



## สารจากอธิบดี

๑๓/ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ครบรอบการสถาปนากรมที่ดิน ๑๑๔ ปี กรมที่ดินได้ถือโอกาสอันดีนี้ กำหนดให้ปี ๒๕๕๘ เป็นปีแห่งการพัฒนาปรับปรุงระบบการให้บริการประชาชนและปรับเปลี่ยนทัศนคติบุคลากรผู้ให้บริการครั้งใหญ่ มอบเป็นของขวัญปีใหม่ให้แก่ประชาชน ภายใต้คำขวัญ **“สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ รวดเร็ว โปร่งใส ใส่ใจบริการ”** โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติให้ทุกสำนักงานที่ดินปรับปรุง

การให้บริการ กำหนดมาตรฐานเวลาและขั้นตอนการให้บริการที่ชัดเจน รวดเร็ว จัดทำคู่มือการให้บริการ พัฒนาปรับปรุงโปรแกรมคำนวณภาษีอากรให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้ด้วยตนเองผ่านทาง Internet เพื่อสร้างความโปร่งใส รวดเร็ว ตอบสนองการบริการประชาชน กำหนดมาตรการพัฒนาบุคลากรให้มี จิตวิญญาณการให้บริการ (Service Mind) และมีการป้องกันเรื่องการทุจริตอย่างจริงจัง ทั้งยังสร้าง แรงจูงใจด้วยการจัดให้มีการคัดเลือกสำนักงานที่ดินที่มีการบริหารจัดการดีเด่นในการดำเนินการตาม แนวทางดังกล่าวอีกด้วย

นอกจากนี้ การสร้างความรู้ ความเข้าใจในหลักกฎหมาย ระเบียบ และวิธีปฏิบัติให้แก่ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานและประชาชนผู้ใช้บริการ ย่อมจะยังประโยชน์แก่การปฏิบัติงานให้บริการประชาชน ได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และสร้างความเชื่อมั่นในสิทธิการถือครองที่ดินให้แก่ประชาชนและทุกภาคส่วน ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน วารสารที่ดินฉบับพิเศษนี้ ขอมีส่วนร่วมนำเสนอเรื่องราวการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน นับแต่ประวัติความเป็นมาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินจบจนมาเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในปัจจุบัน กระบวนการขั้นตอนที่สำคัญตั้งแต่การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรอง การทำประโยชน์ ไปจนถึงการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนคำวินิจฉัยและแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งแก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติและ บุคคลผู้สนใจได้เข้าใจในแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดิน อันจะเป็นการสร้างภาพลักษณ์ด้านความเชื่อมั่น ศรัทธาของประชาชนที่มีต่อกรมที่ดินให้เพิ่มมากขึ้น

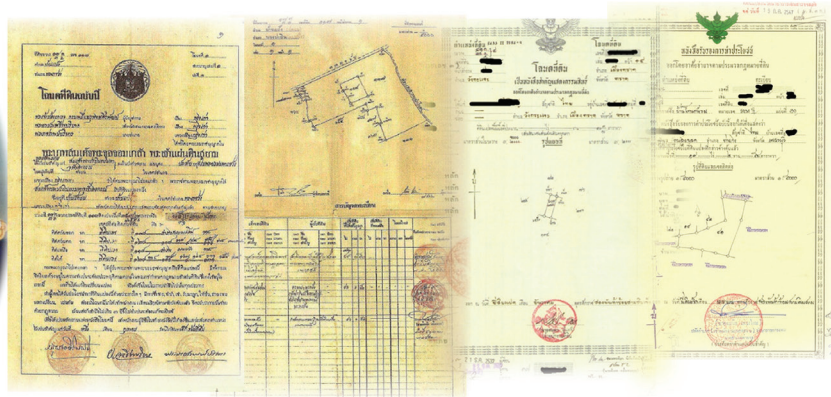
ในวาระครบรอบ ๑๑๔ ปี ของกรมที่ดิน ผมขออำนาจคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลาย จงดลบันดาลให้พี่น้องชาวดินทุกท่าน ประสบแต่ความสุข เจริญด้วยจตุรพิธพรชัย และสัมฤทธิ์ผล ในสิ่งอันพึงปรารถนาทุกประการ

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

# CONTENT สารบัญ

ปีที่ ๖๑ ฉบับที่ ๑ เดือน มกราคม-กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘



- ๑ สารจากอธิบดี
- ๓ ความเป็นมาของการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ๓๒ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๔๕ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยการเดินสำรวจ
- ๑๐๒ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน
- ๑๐๕ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะราย
- ๑๒๕ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติสิรินาถ จังหวัดภูเก็ต
- ๑๓๐ ความรู้เกี่ยวกับเขตป่าไม้
- ๑๔๔ กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
- ๑๙๙ แนวทางการวินิจฉัยของกรมที่ดิน
- ๒๔๕ คติธรรม

## บทที่ ๑

### ความเป็นมาในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน\*

การบริหารงานที่ดินของประเทศที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน เป็นการวิวัฒนาการทางทฤษฎี และแนวความคิดต่างๆ ที่เป็นมาตั้งแต่ครั้งสุโขทัย จากระบบการจัดการที่ดิน โดยพระมหากษัตริย์เป็นประมุขของประเทศ ที่ดินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของพระมหากษัตริย์ทั้งสิ้น บุคคลอื่นจะถือครองที่ดินได้ โดยการได้รับพระกรุณาโปรดเกล้าพระราชทาน แบ่งปันให้แก่ข้าราชการบริพาร หรือขุนนางตามชั้น ตำแหน่งที่กำหนดไว้เท่านั้น ต่อมาการเปลี่ยนแปลงระบอบการปกครองก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงระบบการถือครองที่ดินเช่นเดียวกัน ประกอบกับระบบเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาแนวความคิดที่จะให้ประชาชนผู้ลงแรงทำประโยชน์ในที่ดินได้รับประโยชน์จากที่ดินที่ตนลงแรงไว้มากขึ้น จึงเป็นวิวัฒนาการโดยเป็นการมุ่งพยายามในการจัดระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่เอกชนและประชาชนทั่วไป เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจของประเทศ และเพื่อความอยู่ดีกินดีของประชาชน วิวัฒนาการดังกล่าวได้นำมาสู่ประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันซึ่งได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินอีกหลายครั้ง เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

#### ● วิวัฒนาการการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คำว่า “โฉนด” เป็นภาษาเขมร หมายความว่า “หนังสือ”

“โฉนด” ความหมาย ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒

หมายถึง หนังสือสำคัญของทางราชการแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ก่อนนี้ถ้าเป็นสวนปลูกไม้ยืนต้น เรียกว่า โฉนดสวน ถ้าเป็นสวนไม้ล้มลุก เรียกว่า โฉนดป่า เมื่อ พ.ศ. ๒๔๔๔ เริ่มออกโฉนดแบบใหม่โดยวิธีรังวัดปักหลักเขตลงในที่ดินด้วยหมุดหลักฐานการแผนที่ และแสดงรูปแผนที่ที่ดินนั้นลงในโฉนดด้วย เรียกว่า โฉนดแผนที่ หนังสือ เช่น ออกโฉนดบาดหมายให้แก่ราชการ (บรมราชาธิบาย ร.๔)

#### ● สมัยสุโขทัย

ลักษณะการจัดระบบที่ดินในสมัยสุโขทัย นับแต่ขุนศรีอินทราทิตย์สร้างกรุงสุโขทัย ปรากฏหลักฐานตามหลักศิลาจารึกของพ่อขุนรามคำแหงมหาราช พระมหากษัตริย์แห่งกรุงสุโขทัยปกครองบ้านเมืองแบบพ่อปกครอง ระหว่าง พ.ศ. ๑๘๒๐ - ๑๘๖๐ แม้ว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของพระมหากษัตริย์ แต่พระองค์ทรงแบ่งที่ดินให้แก่ประชาชนครอบครองและทำประโยชน์ โดยการส่งเสริมให้ราษฎรเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน และเมื่อราษฎรได้เข้าบุกเบิกหักร้างถางพงเข้าทำประโยชน์แล้ว ทรงยอมรับให้บุคคลนั้นเป็นเจ้าของที่ดินตามข้อความในหลักศิลาจารึกที่ว่า

“ไพร่ในเมืองสุโขทัยนี้จึงชม สร้างป่าหมาก ป่าพลู หัวเมืองนี้ทุกแห่ง ป่าพร้าว ก็หลายในเมืองนี้ ป่าลางก็หลายในเมืองนี้ หมากม่วงก็หลายในเมืองนี้ หมากขามก็หลายในเมืองนี้ ใครสร้างได้ไว้แก่มั่น”

ข้อความดังกล่าวนี้แสดงให้เห็นว่าในสมัยสุโขทัยแม้ที่ดินทั้งหมดจะเป็นของพระมหากษัตริย์ก็ตาม แต่ก็ไม่จำกัดสิทธิของประชาชน ที่ดินสามารถตกเป็นของประชาชนได้ ถ้าประชาชนคนนั้นเข้าจับจองทำประโยชน์ในที่ดิน รวมทั้งการรับรองสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้สามารถตกทอดเป็นมรดกตกทอดแก่ลูกหลานต่อไปได้ด้วย ดังปรากฏตามข้อความในหลักศิลาจารึกที่ว่า

“ไพร่ฟ้าหน้าใส ลูกเจ้าลูกขุนผู้ใดแลล้มตายหายกว่า หย่าเรือนพ่อเชื้อ เลือคำมั่น ช้างขอลูกเมียเหยียข้าม ไพร่ฟ้าชาวไทย ป่าหมากป่าพลู พ่อเชื้อมั่นไว้แก่ลูกมั่นสิ้น”

\* นายถวัลย์ ทิมसार

นางอมร ประสิทธิ์สุข

นายสมมานัน สิ้นธุระเวชญ์

ในสมัยกรุงสุโขทัยนี้ ไม่ปรากฏหลักฐานว่าได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแต่อย่างใด อาจจะเป็นเพราะเนื่องจากในสมัยนั้นประชาชนยังไม่มาก หากเทียบกับจำนวนที่ดิน ยังมีที่ดินให้เข้าทำประโยชน์ เหลืออีกเป็นจำนวนมาก ยังไม่มีการแก่งแย่ง หรือวิวาทกันในเรื่องที่ดินทำกินเท่าใดนัก ความจำเป็นในการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน หรือหลักฐานหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน จึงมีความจำเป็นน้อย

### ● สมัยกรุงศรีอยุธยา

ในสมัยกรุงศรีอยุธยาได้มีการบันทึกไว้ว่า ในรัชกาลของสมเด็จพระรามาธิบดีที่ ๑ (พระเจ้าอู่ทอง) ประมาณปี พ.ศ. ๑๙๐๓ มีกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จใช้บังคับ โดยมีพระบรมราชโองการให้ขุนเกษตราธิบดี เสนาบดี ร่างกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จเกี่ยวกับที่ไร่นา เรือกสวนขึ้น โดยใช้หลักการบริหารที่ดินตามกฎหมายดังกล่าวเช่นเดียวกับสมัยสุโขทัย ที่ดินทั้งหลายเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน และพระองค์พระราชทานให้ราษฎรเข้าอยู่อาศัยทำกินเพื่อไม่ให้ที่ดินว่างเปล่า โดยจะพระราชทานให้กับข้าราชการบริพารและประชาชน โดยมอบหมายให้เสนา นายระวาง นายอากร เป็นเจ้าหน้าที่ทำการจัดเก็บภาษี ถ้าหากว่าผู้ใดต้องการที่ดินทำกินในที่ดินต้องการจะได้ที่ดินเป็นของตนเองเพื่อเข้าทำประโยชน์จะต้องไปบอกกล่าวแก่เสนา นายระวาง นายอากร เสียก่อน เพื่อให้ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินนั้นว่า จะใช้ประโยชน์เป็นที่นาที่ไร่ ที่สวนได้หรือไม่ ที่ดินนั้นเป็นที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามหรือไม่ ถ้าที่ดินนั้นมีความเหมาะสม ก็จะมีการออกใบอนุญาตซึ่งในครั้งนั้นเรียกว่า “โฉนด” ให้ราษฎรเหล่านั้นยึดถือไว้เป็นหลักฐาน และที่ดินนั้นเมื่อทำประโยชน์แล้วผู้นั้นตายไปก็ให้เป็นมรดกตกแก่ลูกหลานได้ด้วย ตามกฎหมายเก่าที่ปรากฏอยู่ในสมัยนั้น รวมทั้งการกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการทอดทิ้งที่ดินที่ได้จับจองทำประโยชน์แล้ว ดังนี้

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๕ มาตรา ๓๓ บัญญัติว่า

“ถ้าผู้ใดไถ่ถอนสร้างเลิกร้างที่ไร่นาเรือกสวนนั้นให้ไปบอกแก่ เสนา นายระวาง นายอากร ไปดูที่ไร่นา เรือกสวนที่ไถ่ถอนสร้างนั้น ให้รู้มากแลน้อย ให้เสนา นายระวาง นายอากร เขียนโฉนดให้ไว้แก่ผู้เลิกร้างไถ่ถอนสร้างนั้น ให้รู้ว่าผู้นั้น อยู่บ้านนั้น ไถ่ถอนสร้างเลิกร้างตำบลนั้น ขึ้นในปิ่นนั้นเท่านั้นไว้เป็นสำคัญ ถ้าแลผู้ใดลักลอบไถ่ถอนสร้างเลิกร้าง ทำตามอำเภอใจตนเอง มิได้บอกเสนา นายระวาง นายอากร จับได้ก็ตี มีผู้ร้องฟ้องพิจารณาเป็นสัจไซ้ให้ลงโทษ ๖ สถาน ”

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ บัญญัติว่า

“ที่ในแคว้นแคว้นกรุงเทพฯ พระมหานครศรีอยุธยา มหาตักขณพรัตน์ราชธานีบุรีรมย์ เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรหาได้ แลมีพิพาทแก่กัน ดังนี้

เพราะมันอยู่แล้วมันละที่บ้านที่สวนมันเสีย แลมีผู้หนึ่งเข้ามาอยู่ แลล้อมทำเอาปลูกสร้างอยู่ ให้เป็นสิทธิแก่มัน อนึ่งถ้าที่นั้นมันมิได้ละเสีย แลมันล้อมทำไว้เป็นค่านับ แต่มันหากไปราชนกจุลทุกข์ประการใด ก็ดี มันกลับมาแล้วมันจะเข้ามาอยู่เล่าไซ้ ให้คืนให้มันอยู่ เพราะมันมิได้ขัดที่นั้นเสีย ถ้ามันขัดที่เสียช้านานถึง ๙ ปี ๑๐ ปีไซ้ ให้แขวงจัดการให้ราษฎรซึ่งหาที่มิได้นั้นอยู่ อย่าให้ที่นั้นเปล่าเป็นทำเลเสีย อนึ่งถ้าที่นั้นมันปลูกต้นไม้ถั่วงอกมีผลไว้ ให้ผู้อยู่ให้ค่าต้นไม้ นั้น ถ้ามันพูนเป็นโคกไว้ ให้บำเหน็จซึ่งมันพูนนั้น โดยควร ส่วนที่นั้นมีให้ซื้อขายแก่กันเลยฯ”

หลักดังกล่าวเป็นการวางหลักการเกี่ยวกับที่ดินในสมัยอยุธยา ซึ่งเป็นการปกครองสมัยสมบูรณาญาสิทธิราชย์ว่า ที่ดินทั้งหลายภายในกรุงเทพมหานครศรีอยุธยาเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน แต่พระราชทานให้ราษฎรอยู่อาศัยและทำกิน โดยเสียภาษีอากรเป็นเสมือนค่าเช่า เมื่อมีกรณีพิพาทเกี่ยวกับที่ดินก็ตกอยู่ในการดำเนินการของศาลกรมนาเป็นผู้ตัดสิน หากมีผู้ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์เป็นเวลา ๙-๑๐ ปี ก็ให้จัดคนเข้าอยู่อาศัยทำประโยชน์ โดยไม่ปล่อยให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า

## ● สมัยกรุงรัตนโกสินทร์

ตอนต้นกรุงรัตนโกสินทร์ การบริหารที่ดินยังใช้แนวทางตามสมัยกรุงศรีอยุธยาตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ

ในสมัยรัชกาลที่ ๔ พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินขึ้น ซึ่งขณะนั้นไม่ได้มุ่งในการรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่เป็นการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีอากร โดยเฉพาะในเรื่องภาษีอากรค่านา มีการออกตราจอง ออกตราแดง สำหรับที่ดินที่ได้ทำประโยชน์เป็นนาข้าว

ในสมัยรัชกาลที่ ๕ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินบางประเภทแต่ก็ยังไม่ใช้หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกัน เช่น

