

การบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน*

Management of registration of rights and juristic acts in different land offices

ภัททิยา ฤทธิพลอง**

PHATTIYA RITTHIPHLAENG

6314832058@rumail.ru.ac.th

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการ หรือวิธีการการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ปัญหาและอุปสรรคการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ตลอดจนข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินออนไลน์ โดยใช้วิธีวิจัยเอกสารและวิจัยสนาม ใช้การเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญจำนวน 10 คน ผลการวิจัยพบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าใจถึงกระบวนการ วิธีการดำเนินงานของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน โดยต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไร่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ.2558 ผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรคพบว่า 1) พนักงานเจ้าหน้าที่เกิดอุปสรรคเกี่ยวกับการรอข้อมูลผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (Landsfax) ซึ่งใช้ระยะเวลานาน เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงานก่อนเริ่มการสอบสวนคู่สัญญา 2) การนำส่งเงินค่าธรรมเนียมไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ ซึ่งปัจจุบันวิธีการนำส่งเงินค่าธรรมเนียมการโอนนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องซื้อธนาคัตเท่าจำนวนเงินค่าธรรมเนียม จึงมีความกังวลเกี่ยวกับการดูแลรักษาเงินในระหว่างเดินทางไปซื้อธนาคัต และหรือเบิกเงินมาจ่ายค่าธรรมเนียม และ 3) การจัดส่งเรื่องรวมการจดทะเบียนต้องส่งโดยไปรษณีย์ มีความกังวลเอกสารสิทธิจะสูญหาย เนื่องจากโฉนดที่ดินเป็นเอกสารสิทธิที่สำคัญซึ่งเรื่องรวมการจดทะเบียนอยู่ในความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ และมีข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินออนไลน์ คือ 1) พัฒนาให้ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมออนไลน์สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลของเอกสารสิทธิได้โดยทันทีไม่ต้องรอบุคคลตอบกลับ 2) พัฒนาให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานกลายเป็นการจดทะเบียนออนไลน์เพื่อประชาชนจะได้รับโฉนดในวันยื่นคำขอ และ 3) มีการจ่ายค่าธรรมเนียมผ่านการโอนเงินเข้าบัญชีสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่แทนการซื้อธนาคัต

คำสำคัญ: การจดทะเบียน ; สิทธิและนิติกรรม ; ต่างสำนักงานที่ดิน

* บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระเรื่อง การบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน Management of registration of rights and juristic acts in different land offices

** นักศึกษาลูกศรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

บทนำ

ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2565 กรมที่ดินได้จัดทำแผนปฏิบัติการ ประกอบด้วย แผนปฏิบัติการ 2 ฉบับ คือ แผนปฏิบัติการกรมที่ดิน (แผนภาพรวม) และแผนการให้บริการประชาชน ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ บนพื้นฐานของยุทธศาสตร์ชาติระยะ 20 ปี แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ ซึ่งเป็นแผนแม่บทหลักของการพัฒนาประเทศ นอกจากนี้ยังได้พิจารณาถึงความเชื่อมโยงของแผนพัฒนา รัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน และนโยบาย Smart Land Changes ของกรมที่ดิน เพื่อให้ทุกหน่วยงานในสังกัดใช้เป็นกรอบทิศทาง และเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน การติดตามประเมินผล การปฏิบัติงานให้บังเกิด ประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ตลอดจนให้บรรลุภารกิจต่าง ๆ ด้วยความร่วมมือร่วมใจ บูรณาการการทำงาน ให้มีความสอดคล้อง เหมาะสม นำมาซึ่งการบรรลุผลสัมฤทธิ์ตามเป้าประสงค์ของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย และรัฐบาล ซึ่งวิสัยทัศน์กรมที่ดิน คือ “การขับเคลื่อนการจัดการที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชนและการพัฒนาประเทศด้วยมาตรฐานการจัดการ การบริการระดับสากล”

ปัจจุบันบุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน หรืออาจได้กรรมสิทธิ์มาโดยบทบัญญัติกฎหมายอื่น กล่าวคือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ได้มาโดยทางนิติกรรมโดยการรับมรดก, การครอบครองปรปักษ์ ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายในแต่ละลักษณะของนิติกรรมนั้น ๆ บัญญัติให้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ 1) การจดทะเบียนสิทธิ : เป็นการจดทะเบียนตามคำขอฝ่ายเดียว เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายที่เรียกว่า นิติเหตุ เช่น การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 เป็นการครอบครองที่ดินซึ่งมีโฉนดของบุคคล อื่นด้วยความสงบ โดยเปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปีผู้ครอบครองปรปักษ์ต้องร้องขอต่อศาลเมื่อศาลมีคำสั่งแสดงการได้ที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์ต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะใช้ยื่นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิไว้แล้วได้ 2) การจดทะเบียนนิติกรรม : เป็นการจดทะเบียนตามคำขอสองฝ่าย คือ ต้องมีคู่สัญญาหรือคู่กรณีเป็น การเสนอสนองต่อกันนิติกรรมจึงจะเกิดขึ้น เช่น การซื้อขาย ขายฝาก ให้แลกเปลี่ยนการจดทะเบียนทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เว้นแต่มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษว่าให้ยื่นคำขอฝ่ายเดียวได้ เช่น การไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากขายฝาก การจดทะเบียนโอนตาม คำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

การยื่นคำขอจดทะเบียน การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก) ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ใดขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คู่กรณีต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ห้องที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่เว้นแต่กรณีการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมที่ไม่ต้องมีการประกาศ หรือไม่ต้องมีการรังวัดและเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไร่สวน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จดทะเบียนสามารถยื่นคำขอจดทะเบียน ณ ท้องที่ที่อื่นได้อีก คือ 1. ยื่นต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร 2. ยื่น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขาแห่งใดแห่งหนึ่งที่ราชอาณาจักร ทั้งนี้ การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินที่ไม่ใช่ ณ ท้องที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ เป็นกรณีและผู้ขอได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน เนื่องจาก ผู้ขอไม่สะดวกในการเดินทางไปยังคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ ท้องที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่โดยพนักงาน เจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะตรวจสอบเอกสารหลักฐานและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีและอากร รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนโอนที่ดินหรือห้องชุดทางไปรษณีย์ไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่ง ที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่เพื่อจดทะเบียนตามกฎหมาย หากไม่มีเหตุขัดข้องพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียน ให้ผู้ขอเสร็จแล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาทางไปรษณีย์คืนสำนักงาน ที่ดินที่รับคำขอเพื่อแจ้งให้ผู้จดทะเบียนรับเอกสารคืน

ผู้วิจัยซึ่งเป็นบุคลากรของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ดเห็นว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ต่างสำนักงาน ต้องส่งเรื่องราวการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเงินค่าธรรมเนียมไปยังสำนักงานที่ดิน ณ ท้องที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไร่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ.2558 จึงทำให้ผู้วิจัยสนใจศึกษาว่าปัญหา และอุปสรรค ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการดำเนินงานนั้นเป็นอย่างไร เพื่อพัฒนาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน และนำไปสู่การจดทะเบียนออนไลน์ที่จะมีขึ้นในอนาคตต่อไป

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้วิธีการวิจัย 2 วิธี ดังนี้

1. การวิจัยเอกสาร (Documentary Research) เป็นการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการ วารสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ รายงานการวิจัย วิทยานิพนธ์ ดุษฎีนิพนธ์ รายงานการประชุม คู่มือการปฏิบัติงาน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน
2. การวิจัยสนาม (Field Research) โดยผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ด้วยแบบสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้าง หรือการสัมภาษณ์แบบเป็นทางการตามประเด็นคำถามที่กำหนดไว้

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญในครั้งนี้มีจำนวน 10 คน ประกอบด้วย นักวิชาการที่ติดชำนานุกร จำนวน 3 คน นักวิชาการที่ติดปฏิบัติกร จำนวน 3 คน เจ้าพนักงานที่ติดชำนานุกร จำนวน 2 คน เจ้าพนักงานที่ติดปฏิบัติกร จำนวน 2 คน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้วิธีสัมภาษณ์ โดยเป็นการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง หรือสัมภาษณ์แบบเป็นทางการ ลักษณะของการสัมภาษณ์เป็นการสัมภาษณ์ที่มีคำถามแน่นอนตายตัว กล่าวคือ จะสัมภาษณ์ผู้ใดก็ใช้คำถามเดียวกัน และการสัมภาษณ์จะดำเนินการโดยสัมภาษณ์เป็นรายบุคคล ก่อนการเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยจะกำหนดวันนัดสัมภาษณ์โดยแจ้งให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ทราบก่อนล่วงหน้า

