agile Leader)

การกำหนดทิศทางเชิงยุทธศาสตร์โดยตระหนักถึงทิศทาง แนวโน้ม และผลกระทบของบริบททาง การเมือง เศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อมที่มีต่อการพัฒนาประเทศ ภารกิจขององค์กร และการพัฒนาระบบราชการ โดยผลักดันให้เกิดนวัตกรรมและการเปลี่ยนแปลงที่เหมาะสม ปรับตัวและยืดหยุ่น ทั้งในระดับตนเอง ทีมงาน องค์กร และระบบราชการ เพื่อนำไปสู่ผลลัพธ์ที่สร้างคุณค่า

### 2.3.2 บริหารองค์กร ทรัพยากร และผลลัพธ์ (Managing Organization, Resource and Results)

สามารถบริหารองค์กรและบูรณาการเชื่อมโยงภารกิจงาน และทีมงานภายในองค์กร ผลักดัน ให้เกิด การปฏิบัติและผลสัมฤทธิ์ เพื่อขับเคลื่อนเป้าหมายเชิงยุทธศาสตร์ขององค์กร สามารถตัดสินใจได้อย่าง ทันการณ์ และบริหารทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ให้เกิดประโยชน์และคุณค่าสูงสุด สร้างระบบนิเวศในการทำงาน สื่อสารเพื่อสร้างความเข้าใจในระดับองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ

### 2.3.3 บริหารและพัฒนาบุคลากร (Managing and Developing People)

สามารถกำหนดทิศทางและแนวทางในการพัฒนาบุคลากรในองค์กรที่สอดคล้องกับทิศทางเชิง ยุทธศาสตร์ขององค์กรและภาครัฐ สนับสนุนให้บุคลากรสามารถปฏิบัติงานและบริหารจัดการตนเอง เรียนรู้ และพัฒนาตนเองอย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง

### 2.3.4 บริหารจัดการตนเองและยึดหลักธรรมาภิบาล (Leading Self, Good Governance)

เป็นผู้นำที่เป็นต้นแบบที่ดี รับผิดชอบต่องานและผลลัพธ์ของงาน บริหารงานอย่างมีธรรมาภิบาล ยึดมั่นในมาตรฐานจริยธรรมและความเป็นมืออาชีพ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง รวมทั้ง สามารถบริหารจัดการตนเองให้มีความสมดุลระหว่างการทำงานกับชีวิตส่วนบุคคล

### 3. แผนพัฒนาตนเอง

(ข้อมูลส่วนบุคคลไม่เผยแพร่)

## บรรณานุกรม

- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (กพร.), รายงานสรุปผลดำเนินงานตามโครงการถ่ายโอนภารกิจของส่วนราชการสำหรับกลุ่มกระทรวงด้านเศรษฐกิจและสังคม, จาก <https://www.opdc.go.th>filelist>
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (กพร.), รายงานผลการศึกษาการถ่ายโอนงานในต่างประเทศ, จาก <http://www.opdc.go.th>filelist>
- สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการรัฐวิสาหกิจ, ประวัติสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการรัฐวิสาหกิจ, จาก <http://www.dol.go.th>Pages>
- มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ความเป็นมาของธุรกิจสถานตรวจสภาพรถเอกชน, จาก <http://cmuir.cmu.ac.th>
- เกษกาญจน์ อัมจิตร//2554//การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร.//วิทยานิพนธ์/บัณฑิตวิทยาลัย/มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.//ถ่ายเอกสาร
- กรมการกงสุล//2560//โครงการจัดจ้างผลิตและให้บริการจัดทำหนังสือเดินทางอิเล็กทรอนิกส์ของประเทศไทย ระยะที่ 3.//ถ่ายเอกสาร
- สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการรัฐวิสาหกิจ กรมที่ดิน//2562//คู่มือการปฏิบัติงานการออกใบอนุญาตเป็นช่างรัฐวิสาหกิจ

## ประวัติผู้เขียนเอกสารรายงานการศึกษาส่วนบุคคล

ชื่อ - สกุล นางเทียนทอง อัคระมหาศักดา

### ประวัติการศึกษา

ปริญญาตรี      นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2531

ปริญญาโท      ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง พ.ศ. 2545

### ประสบการณ์การรับราชการ

พ.ศ. 2534 – 2541      นักวิชาการที่ดิน ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี  
 พ.ศ. 2541 – 2545      หัวหน้างานนิติกรรม สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี  
 พ.ศ. 2546 – 2547      เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอนิคมคำสร้อย จังหวัดมุกดาหาร  
 พ.ศ. 2548 – 2555      หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี  
 พ.ศ. 2555 – 2555      หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม  
 พ.ศ. 2555 – 2559      หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี  
 พ.ศ. 2559 – 2560      เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาภูเวียง (ผู้อำนวยการระดับต้น)  
 พ.ศ. 2560 – 2564      เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่าม่วง  
 พ.ศ. 2564 – 2564      เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร (ผู้อำนวยการระดับสูง)  
 พ.ศ. 2564 – 2566      เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี

### รางวัลหรือทุนการศึกษา (เฉพาะที่สำคัญ)

ข้าราชการกรมที่ดินผู้มีคุณธรรมและจริยธรรมดีเด่น ประจำปี พ.ศ. 2554

### ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบันและสถานที่ทำงาน

ตำแหน่ง      ผู้ตรวจราชการ กรมที่ดิน

สถานที่ทำงาน      กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210