**โฉนดสวน** ออกในปี จุลศักราช ๑๒๓๖ (พ.ศ. ๒๔๑๗) เจ้าพระยาภาศกรวงษ์ ผู้ว่าการกรมนา เป็นผู้ดำเนินการ ตั้งข้าราชการจำนวน ๘ นาย เป็นข้าหลวงไปดำเนินการรังวัดที่สวน เป็นสำรวจให้สำหรับที่สวนที่ปลูกไม้ยืนต้นที่มีอายุเกิน ๓ ปีขึ้นไป ที่ต้องเสียอากรสวนจำนวน ๗ ชนิดคือ หมาก พลู มะพร้าว มะม่วง ทุเรียน มังคุด ลางสาด ผลไม้อื่นๆ นั้นไม่ต้องเสียอากร การสำรวจสวนมีกำหนดทำการสำรวจทุกๆ ๑๐ ปี หรือเปลี่ยนรัชกาลใหม่ได้ครบกำหนด ๓ ปี โดยมุ่งหมายในการเก็บอากรสวนเท่านั้น

**โฉนดป่า** ออกในคราวเดียวกับโฉนดสวน เป็นการออกให้สำหรับที่สวน ที่ปลูกไม้ล้มลุก พรรณไม้ขนาดเล็ก ซึ่งไม่ใช่ไม้ยืนต้น และไม่อยู่ในข่ายต้องเสียอากร เช่น สวนผัก สวนอ้อย สวนจาก เป็นต้น เพื่อเป็นหลักฐานสำหรับเจ้าของที่ดิน โฉนดป่าเจ้าเมือง กรมการเป็นผู้ออกให้ไม่ได้เกี่ยวกับข้าหลวงเสนา แต่อย่างไร การเก็บโฉนดป่าเก็บตามจำนวนเนื้อที่

**หนังสือสำคัญสำหรับที่ป่า** ออกให้เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ เท่านั้น โดยกระทรวงนครบาล หนังสือสำคัญสำหรับที่ป่าไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือเพื่อเก็บภาษี แต่ออกให้เพื่อเป็นหลักฐานและขอบเขตที่ดินที่ปลูกบ้านอยู่อาศัยเท่านั้น

ระบบงานทะเบียนที่ดินของประเทศไทย ได้รับรูปแบบและโดยได้นำมาปรับปรุงมาจากระบบ Torrens ของประเทศออสเตรเลีย ซึ่งได้แพร่ขยายมาทางสิงคโปร์ มาเลเซีย

ในปี ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) มีพระบรมราชโองการว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินและการทำทะเบียนที่ดินขึ้นเป็นครั้งแรก ซึ่งเรียกว่า ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า ร.ศ. ๑๒๐ และประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๐ ซึ่งถือว่าเป็นกฎหมาย หลักการสำคัญของประกาศฉบับนี้ ได้กำหนดวิธีการทำหลักฐานทางแผนที่ออกโฉนดที่ดินให้กรรมสิทธิ์กับผู้ถือครองที่ดินได้วางหลักเกณฑ์วิธีการเกี่ยวกับการจัดทำทะเบียนที่ดิน ซึ่งดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน เพื่อความสะดวกแก่การตรวจสอบและค้นหาแปลงที่ดิน

ในปี ร.ศ. ๑๒๑ (พ.ศ. ๒๔๔๕) ได้ออกพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ โดยการออกตราจองให้ในท้องที่ที่การออกโฉนดที่ดินยังไม่ถึง แต่ราษฎรเข้าทำประโยชน์ ได้หักร้างถางพงกันสร้างทำประโยชน์ในที่ดินแล้วก็จะมีการออกตราจองชั่วคราวให้ยึดถือไว้เป็นหลักฐานก่อน เพื่อป้องกันการทะเลาะวิวาท แย่งชิงที่ดินกัน

ในปี ร.ศ. ๑๒๔ (พ.ศ. ๒๔๔๘) ได้ออกพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. ๑๒๔ โดยการเปลี่ยนชื่อจากพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ ซึ่งบังคับใช้เฉพาะในพื้นที่มณฑลนครชัยศรี มณฑลกรุงเทพฯ และมณฑลปราจีนบุรี เป็นชื่อ พระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. ๑๒๔ และให้ใช้ในมณฑลพิษณุโลก เพื่อออกโฉนดตราจองในพื้นที่ ๔ จังหวัด ได้แก่ จังหวัดอุตรดิตถ์ พิษณุโลก สุโขทัย ซึ่งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการปกครองเขตจังหวัดภายหลังจึงรวมถึงพื้นที่บางส่วนของจังหวัดนครสวรรค์

ในปี ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๑) ได้ออกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ซึ่งเป็นการออกในรูปพระราชบัญญัติเป็นครั้งแรก กฎหมายเดิมเป็นการออกในรูปประกาศเท่านั้น โดยการรวบรวมประกาศต่างๆ ซึ่งถือว่าเป็นกฎหมายมาไว้ในที่เดียวกันทั้งในเรื่องการออกตราจอง การออกหนังสือสำคัญต่างๆ เพื่อความสะดวกในการใช้และให้เหมาะสมกับสภาพในขณะนั้น สาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งถือว่าเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับแรก ครอบคลุมเรื่องการชำระค่าธรรมเนียมเรื่องพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน วิธีการรังวัดออกโฉนดที่ดิน การจดทะเบียนที่ดิน โดยมุ่งเรื่องการจัดระเบียบเกี่ยวกับการให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมากกว่าในเรื่องการจัดเก็บภาษีอากรเช่นสมัยก่อน

ต่อมาได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินดังกล่าวอีกหลายครั้งโดยออกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน เป็น *พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒, ๓, ๕, ๖, ๗* เพื่อแก้ไขความในบางมาตราให้เหมาะสมกับนโยบายของรัฐในขณะนั้น โดยฉบับแก้ไขที่สำคัญคือพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ได้มีหลักการการจัดที่ดินให้แก่ประชาชน ได้เปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้าจับจองที่ดิน อันเป็นที่รกร้างว่างเปล่าของรัฐได้ ด้วยการไปยื่นคำขอต่อนายอำเภอเจ้าของท้องที่ และจะไปถึงขั้นการออกใบเหยียบย่ำ ออกตราจองให้ไว้เป็นหลักฐาน ดังนั้น การออกใบเหยียบย่ำ หรือ การออกตราจองส่วนใหญ่จึงเป็นการออกตามพระราชบัญญัติฉบับนี้

กฎหมายที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนี้เป็นกฎหมายที่วางหลักเกณฑ์ในการจัดการระบบที่ดิน การถือครองที่ดิน การจัดระเบียบที่ดิน ซึ่งกระทรวงมหาดไทย มีการยกเลิกแก้ไขซึ่งเป็นการยากต่อการดำเนินการ ดังนั้นในปี พ.ศ. ๒๔๙๖ กรมที่ดินจึงได้ดำเนินการรวบรวมจัดทำหมวดหมู่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด แก้ไขปรับปรุงและนำหลักเกณฑ์ในเรื่องการจัดที่ดิน การถือครองที่ดินของนิติบุคคล การรวบรวมกฎหมายดังกล่าวจัดทำในรูปของประมวลกฎหมายที่ดิน โดยออกใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยอาศัยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินอีกหลายครั้งเพื่อให้การใช้บังคับกฎหมายสอดคล้องกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคม ความเป็นอยู่ของประชาชนและอื่นๆ ในแต่ละสมัย

## ● หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทต่างๆ

**ใบเหยียบย่ำ** เป็นใบอนุญาตให้จับจองที่ดินเพื่อให้ผู้ขอเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินให้เกิดประโยชน์

- ใบเหยียบย่ำ ซึ่งมีมาก่อน ร.ศ. ๑๑๗ (พ.ศ. ๒๔๔๑) เป็นใบอนุญาตให้ราษฎรจับจองที่ดินเพื่อทำประโยชน์ เป็นการจับจองที่ออกตาม พ.ร.บ. สำหรับผู้รักษาเมืองกรมการ และเสนากำนันอำเภอ ซึ่งจะออกประเมินนา จุลศักราช ๑๒๓๖ และแก้ไขเพิ่มเติมในปี จุลศักราช ๑๒๔๔ ผู้ใดประสงค์จะขอที่ดินทำกินก็ไปบอกเสนากำนัน ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ตรวจสอบพิจารณา แล้วออกใบเหยียบย่ำให้ โดยให้ทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๑ ปี ถ้าไม่เข้าทำประโยชน์ก็สิ้นสิทธิการจับจอง ทำได้เพียงใดก็ได้เฉพาะที่ทำประโยชน์แล้ว

- ใบเหยียบย่ำ ออกตามข้อบังคับการหวงห้ามที่ดิน ร.ศ. ๑๑๗ (พ.ศ. ๒๔๔๑) นายอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ มีกำหนด ๑๒ เดือน ครบแล้วต่ออายุได้อีก ๑๒ เดือน ถ้าผู้ถือใบเหยียบย่ำ มีความประสงค์จะให้ปัน แลกเปลี่ยนหรือขาย ก็นำใบเหยียบย่ำ ไปขอเปลี่ยนเจ้าของได้โดยผู้รับโอนจะมีสิทธิจับจองตามอายุของใบเหยียบย่ำที่เหลือ

- ใบเหยียบย่ำ ออกตามกฎกระทรวงเกษตรธิการ ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) หมวดที่ ๔ ว่าด้วยการจับจองที่ดิน หากผู้ใดจะจับจองที่ดินว่างเปล่าในท้องที่ที่ได้ออกโฉนดอย่างใหม่ (โฉนดแผนที่) แล้วให้ปักเขตที่ดินของตนแล้วยื่นเรื่องต่อกรมการอำเภอ ใบเหยียบย่ำนี้มีอายุ ๑ ปี และโอนต่อให้ผู้อื่นไม่ได้

- ใบเหี้ยบย่ำ ออกตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๑) หมวดที่ ๑๑ ว่าด้วยการจับจองที่ดินมีวิธีดำเนินการเช่นเดียวกับการออกใบเหี้ยบย่ำ ตามกฎกระทรวงเกษตรธิการ ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔)

- ใบเหี้ยบย่ำ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ เป็นใบอนุญาตตามแบบพิมพ์หลวงที่นายอำเภอออกให้โดยระบุตำแหน่งจำนวนเนื้อที่และเขตที่ดิน ผู้ใดประสงค์จะขอจับจองที่ดินจะต้องยื่นคำขอจับจองที่ดินตามแบบหมายเลข ๑ ต่อคณะกรรมการอำเภอที่ดินนั้นตั้งอยู่ หลังจากการรังวัด และสอบสวนสิทธินายอำเภอจะออกใบเหี้ยบย่ำให้แต่ไม่เกิน ๕๐ ไร่ และต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่ได้รับใบเหี้ยบย่ำ จะสิ้นสิทธิในการจับจองในส่วนที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ ใบเหี้ยบย่ำเป็นเพียงหลักฐานในอนุญาตให้จับจองเท่านั้นจะจำหน่ายจ่ายโอนไม่ได้ เว้นแต่ตกทอดทางมรดก

- ใบเหี้ยบย่ำ ออกตามข้อบังคับชั่วคราวสำหรับเพาะปลูกสวนใหญ่ ปลูกสวนสมพักศร (ปลูกพันธุ์ไม้ล้มลุกอันมีอายุไม่เกิน ๓ ปี) ที่ไร่ ที่นา ร.ศ. ๑๒๙ (พ.ศ. ๒๔๕๓) เฉพาะมณฑล ชุมพร นครศรีธรรมราช ปัตตานี ภูเก็ต และจันทบุรี เท่านั้น

### ตราจอง

- ตราจอง ออกตาม พ.ร.บ. สำหรับผู้รักษาเมืองกรมการและเสนากำนัน อำเภอ ซึ่งออกเดินประเมินนา จุลศักราช ๑๒๓๖ โดยข้าหลวงกรมนาเป็นผู้ออกให้เพื่อความสะดวกในการเก็บเงินค่านา

- ตราจอง ที่ข้าหลวงชุดคลองออกให้ ตามประกาศชุดคลอง จุลศักราช ๑๒๓๔ (พ.ศ. ๒๔๒๐) ออกให้แก่ราษฎรที่ออกเงินหรือแรงในการช่วยชุดคลอง เช่น คลองรังสิต คลองประเวศบุรีรมย์ คลองในทุ่งหลวง เป็นต้น

- ตราจองชั่วคราว ออกตาม พ.ร.บ. ตราจองชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ (พ.ศ. ๒๔๔๕) ต่อมาเมื่อประกาศเปลี่ยนชื่อเป็น พ.ร.บ. ออกโฉนดตราจอง และให้ใช้ในมณฑลพิษณุโลก ใน ร.ศ. ๑๒๔ (พ.ศ. ๒๔๔๘) เรียกตราจองดังกล่าวว่า โฉนดตราจอง

การออกโฉนดตราจองชั่วคราว หรือโฉนดตราจองนี้ เป็นการแก้ไขปัญหาในพื้นที่ที่ยังไม่สามารถออกโฉนดแผนที่ได้โดยจะใช้ พ.ร.บ. นี้ ในท้องที่ใด ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ใช้เป็นท้องที่ไปโดยข้าหลวงเกษตรเป็นผู้ออกให้ และจัดตั้งหอทะเบียนที่ดินเพื่อเป็นที่เก็บรักษาและตั้งนายทะเบียนเพื่อรับจดทะเบียนด้วย แต่ถ้าทางการดำเนินการออกโฉนดแผนที่ให้เมื่อใดก็ให้เปลี่ยนมารับโฉนดแผนที่ต่อไปท้องที่ที่เคยมีการออกตราจองชั่วคราวได้แก่ อำเภอนครไชยศรี อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดชลบุรี จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดพิจิตร จังหวัดอุตรดิตถ์

วิธีการออกและการจดทะเบียนที่ดินตามตราจองชั่วคราวหรือโฉนดตราจองนี้เป็นไปทำนองเดียวกับเรื่องโฉนดแผนที่ทุกประการ ซึ่งมีแผนที่ประกอบไว้หลังตราจองนั้นด้วยแต่ต่างกันโดยข้าหลวงเกษตรเป็นผู้ลงนามและประทับตราแต่ผู้เดียวเท่านั้น ส่วนโฉนดแผนที่ต้องประทับตราผู้บัญชาการเมืองและนายอำเภอท้องที่นั้นด้วยอีก ๒ ดวง

ตราจองที่เป็นใบอนุญาตออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๗ เม.ย. ๒๔๘๐ เป็นตราจองที่เป็นใบอนุญาต แต่ก็สามารถเปลี่ยนเป็นตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ได้ทันที โดยการสลักหลังของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” นั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับโฉนดแผนที่

### โฉนดตราจอง

โฉนดตราจอง เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ออกตาม พ.ร.บ.ออกโฉนดตราจอง และให้ใช้ในมณฑลพิษณุโลกใน ร.ศ. ๑๒๔ (พ.ศ. ๒๔๔๘) พ.ร.บ.ดังกล่าวใช้เฉพาะในมณฑลพิษณุโลก ในจังหวัดพิษณุโลก พิจิตร สุโขทัย และ อุตรดิตถ์ (ซึ่งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการปกครองเขตจังหวัดภายหลัง จึงรวมถึงพื้นที่บางส่วนของจังหวัดนครสวรรค์) หลังจากนั้นตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๗๓ เป็นต้นมาทางการได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปทำการเดินสำรวจเพื่อเปลี่ยนโฉนดตราจองเป็นโฉนดแผนที่แต่ขณะนั้นยังดำเนินการได้ไม่หมดทุกแปลง

สำหรับโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” นี้ มาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ บัญญัติให้คงใช้กฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

### โฉนดแผนที่

โฉนดแผนที่ เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เมื่อทางราชการได้ออกโฉนดแผนที่ในท้องที่ใด ผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่า หรือผู้ถือหนังสือสำคัญอย่างอื่น ต้องนำรังวัดเพื่อขอออกโฉนดแผนที่ หรือเปลี่ยนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นโฉนดแผนที่ ดังนี้

- โฉนดแผนที่ออกตามประกาศพระบรมราชโองการ ให้ออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า และมณฑลกรุงเก่า พ.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นครั้งแรก ในปี ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) โดยออกโฉนดแผนที่ให้แทนตราจองที่มีอยู่เดิม โฉนดแผนที่นี้ทำตามแบบพิมพ์หลวง

- โฉนดแผนที่ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๑) โดยเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับนี้แล้วโดยการประกาศใช้ทั่วราชอาณาจักร จึงยกเลิกประกาศออกโฉนดที่ดินแต่เดิมทั้งหมด โดยเมื่อจะออกโฉนดที่ดินในท้องที่ใด เสนาบดี กระทรวงเกษตรธิการ จะประกาศในราชกิจจานุเบกษา

### แบบหมายเลข ๓

แบบหมายเลข ๓ หมายถึง หนังสือรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ โดยออกให้แก่เจ้าของที่ดิน ใน ๒ กรณี คือ

๑. กรณีผู้จับจองที่ดินที่ได้รับใบเหยียบย่ำ

๒. กรณีที่ได้ครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙

เมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว หากเจ้าของที่ดินที่มีแบบหมายเลข ๓ ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แบบหมายเลข ๓ ดังกล่าวจะเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นเดียวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) การออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายจะดำเนินการตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากเจ้าของที่ดินไม่ได้แจ้งการครอบครองแบบหมายเลข ๓ ดังกล่าวจะเป็นเพียงเอกสารหลักฐานทางราชการที่แสดงว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเจ้าของที่ดินได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น การออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายจะดำเนินการตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- แบบหมายเลข ๓ ที่ออกให้ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จะมีสถานะเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
- แบบหมายเลข ๓ ที่ออกให้ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ มีสถานะเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

