

# คำถาม คำตอบ

ที่ควรรู้เกี่ยวกับที่ดิน

## คำนำ

หนังสือ “ คำถาม คำตอบ ที่ควรรู้เกี่ยวกับที่ดิน ” ได้จัดทำขึ้น เพื่อเป็นสื่อกลางในการเผยแพร่ความรู้ ความเข้าใจในระเบียบกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินให้กับประชาชนทั่วไป โดยได้รวบรวมจากข้อสงสัยที่ประชาชนมักจะสอบถามไปยังกรมที่ดิน ผ่านทางอินเทอร์เน็ต และช่องทางอื่น เช่น โทรศัพท์ ฯลฯ มารวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ ซึ่งประกอบไปด้วยคำถามที่เกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ที่ดินสาธารณประโยชน์ การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรังวัดที่ดิน เป็นต้น

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือ “ คำถาม คำตอบ ที่ควรรู้เกี่ยวกับที่ดิน ” นี้ จะเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจ และประชาชนทั่วไปตลอดจนเจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดิน รวมทั้งส่วนราชการอื่นให้ได้รับความรู้ ความเข้าใจ ในระเบียบกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินได้ส่วนหนึ่งไม่มากก็น้อย อันจะส่งผลให้การปฏิบัติงานของกรมที่ดินเกิดประสิทธิภาพและบรรลุผลตามเป้าหมายต่อไป

กรมที่ดิน

กันยายน 2549

# การออกเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

## 1. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินคืออะไร

เป็นการออกโฉนดที่ดินประเภทหนึ่งซึ่งกรมที่ดินดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของที่ดิน โดยกรมที่ดินจะจัดหน่วยรับผิดชอบเรียกว่าศูนย์อำนาจการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเข้าไปดำเนินการในพื้นที่จังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศ ปัจจุบันเป็นโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล

## 2. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินต่างจากวิธีการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีเฉพาะรายอย่างไร

การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายเป็นความต้องการของเจ้าของที่ดินบุคคลใดบุคคลหนึ่ง โดยยื่นคำขออนุญาตโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ส่วนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินกรมที่ดินจะส่งเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการในพื้นที่และดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยเจ้าของที่ดินไม่ต้องยื่นคำขอ

## 3. มี น.ส. 3 ก. ถ้าไม่รอโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จะสามารถเปลี่ยน น.ส. 3 ก. เป็นโฉนดที่ดินได้อย่างไร เสียค่าใช้จ่ายเท่าไร

กรณีเจ้าของที่ดินไม่รอโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เจ้าของที่ดินที่มีหลักฐานที่ดินเป็น น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข. สามารถนำหลักฐานที่ดินไปยื่นคำขออนุญาตโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ และสามารถสอบถามค่าใช้จ่ายได้จากสำนักงานที่ดินนั้นๆ

## 4. ต้องการซื้อที่ดิน แต่ด้านหลังโฉนดที่ดินมีข้อความว่า “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล” และ “ยังไม่ชำระค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดิน” สามารถโอนซื้อขายและต้องชำระค่าโฉนดที่ดินเท่าใด

โฉนดที่ดินมีข้อความอยู่ด้านหลังว่า “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล” โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศของกรมที่ดิน ซึ่งเป็นนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล โดยมีวัตถุประสงค์ที่ต้องการให้ประชาชนได้รับโฉนดที่ดินเพื่อนำไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อสถาบันการเงิน และจะได้นำเงินดังกล่าวไปเป็นทุนเพื่อดำเนินธุรกิจต่อไป จึงสามารถโอนกันได้ไม่ต้องห้ามแต่อย่างใด

สำหรับข้อความ “ยังไม่ชำระค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดิน” ในการออกโฉนดที่ดินตามโครงการฯ เจ้าของที่ดินยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมจะขอรับโฉนดที่ดินไปก่อน ก็ได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดิน ถ้าได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ชำระเงินค่าธรรมเนียมเป็นค่าโฉนดที่ดินแปลงละ 50 บาท (สำหรับเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกิน 20 ไร่ คิดอีกไร่ละ 2 บาท เศษของไร่คิดเป็น 1 ไร่) ค่าหลักเขตที่ดิน 60 บาท

#### **5. การออกโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ใช้ระยะเวลาประมาณกี่วัน ก็เดือน จึงจะได้รับโฉนดที่ดิน**

โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เป็นโครงการที่ดำเนินการตามแผนงานในแต่ละปีงบประมาณ โดยศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแต่ละศูนย์จะกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จในแต่ละท้องที่ โดยกำหนดเป็นนโยบายว่า กรณีไม่มีปัญหาในเรื่องของหลักฐานที่ใช้ในการดำเนินการ ข้างเคียงรับรองแนวเขตครบถ้วน หรือข้อขัดข้องอื่นๆ ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่เดินสำรวจทำการรังวัด แต่เนื่องจากในการออกโฉนดที่ดินอาจพบข้อขัดข้องเป็นการเฉพาะแปลงไม่เหมือนกัน ทำให้ระยะเวลาในการดำเนินการของบางแปลงอาจช้ากว่าแปลงอื่นๆ ได้ เช่น ที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ต้องนำเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของ กพร. จังหวัด หรือที่ดินดังกล่าวเป็นที่ป่าชายเลนต้องนำเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน หากการดำเนินการของคณะกรรมการดังกล่าวยังไม่เสร็จ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม หากศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินยังไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาในแต่ละปีงบประมาณข้างต้นได้ เจ้าหน้าที่จะส่งมอบงานนั้นให้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ราษฎรสามารถสอบถามรายละเอียดปัญหาอุปสรรคได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

#### **6. โฉนดที่ดินที่ด้านหลังโฉนดที่ดินมีข้อความระบุว่า “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน” แตกต่างจากโฉนดที่ดินที่ไม่มีข้อความระบุไว้อย่างไร**

กรณีโฉนดที่ดินที่ด้านหลังโฉนดที่ดินมีข้อความระบุว่า “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน” นั้น สืบเนื่องมาจากรัฐบาลมีนโยบายที่จะช่วยเหลือประชาชนที่มีสินทรัพย์ที่ดินทำกิน แต่ขาดแคลนเงินหมุนเวียน ให้มีโอกาสเข้าถึงแหล่งทุนได้โดยเร็ว เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของประชาชนในสังคมให้ดียิ่งขึ้น โดยเฉพาะผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่มีหลักฐานใบจอง ส.ค. 1 น.ค. 3 กสน. 5 ซึ่งมีข้อจำกัด

ทางกฎหมายบางประการ ทำให้สถาบันการเงินไม่ยอมรับเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน รัฐบาลจึงมอบหมายให้กรมที่ดินพิจารณาหาทางช่วยเหลือผู้ที่มีที่ดินดังกล่าวข้างต้น ให้มีโอกาสเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้ได้ กรมที่ดินจึงได้จัดทำโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลดังกล่าว และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลแล้ว กรมที่ดินได้มีหนังสือสั่งการให้เจ้าหน้าที่จดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินว่า “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล” เพื่อให้ปรากฏว่าเป็นโฉนดที่ดินที่ได้รับการช่วยเหลือตามโครงการดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น โฉนดที่ดินที่ด้านหลังโฉนดที่ดินมีข้อความจดแจ้งไว้เช่นนี้ จึงเป็นการจดแจ้งเพราะเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลเท่านั้น การจดแจ้งดังกล่าวไม่ได้มีผลให้โฉนดที่ดินนั้นต้องถูกจำกัดสิทธิใดๆ ตามกฎหมาย ฉะนั้น โฉนดที่ดินดังกล่าวจึงไม่มีความแตกต่างกับโฉนดที่ดินที่ไม่ได้ออกตามโครงการนี้แต่อย่างใด

## 7. ประชาชนจะทราบได้อย่างไรว่ากรมที่ดินจะทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ของตนเองหรือไม่

ในการเดินสำรวจแต่ละครั้ง กรมที่ดินได้มีการประชาสัมพันธ์โครงการเดินสำรวจฯ รวมทั้งจังหวัดเป้าหมายทางสถานีวิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ และสื่ออื่น ๆ เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้รับทราบข่าวสาร แม้ไม่อยู่ในท้องที่หรืออยู่ต่างจังหวัดที่จะดำเนินการ ให้ได้รับทราบถึงโครงการเดินสำรวจฯ ปีนั้น ๆ

อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน การประกาศและข่าวสาร ราษฎรจะทราบได้จาก

1. ราชกิจจานุเบกษา โดยในการประกาศกำหนดจังหวัดที่จะดำเนินการในปีใดจะประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจากตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดจังหวัดที่จะดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในปีนั้นให้ประชาชนทั่วไปทราบว่าดำเนินการในจังหวัดใดบ้าง

2. ประกาศจังหวัดฯ โดยหลังจากรัฐมนตรีกำหนดจังหวัดแล้ว จังหวัดจะประกาศกำหนดเขตท้องที่ และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยจัดทำเป็นประกาศจังหวัด และปิดประกาศไว้ที่

- สำนักงานที่ดิน
- ที่ว่าการอำเภอ
- ที่ว่าการกิ่งอำเภอ
- ที่ทำการกำนัน
- ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่

การประกาศดังกล่าวนี้เป็นการปฏิบัติตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3. จังหวัดประชาสัมพันธ์โครงการเดินสำรวจฯ ให้ประชาชนทั่วไปทราบ โดยใช้สื่อทางสิ่งพิมพ์ วิทยุกระจายเสียงท้องถิ่น และสื่ออื่น ๆ รวมทั้งการประชุมผู้นำท้องถิ่นก่อนเริ่มดำเนินการเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์โครงการฯ ให้ประชาชนทราบ

4. อำเภอท้องที่ที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจะประกาศรับแจ้งการครอบครองและประชาสัมพันธ์ชี้แจงให้ประชาชนทราบว่า ใครบ้างที่จะต้องแจ้งการครอบครองที่ดินและมีสิทธิหน้าที่ใดบ้าง

5. ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน นัดประชุมราษฎรในแต่ละหมู่บ้านแต่ละพื้นที่เพื่อชี้แจงทำความเข้าใจถึงวิธีการและนัดหมายราษฎรมาหน้าเจ้าหน้าที่เพื่อเข้ารังวัดในพื้นที่ โดยให้มีระยะเวลาเตรียมตัวและเตรียมหลักฐานล่วงหน้า

**8. ถ้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมากกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ระบุในหลักฐาน เช่น ส.ค.๑ หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะสามารถออกโฉนดที่ดินได้แค่ไหน เพียงใด**

ในการออกโฉนดที่ดินต้องมีการรังวัดตรวจสอบในที่ดินว่าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแค่ไหนเพียงใด กรณีที่การครอบครองและทำประโยชน์เกินกว่าเนื้อที่ตามหลักฐานที่มีอยู่เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ได้เต็มตามเนื้อที่ที่ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์อยู่จริง ถ้าเป็นการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพท้องถิ่น ที่ดินข้างเคียงถูกต้องตรงกันกับหลักฐานเดิม มีการรับรองแนวเขตถูกต้องครบถ้วน แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการสมยอมแลกเปลี่ยนแนวเขตที่ดินกัน และที่ดินนั้นไม่ต้องห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดิน

**9. ที่ดินบนเกาะสามารถนำมาออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่**

ปัจจุบันที่ดินบนเกาะไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ เว้นแต่ที่ดินนั้นจะมีหลักฐาน ส.ค.1 หรือใบจอง หรือใบเหยียบย่ำ หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม หรือมีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายอื่น ปัจจุบันได้มีการดำเนินการเพื่อแก้ไขกฎหมายให้ที่ดินซึ่งได้ยื่นคำขอไว้ก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ประกาศใช้ซึ่งมีการสำรวจไว้ ว่าให้สามารถดำเนินการพิสูจน์สิทธิในที่ดินต่อไปได้ ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการ

**10. การคัดค้านการออกโฉนดที่ดินจะกระทำได้อย่างไร และมีผลอย่างไร**

การคัดค้านการออกโฉนดที่ดินสามารถกระทำได้ในวันทำการรังวัดหรือภายหลังการรังวัดแต่ก่อนครบกำหนดประกาศแจกโฉนดที่ดิน หากเป็นการคัดค้านภายหลังเจ้าหน้าที่จะไม่รับคัดค้านนั้น เมื่อมีผู้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินเจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนเปรียบเทียบ หากตกลง

กันได้ก็จะดำเนินการตามที่ตกลง แต่หากตกลงกันไม่ได้ก็จะสั่งการไปตามที่เห็นสมควรและแจ้ง คู่กรณีทราบเพื่อให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการทางศาลภายใน 60 วัน หากพ้นกำหนดไม่มีการดำเนินการทางศาลก็จะดำเนินการต่อไปตามที่สั่งการไว้

## 11. ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยมีหลักฐานการเสียภาษี (ภบท. 5) มาตลอด จะสามารถนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นขออนุญาตที่ดินได้หรือไม่

ภบท. 5 เป็นเพียงหลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่ไม่ใช่หลักฐานที่จะใช้อ้างสิทธิในที่ดิน แต่สามารถนำมาใช้ประกอบในการยื่นขออนุญาตที่ดินได้ ซึ่งถ้าหากได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจริง และไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน เช่น ที่ดินสงวนหวงห้าม ที่ดินในเขตป่า ที่ในเขตปฏิรูป ที่ดิน (ส.ป.ก.) ที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่เขา ที่ภูเขา หรือที่เกาะ เป็นต้น ก็สามารถขออนุญาตที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

1. ที่ดินที่เจ้าของเดิมได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2497) สามารถขออนุญาตที่ดินได้ 2 วิธี คือ

1.1 ขออนุญาตที่ดินเป็นการเฉพาะราย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดิน จังหวัดสาขา/ส่วนแยก ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

1.2 โดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ทวิ วรรคสอง (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเมื่อรัฐมนตรีประกาศจังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจฯ และผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศท้องที่ และวันเริ่มต้นเดินสำรวจแล้ว เจ้าของที่ดินต้องไปแจ้งการครอบครองต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้น ตั้งอยู่ภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด ตามมาตรา 27 ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่ได้แจ้งการครอบครองในระยะเวลาดังกล่าว และเมื่อกรมที่ดินส่งเจ้าหน้าที่เข้าไปทำการสำรวจรังวัดปักหลักเขตที่ดินและสอบสวนสิทธิในที่ดินถึงที่ดินของผู้ใด เจ้าของที่ดินก็ยังสามารถที่จะมานำหรือส่งตัวแทนมานำทำการรังวัดและระวางชี้แนวเขตที่ดินของตนได้ การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีนี้ไม่ต้องยื่นคำขอรังวัด ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรังวัดแต่อย่างใด