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยมีการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร เช่น เอกสารประกอบการบรรยาย เอกสารวิชาการ วารสาร งานวิจัย วิทยานิพนธ์ ตลอดจนเอกสารทางราชการ เช่น นโยบาย หนังสือราชการ คู่มือการปฏิบัติราชการ ประกาศ คำสั่ง และระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน
2. เก็บรวบรวมข้อมูลจากภาคสนาม โดยผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ โดยเลือกสัมภาษณ์ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย และผู้วิจัยจะใช้การสัมภาษณ์ซึ่งเป็นคำถามปลายเปิด

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์งานวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยผู้วิจัยมีขั้นตอน ดังนี้

1. นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาแยกประเด็นคำถาม แล้วนำมาเปรียบเทียบความเหมือน หรือ ความแตกต่างของผู้ให้สัมภาษณ์ในแต่ละคน ก่อนจะนำข้อมูลนั้นไปวิเคราะห์
2. นำข้อมูลที่ได้จากการเปรียบเทียบมาทำการวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกัน เพื่อสรุปผลการวิจัยตาม วัตถุประสงค์ ถึงการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน โดยใช้การนำเสนอผลการวิจัยในเชิงพรรณนาความ

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

ผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้สรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย ดังนี้

ประเด็นที่ 1 ศึกษากระบวนการ หรือวิธีการการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง สำนักงานที่ดิน

การศึกษาวิจัยพบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ล้วนเข้าใจถึง กระบวนการและวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน เป็นกรณีและผู้ขอไม่สะดวกในการเดินทางไปยื่นคำขอจดทะเบียนยังพื้นที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ผู้ขอต้องไปยื่นเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และส่วนแยก แห่งใดแห่งหนึ่ง โดยต้องเป็นการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เฉพาะกรณีที่ไม่มีการประกาศหรือการรังวัด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะตรวจสอบเอกสารหลักฐานและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีและอากร รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนโอนที่ดินหรือห้องชุดทางไปรษณีย์ไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่เพื่อจดทะเบียนตามกฎหมาย หากไม่มีเหตุขัดข้องพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอ เสร็จแล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาทางไปรษณีย์คืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเพื่อแจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนรับเอกสารคืน ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถรวมถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยขั้นตอนการดำเนินการผู้ยื่นคำขอต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับ จากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ทำคำขอและสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ชำระเงิน ส่งเอกสารทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน ส่งเอกสารทั้งหมดคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอทางไปรษณีย์ แล้วแจ้งผู้ขอเอกสารคืน แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาให้ผู้ขอ

ประเด็นที่ 2 ศึกษาปัญหาและอุปสรรคการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง สำนักงานที่ดิน

การศึกษาวิจัยพบว่าปัญหาและอุปสรรคการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง สำนักงานที่ดิน ดังนี้

ปัญหาเกี่ยวกับการติดต่อสื่อสาร

1. ปัญหาด้านระบบ LandsFax คือ การให้บริการทำนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งระบบ LandsFax เป็นการให้บริการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอสำเนา ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบ สารสนเทศ พ.ศ. 2560 เพื่อเพิ่มคุณภาพการบริการประชาชน และเพิ่มศักยภาพของสำนักงานที่ดิน เป็นการเพิ่ม ความสะดวกให้แก่ประชาชน แต่ด้วยระบบซึ่งยังต้องอาศัยบุคคลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในการตอบ กลับข้อมูลที่ส่งไปยังสาขาที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ จึงทำให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงานก่อนเริ่มการสอบสวน และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน จนทำให้ประชาชนบางส่วนเกิดความไม่เข้าใจถึงการบริการ

ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของงาน

1. การนำส่งเงินค่าธรรมเนียมไปยังสาขาท้องที่ พบว่าในปัจจุบันการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมต่าง สำนักงานที่ดิน ผู้ยื่นคำขอต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนในวันที่ยื่นคำขอ และพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการส่ง เรื่องราวทั้งหมดพร้อมค่าธรรมเนียมไปยังสาขาท้องที่ โดยวิธีการส่งเงินค่าธรรมเนียมการโอนนั้น พนักงาน เจ้าหน้าที่ซื้อธนาคัตเท่าจำนวนเงินค่าธรรมเนียมโดยต้องเดินทางไปซื้อที่ไปรษณีย์ไทย บางครั้งจำนวนเงิน ค่าธรรมเนียมค่อนข้างสูง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีความกังวลในการดูแลรักษาเงินในระหว่างเดินทางไปซื้อ และหรือ การเบิกเงินมาจ่ายค่าธรรมเนียม