### หมายเหตุ

รัตนโกสินทรศก ย่อว่า ร.ศ. เป็นศักราชที่พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. ๒๔๓๒ โดยให้นับปีที่พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช สถาปนากรุงรัตนโกสินทร์เมื่อปีชวด ๒๓๒๕ เป็น ร.ศ. ๑ และให้เริ่มใช้ศักราชนี้ในราชการตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ร.ศ. ๑๐๘ (พ.ศ. ๒๔๓๒) โดยให้นับเดือนเมษายนเป็นเดือนแรกของปี เดือนมีนาคมเป็นเดือนสุดท้ายของปีรัตนโกสินทรศก จึงขึ้นปีใหม่ในวันที่ ๑ เมษายน ประเทศไทยใช้รัตนโกสินทรศกมาถึง ร.ศ. ๑๓๑ (พ.ศ. ๒๔๕๕) พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๖ ก็ทรงประกาศให้เลิกใช้รัตนโกสินทรศก เปลี่ยนเป็นพุทธศักราช แทนแต่ยังคงให้ขึ้นปีใหม่ในวันที่ ๑ เมษายน เหมือนเดิม ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติปีประดิทิน พุทธศักราช ๒๔๘๓ กำหนดปฏิทินใหม่ ในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม ได้เปลี่ยนวันขึ้นปีใหม่เป็นวันที่ ๑ มกราคม การเปลี่ยนวันขึ้นปีใหม่เริ่มใน พ.ศ. ๒๔๘๔ ทำให้ปี พ.ศ. ๒๔๘๓ เหลือจำนวนเดือนเพียง ๙ เดือน คือจากเดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคม ๒๔๘๓

การเทียบเคียง ร.ศ. กับ พ.ศ. ให้เทียบเคียง ร.ศ. ๑ ตรงกับ พ.ศ. ๒๓๒๕ รัตนโกสินทรศก จึงน้อยกว่าพุทธศักราช ๒๓๒๕ ปี การเทียบเปลี่ยนรัตนโกสินทรศกกับพุทธศักราช คือ

$$\text{พ.ศ.} = \text{ร.ศ.} + ๒๓๒๕$$

$$\text{ร.ศ.} = \text{พ.ศ.} - ๒๓๒๕$$

จุลศักราช ย่อว่า จ.ศ. ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. ๑๑๘๒ โดยกษัตริย์ของพม่า ไทย ใช้จุลศักราชมาจนถึงรัชกาลที่ ๕ จึงเลิกใช้และใช้รัตนโกสินทรศก แทน จุลศักราช น้อยกว่า พ.ศ. = ๑๑๘๑

### ● ประวัติการออกโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีประวัติความเป็นมาเริ่มตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ ๕ เนื่องจากมีปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินขึ้นศาลบ่อยๆ รัชกาลที่ ๕ จึงให้จัดตั้งกระทรวงเกษตราธิการ และให้พระยาประจักษ์ศิลปบาล (ฝ่ง ชูโต) เป็นปลัดทูลฉลองดำเนินงานในเรื่องสิทธิในที่ดินให้รัดกุมขึ้น ต่อมาพระยาประจักษ์ศิลปบาลได้เป็นข้าหลวงพิเศษจัดการที่ดิน ท่านได้คิดโครงการและแบบแผนขึ้นใหม่ โดยถือโฉนดที่ดินเป็นหลักของทะเบียน การส่งมอบกรรมสิทธิ์ด้วยการสลักหลังโฉนด หรือที่เรียกว่า “ระบบทอเรนส์” (Torrens System) ซึ่งท่านได้พบวิธีนี้จากเอกสารรายงานของข้าหลวงที่ดินที่ยื่นต่อผู้ว่าราชการเมืองสิงคโปร์ ปรากฏตามคำชี้แจงประกอบของพระยาประจักษ์ศิลปบาล (ฝ่ง ชูโต) ที่เสนอร่างแบบโฉนดที่ดินและร่างการทำทะเบียน เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔)

การเริ่มดำเนินการได้จัดทำแบบ ใบเดินทุ่ง ก่อนแล้วทำ ใบไต่สวน เรียกว่า ใบหมายเหตุที่ดิน และแบบบัญชีเทียบแบบหมายเรียกพยานข้างเคียง ใบไต่สวนนั้นทำเป็น ๓ ฉบับ

ตอนที่ ๑ สำหรับไว้เขียนโฉนด

ตอนที่ ๒ สำหรับแจกให้เจ้าของที่ดินไปยึดถือไว้ เพื่อนำมารับโฉนดภายหลังและเมื่อออกโฉนดแล้วส่งมาเก็บไว้ยังหอทะเบียนกลาง

ตอนที่ ๓ ทางจังหวัดขอไว้เป็นเครื่องมือเก็บเงินอากรที่ดิน

แบบเหล่านี้พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) กับพระยาวิสูตรเกษตรศิลป์ (ข้า ศาลิคุปต์) เป็นผู้คิดค้นขึ้นโดยดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ทำกันอยู่เกือบเดือนแล้ว พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) ก็นำไปถวายสมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมพระยาดำรงราชานุภาพทรงตรวจ เมื่อพระองค์ท่านทรงตรวจเป็นการใช้ได้จึงส่งไปพิมพ์ แบบอื่นๆ เวลาไม่พอเพราะต้องเตรียมตัวเดินทางไปลงมือทำการเดินรังวัด ได้ลงมือเริ่มต้นเดินสำรวจเป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ทำที่บ้านพลับ ตำบลเกาะเกิด อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พอถึงเดือนมิถุนายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ราววันที่ ๑๓ หรือ ๑๔ ก็ยกกองขึ้นไปตั้งอาคัยพักทำการอยู่ที่สภาคารราชประยูร พระราชวังบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ก่อน เพราะยังมิได้สร้างหอทะเบียนประจำจังหวัดเป็นสถานที่ทำงานขึ้น และผู้ที่ไปทำการครั้งแรกนั้นประกอบด้วย เพราะการงานเริ่มต้นครั้งแรกถือว่าเป็นการทดลอง พอถึงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ก็เริ่มออกไปลงมือทำการเดินรังวัดหมายเขตที่ดินตามประกาศกระแสพระบรมราชโองการและทำที่บ้านพลับ ตำบลเกาะเกิด ท้องที่อำเภอพระราชวังบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นปฐมฤกษ์ก่อน ตัวผู้ที่ออกไปทำกำกับการสำรวจครั้งแรกนั้นพระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ภูโต) ข้าหลวงพิเศษจัดการที่ดิน กับพระยาวิสูตรเกษตรศิลป์ (ข้า ศาลิคุปต์) และ นายทบ นายทอง เป็นเสมียนผู้บันทึกเป็นผู้ได้ส่วน นายทบ นายทอง เป็นผู้ให้เจ้าของที่ดินและพยานข้างเคียงลงลายมือชื่อฝ่ายข้างแผนที่เป็นผู้ทำการเดินรังวัดตรวจเขตที่ดินตามแผนที่ระวางซึ่งได้ทำรายละเอียดแล้ว และราษฎรเจ้าของที่ดินก็นำรังวัดตามแนวเขตที่ของตน การกระทำทั้งนี้ต้องพร้อมด้วยกำนันท้องที่ หรือผู้แทนเป็นพยานด้วยทุกราย ได้ลงมือทำถึงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) เสร็จ ๔ ตำบล หยุดพัก เพราะน้ำเหนือหลากทำการเดินสำรวจไม่ได้ เมื่อน้ำลดได้ทำการเดินสำรวจต่อเมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ถึงวันที่ ๑๕ มีนาคม ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) สำร็จเสร็จ ๑๑ ตำบล ระหว่างเดินสำรวจหมายเขตที่ดิน เจ้าพระยาเทเวศรวงษ์วิวัฒน์ เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการกับมิสเตอร์กิบลิน เจ้ากรมแผนที่และมิสเตอร์เออร์วิน อาจารย์โรงเรียนแผนที่ได้ไปดูงานที่กำลังทำอยู่กลางทุ่ง บ้านพลับ รู้สึกเป็นที่พอใจมาก นอกจากนั้นสมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมพระยาดำรงราชานุภาพเสนาบดีกระทรวงมหาดไทยได้เสด็จประทับ ณ พระราชวังบางปะอิน ทรงเป็นธุระให้ตั้งแต่นับและทรงให้คำปรึกษาในเรื่องการออกโฉนดที่ดิน

พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) กับพระยาวิสูตรเกษตรศิลป์ (ข้า ศาลิคุปต์) ได้ลงมือคิดแบบที่ยังค้างอยู่อีกต่อไป เช่น แบบสารบัญรายชื่อสารบัญที่ดิน บัญชีเก็บเงินค่าธรรมเนียม ใบเสร็จเก็บเงินค่าธรรมเนียม แบบฟอร์มโฉนด เมื่อคิดและเขียนแล้วก็นำไปถวายสมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมพระยาดำรงราชานุภาพทรงตรวจก่อน ทรงแนะนำสั่งว่าใช้ได้ แบบฟอร์มโฉนดก็ส่งกรมแผนที่พิมพ์ แบบอื่นก็ส่งโรงพิมพ์รับจ้างพิมพ์ แบบฟอร์มโฉนดที่ดินที่พิมพ์ขึ้นใช้ในชั้นต้นนั้น มีเครื่องหมายต่างกันคือ ฉบับหลวงใช้กระดาดหนา กรอบโฉนดใช้ ๒ เส้นคู่ ฉบับสำหรับแจกให้แก่ราษฎรเจ้าของที่ดิน ใช้กระดาดบาง กรอบโฉนดใช้เส้นเดี่ยว แต่ใช้กระดาดดีๆ ทั้ง ๒ อย่าง เพื่อให้รู้ว่าฉบับไหนเป็นของหลวง ฉบับไหนเป็นของราษฎร โดยมีต้องใช้ตราประทับเป็นเครื่องหมายอีกชั้นหนึ่ง

เนื่องจากยังไม่มีบทกฎหมายเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินโดยชัดแจ้ง จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ออกประกาศพระบรมราชโองการลงวันที่ ๑๕ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ (ประกาศออกโฉนดมณฑลกรุงเก่า ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) วางระเบียบการเรื่องโฉนดที่ดินไว้โดยแน่ชัด ประกาศพระบรมราชโองการฉบับนี้ถือได้ว่าเป็นกฎหมายที่ว่าด้วย การจัดทำทะเบียนที่ดินและสิทธิของผู้เป็นเจ้าของที่ดินอย่างสมัยใหม่ ซึ่งแผนที่ระวางรายละเอียดอันอาจจะชี้ได้ว่าที่ดินแต่ละแปลงอันอาจออกโฉนดได้ว่าตั้งอยู่ที่ไหน เนื้อที่เท่าใด ใครเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในทะเบียน ตามประกาศออกโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ระบุข้อความแสดงความหมายของโฉนดวิธีการดำเนินการออกโฉนด และกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินผู้ได้รับโฉนดไว้ดังนี้

### ว่าด้วยโฉนดที่ดิน

“ข้อ ๑. หนังสือโฉนดที่ดินที่จะได้ออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามประกาศนี้ เป็นหนังสือพิมพ์แบบหลวงบอกชื่อและตำแหน่งเจ้าพนักงานออกโฉนด ชื่อวงษ์ตระกูลที่อยู่ของผู้รับโฉนดตำแหน่งแห่งที่ดินและขนาดที่ดินที่ซึ่งจดเขตทั้งสี่ทิศ แลจำลองรูปแผนที่ดินแปลงนั้นลงไว้ในโฉนดด้วยเป็นสำคัญ ในท้ายโฉนดที่ตารางสำหรับจดหมายเหตุ แลสำคัญในการแก้ทะเบียนที่ดินแปลงนั้นต่อไปภายหน้าด้วย

ข้อ ๒. โฉนดที่ดินซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามประกาศนี้ ที่ดินอยู่ในเขตเมืองใดต้องเซ็นชื่อแลประทับตราตำแหน่งผู้บัญชาการเมืองนั้น ๑ เจ้าพนักงานเกษตรธิการเมืองนั้น ๑ นายอำเภอผู้ปกครองท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นอยู่ในนั้น ๑ จึงเป็นโฉนดอันได้ทำโดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๓. โฉนดที่ดินตามประกาศนี้ให้ทำเป็น ๒ ฉบับอย่างเดียวกัน มอบให้เจ้าของที่ดินไปรักษาไว้ฉบับ ๑ เป็นของหลวงเก็บไว้ในหอทะเบียนที่ดินฉบับ ๑

ข้อ ๔. โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตรายหายเสียประการใด เมื่อเจ้าของโฉนดได้ทำคำตรารินตามกฎหมายแล้ว ก็รับใบแทนโฉนดได้ แลใบแทนโฉนดนั้นต้องเซ็นชื่อประทับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานตามความที่ว่ามาในข้อ ๒ จึงใช้ได้ ตั้งแต่ได้ออกใบแทนโฉนดไปแล้วโฉนดเดิมใช้ไม่ได้ต่อไป

ข้อ ๕. เมื่อได้ลงมือจัดการตามประกาศนี้เมืองใด ให้เสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการจัดตั้งหอทะเบียนขึ้นไว้สำหรับเก็บรักษาทะเบียนที่ดินในเมืองนั้นๆ ให้ตั้งกรมการตำแหน่งเกษตรธิการไว้ประจำทำการเกษตรแลให้ตั้งเจ้าพนักงานทะเบียนไว้ประจำทำการทะเบียนทุกเมืองแลให้มีพนักงานรังวัดแผนที่ แลพนักงานกองทะเบียนตามสมควรแก่ราชการ

ข้อ ๖. ในการออกโฉนดที่ดินตามประกาศนี้ ถ้าที่ดินที่มีตราแดงหรือใบจอง หรือนำโฉนดของเดิมอยู่แล้ว ให้เรียกแต่ค่ากระดากทำโฉนด ค่าเขียน แลค่าตราตามกำหนด ไม่ต้องเรียกค่าจอง เว้นแต่ถ้ารังวัดที่ดินได้เกินตราแดง หรือใบจอง หรือนำโฉนดของเดิมออกไปเท่าใดจึงให้เรียกค่าจองเท่าเนื้อที่ดินที่เกินนั้น ที่ดินซึ่งยังไม่มีหนังสือสำคัญตั้งว่ามาแล้ว จึงให้เรียกค่าจองตามอัตราคือ ไร่ละ ๑๖ อัฐ เศษงานละ ๔ อัฐ เศษ ต่่างานเรียกเสมองาน ๑

### ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ข้อ ๗. ที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดตามประกาศนี้ ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์เหมือนอย่างนาคุโค คือต้องเสียค่าที่หรือค่านาแก่รัฐบาลทุกๆ ปี

ข้อ ๘. ไม่ให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ได้ว่ามาในข้อ ๗ เป็นเหตุที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นจะพ้นจากความรับผิดชอบแลความจำเป็นจะต้องประพฤติดังพระราชกำหนดกฎหมาย ซึ่งบังคับในการที่ดิน คือในการเก็บภาษีอากร แลการที่รัฐบาลจะต้องการที่เพื่อราชการ หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นต้น

ข้อ ๙. คนในบังคับต่างประเทศ เมื่อได้รับพระราชทานในพระบรมราชานุญาตพิเศษให้ถือโฉนดฉบับใด ก็มีอำนาจแลหน้าที่เหมือนกับคนในบังคับไทย ที่ถือโฉนดนั้นทุกประการ

ข้อ ๑๐. ต่อไปบรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดตามประกาศนี้ เมื่อศาลได้พิพากษาประการใดให้ศาลมีเจตนาหมายแจ้งต่อเจ้าพนักงานทะเบียนสำหรับที่ดินนั้นให้ทราบ ว่าที่ดินตามโฉนดนั้นๆ ได้พิพากษาให้เป็นของใครหรือให้แบ่งกันอย่างไร ถ้าหากว่าศาลมิได้มีเจตนาหมายตามความที่ได้ว่ามาในข้อนี้ ก็ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับประโยชน์อย่างใดในคำพิพากษานั้น มีอำนาจที่จะทำคำขอต่อศาลให้แจ้งความแก่เจ้าพนักงานทะเบียนตามประกาศนี้

ข้อ ๑๑. ถ้าผู้ใดจะเวนคืนที่ดิน ให้นำโฉนดที่ดินมาส่งต่อเจ้าพนักงานเกษตรธิการประจำเมืองนั้น”

