

(สำเนา)

ที่ มท อบอ๑/๑๖๕๕๖๕

กรมที่ดิน

๒๔ ธันวาคม ๒๕๑๗

เรื่อง การรับโอนการครอบครองที่ดินที่มีใบจอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท อบอ๑/๑๖๕๕๖๕ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนายันที่กของคณะกรรมการกฤษฎีกา ๑ ชุด

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติเรื่อง การรับโอนการครอบครองที่ดินที่มีใบจอง มาว่า ถ้ามีผู้รับโอนที่ดินตามใบจองที่ปฏิบัติไม่ถูกต้องมานำทำการเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ ถ้าปรากฏว่าผู้นั้นได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๘๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕ ไซ้บังคับเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓ ปี ก็ให้นำทำการเดินสำรวจมาได้ ถ้านำใบจองมาแสดงก็ให้เก็บใบจองรวมเรื่องไว้ แต่ถ้า ไม่ได้นำใบจองมาแสดงก็ให้บันทึกไว้ในใบไต่สวนหรือแบบ น.ส.๑ ก. ว่า นำใบจองมาแสดง ไม่ได้เพราะเหตุใดความแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขต ๒ ได้หารือทางปฏิบัติในปัญหาข้อกฎหมาย เกี่ยวกับการปฏิบัติตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีที่ทำหายของผู้ซื้อตามใบจอง มา นำทำการเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยแจ้งว่าผู้ซื้อตามใบจองตายแล้ว การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตาม ใบจองก่อนหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นปัญหากฎหมาย จึงไต่หา ความเห็นเสนอไปยังคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นตามลำดับ บัดนี้ สำนักจชชฯ - อธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งว่า สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นว่า ที่ดินที่มีใบจองนั้นเป็นที่ดินซึ่งมีหนังสือสำหรับที่ดิน ไม่ใช่ที่ดินซึ่งมีผู้มีสิทธิครอบครอง โดยได้แจ้งการครอบครอง และได้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีใบจองแล้วนั้น-จึงไม่ อยู่ในข่ายบังคับของมาตรา ๔ วรรค ๒ แห่ง พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ที่ห้ามโอนเว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก ซึ่งหมายถึงที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง เท่านั้น กรณีที่ดินที่มีใบจองแล้ว การรับมรดกย่อมต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ในกรณีรับ มรดก ซึ่งทำหายของผู้ซื้อตามใบจองที่ตายแล้วจะต้องจดทะเบียนโอนมรดกใหม่หรือเป็นผู้ถือใบจอง ให้ปรากฏเสียก่อน รายละเอียดปรากฏตามสำเนายันที่กความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ส่งเรียนมาพร้อมหนังสือนี้ ฉะนั้น หากมีทำหายของผู้ซื้อตามใบจองที่ตายแล้วนำมาทำการสำรวจ เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส.๓ ก. ก็จะต้องให้ทำหายนั้นไปดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้ มีชื่อเป็นผู้ถือใบจองให้ปรากฏเสียก่อน แต่ถ้าผู้รับโอนที่ดินตามใบจองเป็นบุคคลอื่นซึ่งมีใ้ทำหาย

/ของผู้ซื้อ

ของผู้มีชื่อตามใบจอง ถ้าปรากฏว่าได้รับโอนที่ดินตามใบจองมาก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๘๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕ ไซ้บังคับมาแล้วไม่น้อยกว่า ๓ ปี ในทางปฏิบัติเมื่อมีการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือเดินสำรวจเพื่อออก น.ส.๓ ก. โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ ก็ให้นำทำการเดินสำรวจมาได้ ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๓๕๑ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๑๖ เรื่องการรับโอนการครอบครองที่ดินที่มีใบจอง จึงเรียนมาเพื่อโปรดส่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เสวทรุณทร์
(นายโชติ เสวทรุณทร์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร ๒๖๖๑๓๑ ต่อ ๒๓๕

สำเนาถูกต้อง

(นายศิริ เศวตสินธุ์)

ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญ

นายศิริ

กนก กัล

กนก กัล

๒๐ ๓๓ ๑๗

(สำเนา)

บันทึก

เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแก่ทายาทของผู้มีชื่อตามใบจอง

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ที่ สร ๐๒๐๓/๑๕๑๕๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๑๓ ความว่า กระทรวงมหาดไทยเสนอตามรายงานของกรมที่ดินว่า การปฏิบัติตามมติของประมวลกฎหมายที่ดินมีปัญหาข้อกฎหมาย กล่าวคือ ทายาทของผู้มีชื่อตามใบจองมาดำเนินการเกินสำรว เพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยแจ้งว่า ผู้มีชื่อตามใบจองตายแล้ว ผู้นำทำการเกินสำรวเป็นทายาท โดยธรรม และได้ครอบครองทำประโยชน์สืบต่อมา การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามใบจองก่อนหรือไม่ จึงขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาดังกล่าวด้วย

ตามหนังสือของกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๖/๕๐๓๒ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๑๓ กรมที่ดินมีความเห็นเกี่ยวกับปัญหาเรื่องนี้แยกออกได้เป็น ๒ นัย กล่าวคือ

นัยแรก เห็นว่าตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง บัญญัติว่า "บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ฯลฯ

ฯลฯ

ฯลฯ

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์มาตั้งแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ฯลฯ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าวด้วย"