2. ที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่สามารถขออนุญาตที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามข้อ 1.1 ได้ แต่สามารถออกโฉนดที่ดินได้โดยการสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ทวิ วรรคสอง (3) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามข้อ 1.2 ได้โดยเมื่อกรมที่ดินส่งเจ้าหน้าที่เข้าไปทำการรังวัด ปักหลักเขตที่ดินและสอบสวนสิทธิในที่ดิน เจ้าของที่ดินต้องมานำหรือส่งตัวแทนมานำทำการรังวัดและระวางชี้แนวเขตของตนเองเช่นเดียวกัน แต่โฉนดที่ดินที่ได้ ออกในกรณีนี้ต้องอยู่ในบังคับห้ามโอน 10 ปี

## 12. การออกโฉนดที่ดินที่งอกมีหลักเกณฑ์อย่างไร

ที่งอกต้องเป็นที่ดินซึ่งงอกออกจากริมตลิ่งและเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เป็นการงอกออกจากที่ดินเดิมโดยไม่มีที่สาธารณะคั่นอยู่ระหว่างที่ดินเดิมกับที่งอก และเวลาน้ำขึ้นตามปกติน้ำไม่ท่วมถึง ตามกฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินเดิมเป็นเจ้าของที่งอกนั้น โดยผลของกฎหมายโดยไม่จำเป็นต้องออกเป็น โฉนดที่ดิน แต่หากเจ้าของที่งอกต้องการออกโฉนดที่ดินก็สามารถนำหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินและที่งอกมายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินในที่งอก ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้

## 13. โฉนดที่ดินชำรุดหรือสูญหายจะต้องทำอย่างไรเพื่อให้ได้โฉนดที่ดินใหม่ และมีค่าใช้จ่ายอย่างไร

การออกใบแทนโฉนดที่ดินเจ้าของโฉนดที่ดินต้องยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ กรณีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินชำรุด หากการชำรุดนั้นสาระสำคัญของโฉนดที่ดินยังมีอยู่ครบ เช่น เลขเครื่องหมายที่ดิน ผู้ลงนามในโฉนดที่ดิน สามารถตรวจสอบได้ เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้เลย แต่หากสาระสำคัญของโฉนดที่ดินมีอยู่ไม่ครบจะต้องนำพยานบุคคลไปให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่และก่อนออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ต้องมีการประกาศ 30 วัน

กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย จะต้องนำพยานบุคคลไปให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่และก่อนออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ต้องมีการประกาศ 30 วัน และถ้าเป็นการสูญหายที่เกี่ยวข้องกับคดีอาญา เช่น ถูกลักทรัพย์ไป ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมายื่นต่อเจ้าหน้าที่ด้วย

## 14. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกมามีกรณีใดบ้างที่จะถูกเพิกถอน และในการ เพิกถอนจะต้องใช้ระยะเวลาเท่าใด

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปอาจถูกเพิกถอนได้ 2 กรณี คือ ตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล หรืออธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 15. ที่ดินประเภทใดที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

ที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) ได้ ต้องเป็นที่ดินซึ่งผู้ขอออกได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน และไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) คือไม่เป็น

(1) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(2) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา 9 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน



(3) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา 10 และมาตรา 11 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(4) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 20 (3) และ (4) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายอื่น

(5) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

## 16. ทำอย่างไรถึงจะทราบว่าที่ดินที่ถือครองอยู่เป็นที่ดินที่ชอบด้วยกฎหมาย และจะ ไม่ถูกเพิกถอนในภายหลัง

การที่จะตรวจสอบได้ว่า ที่ดินที่ถือครองนั้นเป็นที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ นั้น

1. เจ้าของที่ดินจะต้องทราบตำแหน่งและขอบเขตที่แน่นอนของที่ดินและทราบประวัติความเป็นมาของที่ดินที่ถือครอง

2. เจ้าของที่ดินต้องสอบถามกำนันผู้ใหญ่บ้าน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้สูงอายุว่าที่ดินที่ถือครองเป็นที่สาธารณะหรือเป็นที่ของบุคคลอื่นหรือไม่ เพราะบางกรณีจะไม่ปรากฏหลักฐานที่ชัดเจนจึงต้องอาศัยการสอบถามจากผู้รู้

3. ควรไปติดต่อเจ้าหน้าที่เพื่อสอบถามและตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยเจ้าของที่ดินต้องไปชี้ตำแหน่งที่ดินที่ถือครองในระวางแผนที่หรือระวางภาพถ่ายทางอากาศหรือระวาง น.ส.3 ก. ซึ่งบางกรณีจะสามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่ถือครองอยู่ในเขตป่าไม้หรือเป็นที่สาธารณะหรือเป็นที่ของบุคคลอื่นหรือไม่

ซึ่งหากได้ตรวจสอบทั้ง 3 กรณีแล้วจะทำให้ทราบในเบื้องต้นว่าที่ดินที่ถือครองอยู่เป็นที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

## 17. วิธีการนำรังวัดเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เจ้าของที่ดินต้องทำอย่างไร

ให้ไปปักหลักเขตที่ดินและตกลงแนวเขตที่ดินกับข้างเคียงก่อนวันรังวัด เมื่อถึงวันรังวัดให้ไปนำรังวัดกับเจ้าหน้าที่ เสร็จแล้วให้ถ้อยคำและลงลายมือชื่อกับเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ

## 18. มีหลักฐาน ส.ค.1 ต้องการออกโฉนดที่ดินสามารถดำเนินการได้ หรือไม่ อย่างไร

กรณีมีหลักฐาน ส.ค.1 สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ ดังนี้

1. โดยวิธีการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินได้จัดทำแผนงานโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศให้กับผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน โดยไม่มีหลักฐาน แต่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินที่มีหลักฐาน น.ค.3, กสน.5 และที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข.) จึงขอให้ท่านติดต่อเพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินของท่านโดยตรงที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

2. โดยวิธีการขออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ซึ่งท่านสามารถนำหลักฐาน ส.ค.1 ยื่นคำขออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ ที่ดินของท่านตั้งอยู่

## 19. เจ้าของที่ดินได้ถึงแก่ความตายโดยมีหลักฐาน น.ส.3 ก. ทายาทจะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินขอแบ่งแยกในนามเดิมเป็นหลายแปลงได้หรือไม่

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 3 พ.ศ. 2547 ข้อ 27.3 กำหนดให้การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งมีชื่อผู้มีสิทธิครอบครองคนเดียว มีความประสงค์ขอนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยออกโฉนดที่ดินแต่ละแปลงให้มีชื่อเจ้าของที่ดินตรงกับชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทำนองแบ่งแยกในนามเดิมให้กระทำได้ โดยบันทึกความประสงค์ของเจ้าของที่ดินทุกคนไว้ ทั้งนี้ จะต้องเป็นความประสงค์ของเจ้าของที่ดินโดยแท้จริง และไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน

สำหรับกรณีเจ้าของที่ดินถึงแก่กรรม กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กรณีผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข.) ถึงแก่กรรม และทายาท ผู้มีสิทธิรับมรดกตามกฎหมาย หรือผู้รับพินัยกรรม เป็นผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ โดยโฉนดที่ดินให้ลงชื่อของผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ดังนั้น หากทายาทที่นำเดินสำรวจฯ ประสงค์จะแบ่งแยกในนามเดิมเป็นหลายแปลง จึงไม่มีข้อห้ามแต่อย่างใด แต่จะต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 6 ว่าด้วยการแบ่งมรดก ซึ่งให้นำเรื่องกรรมสิทธิ์รวมมาใช้บังคับและต้องเป็นความประสงค์ของทายาททุกคนอย่างแท้จริง ทั้งนี้ ต้องไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน

**20. การโอนที่ดินตามแบบหมายเลข 3 ว่าได้ซื้อและครอบครองที่ดิน ตามแบบหมายเลข 3 ประมาณ 8 ปี ซึ่งยังเป็นเจ้าของเดิมอยู่ควรจะทำอย่างไร จะสามารถให้เจ้าหน้าที่เดินสำรวจตามโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ได้หรือไม่ และถ้าออกได้ชื่อ ที่อยู่ ในโฉนดที่ดินจะเป็นชื่อใคร**

แบบหมายเลข 3 ถือเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ชนิดหนึ่ง ซึ่งออกตามกฎหมายกระทรวงเกษตรธิการออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 แบบหมายเลข 3 นี้เป็นหนังสือแสดงการครอบครองยังไม่มีกรรมสิทธิ์ เมื่อประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มีผลใช้บังคับบุคคลที่มีหนังสือประเภทนี้จะต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ถ้าไม่ได้แจ้ง ส.ค.1 ไว้ แบบหมายเลข 3 ดังกล่าว ไม่ได้เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์อีกต่อไป เพราะถือว่าสิทธิการครอบครองไปแล้ว เว้นแต่จะเป็นแบบหมายเลข 3 ที่ออกให้ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือหลังวันที่ 1 ธันวาคม 2497 หากเป็นแบบหมายเลข 3 ที่ต้องด้วยหลักเกณฑ์ดังกล่าว การโอนสิทธิครอบครองจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏในหลักฐานแบบหมายเลข 3 ผู้มีชื่อในแบบหมายเลข 3 จึงจะสามารถออกโฉนดที่ดินในนามตนเองได้

**21. โฉนดที่ดินตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน สามารถนำไปติดต่อธนาคารเพื่อกู้มาสร้างบ้านหรือต่อเติมบ้านได้หรือไม่ เนื่องจากด้านหลังโฉนดที่ดิน มีการแถมบ่อกว่า “ห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน”**

กรณีโฉนดที่ดินที่ออกจากโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนและด้านหลังโฉนดมีการจดทะเบียนว่า “ห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน” นั้น ขอเรียนว่า กรมที่ดินได้จัดทำบันทึกข้อตกลงกับสถาบันการเงิน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าของที่ดินในการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงิน คือ บมจ. ธนาคารกรุงไทย และธนาคารออมสิน เพื่อเข้าร่วมโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน สำหรับสถาบันการเงินอื่น ๆ แม้ว่าโฉนดที่ดินจะอยู่ในบังคับห้ามโอน ก็ไม่ต้องห้ามการจดทะเบียนจำนองแต่อย่างใด ทั้งนี้ การจะรับจำนองที่ดินหรือไม่ ขึ้นอยู่กับสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นผู้พิจารณาจากหลักเกณฑ์ในการค้าประกันคุณสมบัติของผู้จำนอง รายได้ ทรัพย์สินอื่น ๆ และความเชื่อถือในด้านต่าง ๆ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป โดยกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันตามความประสงค์ของคู่กรณี

## ที่ดินสาธารณประโยชน์

22. หากจะประกอบกิจการคูศทรายในแม่น้ำ เพื่อประโยชน์ในการค้า จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานใด และหลักเกณฑ์อย่างไรบ้าง

การคูศทรายเพื่อการค้า เป็นการกระทำตามมาตรา 9 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้จะคูศทราย ต้องขออนุญาตคูศทราย ณ สำนักงานที่ดินที่บริเวณที่จะขอคูศทรายตั้งอยู่ มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ขอได้รายละเอียดไม่เกิน 5 ไร่ คราวละไม่เกิน 1 ปี
- (2) ต้องขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมการขนส่งทางน้ำฯ กรมโรงงานอุตสาหกรรม
- (3) ขอความเห็นชอบจากองค์การบริหารส่วนตำบล
- (4) เมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องจ่ายค่าตอบแทนแก่ อบจ. ตามข้อบัญญัติจังหวัด แต่ไม่เกินบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน คือ ไม่เกินลูกบาศก์เมตรละ 28 บาท

23. ที่ดินของรัฐประเภทที่รกร้างว่างเปล่า เอกชนบุคคลธรรมดาจะขอใช้เพื่อประกอบกิจการ จะได้หรือไม่ อย่างไร

เอกชนขอใช้ที่ดินของรัฐได้ 2 แนวทาง ดังนี้

- (1) ขออนุญาต ตามมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะต้องเป็นการใช้ในระยะเวลาที่ยาวนานนัก คือ ไม่เกิน 5 ปี และเนื้อที่ไม่ควรเกิน 10 ไร่
- (2) ขอสัมปทาน ตามมาตรา 12 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรัฐมนตรีจะเป็นผู้ให้สัมปทานในระยะเวลาไม่เกิน 50 ปี เนื้อที่ตามความเหมาะสม

24. การขุดดินลูกรังหรือคูศทรายในที่ดินของตนเอง ซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3 ก. หรือโฉนดที่ดิน ต้องขออนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ อย่างไร

การขุดดินลูกรังหรือคูศทรายในที่ดินของตนเองซึ่งมีเอกสารสิทธิ์นั้น ไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจะต้องไปดำเนินการตามพระราชบัญญัติขุดดินถมดิน พ.ศ. 2535 และอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง และขออนุญาตกรมโรงงานอุตสาหกรรมฯ

25. องค์การบริหารส่วนตำบลมีความประสงค์ที่จะขุดลอกหนองสาธารณะประโยชน์ประจำหมู่บ้านเพื่อให้มีที่กักเก็บน้ำไว้ใช้ในฤดูแล้ง ต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง

- องค์การบริหารส่วนตำบลต้องจัดทำโครงการเสนอขอความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัด โดยยื่นผ่านสำนักงานที่ดินจังหวัด

- โครงการต้องระบุเหตุผลในการขุดลอก การจัดการดิน / ทราย ที่ขุดลอกได้ การดำเนินการต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการขุดลอกแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ที่ตื่นเงิน พ.ศ. 2547

26. มีความประสงค์ให้สำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดขออนุญาตใช้ที่ดินสาธารณะประโยชน์ (ที่ นสล. หรือที่ทุ่งเลี้ยงสัตว์) เพื่อสร้างวัด โดยที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของที่พักสงฆ์อยู่แล้ว ซึ่งชาวบ้านก็ไม่ได้ใช้ประโยชน์อื่นใด และชาวบ้านจะมีการประชุมเพื่อมีมติให้ใช้ที่ดินเพื่อสร้างวัดได้หรือไม่ หากได้จะต้องดำเนินการอย่างไร