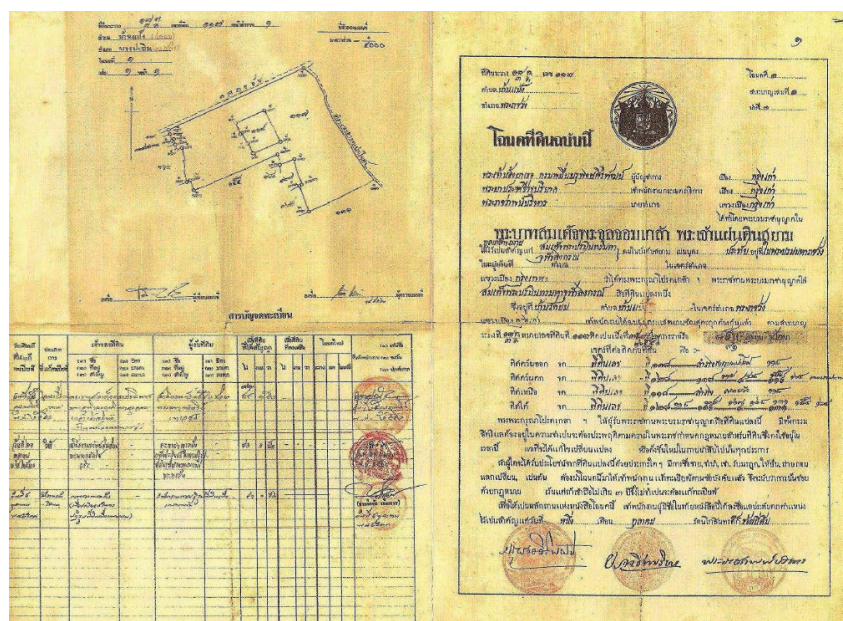
โฉนดที่ทำออกชั้นต้นนั้น ต้องลงนามและประทับตรา ๓ ตำแหน่ง คือ ผู้บัญชาการเมือง กรมการตำแหน่งนา (เจ้าพนักงานเกษตรธิการ) และกรมการอำเภอท้องที่ในโฉนดทั้ง ๓ คนก่อนจึงจะออกให้แก่เจ้าของที่ดินได้ และถือว่าโฉนดนั้นชอบกฎหมาย ถ้าขาดการลงนามไปแต่ตำแหน่งหนึ่งตำแหน่งใด ก็ยังออกไม่ได้

สำหรับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานเกษตรธิการหรือเจ้าพนักงานที่ดินนั้น ใช้ตรารูปพิทยากร ดำเนินมือขวาถือดอกจอกงกลนี้ (ดอกบัว) มือซ้ายถือพระขรรค์ อยู่ในวงกลมขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๕ เซนติเมตร ตราแกะด้วยงาช้าง ภายในวงกลมด้านบนมีอักษร

“เกษตรธิการและบอกชื่อเมือง” มีลวดลายเป็นเครื่องเถาล้อมรอบ ใช้ขาดผสมน้ำมันประทับบนลายเซ็นชื่อ

ส่วนตราตำแหน่งเจ้าพนักงานทะเบียน สำหรับประทับรายการจดทะเบียนโฉนดที่ดินและประทับเอกสารสัญญา ตรงที่ระบุจำนวนเงินที่เป็นตัวเลขและตัวอักษร รวมตลอดทั้งประทับลายเซ็นชื่อเจ้าพนักงานผู้จดทะเบียน ใช้ตรารูปมนุษย์ มือซ้ายถือเส้นกระแสด มีลายกนก ล้อมรอบอยู่ในวงกลมเส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ ๕ เซนติเมตร ด้านบนมีอักษร “พนักงานทะเบียน และชื่อเมือง” ตราแกะด้วยงาช้าง ประทับด้วยขาดผสมน้ำมัน เช่นเดียวกัน

แต่ว่าก่อนที่จะแจกให้ราษฎรเจ้าของที่ดินไปนั้น เนื่องจากเป็นโอกาสเหมาะที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวยังเสด็จประทับแรมอยู่ ณ พระราชวังบางปะอิน พระยาประจักษ์ศิลปาคม (ผิง ชูโต) จึงนำโฉนดสำหรับที่ดินตำบลบ้านแบ่งของพระคลังข้างที่ ๑ โฉนดที่นาหลวง ตำบลบ้านวัดยม ๑ โฉนด กับของราษฎรด้วย ๓ โฉนด ขึ้นทูลเกล้าฯ ถวาย ณ พระที่นั่งวโรภาสีพมาน พระราชวังบางปะอิน เพื่อให้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานแก่เจ้าของที่ดินเป็นฤกษ์ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวก็ทรงพระราชทานแก่เจ้าของที่ดิน คือ กำนันแดง บ้านพลับ ๑ โฉนด กำนันวัน บ้านแบ่ง ๑ โฉนด กำนันหรั่ง บ้านวัดยม ๑ โฉนด เป็นปฐมฤกษ์ และวันรุ่งขึ้นก็ลงมือแจกโฉนดสำหรับที่ดินบ้านพลับ ตำบลเกาะเกิดให้แก่ราษฎรเป็นต้นไป ตำบลอื่นๆ ก็แจกต่อเนื่องกันไปโดยลำดับ เวลาแจกโฉนด กำนันเจ้าตำบลหรือผู้แทนกำนันต้องมากับราษฎรในท้องที่ของตนด้วยทุกวัน จนกว่าการแจกโฉนดในตำบลนั้นจะเสร็จ กำนันได้เงินค่าป่วยการวันละ ๑ บาท จากรัฐบาลเช่นเดียวกับเวลาเดินสำรวจ



โฉนดที่ดินฉบับแรกของประเทศไทยเป็นโฉนดที่ดินจากการเดินสำรวจ มีพระนาม “สมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์” ทรงถือกรรมสิทธิ์ เป็นโฉนดเลขที่ ๑ สารบาญเล่มที่ ๑ หน้าที่ ๑ เลขที่ดิน ๑๑๗ ราวาง ๑๗ ต ๓ อ ตำบลบ้านแป้ง อำเภอพระราชวัง แขวงเมืองกรุงเก่า เมืองกรุงเก่า (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) เนื้อที่ ๔๙ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม รัตนโกสินทร์ศกหนึ่งร้อยยี่สิบ ลงพระนามพระเจ้านั่งยาเธอกรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์ ในตำแหน่งผู้บัญชาการ ลงนามพระยาประชาชีพบริบาล ในตำแหน่งเจ้าพนักงานเกษตรราธิการ และลงนามพระราชภพบริหาร ในตำแหน่งนายอำเภอ

ที่ดินแปลงนี้ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๔๑๘ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ทรงมีพระมหากรุณาธิคุณพระราชทานที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน ๕๑,๙๖๗ ไร่ ๙๕ ตารางวา ในพื้นที่ ๔ จังหวัด ได้แก่ ปทุมธานี พระนครศรีอยุธยา นครนายก นครปฐม ราชบุรี เพชรบุรี สระบุรี และฉะเชิงเทรา ให้กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อเป็นการช่วยเหลือเกษตรกรที่ยากจน ซึ่งมีโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ รวมอยู่ด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้มีการจดทะเบียนโอนให้แก่กระทรวงการคลัง เพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๔๒๐ และจดทะเบียนเปลี่ยนนามจากกระทรวงการคลังเป็นสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๔๓๓ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้จัดที่ดินแปลงนี้ให้เกษตรกรจำนวน ๙ ราย ทำประโยชน์โดยการทำนา

หลังจากที่ได้ทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในท้องที่มณฑลกรุงเก่าเสร็จสิ้นแล้ว จึงได้ตั้งหอทะเบียนมณฑลกรุงเก่าขึ้นเป็นแห่งแรกในประเทศไทยที่สภาดารราชประยูรในพระราชวังบางปะอิน เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) เพราะหอนายทะเบียนซึ่งจะเป็นสถานที่ทำการประจำจังหวัด ยังมิได้สร้างขึ้น มีพระประมวณภูมิเทศ เป็นนายทะเบียน และหลวงภูมิพิทยาภรณ์ เป็นผู้ช่วยนายทะเบียน หอทะเบียนที่ดินที่ตั้งขึ้นครั้งแรกนั้นอยู่ในความอำนวยความสะดวกของพระยาประชาชีพบริบาล (ผิง ชูโต) ข้าหลวงพิเศษจัดการที่ดิน

ในปลายปีเดียวกันนี้เองก็ได้จัดตั้งกรมทะเบียนที่ดิน (กรมที่ดินในปัจจุบัน) ขึ้นเมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) มีนายดับลิวิ เอ.เกรแฮม เป็นเจ้ากรม และต่อมาก็ได้ตั้งหอทะเบียนกรุงเทพฯ เป็นแห่งที่ ๒ มีขุนวิวิธพจนวิภาค เป็นนายทะเบียน ขุนปรีชาเป็นผู้ช่วย

และเนื่องจากได้มีประกาศพระบรมราชโองการแลกฎเสนาบดี หลายฉบับ เช่น

- ประกาศตั้งข้าหลวงพิเศษจัดการที่นาในตำบลทุ่งหลวง และคลองประเวศบุรีรมย์ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ร.ศ. ๑๑๘ (พ.ศ. ๒๔๔๒)
- ประกาศออกโฉนดที่ดินกรุงเก่า ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔)
- ประกาศออกโฉนดที่ดินลงวันที่ ๑๕ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ และ
- กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ร.ศ. ๑๒๔ (พ.ศ. ๒๔๔๘)

ด้วยกฎหมายหลายฉบับยากแก่การปฏิบัติ เสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการจึงขอให้กรมหมื่นราชบุรีดิเรกฤทธิ์ เสนาบดีกระทรวงยุติธรรม ให้พระเมธีนฤปกร กรรมการศาลฎีกา รวบรวมและยกร่าง พระราชทานประกาศใช้เป็น พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๑) ส่วนในการเดินสำรวจ ในปลายปี พ.ศ. ๒๔๔๔ ได้มีการปรับปรุงและวางระเบียบเกี่ยวกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เพื่อให้ความสะดวกแก่กองเดินสำรวจและเจ้าของที่ดิน โดยยกเลิกใบเดินทุ่งซึ่งใช้อยู่ และยกเลิกใบไต่สวนตอนที่ ๓ คงเหลือเฉพาะตอนที่ ๑ และ ๒ เท่านั้น และต่อมามีการออกกฎหมาย พระราชบัญญัติว่าด้วยการสำรวจออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๖

● **การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗**

ประมวลกฎหมายที่ดินมีการกำหนดเวลาเริ่มใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ ส่วนพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ก็เพื่อประสงค์ให้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาลับพิเศษ เล่ม ๓๑ ตอนที่ ๓๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ จึงมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ อันเป็นวันเดียวกันกับวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ดังนั้น บทบัญญัติในกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับ จึงใช้บังคับพร้อมกัน และมีสาระสำคัญ ดังนี้

**๑. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗**

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มีจุดมุ่งหมายในทำนองที่จะให้เป็นบทเฉพาะกาล เนื่องจากมีการยกเลิกกฎหมายเดิมที่ปฏิบัติอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และการปฏิบัติยังต่อเนื่องกันอยู่ แต่อย่างไรก็ดี บทบัญญัติในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินบางมาตราก็ยังมิพบทาบและใช้อยู่ในปัจจุบัน

โดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน จะบัญญัติให้ยกเลิกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินทุกฉบับ และรวมกฎหมายว่าด้วยที่ดินที่มีอยู่หลายฉบับกระจัดกระจายกันอยู่มาประมวลไว้ในที่เดียวกัน และปรับปรุงขึ้นใหม่บ้างเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน ดังนี้

**๑.๑ การแจ้งการครอบครองที่ดิน**

ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๕<sup>๑</sup> กำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”) แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ตั้งแต่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ – ๒๙ พฤษภาคม ๒๔๙๘) เหตุที่ต้องกำหนดให้เจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดินเพราะเป็นนโยบายของรัฐอย่างหนึ่งในตอนนั้น เพื่อจะได้ทราบว่ามีที่ดินที่ทางการได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์เช่น ได้ออกโฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้กับราษฎรไปแล้วนั้น ยังคงมีที่ดินที่ราษฎรได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ โดยยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนเท่าใด

<sup>๑</sup> มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ถ้าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่แจ้งการครอบครองที่ดิน ไม่แจ้งภายในระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก ให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาละสิทธิครอบครองที่ดินรัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะมีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

(วรรคสอง ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕)

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

เพราะถ้าได้ทราบถึงจำนวนของผู้ถือครองที่ดินและจำนวนที่ดินของผู้ที่ยังไม่มี หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว รัฐก็จะได้ตัวเลขที่แน่นอนพอสมควรเกี่ยวกับที่ดินที่ราษฎรได้ถือครองอยู่ ทั้งประเภทที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์วบรวมแล้วเป็นยอดจำนวนเนื้อที่เท่าใด เมื่อได้จำนวนเนื้อที่การถือครองทั้งหมดแล้ว ทางเราก็จะได้ทราบต่อไปอีกว่า ยังมีที่ดินของรัฐอีกเป็นจำนวนเท่าใด ในจำนวนที่ดินของรัฐทั้งหมดที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าถือครอง หรือเข้าครอบครองทำประโยชน์ เมื่อรู้จำนวนที่ถือครองจริงแล้ว เราก็จะได้ทราบถึงจำนวนที่ดินของรัฐที่เหลือว่ายังมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่จะนำไปจัดให้แก่ราษฎรหรือว่าจัดหาผลประโยชน์ หรือว่าจัดใช้ประโยชน์ด้วยประการใดก็ตามเป็นจำนวนเท่าใด

ทางราชการได้กำหนดแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) แจกให้กับเจ้าของที่ดินซึ่งมาแจ้งการครอบครองที่ดิน สำหรับผู้ที่มีได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนด กฎหมายถือว่าผู้นั้นมีเจตนาสละสิทธิในที่ดินนั้น ซึ่งเป็นบทสันนิษฐานโดยเด็ดขาดและรัฐมีอำนาจนำที่ดินนั้นไปจัดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕ วรยศของ

การแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินนี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด ฉะนั้นในกรณีที่มีการเอาที่ดินของผู้อื่นมาแจ้งการครอบครองหรือเอาที่สาธารณประโยชน์ ที่สงวนหวงห้าม มาแจ้งการครอบครองที่ดินก็ไม่เกิดสิทธิในที่ดินที่แจ้งนั้น

ส.ค. ๑ เป็นเพียงหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น โดยผู้ครอบครองที่ดินเป็นผู้แจ้งว่าตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ ตามกฎหมาย และไม่ใช้หนังสือแสดงสิทธิที่ดินเพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้ ที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ ผู้ครอบครองมีแต่สิทธิครอบครองซึ่งสามารถโอนกันได้เพียงแต่แสดงเจตนาสละการครอบครองและส่งมอบการถือครองที่ดินให้ผู้รับโอนเท่านั้น และผู้ครอบครองที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ สามารถยื่นคำขอเพื่อพิสูจน์สิทธิในการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข) ได้

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ ในเรื่องนี้ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๙๐/๒๕๐๙ วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า การแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) เป็นเอกสารที่ผู้ครอบครองที่ดินยื่นต่อเจ้าพนักงานเพื่อแสดงว่ามีที่ดินอยู่ในความครอบครองของตนก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่เอกสารที่เจ้าหน้าที่ทำขึ้น การที่เจ้าพนักงานลงเลขรับ ลงชื่อกำกับ และประทับตราเป็นการแสดงให้เห็นเพียงว่าเอกสารนี้ได้ผ่านเจ้าพนักงานแล้วเท่านั้นไม่ทำให้หนังสือแบบแจ้งการครอบครองที่ผู้แจ้งทำกลายเป็นหนังสือที่เจ้าพนักงานทำไปได้ และไม่มีข้อความหรือความหมายเป็นการรับรองหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินแต่อย่างใดตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ให้แจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค. ๑ ต่อนายอำเภอท้องที่โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน รับรองว่าข้อความถูกต้องตามความจริงนั้นเป็นเพียงประกาศแจ้งให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดินไปแจ้งการครอบครองตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประกาศดังกล่าวแล้วเท่านั้น และเป็นประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินปฏิบัติส่วนหนึ่ง ไม่ใช่เป็นประกาศหน้าที่ของกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน การที่กำนันผู้ใหญ่บ้านเซ็นชื่อรับรองในหนังสือแจ้งการครอบครองเป็นเพียงพยาน ไม่ใช่รับรองว่าหนังสือนั้นเป็นเสมือนหนังสือราชการ หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จึงไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ

ตัวอย่างแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

169

ทะเบียนการครอบครองที่ดิน

หมู่ที่ ๑ ตำบล ๑๔๖ ม.๑๑ อำเภอ เมืองฯ จังหวัด ๑๖๑

| (๑)    | (๒)        | (๓)                    | (๔)                                                                         | (๕)                                                                     |
|--------|------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| เลขที่ | สภาพที่ดิน | เนื้อที่<br>ไร่ งาน วา | ๑. เลขการครอบครอง<br>๒. การรับรองทำประโยชน์<br>๓. รับใบโฉนด<br>วัน เดือน ปี | ชื่อผู้ครอบครองที่ดิน<br>การเปลี่ยนแปลง<br>วัน เดือน ปี และ<br>หมายเหตุ |
| ๑๖     | ที่ว่าง    | ๑๑ - ๑๐<br>8 3 -       | ๑) ๑๖ ม.๑๑ ๒๐๕๕<br>๒) ๑๐๐ ม.๑๑ ๑๖๖๖ ๒๐ - ๑๖ ๒๕๕๒<br>๓) ๒๖ ม.๑๑ ๒๐           | ๑) ๑๖ ม.๑๑ ๒๐๕๕<br>๒) ๑๐๐ ม.๑๑ ๒๐๕๕<br>๓) ๒๖ ม.๑๑ ๒๐                    |
| ๑๗     | ที่ว่าง    | ๑๑ - ๑๐<br>21 6 ๐      | ๑) ๑๖ ม.๑๑ ๒๐๕๕<br>๒) ๑๐๐ ม.๑๑ ๒๐๕๕<br>๓) ๒๖ ม.๑๑ ๒๐                        | ๑) ๑๖ ม.๑๑ ๒๐๕๕<br>๒) ๑๐๐ ม.๑๑ ๒๐๕๕<br>๓) ๒๖ ม.๑๑ ๒๐                    |