2. การจัดส่งเรื่องราวการจดทะเบียน พบว่าปัจจุบันต้องส่งโดยไปรษณีย์ พนักงานเจ้าหน้าที่กังวลกลัว เอกสารสูญหายเนื่องจากโฉนดที่ดินเป็นเอกสารสิทธิที่สำคัญ

ประเด็นที่ 3 ข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินออนไลน์

การศึกษาวิจัยพบข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินออนไลน์ ดังนี้

1. พัฒนาให้ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมออนไลน์สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลของเอกสารสิทธิได้ โดยทันทีไม่ต้องรอบุคคลตอบกลับ

2. พัฒนาให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานกลายเป็นการจดทะเบียนออนไลน์เพื่อ ประชาชนจะได้รับโฉนดในวันยื่นคำขอเลย

3. มีการจ่ายค่าธรรมเนียมผ่านการโอนเงินเข้าบัญชีสำนักงานที่ดินสาขาท้องที่โดยตรงแทนการซื้อธนาคัต

อภิปรายผล

การศึกษาวิจัย เรื่อง การบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน สามารถนำแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาอภิปรายผล โดยมีความสอดคล้องและเชื่อมโยงกับแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทางเลือกสาธารณะ, แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการปฏิรูประบบราชการ, แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับกลยุทธ์การตัดสินใจ ข้อมูลพื้นฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกัน ดังนี้

1. ศึกษากระบวนการ หรือวิธีการการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน การศึกษาวิจัยพบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ล้วนเข้าใจถึงกระบวนการและวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน เป็นกรณีและผู้ขอไม่สะดวกในการเดินทางไปยื่นคำขอจดทะเบียนยังพื้นที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ผู้ขอต้องไปยื่นเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และส่วนแยก แห่งใดแห่งหนึ่ง โดยต้องเป็นการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เฉพาะกรณีที่ไม่มีการประกาศหรือการรังวัด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะตรวจสอบเอกสารหลักฐานและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีและอากร รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนโอนที่ดินหรือห้องชุดทางไปรษณีย์ไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่เพื่อจดทะเบียนตามกฎหมาย หากไม่มีเหตุขัดข้องพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอ เสร็จแล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาทางไปรษณีย์คืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเพื่อแจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนรับเอกสารคืน ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถรวมถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยขั้นตอนการดำเนินการผู้ยื่นคำขอต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับ

จากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ทำคำขอและสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ชำระเงิน ส่งเอกสารทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน ส่งเอกสารทั้งหมดคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอทางไปรษณีย์ แล้วแจ้งผู้ขอเอกสารคืน แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาให้ผู้ขอ สอดคล้องกับตัวแบบและแนวความคิดของ Robbins and Coulter (อ้างถึงใน วิโรจน์ ก่อสกุล, 2564, หน้า 34) อธิบายว่า กลยุทธ์ 5 ประการ ที่จะทำให้การปฏิรูประบบราชการประสบความสำเร็จนั้น ต้องให้มีปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของข้าราชการ โดย 1 ใน 5 กลยุทธ์ ที่สำคัญ คือ กลยุทธ์หลัก (Core Strategy) โดยองค์การจะต้องกำหนดวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายในการทำงานให้ชัดเจน เพื่อให้บุคลากรทุกคนเดินทางไปทิศทางเดียวกัน ซึ่งจากแนวคิดของ Robbins and Coulter เห็นได้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด มีความเข้าใจในกระบวนการทำงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน กล่าวคือ องค์การ คือ กรมที่ดินได้ ออกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ.2558 เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานตามกฎหมายระเบียบไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับแนวคิดของวงวิรัช งามละม่อม (2558) ที่อธิบายว่า การจัดการภาครัฐแนวใหม่ มุ่งเน้นประชาชนเป็นศูนย์กลาง เน้นการบริหารแบบมืออาชีพ กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนผู้มาใช้บริการให้เกิดความสะดวก และประหยัดเวลา ทั้งนี้ แนวคิดการจัดการภาครัฐแนวใหม่ คือ มีระบบการบริหารงานมุ่งเน้นผลสัมฤทธิ์, มีมาตรฐานวัดได้, โปร่งใส ตรวจสอบได้ และการให้บริการที่ตอบสนองต่อความต้องการของประชาชน สอดคล้องกับแนวคิดของวงวิรัช งามละม่อม (2558) ที่อธิบายว่า การปฏิรูประบบราชการควรมีลักษณะสำคัญ คือการบริหารจัดการภายในภาคราชการจะมีความรวดเร็ว คุณภาพสูงและ ประสิทธิภาพสูง การจัดการองค์การมีความกะทัดรัด คล่องตัวและปรับเปลี่ยนได้อย่างรวดเร็ว เน้นการทำงานที่ใช้เทคโนโลยีเป็นเครื่องมือ มีลักษณะของการทำงานที่ทันสมัย ใช้เทคโนโลยี เครื่องมือ อุปกรณ์ที่เหมาะสมต่อการทำงาน ข้าราชการและเจ้าหน้าที่ของรัฐ มีคุณภาพสูง ข้าราชการทำงานมุ่งผลสัมฤทธิ์ โดยมีประชาชนเป็นเป้าหมายและสอดคล้องกับงานวิจัยของชินฉษา อ่อนละม้าย (2564) ที่ได้ศึกษาเรื่องการพัฒนาสมรรถนะบุคลากรของสำนักยุทธศาสตร์ นโยบาย และแผน สำนักงานเลขาธิการสำนักงานอัยการสูงสุด โดยผลการวิจัยสรุปว่า สมรรถนะหลักของบุคลากร คือ คุณลักษณะเฉพาะเชิงพฤติกรรมที่แสดงออกในด้านความรู้ ความเข้าใจ มีทักษะด้านต่าง ๆ มีทัศนคติที่ดี, การสั่งสมความรู้และความเชี่ยวชาญในสายอาชีพ, การให้บริการที่ดีโปร่งใส เท่าเทียมไม่เลือกปฏิบัติ, และการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้อื่น ซึ่งการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินที่ต้องทำงานกับประชาชน ต้องไม่เลือกปฏิบัติว่าอายุเท่าไร เพศใด ชนชั้นไหน อีกทั้งต้องอาศัยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ซึ่งผลการวิจัยเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด มีความรู้ความสามารถเข้าใจในกระบวนการทำงานดังกล่าว

2. ปัญหาและอุปสรรคการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน การศึกษาวิจัยพบว่าปัญหาและอุปสรรคการบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ดังนี้

ปัญหาเกี่ยวกับการติดต่อสื่อสาร

1. ปัญหาด้านระบบ LandsFax คือ การให้บริการทำนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งระบบ LandsFax เป็นการให้บริการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอสำเนา ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบ สารสนเทศ พ.ศ. 2560 เพื่อเพิ่มคุณภาพการบริการประชาชน และเพิ่มศักยภาพของสำนักงานที่ดิน เป็นการเพิ่มความสะดวกให้แก่ประชาชน แต่ด้วยระบบซึ่งยังต้องอาศัยบุคคลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในการตอบ กลับข้อมูลที่ส่งไปยังสาขาที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ จึงทำให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงานก่อนเริ่มการสอบสวน และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน จนทำให้ประชาชนบางส่วนเกิดความไม่เข้าใจถึงการบริการ

ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของงาน

1. การนำส่งเงินค่าธรรมเนียมไปยังสาขาท้องที่ พบว่าในปัจจุบันการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ผู้ยื่นคำขอต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนในวันที่ยื่นคำขอ และพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการส่งเรื่องราวทั้งหมดพร้อมค่าธรรมเนียมไปยังสาขาท้องที่ โดยวิธีการส่งเงินค่าธรรมเนียมการโอนนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ซื้อธนาคาเพื่อจำนวนเงินค่าธรรมเนียมโดยต้องเดินทางไปซื้อที่ไปรษณีย์ไทย บางครั้งจำนวนเงินค่าธรรมเนียมค่อนข้างสูง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีความกังวลในการดูแลรักษาเงินในระหว่างเดินทางไปซื้อ และหรือ การเบิกเงินมาจ่ายค่าธรรมเนียม

2. การจัดส่งเรื่องราวการจดทะเบียน พบว่าปัจจุบันต้องส่งโดยไปรษณีย์ พนักงานเจ้าหน้าที่กังวลกลัว เอกสารสูญหายเนื่องจากโฉนดที่ดินเป็นเอกสารสิทธิที่สำคัญ