ตามอนุ (๓) แห่งมาตรานี้เห็นได้ว่ากฎหมายได้รับรองสิทธิของผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ผู้ครอบครองไม่มีใบจอง แต่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) หมวด ๓ ข้อ ๑(๑) ซึ่งระบุว่า "เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อกันอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ใช้บังคับเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๒ ปี" และผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้เกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ตามข้อ ๔ ซึ่งให้นำความใน ข้อ ๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ครอบครองที่ดินภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและไม่มีใบจอง กฎหมายยังรับรองสิทธิการขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้เช่นนี้ ที่ดินมีใบจองซึ่งผู้มีชื่อตามใบจองตาย หากปรากฏว่าทายาทได้รับช่วงการครอบครองทำประโยชน์สืบต่อมาและก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ ใช้บังคับไม่น้อยกว่า ๑ ปี ก็ควรให้นำทำการเกินสำรวเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

/ภายในหลักเกณฑ์

ภายในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ต้องให้มีการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามใบจองแต่อย่างใด

นัยที่ ๒ เห็นว่าผู้ครอบครองต่อเนื่องตามมาตรา ๕๕ ทวิ วรรค ๔ ดังกล่าวข้างต้นนั้น หมายความว่าผู้ครอบครองต่อเนื่องจากบุคคลผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ก.๑) ตามมาตรา ๕๕ ทวิ อนุ (๑) ซึ่งได้มีการครอบครองมาก่อนใช้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๘ เท่านั้น ไม่รวมถึงผู้ครอบครองต่อเนื่องจากบุคคลผู้มีใบจอง อีกทั้งมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินก็ระบุว่า ที่ดินที่มีใบจองจะโอนการครอบครองได้เฉพาะตกทอดทางมรดกเท่านั้น ทายาทของผู้มีชื่อตามใบจองจะเข้าสวณสิทธิการครอบครองที่ดินสืบทอด จึงควรจะต้องจดทะเบียนโอนมรดกให้ปรากฏ เพื่อเป็นการพิสูจน์การเป็นทายาทตามใบจองนั้นก่อน แล้วจึงนำทำการเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวโดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นถึงความวรรคสองของมาตรา ๕๕ ทวิ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บุคคลซึ่งพนักงาน

(๑) มาตรา ๕๕ ทวิ เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๕ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ในแก่บุคคลตามข้อ ๒ ไปในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ก็คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเทียบยำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ทวิ

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังจากวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเทียบยำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

สำหรับบุคคลตาม (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ใดไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

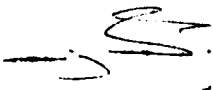
ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บุคคลตาม (๓) ซึ่งได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ นอกจากการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทางราชการ และที่ดินนั้นไม่อยู่ในขายแห่งการบังคับคดี

เจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ คือผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการ
 กรอกรอกรที่ดิน หรือมีใบจอง ฯลฯ การที่พรรคสี่ของมาตราบัญญัติว่า "เพื่อประโยชน์แห่งมาตราบัญ
 ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการกรอกรอกรที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้กรอกรอกรและ
 ทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย" นั้น หมายถึงผู้ซึ่งได้กรอกรอกรและทำประโยชน์
 ในที่ดินต่อเนื่องจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการกรอกรอกรที่ดิน (ส.ก.๑) เท่านั้น เพราะที่ดินที่มีเอกสาร
 รับรองการมีสิทธิตามกฎหมายแบ่งออกได้เป็นสองประเภท คือที่ดินซึ่งมีผู้มีสิทธิกรอกรอกรโดยได้แจ้ง
 การกรอกรอกรและได้มีหลักฐานการแจ้งการกรอกรอกรที่ดิน (ส.ก.๑) นั้นแล้ว ประเภทหนึ่ง และ
 ที่ดินซึ่งมีหนังสือสำหรับที่ดินอีกประเภทหนึ่ง กรณีที่เป็นปัญหาซึ่งตามมาเป็นกรณีที่ดินซึ่งมีหนังสือสำหรับ
 ที่ดิน กล่าวคือเป็นที่ดินที่มีใบจองสำหรับที่ดิน ฉะนั้นที่ดินที่มีใบจองแล้วนั้น จึงไม่อยู่ในข่ายบังคับของ
 มาตรา ๔^(๒) วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗ เพราะบทบัญญัติ
 ในวรรคสองของมาตรา ๔๔ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกล่าวถึงแต่เฉพาะที่ดินซึ่งมีผู้มีสิทธิกรอกรอกร
 โดยมีหลักฐานการแจ้งการกรอกรอกรที่ดินเท่านั้น ที่ดินประเภทอื่นซึ่งมีหนังสือสำหรับที่ดินอย่างอื่นแล้ว
 ย่อมต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายในกรณีรับมรดก สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงเห็นว่า
 ทายาทของผู้ซึ่งขอตามใบจองที่ทำขายจะตั้งจดทะเบียนโอนมรดกใหม่ชื่อเป็นผู้ถือใบจองให้ปรากฏเสียก่อน
 แล้วจึงนำทำการเดินสำรวจเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป

((ลงชื่อ) สมภพ ไทกระษัตริย์
 (นายสมภพ ไทกระษัตริย์)
 เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 ตุลาคม ๒๕๖๗

(๒) มาตรา ๔ การพิจารณาว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
 ที่กำหนดในกฎกระทรวง
 ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว
 ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก

สำเนาถูกต้อง

 (นายศิริ เกวดินสุภคย์)
 ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญ
 ๓๓๖ ๑๑๖๓๓

นก กัด
 ๓๔/๑๐/๖๗

Essa
 30.17