ตัวอย่างทะเบียนแจ้งการครอบครองที่ดิน

องค์ประกอบของที่ดินที่จะนำมาแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) มีดังนี้

๑. ผู้แจ้งจะต้องได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว
๒. การครอบครองและในการทำประโยชน์ จะต้องมามาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗
๓. ที่ดินที่นำมาแจ้งนั้น จะต้องยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน กล่าวคือ ยังไม่มี โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"
๔. การแจ้งจะต้องแจ้งภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ ถ้าไม่แจ้งถือว่าเจตนาละเมิดสิทธิครอบครองที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะมีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

วิธีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดวิธีการแจ้งและรับแจ้งการครอบครองที่ดินไว้ตามคำสั่งที่ ๑๒๔๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ไว้ดังนี้

๑. เมื่อได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้นายอำเภอ หรือ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ รับประกาศให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินทราบว่ามีหน้าที่แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในกำหนดเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๒.ให้นายอำเภอมอบแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (แบบ ส.ค. ๑) แก่กำนันเจ้าของท้องที่ประมาณจำนวนให้พอแก่การใช้ และให้นายอำเภอแนะนำกำนันให้รับแจกแบบแจ้งแก่ผู้ได้ครอบครองที่ดินอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยเร็ว

๓. แบบแจ้งการครอบครองที่ดินสำหรับที่ดินแปลงหนึ่ง ให้ทำ ๑ ฉบับ มี ๒ ตอน ตอนที่ ๑ สำหรับเก็บไว้ที่อำเภอท้องที่ ตอนที่ ๒ สำหรับมอบคืนให้แก่ผู้แจ้งไปเป็นหลักฐาน การมอบคืนให้ผู้แจ้งหรือกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านลงลายมือชื่อรับไว้ในตอนที่ ๑ มุขขากลางพร้อมด้วย วัน เดือน ปี

๔. ถ้าผู้ครอบครองที่ดินไม่ประสงค์จะไปยื่นแบบแจ้งการครอบครองที่ดินด้วยตนเองให้กำนันหรือผู้ใหญ่บ้านเป็นผู้รับแบบแจ้งการครอบครองที่ดินจากเจ้าของที่ดิน แล้วรวบรวมส่งอำเภอเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับแจ้ง และคืนตอนที่ ๒ ให้แล้ว ให้กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน นำไปคืนผู้แจ้งโดยด่วน

๕. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแบบแจ้งการครอบครองที่ดินแล้วให้ลงรับในช่องเลขที่โดยขึ้นเลขที่ ๑ ในหมู่บ้านหนึ่งไปจดหมู่บ้านนั้นแล้วจึงขึ้นเลขที่ ๑ ใหม่ และลงลายมือชื่อ ผู้รับ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ถ้าเป็นที่ดินในเขตเทศบาลให้ขึ้นเลขที่ ๑ ในตำบลหนึ่งไปจดหมดตำบลนั้น และให้นายอำเภอประทับตราประจำตำแหน่งประจำต่อรอยปรุตรงที่พิมพ์ไว้ว่า “ประทับตรา” ทั้งสองแห่ง

๖.ให้นายอำเภอทำทะเบียนการครอบครองที่ดินขึ้นไว้ตำบลละ ๑ เล่ม แบ่งหน้าออกเป็นหมู่บ้านตามจำนวนหมู่บ้านในตำบลนั้นๆ ให้พอสมควรกับจำนวนที่ดินในหมู่บ้านใดๆ โดยคัดรายการจากแบบ ส.ค.๑ มาลงติดต่อกันไป เรียงลำดับจนหมดจำนวนที่รับแจ้งไว้ตามคำอธิบายการกรอกรทะเบียนการครอบครองท้ายคำสั่งนี้ ทะเบียนนี้เก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ ที่ว่าการอำเภอ และให้คัดขึ้นอีกชุด ส่งไปยังกรมที่ดิน

๗. ให้อำเภอทำสารบบเก็บใบแจ้งไว้เป็นรายตำบล โดยเก็บเรียงตามลำดับหมู่บ้าน ตำบลหนึ่งให้แยกเก็บเล่มหนึ่ง ถ้าตำบลใดมีใบแจ้ง (ส.ค.๑) มากเกินสมควร ก็ให้เพิ่มสารบบเล่มต่อไปได้ตามความจำเป็น แล้วเขียนที่ป้ายสารบบ บอก ชื่อตำบล และหมู่บ้านไว้ให้เรียบร้อย

๘. ในกรณีที่ผู้ขอแจ้งการครอบครองที่ดินภายหลังกำหนดตามกฎหมายให้นายอำเภอสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรก็ให้มีคำสั่งผ่อนผันเป็นการเฉพาะราย แล้วจึงนำลงทะเบียนการครอบครองที่ดินต่อไป

๙. ในกรณีที่ปรากฏหลักฐานว่าการแจ้งการครอบครองที่ดินดังกล่าว นั้น มีการผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้นายอำเภอสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการเช่นเดียวกันแล้วให้แก่ทะเบียนการครอบครองที่ดินตาม

กรณีการแจ้งการครอบครองที่ดินรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดวิธีการแจ้งการครอบครองที่ดินไว้ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

๑. ให้ผู้ครอบครองที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วยตนเอง หรือ โดยผู้แทนตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน แบบ ส.ค.๑ ท้ายประกาศนี้ โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองข้อความว่าถูกต้องตามความจริง

๒. ให้ผู้ครอบครองที่ดินยื่นแบบแจ้งการครอบครองที่ดินแปลงละ ๑ ฉบับ (๒ ตอน)

๓. เมื่อนายอำเภอได้รับแจ้งการครอบครองที่ดิน ให้ลงเลขที่รับ แล้วลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับในแบบ ส.ค.๑ ทั้ง ๒ ตอน และประทับตราประจำต่อ แล้วมอบแบบแจ้ง ตอนที่ ๒ ให้แก่ผู้แจ้งไป

๔. การแจ้งการครอบครองที่ดิน ให้แจ้งได้ตั้งแต่วันที่ไปจนถึงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เป็นอันหมดเขต

๕. เมื่อพ้นกำหนดเวลาแจ้งตามความในข้อ ๔. ปรากฏว่าผู้ใดมิได้แจ้งและตนมีเหตุสมควรอันจะขอผ่อนผันให้รับแจ้งการครอบครองให้ยื่นคำร้องต่อนายอำเภอสอบสวนพยานและหลักฐาน แล้วเสนอความเห็นไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาสั่งการ

ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นอันว่านับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ (๔ มีนาคม ๒๕๑๕) ก็จะไม่มีการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองที่ดินอีกต่อไป หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ จะไม่มีการออก ส.ค.๑ ให้กับเจ้าของที่ดินอีกต่อไปแล้ว ยกเว้นกรณีผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองที่ดินมีก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัตินี้ใช้บังคับให้เสร็จสิ้นไปตามมาตรา ๒๗ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้ที่แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ดังกล่าว สามารถนำหลักฐาน ส.ค.๑ ไปขอรังวัดออกโฉนดที่ดินได้ตลอดมาจนถึงปัจจุบัน ไม่ว่าที่ดินนั้นภายหลังจะอยู่ภายในบังคับหรือเงื่อนไขตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ หรือพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

#### ๑.๒ การรับรองสิทธิของโฉนดที่ดิน ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒.๑ ตามบทบัญญัติมาตรา ๖<sup>๒</sup> เจ้าของที่ดินบางคนมีสิทธิอื่นจะขอรับโฉนดที่ดินได้ในหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามกฎหมายเก่าอยู่แล้ว และต่อมาพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ มาตรา ๔ ยกเลิกกฎหมายเก่า เพราะฉะนั้นบทบัญญัติในมาตรา ๖ นี้ จึงเป็นบทบัญญัติที่จะช่วยเหลือบุคคลเหล่านั้นให้มีสิทธิได้รับโฉนดที่ดินตามเงื่อนไขระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งสามารถแยกบุคคลดังกล่าวได้เป็น ๔ ประเภท คือ

ประเภทแรก คือ บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ ใช้บังคับ (วันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๓๙) กฎหมายให้สิทธิผู้นั้นที่จะขอรับโฉนดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเภทที่สอง คือ ผู้รับโอนที่ดินมาจากบุคคลประเภทแรก

ประเภทที่สาม คือ บุคคลที่ได้ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ ใช้บังคับ (วันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๓๙) และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ไม่ได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น คือเข้าครอบครองที่ดินโดยมิได้ขออนุญาตจับจอง บุคคลที่ถือว่าครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายคือบุคคลที่ขอจับจองที่ดินและนายอำเภอหรือข้าหลวงประจำจังหวัดแล้วแต่กรณี สั่งออกใบอนุญาตให้ ซึ่งใบอนุญาตให้จับจองมี ๒ ชนิด คือ

(ก) “ใบเหยียบย่ำ” ผู้จับจองที่ได้รับใบเหยียบย่ำจะต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปี นับแต่ได้รับใบเหยียบย่ำ เมื่อผู้นั้นได้ทำประโยชน์แล้วไปขอรับรองจากนายอำเภอ นายอำเภอให้คำรับรองโดยนำที่ดินขึ้นทะเบียน และออกใบสำคัญให้ ตามแบบหมายเลข ๓ แบบหมายเลข ๓ ดังกล่าวนี้อถือว่าเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบหนึ่ง ซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครอง

<sup>๒</sup> มาตรา ๖ บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ ใช้บังคับและผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว ให้มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับบุคคลที่ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ ใช้บังคับเป็นต้นมา และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ถ้าไม่ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น การออกโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง และให้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ คงใช้บังคับต่อไป

(ข) “ตราจอง” ผู้จับจองที่ได้รับตราจองที่เป็นใบอนุญาตนี้ จะต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับแต่วันได้รับใบจอง เมื่อผู้นั้นทำประโยชน์แล้วไปขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะออกตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งถือเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทหนึ่ง

ส่วนผู้ที่ไม่ได้ขอจับจองเพื่อรับใบเหยียบย่ำหรือตราจองที่เป็นใบอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมาย เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วก็มีสิทธิรับโฉนดที่ดินได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๑<sup>๓</sup>

ประเภทที่สี่ คือ บุคคลที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ (วันที่ ๑๒ เมษายน ๒๔๗๙) ถือว่าจัดอยู่ในกลุ่มบุคคลประเภทที่สามมีสิทธิจะได้รับโฉนดที่ดินเช่นเดียวกัน

บุคคลทั้งสี่ประเภท ถ้าได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) แล้ว ก็ขอออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตามหากไม่แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ก็อาจขอออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒.๒ ตามบทบัญญัติมาตรา ๑๑<sup>๔</sup> ได้บัญญัติรับรองสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับความว่า ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทบัญญัติว่าด้วยการนั้น เฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไป จนกว่าจะได้มีการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

## ๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

### ๒.๑ การรับรองหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมายเก่า

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ได้มีบทบัญญัติให้โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและรับรองหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมายเก่า ตามคำนิยามในมาตรา ๑ กำหนดว่า

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

ฉะนั้น ในประมวลกฎหมายที่ดินถ้าใช้คำว่า “โฉนดที่ดิน” แล้ว ต้องหมายถึงหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินในที่ดินทั้ง ๔ ประเภทดังกล่าว เว้นแต่บางมาตราที่มุ่งให้หมายถึงโฉนดที่ดินโดยเฉพาะ เช่น กรณีการออกโฉนดที่ดินโดยการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ (รวมมาตรา ๕๘ ทวิ ที่เพิ่มเติมภายหลัง) และการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ (รวมมาตรา ๕๙ ทวิ ที่เพิ่มเติมภายหลัง) “โฉนดที่ดิน”

<sup>๓</sup> กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

ข้อ ๑ ในท้องที่ซึ่งได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้ว บุคคลที่ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับเป็นต้นมา และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่ได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และได้แจ้งการครอบครองไว้แล้ว หากประสงค์จะขอรับโฉนดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดิน หรือนายอำเภอเขตที่ไม่มีสำนักงานที่ดิน

<sup>๔</sup> มาตรา ๑๑ ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้มีการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

ในทีมนั้น หมายถึง โฉนดที่ดินที่ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินอย่างเดียว ไม่ได้หมายความว่ารวมถึงประเภทอื่น เพราะหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทอื่นปัจจุบันไม่ได้ออกอีกแล้ว

## ๒.๒ การรับรองกรรมสิทธิ์ของบุคคล

ตามมาตรา ๒ กำหนดว่า “ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดให้ถือว่าเป็นของรัฐ” เป็นการรับรองสิทธิของกฎหมายที่มีแต่สมัยก่อนว่า ที่ดินเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน (ดังที่เคยกล่าวไว้ในกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒) ต่อมาเมื่อมีการใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็มีบทบัญญัติเกี่ยวกับที่ดินของรัฐไว้ในมาตรา ๑๓๐๕ - ๑๓๐๖ สรุปได้ว่า ที่ดินของรัฐนั้นจะโอนแก่กันไม่ได้ ยึดไม่ได้ และจะซื้อขายความยันกับรัฐก็ได้ ฉะนั้น ถ้าหากที่ดินในประเทศไทยส่วนใดยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ที่ดินส่วนนั้นก็ต้องเป็นของรัฐ คือรัฐเป็นเจ้าของเสมอไป ในทางกลับกันถ้าที่ดินนั้นบุคคลหนึ่งบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์แล้ว (มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างอื่น คือโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”) ก็สามารถขายรัฐได้ตลอดไป

## ๒.๓ การกำหนดวิธีการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ตามมาตรา ๓ กำหนดว่า “บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้”

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับหรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น”

## ๒.๔ การกำหนดแบบหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา ๕๖<sup>๕</sup> ได้กำหนดแบบของโฉนดที่ดินโดยกฎกระทรวง

## ๒.๕ การกำหนดสาระสำคัญในโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา ๕๗<sup>๖</sup> กำหนดให้โฉนดที่ดินต้องมีข้อความสำคัญ ดังนี้

(๑) ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีกรรมสิทธิ์

(๒) ตำแหน่งที่ดิน

(๓) จำนวนเนื้อที่

<sup>๕</sup> มาตรา ๕๖ ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบได้ส่วนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(มาตรา ๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)

พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๖</sup> มาตรา ๕๗ โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

(มาตรา ๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ ต่อตามมาตรา ๕๗ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐)

พ.ศ. ๒๕๕๐)

(๔) รูปแผนที่ของที่ดินซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้ง ๔ ทิศ

(๕) ให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

(๖) ให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

(๗) ให้ทำเป็นฉบับรวม ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์โฉนดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

#### ๒.๖ การกำหนดเรื่องการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล

ตามมาตรา ๕๔<sup>๓/</sup> กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดเขตท้องที่จังหวัด เพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะไปดำเนินการ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศล่วงหน้าในท้องที่ซึ่งจะรังวัดออกโฉนดที่ดินไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดที่ดินของตนตามวันและเวลาที่กำหนด

#### ๒.๗ การกำหนดเรื่องการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ตามมาตรา ๕๔<sup>๔</sup> กำหนดให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินสามารถมาขอออกโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เฉพาะรายได้ (แต่ต้องเป็นที่ดินบริเวณที่มีประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๕๔ มาแล้ว)

<sup>๓/</sup> มาตรา ๕๔ เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้แล้ว

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา (มาตรา ๕๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

<sup>๔</sup> มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๔ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

(มาตรา ๕๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕)

### ๓. ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

ต่อมาได้มีประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๕ และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕ แก้ไขเพิ่มเติมแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินและการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หลายประการ ดังนี้

#### ๓.๑ การกำหนดสาระสำคัญในโฉนดที่ดิน

ได้แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๗ โดยได้เพิ่มการกำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ด้วย และกำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาจมอบหมายให้ผู้อื่นลงลายมือชื่อแทนผู้ว่าราชการจังหวัดได้ เหตุผลที่ให้อำนาจรัฐมนตรีมอบหมายผู้อื่นได้นั้น เพราะบางจังหวัด เช่น กรุงเทพมหานคร ผู้ว่าราชการการมีภารกิจมากมายไม่สามารถแบ่งเวลามาลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดินได้ จึงให้รัฐมนตรีมอบหมายให้ผู้อื่นลงลายมือชื่อแทนเพื่อความสะดวกคล่องตัวในการที่จะให้งานออกโฉนดที่ดินให้กับประชาชนเสร็จรวดเร็วยิ่งขึ้น