สอดคล้องกับแนวคิดการตัดสินใจของ Jonnes (อ้างถึงในชลิตา ศรมณี และคณะ, 2555, หน้า 22) ได้ อธิบายว่า กลยุทธ์การตัดสินใจ ได้ให้ความหมายการตัดสินใจขององค์การว่าเป็นกระบวนการที่จะแก้ไขปัญหาของ องค์การโดยการค้นหาทางเลือกและเลือกทางเลือกหรือแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดเพื่อบรรลุเป้าหมายขององค์การที่ กำหนดไว้ กล่าวคือ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พบปัญหาหากเป็นเพียงรายละเอียดของงานสามารถเข้าแก้ไขได้โดย ทันทีเป็นสิ่งที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าเป็นวิธีการที่จะแก้ไขปัญหาได้ดีและโดยเร็วที่สุด สอดคล้องกับ DSS (2564) ได้ อธิบายว่า การตัดสินใจระดับปฏิบัติการ (Operational Decision Making) หัวหน้างานระดับต้นจะต้อง เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในระดับนี้ ซึ่งมักจะเป็นการตัดสินใจที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานเฉพาะด้าน ที่มักจะเป็น งานประจำที่มีขั้นตอนซ้ำๆ และได้รับการกำหนดไว้เป็นมาตรฐาน โดยที่หัวหน้างานจะพยายามควบคุมให้งาน

ดำเนินไปตามแผนงานที่วางไว้ จาก DSS (2564) ดังกล่าวเห็นได้ว่าปัญหาเกี่ยวกับการติดต่อสื่อสาร และปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของงาน อยู่ในระดับผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งปัญหาบางประการ ผู้ปฏิบัติงานสามารถตัดสินใจและแก้ไขได้ทันที แต่เนื่องด้วยกฎ ระเบียบ มีอาจดำเนินการได้ เช่น การเข้าถึงฐานข้อมูลของโหนดที่คืนแต่แปลงที่ทำให้งานดังกล่าวเกิดความล่าช้า สอดคล้องกับแนวคิดของ วชิรวัชร งามละม่อม (2558) ได้อธิบายว่า สาเหตุของการปฏิรูประบบราชการในปัจจุบัน คือ ขาดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เช่น การทำงานล่าช้า ไม่มีความคล่องตัว โครงสร้างขององค์กรที่มีขนาดใหญ่ จำนวนของข้าราชการที่มีมาก การทำงานที่ยืดกฎ ระเบียบ มากเกินไป และ สอดคล้องกับงานวิจัยของนฤพล ชุนุช (2564) ที่ได้ศึกษาเรื่องการพัฒนากระบวนการจัดการหอศิลป์วัฒนธรรม แห่งกรุงเทพมหานคร โดยผลการวิจัยสรุปว่า เมื่อกระแสโลกาภิวัตน์และการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลให้องค์การภาครัฐ ต้องมีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพซึ่งควรมีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่น ทันต่อสถานการณ์และความต้องการของประชาชนซึ่งไม่สัมพันธ์กับระบบราชการที่มีขั้นตอนในการดำเนินงานหลายขั้นตอน ล่าช้า ทั้งยังมีกฎระเบียบที่ทำให้ระบบการทำงานของราชการไม่เกิดความคล่องตัว เห็นได้จากปัญหาเกี่ยวกับการติดต่อสื่อสาร ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของงาน

3. ข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินออนไลน์

การศึกษาวิจัยพบข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินออนไลน์ ดังนี้

1. พัฒนาให้ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมออนไลน์สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลของเอกสารสิทธิได้โดยทันทีไม่ต้องรอบุคคลตอบกลับ
2. พัฒนาให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานกลายเป็นการจดทะเบียนออนไลน์เพื่อประชาชนจะได้รับโฉนดในวันยื่นคำขอเลย
3. มีการจ่ายค่าธรรมเนียมผ่านกรโอนเงินเข้าบัญชีสำนักงานที่ดินสาขาท้องที่โดยตรงแทนการซื้อฉันทึ สอดคล้องกับแนวคิดของ Robbins and Coulter (อ้างถึงใน วิโรจน์ ก่อสกุล, 2564, หน้า 29) ได้อธิบายว่า การบริหารภาครัฐควรมีความยืดหยุ่น มีการทำงานเป็นทีม เปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ คำนึงถึงผู้รับบริการเป็นสำคัญโดยมีเครือข่ายในการทำงานและสามารถทำงานได้ทุกที่ ทุกเวลา สอดคล้องกับความเห็นของ ที่ว่าภาครัฐต้องมีความคล่องตัว สามารถปรับเปลี่ยนได้ เพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยี การเปลี่ยนแปลงกฎ ระเบียบ กฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงตามกระแสโลกาภิวัตน์ ซึ่งต้องอาศัยความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะจริงจากผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งถือว่าเป็นทางเลือกสาธารณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่ควรได้รับจากองค์การ สอดคล้องกับแนวคิดของ Gore (อ้างถึงใน วิโรจน์ ก่อสกุล, 2564, หน้า 33) ได้อธิบายว่าปรัชญาในการเปลี่ยนโฉมระบบราชการเพื่อปฏิรูประบบราชการของสหรัฐอเมริกา 4 ประการ ด้วยกัน คือ 1) การตัดความล่าช้าในการ