การขอใช้และขอลอนสภาพที่ดินสาธารณะประโยชน์ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐ เพื่อประโยชน์ในราชการตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2541 ผู้ขอจะต้องเป็นทบวงการเมืองและขอใช้เพื่อประโยชน์ในราชการเท่านั้น ซึ่งในกรณีนี้สำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดไม่เป็นทบวงการเมืองตามประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็น การขอใช้ที่ดินเพื่อสร้างวัดมิได้ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขอใช้และขอลอนสภาพที่ดินตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวได้ และยังเป็น การขัดกับกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งวัด ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ.2507) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ข้อ 1 กำหนดว่า บุคคลใดประสงค์จะสร้างวัดให้ยื่นคำขออนุญาต ต่อนายอำเภอท้องที่พร้อมทั้งหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะยกให้สร้างวัด แต่กรณีดังกล่าวเป็นที่สาธารณะประโยชน์จึงมีอาจดำเนินการได้

27. กรณีเทศบาลดำเนินการปิดกั้นลำคลองธรรมชาติเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร โดยการปิดกั้นลำคลองสาธารณะ เพื่อไม่ให้น้ำไหลเข้าท่วมพื้นที่ทางการเกษตร โดยไม่ได้ดำเนินการขอใช้ที่ สาธารณะจากอย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง การปิดกั้นทางน้ำดังกล่าวเป็นการกระทำที่ผิดระเบียบข้อกฎหมายหรือไม่อย่างไร กรณีเป็นการดำเนินการที่ผิด ทำอย่างไรจึงจะถูกต้องครบถ้วนและการปิดกั้นดังกล่าวไม่ทำให้สภาพคลองธรรมชาติเปลี่ยนแปลงไป

การที่เทศบาลซึ่งเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและมีหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน กระทำการปิดกั้นลำคลองธรรมชาติ

ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อไม่ให้น้ำไหลเข้าท่วมพื้นที่ทางการเกษตร อันเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร ถือได้ว่าเป็นการกระทำที่อยู่ในอำนาจหน้าที่และจำเป็นต้องกระทำในขณะนั้น เพื่อคุ้มครองประโยชน์สาธารณะอันมีมาโดยฉุกเฉิน และหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าการปิดกั้นลำคลองไม่ได้ทำให้สภาพคลองธรรมชาติเปลี่ยนแปลงไป ประชาชนยังสามารถใช้ประโยชน์ได้เช่นเดิม การดำเนินการดังกล่าวจึงไม่เข้าลักษณะเป็นการใช้ประโยชน์จากอย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง

**28. การขอใช้ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐ เพื่อประโยชน์ในราชการตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2541 ใช่หรือไม่**

การขอใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการนั้น จะต้องดำเนินการขอลอนสภาพที่ดินตามมาตรา 8 วรรคสอง (1) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน ซึ่งการดำเนินการถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐ เพื่อประโยชน์ในราชการตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2541 และในระหว่างดำเนินการลอนสภาพที่ดิน หากทบวงการเมืองผู้ขอมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ ก็สามารถยื่นคำขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นการชั่วคราวไปพลางก่อนได้ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2543

**29. กรณีข้อ 8 2. (2) ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่และราษฎรที่เคยใช้ประโยชน์ร่วมกันประชุมพิจารณาให้ความเห็นว่า จะขัดข้องในการขอใช้และลอนสภาพหรือไม่ ความหมายของหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลนั้นใช่เทศบาลหรือไม่ (มาตรา 16 (2) พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542) ถ้าใช่เทศบาลสามารถอนุญาตให้ตัวเองใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์ในการก่อสร้างสำนักงานได้หรือไม่ (ในกรณีที่ประชาชนส่วนมากที่ใช้พื้นที่นั้นคัดค้านแต่ก็มีประชาชนบางส่วนเห็นด้วย)**

ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐ เพื่อประโยชน์ในราชการตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2541 ข้อ 8 2.(2) หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่ คือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนด (รวมถึงเทศบาลด้วย) และนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 ทั้งนี้ได้กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2544 ข้อ 4 และข้อ 5 ส่วนการพิจารณาอนุญาตหรืออนุมัติให้ใช้ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นอำนาจของกระทรวงมหาดไทย และที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขอใช้และขอลอนสภาพจะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่า ราษฎรเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือหมดสภาพจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแล้ว โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกา หากราษฎรยังใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่จะต้องจัดหาที่ดินแปลงอื่นให้ราษฎรใช้ทดแทนก่อน โดยออกเป็นพระราชบัญญัติ และในการขอลอนสภาพจะต้องรับฟังความเห็นของราษฎรในพื้นที่ด้วยว่า จะขัดข้องหรือได้รับความเดือดร้อนหรือไม่ อย่างไร

### 30. อยากรทราบความต่าง – ความเหมือน ระหว่างกรณีที่ดินทางราชการได้ประกาศหวงห้ามสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน กับกรณีที่ดินทางราชการได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณประโยชน์

“การหวงห้าม” หมายถึง การนำที่ดินของรัฐประเภทที่รกร้างว่างเปล่ามาดำเนินการหวงห้าม เพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ของทางราชการ หรือเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน “การขึ้นทะเบียน” หมายถึง การนำที่ดินของรัฐประเภทที่รกร้างว่างเปล่ามาขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการเท่านั้น เดิมก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้ การหวงห้ามและการขึ้นทะเบียนจะใช้อุปกรณ์กัน โดยมีวิธีการดำเนินการดังนี้

1. เดิมก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้ (พ.ศ. 2497) และก่อนพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2478 ใช้บังคับ การหวงห้ามกระทำโดยมีพระบรมราชโองการประกาศของสมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าการมณฑล หรือเจ้าหน้าที่ปกครอง เป็นต้น

2. ต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2478 ใช้บังคับ การหวงห้ามจะต้องกระทำโดยพระราชกฤษฎีกา เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ได้มีการแยกการสงวนหวงห้าม เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันกับการขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการออกจากกันซึ่งมีวิธีการดำเนินการ ดังนี้

1. การสงวนหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันจะเป็นตามมาตรา 20 (4) โดยเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

2. การขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการเป็นไปตามมาตรา 8 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะมีผลทำให้ที่ดินแปลงนั้นตกเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือที่ราชพัสดุ การดำเนินการจะต้องทำเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการ

31. อยากรายว่า การที่ทวงการเมืองขอใช้ที่ดินสาธารณะ ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน (นสส.) นั้น จำเป็นต้องทำเรื่องถอนสภาพที่ดินหรือไม่ ถ้าหากขออนุญาตใช้อย่างเดียว โดยไม่ต้องถอนสภาพได้หรือไม่ เนื่องจากตอนนี้กำลังประกวดราคาก่อสร้าง แต่เรื่องขอใช้ยังไม่ได้อนุมัติจากอธิบดีเลย ถ้าหากผู้ใช้เข้าดำเนินการก่อสร้างก่อนจะมีความผิดหรือไม่ อย่างไร

1. กรณีทวงการเมืองขอใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกันเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการนั้น ไม่ว่าจะที่ดินดังกล่าวจะได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (นสส.) แล้วหรือไม่ก็ตาม ก็จะต้องดำเนินการถอนสภาพที่ดินตามมาตรา 8 วรรคสอง (1) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2. ถ้าหากขออนุญาตใช้อย่างเดียวโดยไม่ต้องถอนสภาพที่ดิน ก็จะต้องเป็นลักษณะการขอใช้ประโยชน์ชั่วคราว ซึ่งสามารถขอใช้ได้ตามมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจำนวนเนื้อที่ที่ขอไม่เกิน 10 ไร่ และระยะเวลาการอนุญาตไม่เกิน 5 ปี และผู้ขอจะต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัด ไร่ละ 1,000 บาทต่อปี หรือกรณีจะขอใช้เป็นกรณีชั่วคราวในระหว่างที่ดำเนินการถอนสภาพที่ดิน ก็สามารถดำเนินการขอใช้ตามมาตรา 9 ได้เช่นกัน

3. หากผู้ใช้เข้าดำเนินการก่อสร้างในที่ดินก่อนที่จะได้รับอนุญาต ถือว่าเป็นการเข้าใช้ที่ดินโดยพลการ เป็นการบุกรุกที่ดินของรัฐ และมีความผิดตามกฎหมาย

32. วิทยาลัยอาชีวศึกษา ในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา ตั้งอยู่บนพื้นที่สาธารณประโยชน์ (อยู่ระหว่างการขออนุญาต) ต่อมา

1. มีหน่วยราชการอื่นมาขอใช้ เช่น มาขอใช้เพื่อสร้างอาคารสำหรับจำหน่ายสินค้า OTOP มีขั้นตอนการขอใช้อย่างไร

2. มีบริษัทฯ เอกชนมาขอใช้ เช่น ธนาคารฯ มาขอตั้งตู้ ATM หรือบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) มาขอสร้างฐานตั้งเครื่องชุมสาย สถานศึกษาจะเก็บค่าตอบแทนเพื่อนำมาใช้ในการจัดการศึกษาได้หรือไม่ และปฏิบัติตามกฎหมายหรือระเบียบหรือหนังสืออะไร

ข้อ 1. หลักการ ที่ดินสาธารณประโยชน์ โดยปกติมิไว้เพื่อให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน การจะนำที่ดินดังกล่าวไปใช้ในราชการเพื่อวัตถุประสงค์อื่น จะต้องดำเนินการถอนสภาพเพื่อให้พ้นจากการเป็นที่ดินใช้ร่วมกัน ตามนัยมาตรา 8 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีกระบวนการขั้นตอนที่สำคัญ ดังนี้

(1) ทวงการเมืองผู้ขอเสนอแผนงาน/โครงการจัดใช้ที่ดิน

(2) จังหวัดดำเนินการสอบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดิน



(3) ทบวงการเมืองผู้ขอประสานกับที่ดินพื้นที่เพื่อรังวัดจัดทำแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติหรือท้ายพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพ

(4) จังหวัดประสานขอความเห็นจากราชกรผู้เคยใช้ หน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่น อำเภอ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่าขัดข้องอย่างไรหรือไม่

(5) กรมที่ดินพิจารณาคร่างพระราชบัญญัติ หรือร่างพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพ

(6) กรมที่ดินเสนอร่างพระราชบัญญัติ หรือร่างพระราชกฤษฎีกาให้คณะกรรมการร่างกฎหมายกระทรวงพิจารณา

(7) กระทรวงพิจารณาเห็นชอบเสนอร่างพระราชบัญญัติ หรือร่างพระราชกฤษฎีกาต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

(8) คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบแล้ว แจ้งคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาตรวจร่างพระราชบัญญัติ / พระราชกฤษฎีกา

(9) คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาตรวจร่างพระราชบัญญัติหรือร่างพระราชกฤษฎีกาแล้วเห็นชอบ ส่งเรื่องราวให้เลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการ ดังนี้

- กรณี ออกเป็นพระราชบัญญัติถอนสภาพส่งเรื่องให้สภาผู้แทนราษฎรดำเนินการตามกระบวนการนิติบัญญัติต่อไป

- กรณี ออกเป็นพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพ นำพระราชกฤษฎีกา ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้ว ทูลเกล้าฯ ลงพระปรมาภิไธย

ข้อ 2. ในกรณีที่มีหน่วยงานผู้ขอใช้ได้ดำเนินการขออนุญาตถอนสภาพเพื่อนำที่ดินไปใช้ตามวัตถุประสงค์ ซึ่งเรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการถอนสภาพ หากมีหน่วยงานอื่นประสงค์จะขอใช้ที่ดินแปลงเดียวกันอีก ในหลักการ หน่วยงานผู้ขอเดิมต้องให้ความยินยอมเสียก่อน แล้วหน่วยงานผู้ขอใช้รายใหม่ดำเนินการเรื่องขออนุญาตถอนสภาพไปตามกระบวนการขั้นตอน ข้อ 1 สำหรับเรื่องซึ่งหน่วยงานเดิมขออนุญาตนั้น ให้พิจารณากันเขตเนื้อที่และรูปแผนที่ที่ยินยอมให้หน่วยงานรายใหม่ขอใช้ ออกจากเนื้อที่และรูปแผนที่เดิม

ข้อ 3. การเข้าใช้พื้นที่ หน่วยงานผู้ขอจะเข้าใช้พื้นที่ได้เมื่อมีการตราพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้ว จะมีผลเป็นการเปลี่ยนสถานะที่ดินที่ขอ จากที่ดินที่ใช้ร่วมกัน เป็นที่ดินราชพัสดุ การที่ธนาคารฯ มาขอตั้งตู้ ATM หรือบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ขอสร้างฐานตั้งเครื่องชุมสาย การขอใช้ที่ดินดังกล่าว จะต้องดำเนินการตามระเบียบกฎหมาย ว่าด้วยที่ดินราชพัสดุ ต่อไป

**33. คำว่า “ ที่หัวไร่ปลายนา ” ตามกฎหมายที่ดินนั้นหมายความว่าอย่างไร และมีขอบเขตครอบคลุมถึงที่ดินลักษณะหรือประเภทใดบ้าง**

กรมที่ดินกำหนดคำจำกัดความของที่ดินหัวไร่ปลายนาไว้ในคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 279/2518 ลงวันที่ 4 เมษายน 2518 เรื่อง การจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดที่ดินหัวไร่ปลายนา และที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ไว้ในข้อ 7.1 ดังนี้

“7.1 ที่หัวไร่ปลายนา ได้แก่ ที่ดินซึ่งอยู่ติดต่อกับที่ดินซึ่งมีการทำประโยชน์อยู่แล้ว ไม่ว่าจะติดต่อกับที่ดินของผู้เองหรือติดต่อกับที่ดินของผู้อื่น ก็เรียกว่าเป็นที่หัวไร่ปลายนาทั้งสิ้น มักจะมีอยู่ทั่วไปแปลงละไม่กี่ไร่”

**34. จ.ด.5 หมายถึงอะไร**

จ.ด.5 เป็นใบรับเรื่องราวขอจับจองที่ดิน หรือขอเข้าอยู่อาศัยและประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ ตามโครงการ และระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกให้แก่ผู้ขอขุดถือไว้เป็นหลักฐาน

35. ทางราชการได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดินทั้งอำเภอเมื่อปี 2521 ต่อมาเมื่อปี 2537 อำเภอได้ดำเนินการจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยโดยคณะกรรมการคัดเลือกที่ดินประจำจังหวัด ได้ประชุมเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2537 อนุมัติให้อำเภอดำเนินการจัดที่ดินในปีงบประมาณ 2537 ประกาศการจัดที่ดิน (จ.ด.1) ให้ราษฎรจับจอง ตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน ถึงวันที่ 20 กรกฎาคม 2537 มีราษฎรยื่นเรื่องราวของจับจองภายในกำหนดเวลาประกาศ ต่อมาเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2537 คณะกรรมการคัดเลือกบุคคลได้ประชุมอนุมัติให้ดำเนินการจัดที่ดินให้แก่ผู้ยื่นเรื่องราวขอจับจองได้ นายอำเภอได้ลงนามออกใบจองเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2537 ซึ่งเป็นวันหลังจากที่คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร 0601/209 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2537 จึงขอเรียนถามว่าใบจองดังกล่าวออกโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