เท่าที่มีการมอบหมายมาแล้ว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเพียงแห่งเดียวเท่านั้น ฉะนั้น โฉนดที่ดินที่ออกในกรุงเทพมหานครเป็นระยะๆ ก็จะมีลายมือชื่ออธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีซึ่งรักษาการแทนอธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยการมอบหมายของรัฐมนตรี ตามมาตรา ๕๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) นี้

#### ๓.๒ การเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน

มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๘ โดยกำหนดให้เขตที่จะทำการเดินสำรวจต้องไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกไว้เป็นเขตป่าไม้ถาวร และกำหนดคุณลักษณะของบุคคลที่จะนำเดินสำรวจได้ให้เป็นไปตามมาตรา ๕๘ ทวิ<sup>๙</sup> ดังนี้

<sup>๙</sup> มาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยยบยา หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี่ยยบยา หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

(มาตรา ๕๘ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔)

พ.ศ. ๒๕๒๘)

ประเภทที่หนึ่ง ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

ประเภทที่สอง ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๓/ตรี (มาตรา ๒๓/ตรี ได้กำหนดเพิ่มเติมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) เช่นเดียวกัน โดยกำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อกันมาจนถึงวันเดินสำรวจ ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศ หรือถ้าได้มานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ดังกล่าวหมายความว่าความรวมถึงผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย)

ประเภทที่สาม ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

บุคคลประเภทที่ ๒ และ ๓ ให้ออกโฉนดที่ดินได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด (ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๑๕) ซึ่งได้กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์ไว้ว่า

ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินเกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ได้ เมื่อปรากฏว่า

- (๑) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกในการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง
- (๒) ผู้ครอบครองแสดงให้เห็นว่ามีความสามารถทำประโยชน์ในที่ดินนั้นได้อย่างจริงจัง และ

(๓) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคง และมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

ที่ดินของบุคคลประเภทที่ ๓ ห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดิน เว้นแต่ตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทางราชการ

นอกจากนี้มาตรา ๕๔ ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้ยังกำหนดให้ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หมายความว่าผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

(ต่อมามาตรา ๕๔ ทวิ ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เกี่ยวกับข้อยกเว้นการห้ามโอนโดยเพิ่มเติมการโอนให้แก่ทบวงการเมือง และการโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้เป็นข้อยกเว้นการห้ามโอนด้วย)

### ๓.๓ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๙ ให้ชัดเจนว่า ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินสามารถขอยกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ทุกพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นบริเวณที่ได้มีประกาศของรัฐมนตรี ตามมาตรา ๕๔ แล้วหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ยังกำหนดให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินหมายความว่าผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

(๒) เพิ่มเติมให้มีมาตรา ๕๙ ทวิ<sup>๑๐</sup> กำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) สามารถขอยกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ได้ (แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ) และมีความจำเป็นในการขอยกโฉนดที่ดิน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๕)

นอกจากนี้มาตรา ๕๙ ทวิ ยังกำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๙ หมายความว่าผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

### ๓.๔ กำหนดหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินกรณีเนื้อที่ที่รังวัดใหม่แตกต่างจากเนื้อที่ตาม ส.ค. ๑

โดยกำหนดเป็นมาตรา ๕๙ ตริ<sup>๑๑</sup> ว่า ในการออกโฉนดที่ดินถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด (ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๕) ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๑๑ (๑) (๒) ก.ข.ค. และ ง. แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๕๒๔) ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๒๔ ข้อ ๓ และข้อ ๔)

### ๔. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

ได้มีการกำหนดแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกโฉนดที่ดินเพิ่มเติมจากเดิม ดังนี้

#### ๔.๑ กำหนดแบบโฉนดที่ดินใหม่

(๑) กำหนดแบบโฉนดที่ดินใหม่ โดยให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ลงวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๙

<sup>๑๐</sup> มาตรา ๕๙ ทวิ ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ ถ้ามีความจำเป็นจะขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

(มาตรา ๕๙ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕)

<sup>๑๑</sup> มาตรา ๕๙ ตริ ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

(มาตรา ๕๙ ตริ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕)

(๒) กำหนดแบบโฉนดที่ดินใหม่ โดยให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)/ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓/ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๓) ซึ่งโฉนดที่ดินตามแบบนี้เป็นโฉนดที่ดินแบบล่าสุดและได้ใช้ตลอดมาจนถึงปัจจุบัน

#### ๔.๒ กำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ลงนามในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๗

โดยกำหนดให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญลงในโฉนดที่ดิน (การแก้ไขแบบโฉนดที่ดินครั้งสุดท้ายที่ให้เจ้าพนักงานที่ดินแต่ผู้เดียวเป็นผู้ลงนามประทับตรา ไม่ใช้เรื่องใหม่ เพราะเคยมีโฉนดที่ดินแบบนี้มาก่อนแล้วตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๖)

ฉะนั้น ในปัจจุบันพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราในโฉนดที่ดินจึงเป็นผู้ดำรงตำแหน่ง ดังนี้

(๑) **เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด** เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด

(๒) **เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา** เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

(๓) **เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย** ปัจจุบันอธิบดีกรมที่ดินได้มอบหมาย ๒ กรณี คือ

(ก) **ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน** ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายให้ออกโฉนดที่ดินจากการเดินสำรวจในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบเป็นปีงบประมาณไป (โดยรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓)

(ข) **เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก** ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายให้ออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาสวนแยก (โดยอธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินอาศัยอำนาจตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๔๖๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน)

#### ๔.๓ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

**ตามมาตรา ๕๔** หลักการให้ถูกต้องเดิมตามกฎหมายเก่า เพียงแต่ปรับเปลี่ยนอำนาจในการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์จากนายอำเภอมาเป็นเจ้าพนักงานที่ดิน ในห้วงระยะเวลานี้ได้เปลี่ยนตำแหน่งผู้ควบคุมงานเดินสำรวจจาก “ผู้กำกับที่ดินสำรวจ” เป็นผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน” และเปลี่ยนชื่อหน่วยงานปฏิบัติการเดินสำรวจจาก “กองกำกับการเดินสำรวจ” เป็น “ศูนย์อำนาจการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน” สำหรับมาตรา ๕๔ ทวิ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเล็กน้อย คือ เพิ่มเติมให้มีการยกเว้นการห้ามโอน กรณีครอบครองทำประโยชน์ที่ดินมาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับองค์การของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจด้วย ได้มีเหตุการณ์ที่สำคัญอันอาจกล่าวได้ว่าเป็นจุดผกผัน หรือเป็นมิติใหม่สำหรับการออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนในช่วงนั้น กล่าวคือ กรมที่ดินได้มีโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จทั่วประเทศภายใน ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๒๔ – ๒๕๔๓) โดยการกู้เงินจากธนาคารโลกมาดำเนินการ และได้นำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการรังวัดทำแผนที่และเปลี่ยนระบบพิภพจาก ๒๙ ศูนย์กำเนิด มาเป็นระบบพิภพยูทียูเอ็ม และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยเพิ่มเติมมาตรา ๕๘ ตร.<sup>๑๒</sup> ขึ้น เพื่อให้ประชาชนที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๓ ก.) สามารถมีโฉนดที่ดินเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนโดยทั่วถึง

**มาตรา ๕๘ ตร.** มีหลักเกณฑ์วิธีการดำเนินการดังนี้ คือ

(๑) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่และวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดิน สำหรับที่ดินที่มี น.ส. ๓ ก. ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

(๒) การทำแผนที่เพื่อกำหนดโฉนดที่ดินตาม (๑) ให้นำระวางรูปถ่ายทางอากาศมาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ ที่ใช้ในการออก น.ส. ๓ ก. ไปย้ายรูปแปลง น.ส. ๓ ก. ลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยูนีทเอ็ม มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ แล้วใช้รูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศไปเขียนโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องไปทำการสำรวจจริงวัดในที่ดิน

(๓) เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตาม (๑) ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มี น.ส. ๓ ก. ในท้องที่ดังกล่าว

(๔) ให้ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิใน น.ส. ๓ ก.

(๕) เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่า น.ส. ๓ ก. สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว

**๔.๔ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย**

**ตามมาตรา ๕๙** ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

**๔.๕ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง**

**ตามมาตรา ๕๙ ทวิ** ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติม แต่กรณีการขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อ

ออกโฉนดที่ดิน กรณีจำเป็น และกรณีที่ดินที่ขอกำหนดโฉนดที่ดินมีเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ นั้น ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์วิธีดำเนินการโดยระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๓๒ ข้อ ๕, ๖ และ ๗ (แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๕, ๖ และ ๗)

<sup>๑๒</sup> มาตรา ๕๘ ตร. เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อกำหนดโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้มีหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการ แผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจจริงวัดเว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจจริงวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรี ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา นี้ ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

(มาตรา ๕๘ ตร. เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

๔.๖ การออกโฉนดที่ดินกรณีเนื้อที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างจากเนื้อที่ตาม ส.ค. ๑ ตามมาตรา ๕๙ ตีร ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติม แต่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการโดยระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๘, ๙ และ ๑๐ (แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ข้อ ๓ และ ๔)

#### ๔.๗ การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ในปี พ.ศ. ๒๕๔๑ ได้มีการแก้ไขหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ได้ใช้มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งมีประวัติความเป็นมา และหลักเกณฑ์การแก้ไขตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๕๔๓/๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ ดังนี้

(๑) เดิมกรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการให้ถือปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ฉบับที่ ๓/ (พ.ศ. ๒๕๒๔) และฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) โดยอนุโลม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๙๔๙๐๙ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ที่ มท ๐๖๐๙/๑๐๓๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๒๒ และ ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๓/๘๖๑ ลงวันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๓๐ ตามลำดับ โดยที่กฎหมายและระเบียบคำสั่งดังกล่าวกำหนดแต่เพียงกรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑

(๒) ต่อมากรมที่ดินเห็นว่า การอนุโลมใช้บังคับกฎหมายและระเบียบดังกล่าวแก่การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทำให้ราษฎรจำนวนมากต้องเสียสิทธิ เช่น ในกรณีที่ที่ดินมีด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านจดที่ป่า หรือที่รกร้างว่างเปล่า และระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ กำหนดให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดิน กล่าวคือต้องตัดระยะให้เหลือเท่าที่ปรากฏใน ส.ค. ๑ ฉะนั้น ในกรณีที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านจดที่ป่า หรือที่รกร้างว่างเปล่า จึงต้องถูกตัดระยะไปด้วยเหมือนดังกรณี ส.ค. ๑ กรมที่ดินจึงได้ส่งยกเลิกหนังสือกรมที่ดินตาม (๑) ทั้ง ๓ ฉบับ ที่อนุโลมให้ใช้กฎหมายและระเบียบดังกล่าวแก่กรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๓) สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการที่จะใช้กับกรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หลังจากยกเลิกหนังสือเวียนกรมที่ดินดังกล่าวแล้วนั้น ต้องเป็นไปตามมาตรา ๕๘ มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) (เช่น ตามข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย) ส่วนกรณีอาณาเขตระยะของแนวเขต และเนื้อที่ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ย่อมอยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมแก่กรณีต่อไป โดยขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ที่ปรากฏในแต่ละเรื่อง

๔.๘ การกำหนดการจัดแจ้งรายการภาระผูกพันและรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิ  
ในที่ดิน

โดยเพิ่มเติมมาตรา ๕๙ จัตวา<sup>๑๓</sup> ซึ่งกำหนดว่า

“การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตรี และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการดังกล่าวมาจัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย”

เหตุผลที่มีบทบัญญัติมาตรานี้ ก็เพื่อให้มีกฎหมายรองรับทางปฏิบัติที่เจ้าหน้าที่ดำเนินการอยู่ก่อนแล้วก่อนออกโฉนดที่ดิน เช่น โฉนดที่ดินที่ออกโดยการเดินสำรวจทั้งตำบลตามมาตรา ๕๘ ทวิ หรือออกตามมาตรา ๕๘ ตรี โดยการปรับแก้ระวางรูปถ่ายทางอากาศเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน หรือโฉนดที่ดินที่ออกตามคำขอเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม เป็นต้นว่า น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. มีรายการผูกพัน เช่น จำนอง ขายฝาก เช่าหรือทรัพย์สินใดๆ ผูกพันอยู่ก่อน หรือจดทะเบียนภาระผูกพันระหว่างการออกโฉนดที่ดิน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน เช่น มีการโอนขาย โอนให้ หรือรับมรดกในระหว่างนั้น ก็ให้ยกการดังกล่าวมาจัดแจ้งในโฉนดที่ดินด้วย ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์ในการรับรองสิทธิที่ผูกพันกับที่ดินมาก่อนการออกโฉนดที่ดิน รวมทั้งรับรองการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินระหว่างการออกโฉนดที่ดินด้วย ซึ่งบางครั้งเอกชนก็มีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องทำการโอนสิทธิในที่ดินกันระหว่างนั้น

มีข้อสังเกตว่า การจัดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินนั้น มีทางปฏิบัติสำหรับการออกโฉนดที่ดินแต่ละวิธีไม่เหมือนกัน คือจะสามารถจัดแจ้งรายการฯ ดังกล่าว ได้ดังนี้

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ โฉนดที่ดินเป็นผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินและแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิรับไปแล้ว ฉะนั้น จึงสามารถจัดแจ้งรายการฯ ดังกล่าวในกรณีนี้ได้ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิรับไป หลังจากนั้นไม่สามารถจัดแจ้งได้

(๒) กรณีการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี โฉนดที่ดินเป็นผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในวันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศของเจ้าพนักงานที่ดิน ฉะนั้น จึงสามารถจัดแจ้งรายการฯ ดังกล่าวในกรณีนี้ได้ก่อนวันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศของเจ้าพนักงานที่ดินและตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นไป จะไม่สามารถจัดแจ้งได้

#### ๔.๙ การกำหนดให้ยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม

โดยเพิ่มเติมมาตรา ๕๙ เบญจ<sup>๑๔</sup> ซึ่งกำหนดว่า

“การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย”

<sup>๑๓</sup> มาตรา ๕๙ จัตวา การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตรี และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการดังกล่าวมาจัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

(มาตรา ๕๙ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

<sup>๑๔</sup> มาตรา ๕๙ เบญจ การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

(มาตรา ๕๙ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

กฎหมายมาตรานี้ มีสาระสำคัญ คือ เมื่อมีการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ใดไปโดยการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ ทวิ กิติ หรือโดยการขอเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ กิติ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม เช่น น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., โฉนดตราจอง, หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นอันยกเลิก และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน ยกเว้นกรณีสูญหาย เมื่อไม่สามารถคืนได้ในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่ก็จะบันทึกการสูญหายไว้เป็นหลักฐาน (สำหรับการออกโฉนดที่ดินโดยการปรับแก้ระวางรูปถ่ายทางอากาศเปลี่ยนจาก น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๕๘ ตริ มีการบัญญัติกำหนดให้ยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม (น.ส. ๓ ก.) ไว้ในมาตรา ๕๘ ตริ นั้นแล้ว คือให้ถือว่า น.ส. ๓ ก. สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศของเจ้าพนักงานที่ดิน และให้ส่ง น.ส. ๓ ก. ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย)

เหตุผลสำคัญในการแก้ไขเพิ่มเติม ก็เพราะว่าแต่เดิมมาเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินให้ผู้ใดไปแล้วมิได้มีบทบัญญัติให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมต้องยกเลิก เป็นเหตุให้ที่ดินแปลงเดียวกันมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายฉบับ จึงมีกรณีผู้ฉวยโอกาสเอาหลักฐานเดิมจากสำนักงานที่ดินหรือที่ยังไม่ได้มอบคืนให้เจ้าหน้าที่ ไปใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ เช่น นำไปประกันเงินกู้ทำให้เกิดความเสียหายขึ้น จึงจำเป็นต้องเพิ่มบทบัญญัติมาตรานี้เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

#### ๕. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยให้มีมาตรการเร่งรัดผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาดำเนินการเพื่อขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

##### ๕.๑ กำหนดวันใช้บังคับกฎหมาย

มาตรา ๒ กำหนดให้พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่มาตรา ๓ มาตรา ๖ และมาตรา ๗ ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

##### ๕.๒ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๖ และเพิ่มเติมมาตรา ๕๖/๑

โดยกำหนดเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในกรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๖ ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบได้สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“มาตรา ๕๖/๑ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด”

โดยอธิบดีกรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

### ๕.๓ กำหนดให้เจ้าของที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไปยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๘๑<sup>๕</sup> แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้เจ้าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีไต่ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไปยื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) หากพ้นกำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้อีกเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

### ๕.๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินทำการตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

มาตรา ๙ ให้อธิบดีกรมที่ดินทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดินระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย

---

<sup>๑๕</sup> มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีไต่ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้อีกเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

## บทที่ ๒

### การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน\*

#### ● ความหมาย

ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้คำนิยามที่สำคัญในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังนี้

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

“ใบไต่สวน” หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

“การรังวัด” หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขตจด หรือคำนวณการรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