ทำงานออกไปด้วยวิธีการต่างๆ เช่น การลดขั้นตอนในการทำงานที่ไม่จำเป็นออกไป การกระจายอำนาจด้านการบริหารงานบุคคล การตัดกฎระเบียบที่ไม่จำเป็นออกไปและการให้อำนาจแก่รัฐบาลมลรัฐและรัฐบาลท้องถิ่น

2) การมอบอำนาจแก่ข้าราชการ เพื่อให้สามารถทำงานได้อย่างเต็มที่และบังเกิดผลสำเร็จรวดเร็ว เช่น มอบอำนาจการตัดสินใจให้แก่ข้าราชการในสายงานหลักและข้าราชการระดับล่างเพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปด้วยความรวดเร็ว จัดให้ข้าราชการมีเครื่องมือเครื่องมือที่สมบูรณ์และให้ข้าราชการเหล่านั้นรับผิดชอบต่อผลสำเร็จของงานรวมทั้งการปรับปรุงคุณภาพของการทำงานอีกด้วย สอดคล้องกับแนวคิดของ Peter (อ้างถึงใน วิโรจน์ ก่อสกุล, 2564, หน้า 34) ได้อธิบายว่าการปฏิรูประบบราชการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางสังคม เศรษฐกิจ การเมือง นั้น มี 4 รูปแบบ แต่ 1 ใน 4 รูปแบบที่สอดคล้องกับการพัฒนาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินออนไลน์หรือพัฒนาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน คือการลดกฎ - ระเบียบที่ไม่จำเป็น โดยต้องจัดการให้มีอิสระมากขึ้นโดยปรับลดบทบาทภาครัฐจากการควบคุม กำกับดูแล มาเป็นอำนวยความสะดวกและสอดคล้องกับงานวิจัยของศิริวรรณ ดวงงาม (2564) ที่ได้ศึกษาเรื่องการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลในงานคดีของสำนักงานอัยการสูงสุด : กรณีศึกษาสำนักงานอัยการจังหวัดสมุทรปราการ โดยผลการวิจัยสรุปได้ว่า ควรมีการปรับเปลี่ยนกระบวนการทัศน์ แนวคิด ทัศนคติ และค่านิยม สร้างความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมออนไลน์ เพื่อเตรียมความพร้อมการจดทะเบียนออนไลน์ในอนาคตให้กับบุคลากรภายในสำนักงานมาใช้ในการสนับสนุนการปฏิบัติงานให้สำเร็จบรรลุตามเป้าหมายประสงค์ที่วางไว้ และควรมีการฝึกอบรมบุคลากรผู้ปฏิบัติงาน เพื่อเพิ่มทักษะความรู้ ความสามารถ และความชำนาญในการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลในการปฏิบัติงาน โดยฝึกปฏิบัติจริงกับโปรแกรมประยุกต์ต่างๆ ที่มีการใช้งานภายในสำนักงานเป็นประจำทุกปี เช่น ระบบ Landsfax

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง การบริหารจัดการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน โดยการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัย มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ควรมีการจัดหาทรัพยากรบุคคลให้เพียงพอกับปริมาณงาน กล่าวคือ ควรมีการเพิ่มบุคลากรเกี่ยวกับ LandsFax โดยตรง ในทุกสำนักงานที่ดิน หากมีเจ้าหน้าที่ที่เพียงพอแล้วระยะเวลาในการตอบกลับข้อมูลโฉนดที่ดินของสำนักงานที่ดินท้องที่จะเร็วขึ้น อนึ่ง เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน
2. ควรจัดให้ทุกสำนักงานที่ดิน มีหมายเลขบัญชีธนาคาร เพื่อจัดส่งค่าธรรมเนียม ลดปัญหากรณีค่าธรรมเนียมเยอะ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาจำนวนเงินดังกล่าว

3. ออกแบบการดำเนินงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน รวมถึงกฎ ระเบียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจและคุ้มครองสิทธิของการเข้าถึงสามารถตรวจสอบฐานข้อมูลของโฉนดที่ดินแปลง นั้นๆ ได้โดยไม่ต้องรบกวนบุคคลตอบข้อมูลกลับ