กรณีปัญหาข้างต้น กรมที่ดิน โดยที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหา ข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้ประชุมพิจารณา เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2543 มีความเห็นไว้ 2 แนวทาง ดังนี้

1. กรณีการออกใบจองในเขตพื้นที่ดำเนินการ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว ส.ป.ก. ย่อมมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในท้องที่นั้นๆ トラバใดที่ ส.ป.ก. ยังมิได้ดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนเขตปฏิรูปที่ดินด้วยการกันพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ไม่ประสงค์จะนำมาปฏิรูปที่ดินออกจากเขตที่ดิน กรมที่ดินก็ไม่มีอำนาจนำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการจัดที่ดินให้แก่ราษฎรตามประมวลกฎหมายที่ดิน

2. กรณีการออกใบจองนอกเขตพื้นที่ดำเนินการ การออกใบจองให้แก่ราษฎรเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายที่มีผลกระทบต่อสภาพของสิทธิหน้าที่ของบุคคลที่ได้รับการจัดที่ดิน จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองในเขตปฏิรูปที่ดิน แต่อยู่นอกเขตดำเนินการของ ส.ป.ก. และใบจองนั้นได้มีการดำเนินการตามกระบวนการหรือขั้นตอนของการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ใบจองดังกล่าวก็ยังมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนตามมาตรา 42 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

### 36. การสอบเขตหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (นสล.) กรณีไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมสามารถแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ได้หรือไม่

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นหลักฐานที่แสดงเขตของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ตามมาตรา 8 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากรังวัดตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่าแนวเขตผิดพลาดคลาดเคลื่อนเป็นเหตุให้รูปแผนที่และเนื้อที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนก็สามารถเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. 2529 แม้จะไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิม

37. ที่งอกริมตลิ่งสมัยก่อนที่ดินถูกหักแบ่งเป็นแม่น้ำ ต่อมาเกิดเป็นที่งอก และถนนเลียบบแม่น้ำ ซึ่งโฉนดที่ดินที่ถูกหักแบ่งเป็นแม่น้ำเมื่อก่อนยังไม่ถึงถนนเลียบบแม่น้ำที่เกิดใหม่ ยังเหลือที่ว่างอยู่อีกประมาณ 4-5 เมตร ตลอดแนวโฉนด ซึ่งเจ้าของที่ดินที่ถูกหักเป็นแม่น้ำนั้นไม่ยอมให้เทศบาลเข้าไปดำเนินการติดตั้งไฟทางสาธารณะตามแนวถนน และยังเก็บเงินกับแม่ค้าที่มาขายของในที่งอกดังกล่าว ถามว่า

1. ที่งอกดังกล่าวเป็นที่ดินสาธารณะหรือไม่
2. ถ้าเป็นที่สาธารณะใครเป็นผู้ดูแล
3. ทางเทศบาลจะดำเนินการอย่างไร

ข้อ 1. มาตรา 1308 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น” ขอแยกตอบเป็น 2 กรณี ดังนี้

1.1 ที่ดินแปลงนั้นมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินแล้ว แต่ที่ดินพังลงแม่น้ำเป็นบางส่วน เจ้าของที่ดินได้ทำการรังวัดสอบเขตและแบ่งหักส่วนที่พังลงน้ำเป็นที่สาธารณประโยชน์ ต่อมาเกิดที่งอกจากโฉนดที่ดิน ที่งอกนั้นย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ต่อมามีการสร้างถนนเลียบบแม่น้ำ

ในบริเวณที่ออก หากเจ้าของที่ดินมิได้คัดค้าน และประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ถนนนั้นก็ถนนสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย ซึ่งเทศบาลสามารถดำเนินการติดตั้งไฟตามแนวถนนได้ตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542)

1.2 ที่ดินแปลงนั้นมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินแล้ว เจ้าของที่ดินได้แบ่งหักเป็นแม่น้ำไว้เป็นบางส่วน แต่ที่ดินที่แบ่งหักเป็นแม่น้ำยังมีได้พังลงน้ำ ที่ดินที่แบ่งหักไว้ก็เป็นสาธารณประโยชน์ หากเกิดที่งอกจากที่ดินที่แบ่งหักไว้ ที่งอกนั้นก็เป็นที่สาธารณประโยชน์ เมื่อมีการสร้างถนนเลียบบแม่น้ำในที่งอก ซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์ถนนนั้นก็เป็นที่สาธารณประโยชน์ เทศบาลมีอำนาจดำเนินการติดตั้งไฟทางได้ อย่างไรก็ตามควรตรวจสอบข้อเท็จจริงจากเรื่องราวและระวางแผนที่จากสำนักงานที่ดินด้วยว่าข้อเท็จจริงเป็นไปตามที่กล่าวไว้ข้างต้นหรือไม่

ข้อ 2. และข้อ 3 ถ้าที่งอกเป็นที่สาธารณะตามข้อ 1.2 นายอำเภอเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457

### **38. ที่ดินในคลองธรรมชาติ (ไม่ได้เกิดจากการขุด) ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของหรืออ้างสิทธิเป็นเจ้าของหรือออกเป็นโฉนดได้หรือไม่ (เป็นคลองในต่างจังหวัด)**

ที่ดินในคลองธรรมชาติ (ไม่ได้เกิดจากการขุด) ตามคำถามน่าจะหมายถึง ลำคลองที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ ซึ่งถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 ที่บัญญัติว่า ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินรวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

- (1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (2) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ
- (3) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะเป็นต้นว่า ป้อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์

จากบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว จึงถือว่าลำคลองที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) จึงไม่สามารถออกโฉนดที่ดินหรืออ้างสิทธิครอบครองได้

39. จากข้อ 17 ถ้าออกโฉนดไม่ได้ หรือถือว่าเป็นที่ดินของรัฐแล้วที่ดินส่วนนั้น (ในคลอง) มีบ้านเรือนแพปลูกอยู่และมีผู้อยู่อาศัยจะถือว่ามีความผิดหรือไม่

การปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำเข้าไปเหนือน้ำ ในน้ำ และใต้น้ำ ของแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ อันเป็นทางสัญจรของประชาชนหรือที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน จะกระทำมิได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าท่า ตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456

40. แล้วถ้าต้องการจะขอเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นคลองต้องอยู่อาศัยมาแล้วอย่างน้อยกี่ปี

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1306 บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน” ดังนั้น ผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้จะครอบครองนานเท่าใด ก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง

41. ทางสาธารณะสร้างเสร็จต่อมา 1 เดือน มีผู้ออกโฉนดทับทางนั้น เวลาว่างเลยมา 5 ปี เจ้าของโฉนดขอรังวัดใหม่ปรากฏว่าโฉนดทับทางสาธารณะ เจ้าของจึงทำรั้วปิดกั้นทาง ด้าน อบต. ร่วมกับหลายหน่วยงานได้ใกล้เกลี้ยแล้ว เจ้าของโฉนดไม่ยินยอม จึงเรียนถามว่า กรณีนี้ อบต. ควรทำอย่างไร และจะต้องเสียทางสาธารณะนั้นไปหรือไม่ ในเมื่อในเวลาที่ผ่านมาดำเนินการสร้างถนนเจ้าของที่ไม่ทักท้วงและปล่อยให้เวลานั้นนาน

ข้อเท็จจริงกรณีดังกล่าวยังไม่ชัดเจนว่า เป็นการสร้างถนนในที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ (น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก.) อยู่แล้วหรือไม่ หากเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ ก็ต้องพิจารณาว่าขณะที่สร้างถนนนั้น เจ้าของที่ดินได้อุทิสที่ดินให้เป็นทางสาธารณะโดยทำเป็นหนังสือหรือไม่ ถ้าอุทิสเป็นหนังสือก็เป็นการอุทิสโดยตรง หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือก็อาจเป็นการอุทิสโดยปริยาย เนื่องจากปล่อยเวลามาถึง 5 ปี โดยไม่ได้โต้แย้งคัดค้านและไม่ว่าจะเป็นการอุทิสโดยตรงหรืออุทิสโดยปริยาย ที่ดินดังกล่าวก็ถือว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์เช่นกัน ซึ่งตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2544 กำหนดให้อำนาจในการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินประเภทดังกล่าวให้เป็นอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนด และนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 ประกอบกับพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 มาตรา 16 (27) กำหนดให้เทศบาล เมืองพัทยา และองค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่สาธารณะ ดังนั้น อบต. จึงมีอำนาจดำเนินการใด ๆ เพื่อเป็นการคุ้มครองป้องกันที่สาธารณะดังกล่าว แต่หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเป็นการออกโฉนดที่ดินในภายหลังและทับทาง

สาธารณประโยชน์ ก็ถือว่าเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยมิชอบ ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไป ตามนัยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61

**42. ต้องการทราบระเบียบหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบุกรุกที่ชายทะเล ซึ่งมีผู้บุกรุกปลูกสร้างกระท่อม เต็มหน้าที่ดินที่จดทะเลจะมีวิธีการจัดการเกี่ยวกับกรณีนี้อย่างไร ขอทราบหนังสือหรือระเบียบสั่งการด้วย**

ที่ดินติดชายทะเล ปัจจุบันมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. ที่ชายหาด หรือที่ชายตลิ่ง ซึ่งเป็นที่ดินที่ปกติน้ำทะเลขึ้นสูงสุดท่วมถึง เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน อยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าท่า ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456

2. ที่ดินส่วนที่อยู่เหนือที่ชายตลิ่งขึ้นไป ซึ่งน้ำทะเลท่วมไม่ถึง เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกันเช่นเดียวกัน อยู่ในความดูแลของนายอำเภอท้องที่ ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457

กรณีที่ดินที่มีหลักฐานโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก.) ระบุข้างเคียงด้านหนึ่งด้านใดติดที่ชายทะเล หากมีผู้บุกรุกปลูกสร้างกระท่อมหน้าที่ดินของเจ้าของที่ดินดังกล่าวจะถือว่าผู้นั้นบุกรุกที่ดินสาธารณประโยชน์มีความผิดตามมาตรา 108 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าผู้บุกรุกได้บุกรุกที่ชายหาดหรือที่ชายตลิ่ง ก็จะมีผิดตามมาตรา 118 แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 ทั้งนี้ กรมเจ้าท่าได้มีคำสั่งที่ 157/2536 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2536 มอบอำนาจของเจ้าท่า ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือฯ มาตรา 118 ให้แก่ กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาล และสุขาภิบาล ที่รับผิดชอบในพื้นที่นั้น ๆ ดำเนินการแทนแล้ว

นอกจากนี้เจ้าของที่ดินยังสามารถดำเนินคดีกับผู้บุกรุกได้โดยตรง โดยการฟ้องขับไล่หรือฟ้องละเมิดสิทธิในทางแพ่งได้ด้วย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 647/2513)

**43. เนื่องจากที่ดินถูกรัฐเวนคืนบางส่วนไปเพื่อตัดถนนสาธารณะ ซึ่งขณะนี้สร้างเสร็จและเปิดใช้เส้นทางเรียบร้อยแล้ว แต่ขณะนี้ก็มีบุคคลบางกลุ่มเข้าไปจับจอง ครอบครองทางเท้า (ฟุตบาท) โดยปลูกสร้างร้านค้าตลอดแนวถนนปิดบังที่ดิน ซึ่งถือเป็นการรบกวนการครอบครองที่ดินและด้วยเหตุนี้ ได้มีการบอกกล่าวให้เขารื้อถอนออกไป แต่ก็ได้รับการปฏิเสธโดยให้เหตุผลว่าเขาไม่ได้บุกรุกที่ดิน เขาปลูกสร้างบนที่ดินของหลวง อยากทราบว่าที่เขากล่าวอ้างมานั้นถูกต้องหรือไม่ ถ้าผิดจะมีวิธีใดหรือกฎหมายข้อใดบังคับให้เขารื้อถอนออกไปได้**

ผิด เนื่องจากทางสาธารณประโยชน์นั้นประชาชนทั่วไปมีสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมกัน หากผู้ใดปลูกโรงเรือนบนทางสาธารณะหรือถนนหลวงปิดกั้นหน้าที่ดินและบ้านเรือนของผู้อื่นที่ติดถนนสาธารณะนั้น เป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินและบ้านเรือนดังกล่าวไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ เจ้าของที่ดินและบ้านเรือน

ดังกล่าวย่อมได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ จึงมีสิทธิฟ้องให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 ทั้งนี้ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 1206/2495, 2559/2532 และ 4433/2533

#### 44. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงจะแก้ปัญหาการบุกรุกของราษฎรได้อย่างไร

1. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงทุกแปลงจะมีรูปแผนที่ ซึ่งแสดงรูปร่างและขอบเขตของที่สาธารณประโยชน์แปลงนั้น ๆ และมีหลักฐานการรังวัดที่สามารถใช้ตรวจสอบได้อย่างถูกต้อง หากมีปัญหาการบุกรุกหรือโต้แย้งเกี่ยวกับแนวเขต ก็สามารถพิสูจน์ได้โดยง่าย

2. ที่สาธารณประโยชน์ที่ได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแล้วทุกแปลง จะมีหลักเขตที่ดินปักไว้ทุกมุมเขต และมีหลักเขตที่สาธารณประโยชน์ขนาดใหญ่ปักไว้สูงกว่าพื้นดินประมาณ 0.70 เมตรอย่างน้อย 4 หลัก โดยหลักเหล่านี้จะเป็นเครื่องชี้แสดงถึงขอบเขตของที่สาธารณประโยชน์แปลงนั้น ป้องกันการบุกรุกที่อาจเกิดขึ้นได้ทางหนึ่ง

3. ในที่สาธารณประโยชน์ที่ได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงจะมีป้ายบอกชื่อที่สาธารณประโยชน์นั้น ไว้บริเวณแปลงที่ดินให้ประชาชนได้ทราบ และช่วยกันดูแลรักษาสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

4. ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ สามารถใช้รูปแผนที่และหลักฐานการรังวัดในการปรับปรุงพิจารณาและป้องกันการบุกรุกได้โดยสะดวกและรวดเร็ว

## การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด

### 45. คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจจัดระเบียบที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล และเก็บค่าจอดรถได้หรือไม่

การจัดระเบียบที่จอดรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และการเก็บค่าจอดรถเป็นการใช้และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งกำหนดโดยข้อบังคับ หากมีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงต้องอาศัยมติที่ประชุมเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 49 (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 คณะกรรมการ ฯ จึงไม่มีอำนาจกำหนดระเบียบการจอดรถยนต์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