จากคำนิยามดังกล่าวจึงสามารถแบ่งสิทธิในที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ๒ ประเภท ได้แก่

๑. ที่ดินซึ่งมีสิทธิครอบครองในที่ดิน ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์

๒. ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน ซึ่งรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

การได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า

“บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น”

๑. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ได้แก่ ผู้ได้รับโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ได้แก่ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙, ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หมายถึง พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ (เดิมใช้พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๘๕ ต่อมาได้ยกเลิกและแก้ไขใหม่โดยออกเป็นพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑) ซึ่งตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมประชาสัมพันธ์และกรมส่งเสริมสหกรณ์ ซึ่งเดิมเรียกว่ากรมสหกรณ์ที่ดิน (ปัจจุบันหมายถึงกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ และกรมส่งเสริมสหกรณ์)

\* นายถวัลย์ ทิมสาร

นายสมมาน สิมธุระเวชญ์

ดำเนินการจัดที่ดินของรัฐให้กับบุคคลบางประเภทในรูปนิคมสร้างตนเอง โดยจัดสรรที่ดินให้แก่บุคคลผู้เป็นสมาชิก เมื่อสมาชิกได้ทำประโยชน์ในที่ดินได้ครบตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ เจ้าหน้าที่จะออกหนังสือสำคัญให้เป็นหลักฐานเพื่อให้สมาชิกรายต่อไปยื่นขอออกโฉนดที่ดินต่อไป และให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอื่น เช่น การออกพระราชบัญญัติโอนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินให้กับเอกชนในกรณีที่มีการแลกเปลี่ยนที่ดิน การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือครอบครองที่ดินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์อยู่โดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีผู้ครอบครองก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือที่ดินที่ขุดออกได้จากที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ส่วนเป็นที่ยกนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น การได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา ๑๕๙๙ - ๑๖๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งในฐานะทายาทโดยธรรมและทายาทโดยพินัยกรรม การได้มาโดยทางนิติกรรมซื้อ ขาย แลกเปลี่ยน ที่ดิน การบังคับจำนองโดยวิธีเอาทรัพย์สินหลุดจำนอง เป็นต้น

ที่ผ่านมาได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินหลายครั้ง และกำหนดหลักเกณฑ์ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ต่อมา มีการแก้ไขเป็นกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ตามลำดับ การพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจึงต้องพิจารณากฎหมายและระเบียบปฏิบัติในขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นหลัก

## ● แบบโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา ๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติว่า

**มาตรา ๕๖** “ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

การกำหนดแบบและวิธีการออกโฉนดที่ดินถูกกำหนดไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ กำหนดแบบของโฉนดที่ดิน รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน โดยกำหนดแบบของโฉนดที่ดินเป็น ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๔ ก., น.ส. ๔ ข. และ น.ส. ๔ ค.

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ กำหนดแบบโฉนดที่ดินแบบใหม่ตามแบบ น.ส. ๔ เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับการปลอมแปลงโฉนดที่ดิน

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ กำหนดแบบโฉนดที่ดินขึ้นอีกแบบหนึ่ง ตามแบบ น.ส. ๔ ง. เป็นแบบโฉนดที่ดินแผ่นเดียว มีรูปแผนที่อยู่ด้านหน้า และรายการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอยู่ด้านหลัง เพื่อให้สามารถจำลองถ่ายรูปด้วยเครื่องถ่ายภาพเอกสาร

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ กำหนดแบบโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามแบบ น.ส. ๔ จ. เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔

๕. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ กำหนดให้แบบโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. และในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ “ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”” แล้วแต่กรณีไว้ใต้ตราครุฑ และกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน

ดังนั้น แบบของโฉนดที่ดินซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอยู่ด้วยกัน ๖ แบบ คือ น.ส. ๔ ก., น.ส. ๔ ข., น.ส. ๔ ค., น.ส. ๔ ., น.ส. ๔ ง. และ น.ส. ๔ จ. ปัจจุบันการพิจารณาออกโฉนดที่ดินจะใช้แบบ น.ส. ๔ จ. และหลักเกณฑ์และวิธีการออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ เป็นหลัก

### ● แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การกำหนดแบบและวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกกำหนดไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ กำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ และตามแบบหมายเลข ๓ ท้ายกฎกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๗

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ กำหนดแบบ น.ส. ๓ ก. ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศเพิ่มเติม

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ กำหนดให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ก. เมื่อมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

๔. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ได้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) โดยกำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ แบบ น.ส. ๓ ก. และแบบ น.ส. ๓ ข. โดย

(๑) การออก น.ส. ๓ ก. ให้ออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องประกาศ

(๒) การออก น.ส. ๓ ข. ให้ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอหรือหัวหน้ากิ่งประจำอำเภอ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

(๓) การออก น.ส. ๓ ให้ออกในท้องที่อื่น ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติราชการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

ดังนั้น แบบของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอยู่ด้วยกัน ๔ แบบ คือ แบบหมายเลข ๓ (ออกภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินหรือมีการแจ้งการครอบครองที่ดิน), น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข. ปัจจุบันการพิจารณาออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะใช้แบบ น.ส. ๓ ก. เฉพาะในพื้นที่ที่ไม่มีการสร้างระวางแผนที่ ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๔ กำหนดว่า “การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์เว้นแต่



(แบบหมายเลข ๓)

  
ทะเบียนที่ดินตำบล ๐๕๖๒๑๐

เดิม [redacted] สารบบเดิม [redacted]  
หน้า [redacted] หน้า [redacted]

ผู้มาที่ดินขึ้นทะเบียน [redacted] สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ ไทย บุตร [redacted]  
อยู่บ้าน ๐๕. เลขที่ [redacted] หมู่ที่ [redacted] ตำบล [redacted] อำเภอ [redacted] จังหวัด [redacted]  
ที่ดินอยู่ที่ [redacted] ตำบล [redacted] อำเภอ [redacted] จังหวัด [redacted]  
เขตติดต่อของที่ดิน

|                                            |                               |      |
|--------------------------------------------|-------------------------------|------|
| ทิศตะวันออกมีระยะทางยาวประมาณ ๓๕.๕๐๓ จด ๙. | มีหลักหมายเลข ๔.๖ เป็นเขตต์ ๖ | หลัก |
| ทิศตะวันตกมีระยะทางยาวประมาณ ๓๕.๕๐๓ จด ๙.  | มีหลักหมายเลข ๕.๕ เป็นเขตต์ ๖ | หลัก |
| ทิศเหนือมีระยะทางยาวประมาณ ๖ ๕. จด ๙.      | มีหลักหมายเลข ๔.๓ เป็นเขตต์ ๖ | หลัก |
| ทิศใต้มีระยะทางยาวประมาณ ๖ ๕. จด ๙.        | มีหลักหมายเลข ๕.๖ เป็นเขตต์ ๖ | หลัก |

จำนวนเนื้อที่ประมาณ ๖๕ ไร่ - งาน - วา  
เครื่องหมายหลักเขตต์ ๘๔๖ ไม่เกิน บัดไว้ หลัก เลขหมาย ๕ ถึง ๔  
การได้ที่ดินมา พจนมิต ๐.  
วัน เดือน ปี ที่ได้มา ๕ มกราคม ๒๕๔๗  
หลักฐานที่มีอยู่ ใบโฉนดที่ดิน ๕ ขด ๕. จำนวน ๒๖. ๐๐๗ ก. ๓๐๗ ๖๐  
การทำประโยชน์ ๐๕๖๒๑๐ ใน ๙.๖.

ขึ้นทะเบียนที่ดินวันที่ ๑๑ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

[Signature] นายอำเภอ

ได้รับใบสำคัญแสดงว่าได้นำที่ดินขึ้นทะเบียนไปแล้ว  
ลงลายมือชื่อ [Signature] วันที่ ๑๑ / ๓.๓. / ๔๗  
ลงลายมือชื่อผู้แจก [Signature] วันที่ ๑๑ / ๓.๓. / ๔๗

กรมที่ดิน  
๒๕๐๐๐ ส. ๒. ๒/๒

ร. พ. โสภณ ๕

ตัวอย่าง แบบหมายเลข ๓

(ฉบับยื่นขอ)

  
**หนังสือรับรองการทำประโยชน์**  
 ที่ดินตั้งอยู่

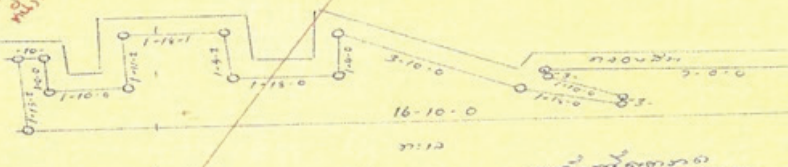
ตำบล แพนบก หมู่ที่ ๒ อำเภอ ... จังหวัด ...  
 เจ้าของ ... เนื้อที่ ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา  
 จังหวัด ...

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับออกให้เพื่อแสดงว่า

นาม ... เจ้าของที่ดิน ... ที่ดิน ...  
 บิด ... มารดา ... อาศัยอยู่บ้าน ... เลขที่ ...  
 ตำบล ... อำเภอ ... จังหวัด ...

เสนาพัสถานที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นว่า ... ตามหลักฐานดังต่อไปนี้  
 ที่ดิน ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา  
 ที่ดิน ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา  
 ที่ดิน ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา  
 ที่ดิน ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา  
 จำนวนเนื้อที่ประมาณ ... ไร่ ... งาน ... ตารางวา  
 วันที่ ... เดือน ... ปี ...

ลงนาม ... นายอำเภอ  
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ  
 รูปที่ดินโดยประมาณ



๐๘๑๑๖๔๖๖๖๖  
 ๐๘๑๑๖๔๖๖๖๖

ตัวอย่าง น.ส. ๓

ที่ดินแปลงนี้ได้นำมาขอประเมินค่าราคา  
ณ วันที่ 19 ก.ค. 2547 (ม.ล.กท.)

**หนังสือรับรองการทำประโยชน์**

**ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน**

ตำแหน่งที่ดิน

|                                      |                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| ตำบล <u>พิกุลทอง</u>                 | เลขที่ <u>[redacted]</u>                      |
| อำเภอ <u>ท่าม่วง</u>                 | เล่ม <u>[redacted]</u> หน้า <u>[redacted]</u> |
| จังหวัด <u>กาญจนบุรี</u>             | เลขที่ดิน <u>[redacted]</u>                   |
| แนวราบด้วยทางอากาศคือ ยาน โชนคอนกรีต | หมายเลข <u>5004 IV</u> แปลนที่ <u>80</u>      |

1 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ [redacted] สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ [redacted]

หมัก [redacted] ตำบล พิกุลทอง อำเภอ ท่าม่วง จังหวัด กาญจนบุรี

ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ ๑๑ ไร่ ๒ งาน ๖๐ ตารางวา

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนแนวราบย่อ ๑ : ๕๐๐๐                      มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐

ทิศเหนือ ↑

ทิศใต้ ↓

ทิศตะวันออก →

ทิศตะวันตก ←

ออก ณ วันที่ ๑๙ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่ สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี

(นายสมนึก เพชรโสม)

ปลัดสำนัก (เจ้าพนักงานปกครอง) รักษาการแทน

นางสาวดวงใจ พงษ์พานิช

(ประจักษ์ตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

ตัวอย่าง น.ส. ๓ ก.



# ใบแทน

(ป.พ. ๓ ข.)

---

## หนังสือรับรองการทำประโยชน์

พื้นที่ [REDACTED] ตำบล ท่ากุ่ม อำเภอ เมืองตราด จังหวัด ตราด

ที่ดิน [REDACTED] หน้า            ไร่            งาน            ตารางวา

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้โดยถือว่า

ชื่อ [REDACTED] อายุ            ปี สัญชาติ ไทย เป็นบุตรนาย [REDACTED]

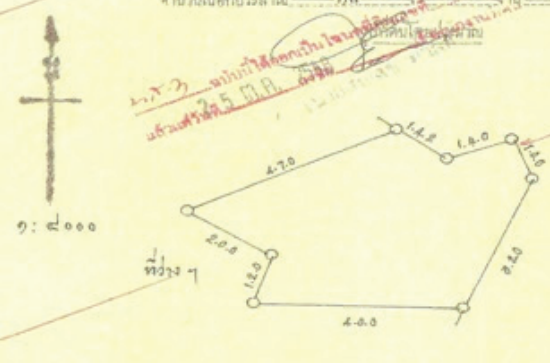
นาง [REDACTED] อยู่ที่บ้าน หัวไถ่ดัก เขต            หมู่           

ตำบล            อำเภอ            จังหวัด           

จำนวนเนื้อที่            ไร่            งาน            ตารางวา

|             |                                                 |                                       |
|-------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ทิศเหนือ    | ประมาณ <u>๖</u> เส้น <u>๐๕</u> งาน <u>๒</u> คืบ | เขต <u>          </u> นาเกลือ, ท้องนา |
| ทิศใต้      | ประมาณ <u>          </u> เส้น                   | เขต <u>          </u> นาเกลือ         |
| ทิศตะวันออก | ประมาณ <u>๕</u> เส้น <u>๒</u> งาน               | เขต <u>          </u> นาเกลือ         |
| ทิศตะวันตก  | ประมาณ <u>๓</u> เส้น <u>๒</u> งาน               | เขต <u>          </u> นาเกลือ         |

จำนวนเนื้อที่ประมาณ            ไร่            งาน            ตารางวา



มาตรา

ออก ณ วันที่            เดือน            พ.ศ.           



(พร้อมหลักฐานแนบเป็นสำคัญ)

นาย            เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด           

นาย            เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ

3 ก.พ. 2548

3 ก.พ. 2548

002182

2548

ตัวอย่าง น.ส. ๓ ข.

### ● ความเหมือนกันของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑. เป็นเอกสารสิทธิในที่ดินที่ออกให้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายมาตรา ๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ● ความแตกต่างกันของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑. โฉนดที่ดินเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหนังสือแสดงสิทธิครอบครองที่ดิน
๒. ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว หากถูกแย่งการครอบครองต้องเข้าแย่งการครอบครองด้วยความสงบโดยเปิดเผยและโดยเจตนาเป็นเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น แต่ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีเพียงสิทธิครอบครอง หากถูกแย่งการครอบครองเจ้าของจะต้องฟ้องเรียกคืนภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาที่ถูกระงับการครอบครอง หากมิได้ฟ้องเรียกคืนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวย่อมหมดสิทธิฟ้องเรียกคืน
๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ยกเว้นหลักฐานที่เป็น น.ส.๓ ก.) ต้องประกาศการขอจดทะเบียนมีกำหนด ๓๐ วัน แต่โฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศ (เว้นแต่กฎหมายบังคับให้ประกาศ เช่น การประกาศก่อนการจดทะเบียนโอนมรดก)

### ● สาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ บัญญัติว่า

**มาตรา ๕๗** “โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ”

ดังนั้น ในโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

๑. ชื่อตัว ชื่อสกุล
๒. ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน
๓. ตำแหน่งที่ดิน
๔. จำนวนเนื้อที่
๕. รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ
๖. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย นายอำเภอ เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน

๓๗. ให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียน

๓๘. ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

๓๙. สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ (ปัจจุบันยังไม่มี การดำเนินการ)

### ● การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดวิธีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ๓ ประเภท ได้แก่

๑. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๔ และ ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แยกเป็น

(๑) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินภาคพื้นดิน ดำเนินการในพื้นที่หมู่บ้าน หรือพื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุมไม่เห็นรายละเอียดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือในพื้นที่ที่ไม่สามารถสร้างระวางรูปถ่ายทางอากาศได้

(๒) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ดำเนินการในพื้นที่โล่ง สามารถเห็นลวดลายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งเป็นลักษณะงานเก็บตก เสริมหรือเพิ่มเติมในพื้นที่ระวางแผนที่เกี่ยวกับการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินในกรณีที่ดินไม่มี น.ส. ๓ ก. หรือมีแต่ไม่สามารถย้ายรูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเพื่อเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินได้

๒. การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ทริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมการออกโฉนดที่ดินตามโครงการต่างๆ ดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น

(๒) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการจัดรูปที่ดิน

(๓) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการปฏิรูปที่ดิน

### ● หลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๑. มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน

รวมถึงการครอบครองที่ดินต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินเดิม การที่จะครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินได้ต้องมีสภาพเป็นบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต้องเป็นไปตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ กล่าวคือ จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ หากพิจารณาจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ แล้ว บุคคลที่มีสิทธิจะได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้นั้นจะต้องเป็นบุคคลที่อยู่ในลักษณะ “เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน” ซึ่งบุคคลผู้มีสิทธิในที่ดินจะต้องอยู่ในฐานะเจ้าของที่ดิน มิใช่อยู่ในฐานะผู้เช่าหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ทั้งนี้ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ แม้ว่าการขออกโฉนดที่ดินไม่เป็นนิติกรรมก็ตาม แต่ยังคงพิจารณาถึงสิทธิของบุคคล และความสามารถของบุคคลที่จะขออกโฉนดที่ดินด้วย ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕ บัญญัติว่า