4. เนื่องด้วยในปัจจุบันประชาชนเข้าใช้บริการการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ค่อนข้างเยอะ เห็นควรพัฒนาให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมออนไลน์บังคับใช้ได้จริงในทุกสำนักงานที่ดิน เพื่อเป็นอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนผู้มาใช้บริการ

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรศึกษาแนวทางการบริหารจัดการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมออนไลน์
2. ควรศึกษาการพัฒนาเอกสารสิทธิให้เป็นรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้สอดคล้องกับประเทศไทย 4.0
3. ควรศึกษาการบริหารจัดการเกี่ยวกับแอปพลิเคชัน Smart land ของประชาชนผู้มาใช้บริการในสำนักงานที่ดิน

เอกสารอ้างอิง

- กรมที่ดิน. (2565). *แผนปฏิบัติการกรมที่ดินประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2565*. ค้นเมื่อ 11 กรกฎาคม 2565, จาก <https://www.dol.go.th/plan/DocLib/%e0%b8%a0%e0%b8%b2%e0%b8%9e%e0%b8%a3%e0%b8%a7%e0%b8%a1.pdf>
- ชลิตา ศรมณี และคณะ. (2555). *รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์การสร้างสรรค์นวัตกรรมบริการสาธารณะโดย องค์การบริหารส่วนตำบล*. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ชินฉษา อ่อนละม้าย. (2564). *การพัฒนาสมรรถนะบุคลากรของสำนักยุทธศาสตร์ นโยบาย และแผน สำนักงาน เลขาธิการสำนักงานอัยการสูงสุด ตามแนวคิดการบริหารจัดการภาครัฐแนวใหม่*. การค้นคว้าอิสระ โครงการรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง. ค้นเมื่อ 5 กรกฎาคม 2565, จาก http://www3.ru.ac.th/mpa-abstract/files/2564_1649668545_6314830007.pdf
- นฤพล ชูนุช. (2564). *การพัฒนาระบบบริหารจัดการหอศิลป์วัฒนธรรมแห่งกรุงเทพมหานคร*. การค้นคว้าอิสระ โครงการรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง. ค้นเมื่อ 5 กรกฎาคม 2565, จาก http://www3.ru.ac.th/mpa-abstract/files/2563_1629863190_6214832005.pdf
- แนวหน้า. (2564). *การปฏิรูประบบราชการ*. ค้นเมื่อ 5 กรกฎาคม 2565, จาก <https://www.naewna.com/politic/columnist/37592>

- บริษัท คอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด. (2563). *รู้กันยัง...กรมที่ดินเพิ่มช่องทางให้บริการต่างสำนักงานด้วย “LandsFax” สะดวก ฉับไว*. ค้นเมื่อ 15 กรกฎาคม 2565, จาก <https://www.cot.co.th/th/%E0%B8%A3%E0%B8%B9%E0%B9%89%E0%B8%81%E0%B8%B1%E0%B8%99%E0%B8%A2%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%81%E0%B8%A3%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B9%80%E0%B8%9E%E0%B8%B4/>
- วชิรวัชร งามละม่อม. (2558). *การปฏิรูประบบราชการ*. ค้นเมื่อ 8 กรกฎาคม 2565, จาก https://learningofpublic.blogspot.com/2015/10/blog-post_45.html
- วิโรจน์ ก่อสกุล. (2564). *เอกสารประกอบการบรรยายวิชาการระเบียบวิธีวิจัยทางรัฐประศาสนศาสตร์*. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, โครงการรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต.
- ศิริวรรณ ดวงงาม. (2564). *การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลในงานคดีของสำนักงานอัยการสูงสุด: กรณีศึกษาสำนักงานอัยการจังหวัดสมุทรปราการ*. การค้นคว้าอิสระโครงการรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง. ค้นเมื่อ 5 กรกฎาคม 2565, จาก http://www3.ru.ac.th/mpaabstract/files/2564_1649668638_6314830006.pdf
- ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม, สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน. (2549). *การให้บริการประชาชนในการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์*. ค้นเมื่อ 6 กรกฎาคม 2565, จาก <https://www.sureprop.com/page/1393>
- สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน. (2551). *การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม*. ค้นเมื่อ 28 มกราคม 2565, จาก <https://www.dol.go.th/registry/DocLib4/%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B8%AA%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%B0/article14.pdf>
- DSS. (2564). *ระดับของการตัดสินใจภายในองค์กร*. ค้นเมื่อ 12 มกราคม 2565, จาก <https://dsscomputer01.wixsite.com/dsscomputer/registration>