### 46. นิติบุคคลอาคารชุดเปิดบริการให้เช่าห้องชุดรายวัน รายเดือน ขายห้องชุด แล้วเก็บค่านายหน้าจากเจ้าของห้องชุดสามารถทำได้หรือไม่

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีหน้าที่เป็นนายหน้าจัดหาผู้เช่าผู้ซื้อห้องชุดให้กับเจ้าของร่วมแต่อย่างใด

### 47. หนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีอายุกี่วันนับแต่วันที่นิติบุคคลอาคารชุดออกให้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดระยะเวลาของหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไว้แต่อย่างใด

### 48. ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จดทะเบียนอาคารชุดกับเอกสารการโฆษณาขายที่เจ้าของโครงการเผยแพร่ไม่ตรงกัน จะดำเนินการอย่างไรได้บ้าง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดให้เอกสารโฆษณาขายห้องชุดเป็นเอกสารประกอบการจดทะเบียนอาคารชุด กรณีทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินไม่ตรงกับเอกสารการโฆษณา ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิทางศาลดำเนินการกับเจ้าของโครงการได้



49. กรณีขอหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ผู้จัดการไม่ยอมออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้ ทั้งที่เจ้าของห้องชุดไม่ได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะดำเนินการอย่างไรได้บ้าง และผู้จัดการมีความผิดหรือไม่

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เพื่อแสดงว่าห้องชุดดังกล่าวมีหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ค้างชำระอยู่หรือไม่ กรณีเจ้าของห้องชุดขอหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าว แต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการให้ ถือเป็น การละเมิด เจ้าของห้องชุดสามารถฟ้องศาลเรียกค่าเสียหายได้

50. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีพฤติการณ์ไม่น่าไว้วางใจ หากต้องการเปลี่ยนผู้จัดการจะต้องดำเนินการอย่างไร

ต้องจัดประชุมเจ้าของร่วมตามวิธีการที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด การแต่งตั้ง หรือ ถอดถอนผู้จัดการต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนคะแนนเสียงไม่เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

51. เจ้าของห้องชุดสามารถต่อเติม เปลี่ยนแปลงภายในห้องชุดได้หรือไม่

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนซึ่งเป็นการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ไม่ได้

52. มีกฎหมายห้ามเลี้ยงสัตว์ในห้องชุดหรือไม่

การเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด กำหนดได้โดยข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม

53. กรณีต้องการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและต้องการใช้หนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แต่ไม่มีผู้จัดการจะต้องทำอย่างไร

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องมีหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่มีผู้จัดการจะต้องจัดประชุมเจ้าของร่วมเพื่อมีมติถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่

**54. หากเห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่ หรือบริหารงานบกพร่อง ไม่โปร่งใสไม่ดำเนินการตามมติเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมจะไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 ได้หรือไม่**

เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 กรณีเห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดบริหารงานบกพร่อง ไม่โปร่งใส เจ้าของร่วมสามารถประชุมเพื่อมีมติถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ได้ หรือหากการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดทำให้เกิดความเสียหาย เจ้าของร่วมสามารถฟ้องร้องต่อศาลได้

**55. บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลใด ๆ สามารถเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่า 1 นิติบุคคลอาคารชุดได้หรือไม่**

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 35 กำหนดว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ สามารถเป็นผู้จัดการได้มากกว่า 1 นิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดห้ามไว้

**56. ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคในหมู่บ้าน ที่จะเรียกเก็บล่วงหน้า 2 ปี สำหรับบ้านซื้อใหม่ ถ้าเป็นเกณฑ์มาตรฐานหมู่บ้านทั่ว ๆ ไปต้องจ่ายเท่าใด**

ค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรเรียกเก็บ เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ากระแสไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งในการเรียกเก็บจะต้องได้รับอนุญาตตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับขนาดโครงการ ประเภทของคุณภาพการให้บริการ ฯลฯ แต่โดยทั่วไปจะตกประมาณ 25 บาท/ตรว./เดือน ส่วนค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคไม่อาจเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

**57. ถ้ามีที่ดินอยู่แปลงหนึ่ง จะทำการแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยจำนวน 7 แปลง เพื่อขายหรือเช่า จะต้องทำการขออนุญาตค่าที่ดินหรือไม่ และจำเป็นต้องขออนุญาตจัดสรรด้วยหรือไม่**

การแบ่งที่ดินแปลงย่อย จำนวน 7 แปลง เพื่อขาย จะต้องขออนุญาตค่าที่ดิน ถ้าแบ่งเพื่อให้เช่าไม่ต้องขออนุญาต และทั้งสองกรณีไม่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

58. นาย ก. มีที่ดินแปลงหนึ่ง จำนวน 3 ไร่ นาย ข. ซึ่งเป็นญาติห่าง ๆ ต้องการขอซื้อที่ดินเนื้อที่ 50 ตารางวา เพื่อปลูกบ้าน เมื่อ นาย ก. ตกลงแบ่งขายที่ดินให้และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิให้ นาย ข. เรียบร้อยแล้ว ต่อมาไม่นาน นาย ก. ต้องการซื้อที่ดินอีก 100 ตารางวา เพื่อให้ได้อยู่ใกล้กับ นาย ข. จากที่ดินส่วนที่เหลือของนาย ก. ในอนาคต ถ้าญาติพี่น้องหรือคนรู้จักมาขอแบ่งซื้อที่ดินแบบ นี้ อีก นับเป็นแปลงได้เป็นจำนวน 10 แปลงขึ้นไป นาย ก. จะต้องไปขออนุญาตทำจัดสรรที่ดิน หรือไม่ ถึงแม้ว่าไม่ได้ตั้งใจที่จะทำเป็นจัดสรร

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบ แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

59. กรณีที่ลูกบ้านได้ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตาม พ.ร.บ. จัดสรรปี 2543) เสร็จแล้ว และผู้จัดสรรต้องการโอนสาธารณูปโภคตามบัญชีทรัพย์สินสาธารณูปโภค (ตามที่ได้รับอนุญาตจัดสรร) ให้กับ นิติบุคคลฯ ดังกล่าว และเรียกร้องให้ผู้จัดสรรทำการปรับปรุงและก่อสร้างสาธารณูปโภค เพิ่มเติมตามที่นิติบุคคลต้องการก่อนจึงจะรับโอน กรณีนี้หากผู้จัดสรรไม่ยอมทำตาม การรับโอน สาธารณูปโภค จะมีข้อยุติอย่างไร และผู้จัดสรรจะโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะได้หรือไม่

เรื่องนี้ทางนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ดินกับผู้จัดสรรที่ดินคงต้องไปเจรจาข้อยุติ แต่ถ้ายังไม่มีการโอนสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินก็ยังไม่พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และนิติบุคคลฯ ก็ไม่มีสิทธิ์เรียกร้องให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคเพิ่มเติมนอกเหนือจากแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาตได้เช่นกัน ส่วนการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะไปโอนสาธารณูปโภคเป็นสาธารณะ ไม่อาจทำได้เพราะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้ว

60. ที่ดินส่วนกลาง เช่น สวนหย่อม ลานจอดรถ ปัจจุบันกรรมสิทธิ์เป็นของเจ้าของโครงการ แต่หากมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วทางเจ้าของโครงการจะต้องโอนที่ดินส่วนกลางบริเวณ ดังกล่าวให้เป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ เพราะอะไร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 กำหนดว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจาก หน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจาก ครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับ ดังนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ดังนั้น เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้อง  
โอนสาธารณูปโภคหรือที่ดินบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลฯ เป็นผู้ดูแลต่อไป หากไม่โอน  
ผู้จัดสรรที่ดินก็ยังไม่พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

#### **61. อยากรับหลักเกณฑ์การคิดค่าส่วนกลางของหมู่บ้านและอาคาร (ที่ไม่ใช่คอนโด)**

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการ  
จัดเก็บค่าใช้จ่าย ในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 ให้  
คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติ  
เห็นชอบ ซึ่งแต่ละนิติบุคคลอาจเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกันได้

#### **62. ค่าส่วนกลางที่ถูกบ้านจ่ายให้กับบริษัทตอนที่ซื้อบ้านไปนั้น บริษัทนำเงินส่วนนี้ไปใช้จ่ายอะไรบ้าง แล้วส่วนไหนที่บริษัทต้องจ่าย ส่วนไหนที่ถูกบ้านต้องจ่าย ก่อนที่จัดตั้งเป็นนิติบุคคลของหมู่บ้าน**

ผู้จัดสรรที่ดินจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามอัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้  
โดยสามารถนำเงินไปใช้ได้เฉพาะเรื่องบริการสาธารณะ เช่น ค่ากระแสไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง  
ค่าจัดเก็บขยะ ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ฯลฯ เท่านั้น ส่วนการดูแลรักษาสาธารณูปโภค  
เช่น การซ่อมแซมถนน ขุดลอกท่อระบายน้ำ ตัดหญ้า รดน้ำต้นไม้ในสวนสาธารณะ ฯลฯ  
ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย จะนำเงินที่จัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปใช้จ่ายไม่ได้

#### **63. หากถูกหนี้ที่ดินที่ทำโครงการมาจำนองเพื่อขอสินเชื่อธนาคาร ซึ่งธนาคารได้เฉลี่ยมูลหนี้จำนอง ลงแปลงย่อยเรียบร้อยแล้ว และโครงการเริ่มโอนขายแล้ว ต่อมาถูกหนี้มาขอสินเชื่อเพิ่ม สามารถเพิ่ม ทุนจำนองบนแปลงย่อยที่เฉลี่ยมูลหนี้จำนองแล้วได้หรือไม่ และผู้จำนองมีค่าใช้จ่ายเท่าไร**

ผู้จัดสรรที่ดิน สามารถนำที่ดินแปลงย่อยที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วขึ้นเงิน  
จำนองได้ โดยธนาคาร ฯ ผู้รับจำนองจะต้องเฉลี่ยภาระหนี้ใหม่ โดยนำภาระหนี้จำนองเดิมและภาระ  
หนี้จำนองใหม่รวมกัน ถ้ามีภาระหนี้เกิน 2 ใน 3 ของราคาประเมินก็ต้องขออนุญาตจากคณะกรรมการ  
จัดสรรที่ดินก่อนจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ส่วนค่าธรรมเนียมจำนองก็  
เป็นไปตามปกติ คือร้อยละ 1 ของวงเงินที่จำนองแต่ไม่เกิน 200,000 บาท

#### **64. หากต้องการจัดสรรที่ดินเพื่อแบ่งขาย มีความจำเป็นต้องขึ้นทะเบียนผู้ค้าหรือต้องขอจัดสรรหรือไม่ หากไม่ทำ แล้วทำการแบ่งที่ดินออกเลยเพื่อขายจะได้ไหม ประมาณ 17 แปลง**

หากมีความประสงค์แบ่งที่ดิน จำนวน 17 แปลง เพื่อขายจะต้องดำเนินการขอคำที่ดิน ตาม  
ประมวลกฎหมายที่ดิน และขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.  
2543 เนื่องจากกฎหมายกำหนดว่า ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก  
คณะกรรมการ และความหมายของการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อย

รวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินเพื่อประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

65. ชื้อบ้านจัดสรรในหมู่บ้านโดยเป็นห้องริมติดกับที่ว่างเปล่าที่โครงการได้เว้นไว้เป็นสนามเด็กเล่น (ที่รกร้าง) แต่ได้ล้อมรั้วและใช้ประโยชน์ในที่ดินตรงนี้เป็นเวลา 10 กว่าปีมาแล้ว อย่างนี้จะสามารถครอบครองปรปักษ์ได้หรือไม่

ที่ดินสนามเด็กเล่นถือเป็นสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรร ตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง หากมีการครอบครองปรปักษ์จะต้องร้องศาลให้ศาลสั่ง เมื่อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ต้องดูแลรักษาให้คงสภาพเป็นสาธารณูปโภคต่อไป จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้

## การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

66. ได้ครอบครองทำประโยชน์ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิมาหลายสิบปี สามารถอ้างครอบครองปรปักษ์ และขออนุญาตโอนที่ดินเฉพาะรายได้หรือไม่

ไม่สามารถทำได้ เนื่องจากขัดต่อกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 2 วางหลักไว้ว่า ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ให้ถือว่าเป็นของรัฐ ประกอบกับมาตรา 1304 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระบุว่า สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น (1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน และมาตรา 1306 ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนั้น กรณีตามคำถามเมื่อครอบครองที่ดินซึ่งไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ จึงถือว่าเป็นการครอบครองในสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ครอบครองไม่มีสิทธิยกอายุความครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินเพื่อขออนุญาตโอนที่ดินเฉพาะรายได้

67. เจ้ามรดกตายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ มีทายาทโดยธรรมเพียงสองคน คือ บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดก และหลานซึ่งเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดก หากบุตรฯ ของเจ้ามรดกมีความประสงค์จะให้โอนมรดกไปยังหลานของเจ้ามรดกโดยตรงสามารถทำได้หรือไม่ เพราะเหตุใด หากโอนมรดกโดยตรงไม่ได้จะอย่างไร

ในกรณีนี้ไม่สามารถโอนมรดกโดยตรงไปยังหลานของเจ้ามรดกได้ แม้บุตรฯ ของเจ้ามรดกจะมีความประสงค์เช่นนั้น เนื่องจากบุตรฯ และหลานเป็นทายาทโดยธรรมลำดับ (1) ผู้สืบสันดาน ของเจ้ามรดก ตามมาตรา 1629 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ตามมาตรา 1631 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระบุว่าในระหว่างผู้สืบสันดานต่างชั้นกันนั้น บุตรของเจ้ามรดกอันอยู่ในชั้นสนิทที่สุดเท่านั้นที่มีสิทธิรับมรดก ผู้สืบสันดานที่อยู่ในชั้นถัดลงไปจะรับมรดกได้ก็แต่โดยอาศัยสิทธิในการรับมรดกแทนที่ ซึ่งหากจะประสงค์ให้หลานของเจ้ามรดกได้รับที่ดินของเจ้ามรดกทำได้โดยโอนมรดกที่ดินไปยังบุตรฯ ของเจ้ามรดกก่อน จากนั้นจึงจดทะเบียนโอนให้ไปยังหลานของเจ้ามรดก

68. ผู้ให้ ได้จดทะเบียนให้ที่ดินแก่ ผู้รับให้ ไปแล้ว ต่อมา ผู้รับให้ ทำให้ ผู้ให้ ไม่พอใจ จะขอเพิกถอนการจดทะเบียนให้ที่ดินได้หรือไม่

ตามหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการจดทะเบียน และเพื่อให้ผู้รับให้ทำนิติกรรมต่อไปด้วยความมั่นใจของตนและคู่สัญญา ผู้ให้จึงมีสิทธิเพิกถอนการจดทะเบียนให้ได้เฉพาะกรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 531 ซึ่งระบุว่า อันผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤติเนรคุณนั้น ท่านว่าอาจจะเรียกได้แต่เพียงในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้

(1) ถ้าผู้รับให้ได้ประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดอาญาอย่างร้ายแรงตามประมวลกฎหมายลักษณะอาญา หรือ

(2) ถ้าผู้รับให้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง หรือ

(3) ถ้าผู้รับให้ได้บอกปิดไม่ยอมให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ในเวลาผู้ให้ยากไร้และผู้รับให้ยังสามารถจะให้ได้

ดังนั้น ผู้ให้จะมีสิทธิถอนคืนการให้ที่ดินได้ต่อเมื่อผู้ให้ได้ประพฤตินรคุณ ตาม (1), (2) และ (3) เท่านั้น และจะต้องทำการฟ้องขอถอนคืนการให้

## 69. คนปัญญาอ่อนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ญาติเกรงว่าจะทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปในทางที่อาจเสียเปรียบต่อบุคคลอื่น จะมีวิธีการป้องกันอย่างไร

ให้บุคคลตามมาตรา 28 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ คู่สมรส ผู้บุพการี คือ บิดา มารดา ปู่ ย่า ตา ยาย ผู้สืบสันดาน คือ ลูก หลาน หลาน หลาน หลาน ผู้ปกครอง ผู้ซึ่งปกครองดูแลบุคคลนั้นอยู่ หรือพนักงานอัยการ ร้องขอต่อศาล เพื่อให้ศาลสั่งให้บุคคลนั้นเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ ซึ่งต้องจัดให้อยู่ในความพิทักษ์ของผู้พิทักษ์ ตามมาตรา 32 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะทำให้การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ที่ต้องทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อนจึงจะทำได้ หรือขอให้ศาลสั่งให้ผู้พิทักษ์เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนคนเสมือนไร้ความสามารถนั้น จะทำให้การใดที่ตกลงโดยฝ่าฝืนหลักนี้ เป็นโมฆะ ตามมาตรา 34 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## 70. คู่สมรสซึ่งจดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมาย ชื่อที่ดิน หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งชื่อที่ดิน โดยจดทะเบียนลงชื่อผู้ซื้อเพียงคนเดียว เหตุใดในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในครั้งต่อไป จึงต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งมาให้ความยินยอมในการทำนิติกรรม หรือมีหนังสือยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งมาประกอบการทำนิติกรรม

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1474 กำหนดให้ สิ้นสมรสได้แก่ทรัพย์สิน (1) ที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส และตามวรรคท้าย ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือมิใช่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส เมื่อที่ดินเป็นสินสมรสแล้วการทำนิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สามิและภรรยาต้องจัดการร่วมกันหรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง ตามมาตรา 1476 ซึ่งหากคู่สมรสฝ่ายหนึ่งได้ทำนิติกรรมดังกล่าวไปแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือปราศจากความยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งอาจฟ้องให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เว้นแต่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ให้สัตยาบันแก่นิติกรรมนั้น หรือในขณะที่ทำนิติกรรมนั้นบุคคลภายนอกได้กระทำโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ตามมาตรา 1480

71. กรณีเจ้าของที่ดินแปลงสามทรัพย์จะขออนุญาตโอนโฉนดที่ดินแปลงการทรัพย์เพื่อจดทะเบียนการจำยอมตามคำพิพากษาของศาลที่ถึงที่สุดแล้วได้หรือไม่

ได้ เนื่องจาก “ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาล” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 17 (3) หมายถึงผู้มีสิทธิจดทะเบียนการจำยอมตามคำพิพากษาของศาลด้วย แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินแปลงการจำยอมมาจดทะเบียนการจำยอม

72. กรณีผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาด โดยประกาศกรมบังคับคดีเรื่องการขายทอดตลาดห้องชุด ไม่ได้ระบุเงื่อนไขว่า ให้ผู้ซื้อทรัพย์ได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้สินค้างชำระก่อนนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ ฉะนั้น หากผู้ซื้อห้องชุดประสงค์จะโอนห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจะต้องนำหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยหรือไม่

ต้องนำหนังสือรับรองหนี้ค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 มาแสดงด้วย เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 8 ครบถ้วนแล้ว ตามมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

73. ที่ดินซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว หากต่อมาภายหลังเจ้าของที่ดินประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนเช่าระหว่างจำนอง จะต้องให้ผู้รับจำนองยินยอมก่อนหรือไม่

ไม่ต้อง เพราะการเช่าที่ดินมิใช่ทรัพย์สิน จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 722 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องให้ผู้รับจำนองให้คำยินยอมก่อนแต่อย่างใด แต่ผู้รับจำนองอาจร้องขอต่อศาลให้สั่งเพิกถอนการเช่าได้ หากผู้เช่าได้ทำไปโดยรู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237

74. การจดทะเบียนแบ่งสินสมรส จะต้องเสียภาษีหรือไม่

ไม่ต้องเสียภาษี หากการแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากัน เนื่องจากไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร แต่ต้องเสียภาษี หากการแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายไม่เท่ากัน โดยนำส่วนของราคาที่มากกว่าของอีกฝ่ายหนึ่ง มาคำนวณในการเสียภาษี

75. เจ้าของร่วมในห้องชุด ประสงค์จะยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกห้องชุดได้หรือไม่

ไม่ได้ เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 12 บัญญัติว่า กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้



**76. ต้องการบริจาคที่ดินเพื่อสร้างโรงเรียนประชาบาล จะไปขอลดทะเบียนให้ที่ดินแก่โรงเรียน โดยให้ผู้อำนวยการโรงเรียนรับให้ที่ดินแทนได้หรือไม่**

ไม่ได้ เนื่องจากที่ดินที่มีผู้ยกให้แก่ทางราชการต้องตกเป็นที่ราชพัสดุ ซึ่งตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 บัญญัติให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ โดยกระทรวงการคลังได้มอบอำนาจให้ธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้แทนในการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่มีผู้บริจาคให้ ดังนั้น ในการดำเนินการบริจาคที่ดิน ผู้ประสงค์จะยกให้ที่ดินต้องไปติดต่อกับธนารักษ์จังหวัดเพื่อให้ธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้รับโอนที่ดินแทน

**77. พบโฉนดที่ดินภายหลังที่ได้รับแจกใบแทนจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ควรทำอย่างไร**

ให้นำโฉนดที่ดินส่งคืนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้บันทึกถ้อยคำถึงสาเหตุที่ได้โฉนดคืน และได้ออกใบแทนแล้ว และทำการหมายเหตุโดยวิธีขีดเส้นคู่ขนาน ณ ด้านหน้าของโฉนดที่ดินด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้ได้ยกเลิกโดยได้ทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่...เดือน.....พ.ศ.....”

**78. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในเขตนิคมสร้างตนเอง ซึ่งอยู่ระหว่างห้ามโอน หากผู้ขายผิดสัญญาไม่ยอมโอนที่ดินให้และรับเงินบางส่วนไปแล้ว จะบังคับผู้ขายได้เพียงใด**

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างบังคับห้ามโอน ตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่สามารถบังคับให้ผู้ขายโอนที่ดินได้ แต่ผู้ซื้อสามารถฟ้องเรียกเงินคืนได้

**79. ต้องการขอคัดสำเนาบัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่อยู่ในสารบบที่ดินที่สำนักงานที่ดิน เพื่อติดต่อขอซื้อที่ดินได้หรือไม่**

ไม่ได้ เนื่องจากหน่วยงานของรัฐจะเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลที่อยู่ในความดูแลของตนต่อหน่วยงานของรัฐแห่งอื่นหรือผู้อื่น โดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ให้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้นมิได้ เว้นแต่จะเป็นการเปิดเผยตามข้อยกเว้น ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ตามมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ. 2540 ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้ไม่เข้าข้อยกเว้นของกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการให้ผู้ขอได้

**80. บุคคลต่างด้าวรับจ้างนองที่ดินได้หรือไม่**

บุคคลต่างด้าวสามารถรับจ้างนองที่ดินได้ หากไม่ได้ทำเป็นปกติธุระซึ่งเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์

**81. นิติบุคคลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในการจดทะเบียนขายจะได้รับลดค่าธรรมเนียมการขายตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองหรือไม่**

กรณีการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เหลือร้อยละ 0.01 ผู้ขายต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ขายต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น เนื่องจากนิติบุคคลไม่สามารถมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านได้ จึงไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

**82. กรณีขายบ้านซึ่งมีชื่อเจ้าของหลายคน ผู้ขายบางคนไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขาย จะได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ 0.01 หรือไม่**

แม้ทะเบียนบ้านจะมีชื่อผู้ขายคนใดคนหนึ่งเพียงคนเดียว ถ้าผู้นั้นมีชื่อในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

**83. เจ้ามรดกมีทายาทหลายคน ทายาทคนหนึ่งครอบครองที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์มรดกมานานหลายสิบปี โดยทายาทคนอื่น ๆ มิได้ครอบครองดูแลด้วย จะขอจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นของคนเพียงคนเดียวได้หรือไม่**

ทายาทโดยธรรม ซึ่งครอบครองที่ดินที่เป็นทรัพย์มรดกโดยเจตนาเป็นเจ้าของ จะขอจดทะเบียนโอนที่ดินทรัพย์มรดกเป็นของคนเพียงคนเดียวไม่ได้ แม้ทายาทคนอื่น ๆ จะมีได้เข้ายึดถือทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ก็ถือว่าทายาทผู้ครอบครองที่ดินได้ครอบครองดูแลที่ดินพิพาทแทนทายาทคนอื่น ๆ มาโดยตลอด

**84. จะสามารถซื้อที่ดินที่มีใบ ภ.บ.ท. 5 ได้หรือไม่**

ภ.บ.ท.5 เป็นเพียงหลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ใช่เอกสารสิทธิ ผู้ที่มีชื่อใน ภ.บ.ท.5 อาจจะมีใช่เจ้าของที่ดินที่แท้จริง หรือที่ดินอาจเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งโอนแก่กันมิได้ หากต้องการซื้อที่ดินที่มีหลักฐาน ภ.บ.ท.5 จึงควรให้เจ้าของที่ดินยื่นขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อน เพื่อให้แน่ใจว่าที่ดินดังกล่าวสามารถออกเอกสารสิทธิได้

**85. ต้องการขายที่ดิน แต่เจ้าของที่ดินร่วมไม่ยินยอม จะทำอย่างไร**

เจ้าของร่วมสามารถขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมอีกคนหนึ่งแต่อย่างใด

**86. ที่ดินยังไม่มีโฉนด มีแต่ ภ.บ.ท. 5 จะบริจาคให้วัด มีวิธีการอย่างไร**

การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนที่ดินมีหลักฐาน ภ.บ.ท. 5 หากเป็นที่ดินที่ผู้บริจาคมีสิทธิในที่ดินและครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยการส่งมอบที่ดินที่ครอบครอง ตามมาตรา 1378

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

#### 87. มีที่ดิน 1 แปลง ประสงค์จะบริจาคเพื่อสร้างศาลเจ้า จะต้องจดทะเบียนประเภทใด

ผู้ที่ประสงค์จะยกที่ดินให้กับศาลเจ้า จะต้องยื่นเรื่องราวแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อนายอำเภอท้องที่ พร้อมด้วยโฉนดที่ดิน หรือหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอย่างอื่น แต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะลงชื่อศาลเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ เพราะศาลเจ้าไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย จะต้องลงชื่อ “กรรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ที่ศาลเจ้า.....)” เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทน

#### 88. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้านได้หรือไม่

บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ถ้ายังถือสัญชาติไทยอยู่สามารถซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้านได้ โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. บุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องบันทึกยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ว่าเงินทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้านเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

2. กรณีคนต่างด้าวไม่สามารถไปให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามข้อ 1. ได้ ให้บุคคลสัญชาติไทย และคนต่างด้าวไปยื่นคำขอเพื่อบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง ให้ได้ความดังกล่าวข้างต้น แล้วให้ผู้ซื้อนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

3. กรณีคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยได้ ตามข้อ 1. หรือข้อ 2. ก็ให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ตามข้อ 2. แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้น เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง และให้บุคคลสัญชาติไทยซึ่งประสงค์จะซื้อที่ดินถือค้ำบั้หนังสือรับรองดังกล่าวมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้

อนึ่ง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ที่ดินย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยฝ่ายเดียว

## 89. คนต่างด้าวซื้อที่ดินในประเทศไทยได้หรือไม่

คนต่างด้าวที่ได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท อาจขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี โดยในการขอได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ตามนัยมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หลักเกณฑ์กรณีคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา 96 ทวิ

1. เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในกิจการดังต่อไปนี้
  - 1.1 ชื่อพันธบัตร
    - รัฐบาลไทย
    - พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
    - พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย
  - 1.2 ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักเกณฑ์และตลาดหลักทรัพย์
  - 1.3 ลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
  - 1.4 ลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
2. ซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่
3. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี
4. ต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยให้แสดงหลักฐานการถือครองการลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ปีละครั้ง ถ้าถอนการลงทุนก่อนครบกำหนดต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ
5. ที่ดินต้องอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายผังเมือง
6. ที่ดินต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร
7. เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ถ้าคนต่างด้าวทำผิดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขหรือไม่ได้ใช้ที่ดินภายใน 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียน ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

**90. ที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. 1 คืออะไร สามารถโอน ซื้อขายกันได้หรือไม่ อย่างไร**

ส.ค. 1 คือ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ออกให้ในกรณีที่ยื่นไปแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ผู้มีหน้าที่ต้องแจ้ง ส.ค. 1 ได้แก่ ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ไม่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” โดยต้องแจ้งต่อนายอำเภอท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ภายใน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (1 ธันวาคม 2497 - 19 พฤษภาคม 2498) ส.ค. 1 สามารถโอนได้โดยการส่งมอบการครอบครอง

**91. ให้เช่าที่ดิน 5 ปี ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่**

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 การให้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไป หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่าจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียงสามปี ฉะนั้น หากจะให้เช่าที่ดินมีกำหนด 5 ปี ผู้เช่าและผู้ให้เช่าควรนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะหากไม่จดทะเบียนการเช่าให้ปรากฏก็จะมีผลตามที่กฎหมายบัญญัติคือ ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียงสามปีเท่านั้น

**92. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโอนหรือไม่**

ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรจากผู้จดทะเบียน วันแต่จะมีกฎหมายกำหนดยกเว้นให้ไม่ต้องเรียกเก็บ เมื่อผู้ซื้อทอดตลาดเป็นผู้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบกับในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีข้อสัญญาข้อหนึ่งว่า ผู้ซื้อได้จะต้องเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าภาษีต่างๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร ดังนั้น ในการจดทะเบียนผู้ซื้อจึงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่งไรก็ดี ผู้ซื้อสามารถนำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายไปขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายได้ภายใน 15 วันนับแต่วันรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์

**93. การจำนองที่ดินที่เป็นสินสมรส ถ้าไม่มีคำยินยอมจากคู่สมรสของผู้จำนองเจ้าพนักงานที่ดินจะรับจดทะเบียนให้ได้หรือไม่**

ตามประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเฉพาะกรณีนิติกรรมที่ขอจดทะเบียนเป็นโมฆะเท่านั้น แต่สำหรับนิติกรรมในการจัดการสินสมรสที่คู่สมรสทำไปโดยลำพังนั้น กฎหมายมิได้บัญญัติให้เป็นโมฆะแต่อย่างใด เพียงแต่นิติกรรมนั้นไม่สมบูรณ์อาจถูกศาลเพิกถอนได้ภายหลังเท่านั้น ดังนั้น การจดทะเบียนจำนองที่ดินที่เป็นสินสมรส ถึงแม้ว่าไม่มีคำยินยอมจากคู่สมรส

ของผู้จ้างเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับจดทะเบียนให้ได้ หากคู่กรณีฝ่ายผู้รับจ้างยื่นยื่นให้จดทะเบียน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกถ้อยคำผู้รับจ้างไว้เป็นหลักฐาน

#### 94. แม่ยกที่ดินให้ลูกต้องเสียภาษีอากรหรือไม่

แม่ยกให้ที่ดินแก่ลูกของตนเองไม่เสียภาษี จะเสียแต่ค่าธรรมเนียมร้อยละ 50 สตางค์ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และเสียค่าอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ 50 สตางค์ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่า

#### 95. สามีจะให้ภรรยาเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทน จะเสียค่าใช้จ่าย เท่ากับซื้อขายหรือไม่

**กรณีที่ดินเป็นสินสมรส** การลงชื่อภรรยาถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับสามีจะจดทะเบียนประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” เสียค่าธรรมเนียมแปลงละ 50 บาท ไม่เสียภาษีอากร **กรณีที่ดินเป็นสินส่วนตัวของสามี** การลงชื่อภรรยาถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับสามีจะจดทะเบียนประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม” ซึ่งถ้าเป็นภรรยาที่ชอบด้วยกฎหมายจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 50 สตางค์ จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่ให้ภรรยา ลงชื่อร่วม แต่ถ้าเป็นสามีภรรยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่ให้ภรรยา ลงชื่อร่วม สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์จะเสียเท่ากับซื้อขายไม่ว่าจะเป็นสามีภรรยาใดกันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ โดยจะเสียเฉพาะในส่วนที่ให้ภรรยา ลงชื่อร่วม

#### 96. การเข้าไปครอบครองที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำเป็นไหมว่า ต้องเข้าไปครอบครองในขณะที่ผู้มีชื่อใน น.ส. 3 ก. ยังมีชีวิตอยู่ ถึงจะได้สิทธิครอบครอง และเมื่อได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแล้วจะขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองจะต้องดำเนินการอย่างไร

การเข้าไปครอบครองเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของผู้อื่นนั้น ต้องเป็นการเข้าไปครอบครองโดยมีเจตนายึดถือที่ดินไว้เพื่อตนเอง หากเข้าองค์ประกอบดังกล่าวผู้นั้นย่อมได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยไม่จำเป็นต้องเข้าไปครอบครองในขณะที่ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยังมีชีวิตอยู่ เมื่อได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแล้ว ให้ผู้ได้มานำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปยื่นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้วจะดำเนินการตามระเบียบวิธีการต่อไป โดยจะประกาศการขอจดทะเบียนกำหนด 30 วัน ครบกำหนดไม่มีผู้ใดคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไป

**97. สมรสกับคนต่างด้าวถูกต้องตามกฎหมาย จะขอรับมรดกที่ดินในฐานะทายาทโดยธรรมได้หรือไม่**

กรณีสมรสกับคนต่างด้าวแต่ยังคงถือสัญชาติไทยอยู่ ย่อมมีสิทธิรับมรดกที่ดินในฐานะทายาทโดยธรรมได้ แต่ถ้าเปลี่ยนสัญชาติตามคู่สมรสซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวไปแล้ว การขอรับโอนมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน) และที่ดินที่ขอรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมจะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามมาตรา 87 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากเกินสิทธิต้องทำการจำหน่ายส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน

**98. มารดาจะขอจดทะเบียนยกให้ห้องชุดแก่บุตรสาว โดยจะขอระบุในหนังสือสัญญาให้ว่าเป็นสินส่วนตัวของบุตรสาวจะได้หรือไม่ เพื่อความมั่นใจว่าห้องชุดนั้นจะไม่ตกเป็นสินสมรส**

ตามกฎหมายการที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ทรัพย์สินมาระหว่างสมรสโดยการให้โดยเสน่หาจะถือเป็นสินส่วนตัว เว้นแต่ต้องการให้ทรัพย์สินตกเป็นสินสมรสจึงจะระบุในหนังสือสัญญาให้ว่า “ให้เป็นสินสมรส” ฉะนั้น กรณีมารดาจะจดทะเบียนยกให้ห้องชุดแก่บุตรสาว โดยประสงค์ให้เป็นสินส่วนตัว จึงไม่ต้องระบุข้อความ “ให้เป็นสินส่วนตัว” ไว้ในหนังสือสัญญาให้ แต่ถ้าต้องการให้ระบุข้อความดังกล่าวไว้เพื่อความมั่นใจก็ชอบที่จะระบุได้ เพราะมีผลเป็นสินส่วนตัวเช่นเดียวกัน

**99. ทำสัญญาเช่าที่ดินกันไว้มีกำหนด 7 ปี จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย ขณะนี้ผ่านมา 2 ปี ต้องการเลิกสัญญาเช่าต้องจดทะเบียนเลิกเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกหรือไม่ หากต้องจดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมเท่าไร**

เมื่อจดทะเบียนการเช่าไว้มีกำหนด 7 ปี ถ้าต้องการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด 7 ปี ย่อมต้องจดทะเบียนเลิกเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกัน โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าไปยื่นขอจดทะเบียนเลิกเช่าด้วยกันทั้งสองฝ่าย ถ้าไม่จดทะเบียนเลิกเช่าให้ปรากฏก็ต้องถือว่าตามหลักฐานในทางทะเบียนยังคงมีการเช่าอยู่จนกว่าจะครบกำหนดสัญญาเช่า ในการจดทะเบียนเลิกเช่าจะเสียค่าธรรมเนียมแปลงละ 50 บาท

**100. ขอรบว่า ใบจอง และ ส.ค. 1 สามารถซื้อขายกันได้หรือไม่**

คำว่า “ใบจอง” หมายถึง หนังสือแสดงการขอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ผู้ครอบครองใบจองยังไม่มีสิทธิครอบครองที่สมบูรณ์ในที่ดินนั้น จนกว่าจะได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน โดยได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด ผู้มีสิทธิตามใบจองจึงไม่อาจทำการซื้อขายใบจองได้ สำหรับ ส.ค. 1 เป็น หลักฐานอย่างหนึ่งซึ่งแสดงว่าในขณะที่ ส.ค. 1 นั้น ผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้งเท่านั้น ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองจะต้องพิจารณาจากพยานหลักฐาน และโดยที่ ส.ค. 1 มิใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงไม่สามารถนำ

ส.ค. 1 ไปจดทะเบียนโอนได้ อย่างไรก็ดี ถ้าผู้มีชื่อใน ส.ค. 1 เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่แท้จริงก็สามารถโอนที่ดินนั้นได้ด้วยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กัน

**101. โฉนดที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะนำไปจดทะเบียนซื้อขายได้หรือไม่ ถ้าจดทะเบียนไปแล้วผลเป็นเช่นไร**

ที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา 58 ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่อาจทำการซื้อขายกันได้ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นที่กฎหมายกำหนดไว้ หากจดทะเบียนซื้อขายไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน สัญญาซื้อขายย่อมตกเป็นโมฆะ

**102. จะขอตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลอื่นโดยไม่ทราบเลขที่โฉนดได้หรือไม่**

โดยหลักการการตรวจสอบโฉนดที่ดินโดยผู้ขอไม่ทราบเลขที่โฉนดที่ดิน (ถือเป็นข้อมูลส่วนบุคคล) เป็นการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลซึ่งการเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควรตามมาตรา 15 (5) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ. 2540 บุคคลทั่วไปจึงไม่สามารถตรวจสอบได้ เว้นแต่เจ้าของข้อมูลจะให้ความยินยอมเป็นหนังสือ แต่หากผู้ตรวจสอบเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมาย เช่น เป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในคดีที่ถึงที่สุดแล้ว จะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของบุคคลที่ขอให้ตรวจสอบ ก็สามารถขอตรวจสอบได้ โดยยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งคาดว่าบุคคลที่ขอให้ตรวจสอบมีที่ดินตั้งอยู่

**103. ต้องการหลักฐานการอุทิตที่ดินมี ส.ค. 1 ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์จะต้องดำเนินการอย่างไร**

หากที่ดินตาม ส.ค. 1 เป็นของผู้ที่จะอุทิต ให้ผู้ที่จะอุทิตติดต่อกับหน่วยงานที่ดูแลที่สาธารณประโยชน์ก่อน แล้วเจ้าของที่ดินและหน่วยงานจึงร่วมกันจัดทำหนังสือแสดงความประสงค์เกี่ยวกับการอุทิตที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดินลงชื่อในหนังสืออุทิตแล้ว ที่ดินนั้นจะตกเป็นของทางราชการทันที แม้จะมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ถ้าต้องการให้ปรากฏหลักฐานการยกให้เป็นสาธารณะในทางทะเบียน โดยที่แบบแจ้งการครอบครองที่ดินหรือที่เรียกกันทั่วไปว่า ส.ค. 1 เป็นเพียงหลักฐานอย่างหนึ่งซึ่งแสดงว่าในขณะที่ยื่น ส.ค. 1 ผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้งเท่านั้น ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองต้องพิจารณาจากพยานหลักฐาน ดังนั้น ส.ค. 1 จึงมิใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จะนำไปจดทะเบียนโอนได้ หากผู้มีชื่อใน ส.ค. 1 ต้องการจดทะเบียนโอนที่ดินตาม ส.ค. 1 ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ย่อมต้องนำ ส.ค. 1 ไปดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อน เมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วจึงนำไปจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ต่อไปได้



**104. ศาลอนุญาตให้มารดาขายที่ดินแทนบุตรผู้เยาว์ได้ ในวันจดทะเบียนขายที่สำนักงานที่ดิน ผู้เยาว์จะต้องไปด้วยหรือไม่**

เมื่อศาลมีคำสั่งให้มารดาทำนิติกรรมขายที่ดินของบุตรผู้เยาว์ได้แล้ว บุตรผู้เยาว์ก็ไม่ต้องไปให้ความยินยอมหรือให้คำรับรองที่สำนักงานที่ดินในวันจดทะเบียนขาย

**105. ที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน 3 คน ต่อมาเจ้าของกรรมสิทธิ์คนหนึ่งต้องการนำที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนไปจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเข้าออกให้กับที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ในการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีก 2 คนหรือไม่**

กรณีที่ดินมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน เมื่อเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งจะก่อให้เกิดภาระจำยอมในที่ดิน แม้จะเป็นภาระจำยอมที่ผูกพันเฉพาะส่วนของตน แต่โดยที่การก่อให้เกิดภาระจำยอมเป็นการก่อให้เกิดการคิดพื้นที่ตัวทรัพย์ซึ่งไม่อาจแยกส่วนตามส่วนของเจ้าของที่ดินได้ ดังนั้น ในการจดทะเบียนภาระจำยอมเฉพาะส่วน ผู้จดทะเบียนจึงต้องนำหลักฐานความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

## การรังวัดที่ดิน

**106. อยากทราบว่าคำว่าระวางคืออะไร เลขที่ดินคืออะไร หน้าสำรวจคืออะไร เลขที่บริเวณบนขวามือคืออะไร เล่ม หน้า คือ อะไร**

ระวางแผนที่ หมายถึง แผนที่ระวางที่ใช้สำหรับการลงที่หมายรูปแปลงที่ดิน และรายละเอียดต่างๆ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง ทางสาธารณประโยชน์ หนองน้ำ เป็นต้น มีขนาด 50 X 50 เซนติเมตร ใช้ในการออกโฉนดที่ดิน

เลขที่ดิน หมายถึง เลขเครื่องหมายประจำแปลงของที่ดินในระวางหนึ่งๆ ที่ได้นำทำการรังวัดเดินสำรวจแล้ว โดยเริ่มให้เลขที่ 1 เรียงตามลำดับไปจนครบทุกแปลงในระวางนั้นๆ ถ้าในระวางแบ่งแผ่นระวางออกเป็นหลายแผ่น เช่น ระวาง 1/2000 แบ่งเป็น 4 แผ่น การให้เลขที่ดินต้องขึ้นเลขที่ 1 ใหม่ของทุก ๆ แผ่นระวาง

เลขหน้าสำรวจ หมายถึง เลขประจำแปลงของที่ดิน ที่ได้นำทำการรังวัดเดินสำรวจแล้ว ในตำบลหนึ่งๆ การเรียงเลขหน้าสำรวจเริ่มต้นตั้งแต่ในแปลงแรกที่ได้ทำการรังวัดเดินสำรวจในตำบลนั้น และเรียงต่อเนื่องกันไป ถ้าขึ้นตำบลใหม่ ต้องเริ่มด้วยเลขหน้าสำรวจ 1 ใหม่

เลขที่บริเวณบนขวามือ หมายถึง หมายเลขของโฉนดที่ดิน เป็นเลขเครื่องหมายประจำแปลงของที่ดินในอำเภอๆ หนึ่ง ซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว

เล่ม หน้า หมายถึง เลขเครื่องหมายซึ่งแสดงให้ทราบถึงการจัดเก็บโฉนดที่ดินแปลงนั้นๆ ว่า อยู่ในเล่มใด หน้าใด

**107. อยากทราบความยาวหน้าที่ดิน หากวัดจากโฉนดที่ดินได้ 4.2 ซ.ม. ไม่ทราบว่าความยาวจริงคือกี่เมตร มาตรฐานที่เขียนไว้ในที่ดินเท่ากับ 1/4000**

การวัดหรือจับระยะจากรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน เป็นระยะที่วัดได้โดยประมาณ เมื่อนำมาคำนวณเป็นระยะในที่ดินแล้ว ไม่สามารถนำไปใช้ในการตรวจสอบระยะที่ถูกต้องในที่ดินได้ หากระยะที่วัดในโฉนดที่ดินได้ 4.2 ซ.ม. และมาตรฐานของรูปแผนที่เท่ากับ 1/4000 แล้ว ระยะที่คำนวณได้จะเท่ากับ 168 เมตร

**108. การขอสอบเขตที่ดินเพื่ออะไร**

การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเป็นการรังวัดในกรณีที่ดินได้เคยออกโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่สงสัยว่าเขตที่ครอบครองอยู่ในปัจจุบันไม่ตรงตามเขตโฉนดที่ดิน หรือในบางท้องที่ได้เคยทำการรังวัด

ด้วยวิธีการรังวัดอย่างเก่า รูปแผนที่อาจคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับสภาพที่ดินที่ครอบครองอยู่ จึงขอให้ทำการรังวัดสอบเขต

**109. ต้องการออกโฉนดที่ดิน มีค่าใช้จ่าย ค่าพาหนะ และค่าจ้างคนงาน (เหมืองจ่าย) มีวิธีการคิดอย่างไรบ้าง มีระเบียบ หรือประกาศชี้แจงหรือไม่**

การคิดค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดินขึ้นอยู่กับจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงที่ขอรังวัด ตามประกาศจังหวัดฯ เรื่องค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวนหรือการตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินประเภทที่ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ซึ่งเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วย ค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. 2542 และกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

**110. ข้าพเจ้าต้องการซื้อที่ดินแปลงหนึ่ง เจ้าของที่ดินพาไปดูตำแหน่งที่ดินแล้ว แต่ข้าพเจ้าไม่แน่ใจ ถ้าข้าพเจ้าไปติดต่อที่สำนักงานที่ดินแล้วขอถ่ายระวางแผนที่เพื่อตรวจสอบ แต่ทางเจ้าหน้าที่ที่ดินไม่ให้ถ่าย โดยให้เหตุผลว่าไม่ใช่เจ้าของที่ดินอยากทราบที่ข้าพเจ้าจะขอถ่ายระวางแผนที่ได้อย่างไรบ้าง โดยที่ไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ**

การขอถ่ายระวางแผนที่เพื่อใช้ตรวจสอบแปลงที่ดินนั้น ท่านสามารถยื่นคำขอถ่ายระวางแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามระเบียบของทางราชการ

**111. หลักเขตของกรมที่ดินมีกี่ประเภท หากเราต้องการจะหล่อหลักเขตไปปักไว้เองจะทำได้หรือไม่**

หลักเขตที่ดินของกรมที่ดินมี 2 ประเภท

1. หลักคอนกรีต

2. หลักโลหะ

การหล่อหลักเขตไปปักไว้เอง ไม่สามารถจะดำเนินการได้

**112. มีที่ดินอยู่ที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีและทางสำนักงานที่ดินได้ส่งหนังสือแจ้งให้ไปรังวัดที่ดิน เพราะเจ้าของที่ดินข้างเคียงต้องการทำการรังวัด จึงมีข้อสงสัยอยากเรียนถามว่าจะได้ค่าเดินทางจากสำนักงานที่ดินบ้างหรือไม่ เพราะครอบครัวอยู่กรุงเทพ ถ้าเจ้าของที่ดินที่ได้รับหนังสือแจ้งให้ไปรังวัดแต่ไม่ได้ไป อยากทราบว่าเสียประโยชน์อะไรหรือไม่**

ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินจะมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อให้มารังวัดชี้แนวเขตและลงนามรับรองเขตที่ดิน สำหรับค่าใช้จ่าย

ในการเดินทางไปชี้แนวเขต มิได้มีระเบียบหรือข้อกำหนดไว้ที่จะให้เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปชี้แนวเขตจากสำนักงานที่ดินหรือผู้ขอรังวัดแต่อย่างใด กรณีท่านได้รับหนังสือแจ้งแล้วไม่ไปนำชี้แนวเขต ผู้ขอจะนำทำการรังวัดปักหลักเขตด้วยตนเอง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อท่านได้ ดังนั้นหากท่านไม่สามารถไประวางชี้แนวเขตด้วยตนเองได้ ควรทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปดำเนินการแทน

**113. อยู่กรุงเทพฯ แต่มีที่ดินอยู่จังหวัดเชียงใหม่จะยื่นคำขอรังวัดที่ดินจากกรุงเทพฯ ได้หรือไม่ และในการยื่นคำขอรังวัดที่ดิน จะสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนได้หรือไม่**

การยื่นคำขอรังวัดที่ดินต่างสำนักงานที่ดินฯ ในปัจจุบันยังไม่สามารถดำเนินการได้ หากท่านมีความประสงค์จะขอรังวัดที่ดิน ต้องไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือจะมอบอำนาจให้บุคคลใดไปทำการแทนก็ได้

**114. หากต้องการจะขออนุญาตทำการรังวัดลัดคิวจะทำได้หรือไม่ กรณีใดบ้าง และมีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร**

ขอรังวัดลัดคิวสามารถดำเนินการได้ ในกรณีที่เจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดมีความเดือดร้อนจำเป็นจริงๆ หากไม่รังวัดให้จะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมาก มีขั้นตอนในการดำเนินการ ให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนผู้ขอและผู้เกี่ยวข้องให้ได้ข้อเท็จจริง ผู้ขอต้องมีเหตุผลแสดงให้เห็นว่ามีความจำเป็นเดือดร้อน ทั้งนี้ต้องมีเอกสารประกอบการสอบสวนด้วย แล้วเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาตต่อไป

**115. เจ้าของที่ดินข้างเคียงขอสอบเขตเฉพาะราย อยากทราบว่า**

**1. เจ้าพนักงานที่ดินจะแจ้งให้ข้าพเจ้ามาระวางแนวเขตอย่างไร (ให้ผู้สอบเขตมาแจ้งด้วยตนเองหรือสำนักงานที่ดินแจ้งมาทางไปรษณีย์)**

**2. จะต้องแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบล่วงหน้ากี่วัน เพราะจะได้ลางานล่วงหน้า**

ในการรังวัดสอบเขตเฉพาะราย พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีหนังสือเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ค.38) แจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดินฯ โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้าประมาณ 7 วัน

**116. ไปได้ไปทำเรื่องแบ่งแยกที่ดินที่สำนักงานที่ดิน ซึ่งตอนนี้ช่างได้ทำการรังวัดผ่านไปแล้วเป็นเวลาหนึ่งเดือน ไม่ทราบว่ากรมที่ดินมีระยะเวลาดำเนินการประมาณกี่วัน**

กรณีที่ไม่มีความขัดข้องและเวลารอ ระยะเวลาดำเนินการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวม โฉนดที่ดิน นับตั้งแต่ช่างฯ ออกไปทำการรังวัดจนถึงรับโฉนดที่ดินจะใช้เวลารวมทั้งสิ้น ประมาณ 32 วันทำการ

**117. ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ลงนามรับรองแนวเขตจะอย่างไรจึงจะรังวัดแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องมีการฟ้องศาล**

หากเป็นกรณีที่ไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้ ช่างรังวัดจะดำเนินการรังวัดทำแผนที่แสดงเขต คัดค้านเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวน ไกล่เกลี่ย ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอม ซ่อนขาย แลกเปลี่ยนให้ป็น ซึ่งแนวเขตที่ดิน เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ จะแจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะขอรังวัดที่ดินแปลงนั้นต่อไป

**118. มีที่ดิน 2 แปลง เป็นที่ดินติดกันมีรั้วล้อมรอบอยู่มานานกว่า 60 ปี ต่อมาต้องการรวมโฉนดเป็นฉบับเดียว ได้ทำการติดต่อและดำเนินการที่สำนักงานที่ดินเรียบร้อยแล้ว แต่เมื่อทำการรังวัด รวมโฉนดปรากฏว่า เจ้าหน้าที่หาหลักเขตที่ดินไม่พบ ต้องทำการปักหลักเขตใหม่ และเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ทราบว่าหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงส่งไม่ถึงผู้รับ จึงอยากทราบว่าใครจะเป็นผู้ติดต่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขต**

การส่งหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ หากปรากฏว่า ในวันรังวัดเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ลงนามรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัดแนวเขต ท่านสามารถนำช่างรังวัด ทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินไปก่อนได้ และเมื่อการรังวัดในที่ดินเสร็จ สำนักงานที่ดินฯ จะมีหนังสือ สอบถามหรือปิดประกาศ แล้วแต่กรณี เพื่อให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงดังกล่าวมาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน หรือคัดค้านการรังวัด

**119. กรณีที่ตกลงกันไม่ได้ ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะขอรังวัดที่ดินแปลงนี้ต่อไป อยากทราบว่าใครเป็นผู้แจ้งคู่กรณี**

เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้แจ้ง

**120. มีที่ดินติดกับคลองสาธารณะประโยชน์แต่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน อยากทราบว่าตามกฎหมาย จะต้องเว้นพื้นที่ ห่างจากเขตลำคลองเป็นระยะเท่าใด**

การเว้นพื้นที่เขตลำคลองเป็นระยะเท่าใดนั้น ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงของที่ดินแต่ละแปลง และอยู่ในการพิจารณาของผู้ปกครองท้องที่หรือผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินสาธารณะนั้นร่วมกับเจ้าของที่ดิน โดยมีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดไว้

**121. มีสาเหตุอะไรบ้าง ที่อาจมีผลทำให้การรังวัดสอบเขตที่ดินมีเนื้อที่ไม่ตรงตามโฉนดที่ดิน (เดิมเป็น น.ส.3 ก. เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดิน ต่อมาได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินภายหลัง) ต้องการทราบสาเหตุที่อาจเป็นไปได้ในกรณีดังกล่าว**

สาเหตุที่อาจมีผลทำให้การรังวัดสอบเขตที่ดินมีเนื้อที่ไม่ตรงตามโฉนดที่ดินเดิมนั้น มีหลายสาเหตุ เช่น เขตการครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิมประกอบกับวิธีการรังวัดและการคำนวณเนื้อที่ในครั้งก่อนแตกต่างจากปัจจุบัน เป็นต้น

**122. ถ้าต้องการคัดค้านการรังวัดในที่ดินที่ทำการรังวัดไปแล้ว จะทำได้หรือไม่ มีระยะเวลาภายในกี่วันที่ จะทำการคัดค้านการรังวัดได้ และถ้าเลยระยะเวลาที่กำหนดให้คัดค้านได้จะทำอย่างไร**

1. การคัดค้านการรังวัดสามารถดำเนินการได้ ในขณะที่ทำการรังวัด โดยแจ้งให้ช่างฯ ผู้ทำการรังวัดทราบและช่างฯ จะบันทึกถ้อยคำการโต้แย้งคัดค้านไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งให้นำชี้แนวเขตเพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านไว้ด้วย

2. หากเป็นการคัดค้านหลังจากทำการรังวัดเสร็จแล้ว สามารถยื่นคำขอคัดค้านได้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

2.1 การโต้แย้งคัดค้านกรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ต้องเป็นเวลาก่อนที่จะได้มีการประกาศหรืออยู่ระหว่างระยะเวลาประกาศกำหนด 30 วัน หากมีการโต้แย้งคัดค้านภายหลังประกาศครบกำหนดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำโต้แย้งคัดค้านไว้ดำเนินการได้

2.2 การคัดค้านกรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ต้องอยู่ภายในกำหนดระยะเวลาสอบถาม 30 วัน เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะส่งไม่รับคำขอคัดค้านและชี้แจงเหตุผลให้ผู้คัดค้านทราบ

123. ขอรังวัดที่ดินเพื่อแบ่งแยกโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่รังวัดได้มายังที่ดิน เพื่อที่จะทำการรังวัดให้แต่ปรากฏว่าที่ดินมีน้ำท่วมขังซึ่งเจ้าหน้าที่ได้แจ้งว่าไม่สามารถทำการรังวัดให้ได้ อยากทราบว่า กรณีเช่นนี้ทางกรมที่ดินจะมีวิธีการแก้ไขปัญหอย่างไร น้ำท่วมขังเจ้าหน้าที่ไม่สามารถที่จะรังวัดให้ได้หรืออย่างไร สามารถที่จะไปว่าจ้างช่างรังวัดเอกชนให้มาดำเนินการรังวัดให้ได้หรือไม่

เมื่อช่างรังวัดออกไปดำเนินการในที่ดินแล้ว จะชี้แจงให้เจ้าของที่ดินเข้าใจถึงวิธีการและขั้นตอนการรังวัด เมื่อมีเหตุขัดข้องช่างรังวัดจะช่วยเหลือแก้ไขจนสุดความสามารถ เว้นแต่กรณีจำเป็นจริงๆ เช่น น้ำท่วมจนไม่สามารถมองเห็นและตรวจสอบแนวเขตได้ ทำให้เป็นอุปสรรคในการรังวัดซึ่งต้องรังวัดไว้ชั่วคราวก่อน โดยเจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆทั้งสิ้น สำหรับกรณีที่ท่านจะไปว่าจ้างช่างรังวัดเอกชนให้มาทำการรังวัดให้ก็สามารถดำเนินการได้

124. การคำนวณแปลงที่ดินที่เป็นรูปสามเหลี่ยมด้านไม่เท่า ต้องใช้สูตรอะไร

การคำนวณเนื้อที่ของแปลงที่ดินที่เป็นรูปสามเหลี่ยมด้านไม่เท่า เมื่อทราบระยะทั้งสามด้านสามารถคำนวณโดยใช้สูตรดังนี้

$$\text{เนื้อที่} = \sqrt{s(s-\text{ด้านที่ } 1)(s-\text{ด้านที่ } 2)(s-\text{ด้านที่ } 3)}$$

$$\text{ซึ่ง } s = \frac{\text{ด้านที่ } 1 + \text{ด้านที่ } 2 + \text{ด้านที่ } 3}{2}$$

2

125. การรังวัดออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใช้เวลาดำเนินการกี่วันทำการ

การรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใช้เวลาดำเนินการประมาณ 64 วันทำการ