“มาตรา ๑๕ สภาพบุคคลย่อมเริ่มแต่เมื่อคลอดแล้วอยู่รอดเป็นทารกและสิ้นสุดลงเมื่อตาย ทารกในครรภ์มารดาที่สามารถมีสิทธิต่างๆ ได้ หากว่าภายหลังคลอดแล้วอยู่รอดเป็นทารก”

ดังนั้นผู้ที่ทำการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนสิทธิต้องพิจารณาถึงการเป็นบุคคล ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย คือต้องมีสภาพบุคคล แล้วในขณะที่ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน หากเป็นบุคคลธรรมดาต้องพิจารณาถึงความสามารถของบุคคลบางประเภทตามที่กฎหมายได้จำกัดความสามารถไว้ เช่น ผู้เยาว์ คนวิกลจริต คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ เป็นต้น รวมถึงประเด็นการพิจารณา ในการเป็นนิติบุคคลด้วย

ดังนั้น บุคคลที่จะขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงหมายถึง

๑. เจ้าของที่ดิน, ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ซึ่งรวมทั้งผู้ครอบครองต่อเนื่องด้วย

๒. ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้อุปการะผู้เยาว์ ซึ่งจะต้องพิจารณาปฏิบัติดังนี้

๒.๑ ถ้าผู้เยาว์มีอายุต่ำกว่า ๗ ปี ถือว่าเป็นผู้ไร้เดียงสาต้องให้ผู้อุปการะ(ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองตามแต่กรณี) ของผู้เยาว์ทำการแทน

๒.๒ ถ้าผู้เยาว์มีอายุเกิน ๗ ปี จะต้องพิจารณาว่า ผู้เยาว์สามารถที่จะให้ถ้อยคำสอบสวนลงชื่อระวางชี้และรับรองแนวเขตได้หรือไม่ ถ้าสามารถดำเนินการได้ก็ให้นำการรังวัดโดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะ(ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครอง) ของผู้เยาว์ทำการแทน แต่ถ้าผู้เยาว์ไม่สามารถให้ถ้อยคำ สอบสวน ลงชื่อระวางชี้ และรับรองแนวเขตได้ ก็ต้องดำเนินการตาม ๒.๑ ตาม มาตรา ๑๕๖๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้บุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะอยู่ในอำนาจปกครองของบิดามารดา ฉะนั้น การขอแสดงตัวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองแทนผู้เยาว์ จึงต้องให้ทั้งบิดาและมารดายื่นคำขอรวมกัน เว้นแต่จะอยู่ในเงื่อนไขซึ่งกฎหมายกำหนดให้อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดาฝ่ายเดียวตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว.๔๗/๑๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๗ เรื่อง ผู้เยาว์นำทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

๓. ผู้อนุบาล ต้องแสดงคำสั่งของศาลที่ตั้งให้เป็นผู้อนุบาล และต้องให้ทำการแทนคนไร้ความสามารถนั้นด้วย

๔. ผู้จัดการมรดก กล่าวคือ เจ้าของที่ดิน, ผู้ครอบครองที่ดินนั้นเสียชีวิต มีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อจัดการทรัพย์สินของเจ้ามรดก ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมหรือตามคำสั่งศาลโดยทายาทร่วมกันร้องขอต่อศาลก็ตามจะต้องมีหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกหรือคำสั่งศาลมาแสดง

๕. นิติบุคคลต่างๆ ต้องมีหลักฐานการก่อตั้งนิติบุคคลเป็นต้นว่า หนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือรับรองของเจ้าพนักงานจดทะเบียนห้างหุ้นส่วน หรือบริษัทจำกัด ข้อบังคับ หรือ ตราสารจัดตั้ง แล้วแต่กรณี มาแสดง และต้องพิจารณาด้วยว่า ผู้ใดบ้างมีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลนั้นๆ รวมทั้งเอกสารประกอบมติที่ประชุม หรือรายงานการประชุมการมอบอำนาจด้วย

๖. ตัวแทน คือ ผู้มานำทำการรังวัดแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้น และต้องมีหนังสือมอบให้นำทำการนำรังวัดแทนมาแสดงด้วย

๗. เจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินต่างๆ ตามกฎหมายเช่น กรมธนารักษ์หรือที่ดินของทางราชการซึ่งตาม พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๔ ไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ เช่นที่ดินของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล เทศบาล หรือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งต้องมีหลักฐานการมอบอำนาจให้ทำการแทน รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล หรือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ

การครอบครองและทำประโยชน์แล้วนั้น ต้องเป็นการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นจริงๆ เช่น ทำเป็นที่ไร่ นา เรือกสวน ที่บ้านอยู่อาศัยโดยการทำประโยชน์จะต้องให้เห็นถึงกิจการที่ทำประโยชน์ด้วย

**“ครอบครอง”** การพิจารณาเรื่องการครอบครองนั้น ต้องเป็นการครอบครองโดยเจตนา ยึดถือเพื่อตน ในฐานะเจ้าของที่ดิน เป็นการครอบครองเพื่อตนเอง เท่านั้น การเข้าไปปักป้ายชื่อว่าเป็นที่ดินของตน แต่ไม่ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นไม่ถือว่าเป็นการครอบครอง แต่การครอบครองอาจจะไม่ต้องครอบครองด้วยตนเองเสมอไป จะมีผู้ครอบครองแทนก็ได้ ในฐานะที่เป็นตัวแทน หรือเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นแทนตน เช่นในฐานะ ผู้เช่า ลูกจ้าง บริวาร ผู้อยู่อาศัย แทนเจ้าของที่ดินก็ได้

**“ทำประโยชน์”** การพิจารณาเรื่องการทำประโยชน์นั้น ในการออกโฉนดที่ดินแม้ได้มีการกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาไว้โดยตรง แต่หลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาในเรื่องการทำประโยชน์ได้บัญญัติไว้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ ในเรื่องการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการเฉพาะราย ว่า

“ข้อ ๑๐. เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้ ฯลฯ ”

การพิจารณา คำว่า “ ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ” แล้ว ต้องพิจารณาถึงสภาพในแต่ละท้องถิ่นนั้นๆ ด้วย เช่น

ภาคเหนือ ในบางจังหวัด เช่น จังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินในบางท้องที่อาจจะดูปล่อยให้รกร้างไม่มีการทำประโยชน์อะไร เหมือนเป็นปรก มีต้นไม้ทึบ แต่หากได้ศึกษาสภาพท้องถิ่นและการประกอบอาชีพในท้องถิ่นนั้นและตรวจสอบแล้ว จะพบว่าที่ดินแปลงนั้นมีการทำประโยชน์แล้วโดยการเลี้ยงครั้งที่ต้นไม้เจ้าของที่ดินแปลงนั้น มีอาชีพเลี้ยงครั้งขาย ที่ดินแปลงนั้นจึงเป็นที่ดินที่มีการทำประโยชน์แล้ว

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พื้นที่แห้งแล้งอาจทำประโยชน์ไม่ได้เต็มที่ บางส่วนจะปล่อยไว้เป็นต้นไม้ธรรมชาติ การพิจารณาก็ต้องถือว่าเจ้าของครอบครองทำประโยชน์ทั้งหมดรวมทั้งที่เป็นต้นไม้นั้นๆ ด้วย เพราะโดยสภาพต้องมีบางส่วนทิ้งไว้บ้าง สำหรับใช้ไม้ทำฟืน

ภาคตะวันออก ในบางจังหวัดเช่นในจังหวัดชลบุรี สภาพในพื้นที่อาจจะเห็นว่า มีสภาพเป็นที่ชายเลนหรือมีน้ำทะเลซังอยู่ไม่ได้เป็นพื้นดินแห้งให้เห็น และมีต้นโกงกาง แสม ตะบูน ขึ้นอยู่เต็มทั้งแปลง ก็ต้องเข้าใจสภาพการทำประโยชน์ว่าในพื้นที่ดังกล่าว ว่า ชาวบ้านเขาปลูก หรือดูแลต้นนี้ไว้ เพื่อตัดไม้ทำเป็นถ่านไม้โกงกาง หรือตัดเป็นฟืนขาย หรือบางท้องที่ในหลายจังหวัดเช่นจังหวัดชลบุรี สมุทรสงคราม ต้องมีการปล่อยให้ที่ดินให้มีน้ำทะเลเข้าถึงเพื่อการทำนาเกลือ ก็เป็นการทำประโยชน์ตามสภาพพื้นที่

ภาคใต้ พื้นที่บางส่วนเป็นเนินเขา ปลูกยางพารา บางส่วนชาวบ้านก็ทิ้งไว้ เพื่อรักษาต้นไม้มให้อยู่และใช้ประโยชน์ โดยการ เก็บฟืนหรือ พืชสมุนไพรเป็นอาหารประจำวัน แต่เจ้าของยังครอบครองอยู่ก็ต้องถือว่าเขาทำประโยชน์ แล้ว หรือในพื้นที่ตำบลบางไผ่ อำเภอมะนัง จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีสภาพเป็นที่น้ำกร่อย ที่มีลักษณะน้ำขึ้นน้ำลงเป็นเวลาปกติทุกวัน หากดูสภาพ จะเห็นว่าเป็นที่น้ำท่วมถึง แต่ตามสภาพท้องถิ่นแล้วเป็นที่ดินที่ชาวบ้านปลูกต้นจาก ซึ่งจำเป็นต้องมีน้ำท่วมถึง จึงเป็นการทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นแล้ว

ข้อพิจารณาในเรื่องการทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นในอีกประเด็นหนึ่ง คือจำเป็นต้องทำประโยชน์ตลอดเวลา หรือตลอดทั้งปีหรือไม่ ซึ่งต้องพิจารณาตามสภาพท้องถิ่นนั้น เช่น ภาคตะวันออกเฉียงเหนืออาจทำได้ปีละครั้งในเวลาที่ไม่ได้ทำนาก็ยังคงถือว่าเจ้าของที่ดินได้ทำประโยชน์เป็นที่นาอยู่ เพียงแต่ไม่ใช้ระยะเวลาที่ทำนาปลูกข้าวได้เท่านั้น หรือ ในบางปีไม่มีน้ำไม่สามารถทำนาได้ หรือเจ้าของขาดสนใจการลงทุน แต่เจ้าของก็ได้เจตนาจะครอบครองหรือทิ้งร้าง เพียงแต่ทำนาไม่ได้ในปีนั้น ก็ยังคงถือว่าเจ้าของได้ครอบครองทำประโยชน์เป็นที่นาอยู่

ส่วนการพิจารณา คำว่า “ตามสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์” นั้น การพิจารณา ต้องศึกษาว่าสภาพกิจการที่ทำประโยชน์นั้น เป็นอย่างไร เช่น หากใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์ สภาพการทำประโยชน์ มิใช่เป็นเพียงคอกสัตว์ หรือที่ดูแลสัตว์เท่านั้นต้องกันพื้นที่เป็นจำนวนมากเพื่อการปลูกหญ้าหรือขุดบ่อเก็บน้ำ หรือที่ดอนที่ดูเหมือนไม่ได้ทำประโยชน์อะไร แต่ที่จริงแล้ว เป็นที่ เพื่อให้สัตว์อยู่ในฤดูน้ำหลาก หรือ ที่บ้านในพื้นที่ภาคใต้ ที่มีวิถีชีวิตส่วนใหญ่ในการอนุรักษ์ธรรมชาติ ความเป็นอยู่จะใช้พืชที่ขึ้นเองตามธรรมชาติเป็นอาหารหลักประจำวัน ดังนั้น ที่บ้านส่วนหนึ่งจึงมิใช่เฉพาะส่วนที่เป็นที่ปลูกบ้านเท่านั้น แต่จะหมายรวมถึงต้นไม้ที่ถูกรับเป็นป่าที่เจ้าของใช้ประโยชน์ที่อยู่รอบๆ บ้านนั้นด้วย

การพิจารณาในการสอบสวนการทำประโยชน์นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนเมื่อใด กระบวนการดังกล่าวได้กำหนดไว้ใน ข้อ ๙ ข้อ ๑๕ (๒) และ ข้อ ๑๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) (ประกอบกับ ข้อ ๑๖ ซึ่งให้นำ ข้อ ๑๕ มาใช้โดยอนุโลมในการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ซึ่ง ข้อ ๙ กำหนดว่า ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปกครองตามกฎหมายตามมณฑลที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้ (และตามแบบ น.ส. ๕ กรณีโฉนดที่ดินตาม ข้อ ๑๕ (๒)) จึงเห็นได้ว่ากระบวนการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เกิดขึ้นขณะที่ทำการรังวัดในที่ดินที่ขอกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีเจ้าของที่ดินหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้นำชี้เขตที่ดินรอบแปลง (ปกครองตามกฎหมายตามมณฑลที่ดิน) และให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดและสอบสวนการทำประโยชน์ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกถ้อยคำนั้นลงในแบบ น.ส. ๕ และข้อ ๑๐ กำหนดต่อมาว่า เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๓) ทั้งนี้ ข้อ ๑๐ (๒) ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า เมื่อที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดิน ซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และไม่มีผู้คัดค้าน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

## ๒. ไม่เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๓ กำหนดว่า การออกหนังสือรับรองว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้กระทำสำหรับที่ดินที่พึงจะออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย”

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๔ กำหนดห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขาหรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ กำหนดห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน ๕ ประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยยบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ  
อย่างอื่น

ดังนั้น ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ ข้อ ๓ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ ข้อ ๘ ส่วนการออกโฉนดที่ดินอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ ข้อ ๘

แต่ปัจจุบันได้มีการยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ โดยใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ ดังนั้น จึงต้องพิจารณาว่าขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ดินดังกล่าวมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ เช่น เดิมสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบนเกาะได้ แต่ภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ มีผลใช้บังคับ ทำให้ไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบนเกาะได้ เว้นแต่มีหลักฐานในที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ ข้อ ๑๔ (๓) เช่น ส.ค. ๑ และคำขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยื่นคำขอไว้ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ นอกจากนี้ยังมีมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องและความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาที่จะต้องพิจารณาว่าที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ เช่น

๑. พื้นที่ป่าไม้ถาวร ที่มีการจำแนกเนื่องมาจากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔

๒. พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป (๑๙.๑๓/๔ องศา) ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๔ ที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีสิทธิครอบครองมาก่อนการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ก่อน ๑ ธันวาคม ๒๔๙๓) หรือมีหลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/ว ๑๙๓/๓/๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑)

๓. ป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓

๔. ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑), ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๓ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ มีใบจอง, ใบเหี้ยมย่ำ หรือมีหลักฐาน น.ค.๓, ก.ส.น.๕ ก่อนประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน (ตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗)

พื้นที่เหล่านี้ต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เว้นแต่ผู้ครอบครองจะมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว

### ๓. กระบวนการขั้นตอนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการกำหนดขั้นตอนและกระบวนการในการดำเนินการไว้ทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ซึ่งถือเป็นกฎหมาย และระเบียบคำสั่งกรมที่ดินซึ่งไม่ถือเป็นกฎหมายแต่เป็นแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่การไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งไม่มีผลต่อการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่ง

ขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่

#### ๓.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดขั้นตอนกระบวนการในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้หลายมาตรา เช่น

(๑) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ

มาตรา ๕๖/๑ “การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด”

โดยอธิบดีกรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดขั้นตอนการตรวจสอบในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ

(๒) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยวิธีการเดินสำรวจ ตามมาตรา ๕๔ มาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามมาตราดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้

(๓) กรณีเนื้อที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองที่ดิน

มาตรา ๕๙ ตรี “ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติ

ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด”

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๙/ว ๒๕๔๗/๔ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ เห็นว่า มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) จะใช้ในการยื่นขอโอนหลักฐาน ส.ค.๑ มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เท่านั้น ไม่ใช้บังคับแก่การยื่นหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาขอออกโฉนดที่ดินแต่อย่างใด การอนุโลมนำมาตรา ๕๙ ตรี มาใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยนั้น ทำให้ราษฎรเสียสิทธิจากการอนุโลมใช้กฎหมายและระเบียบดังกล่าว จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่ให้อนุโลมใช้กฎหมายดังกล่าว

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการที่จะใช้กับการออกโฉนดที่ดินจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องเป็นไปตามมาตรา ๕๘ มาตรา ๕๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) กรณีอาณาเขต ระยะ และเนื้อที่ผิดพลาดไปจาก น.ส.๓ อยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาตามความเหมาะสม

(๔) การกำหนดเงื่อนไขในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ได้กำหนดไว้ดังนี้

(๔.๑) การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามข้อ ๓ กำหนดให้การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว นอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมาได้ยกเลิกโดยระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และกำหนดให้การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไปพลางก่อนได้ นอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ปัจจุบันได้ยกเลิกและให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามข้อ ๔ การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควร ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้

(๔.๒) กรณีที่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง และภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ การขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง ให้ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดหากเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ต่อมาได้ยกเลิกโดยให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออก

โฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสี่ และมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาอนุมัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ ๕, ๖, ๗

**(๔.๓) การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในกรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครอง**

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๑๑ กำหนดหลักเกณฑ์พิจารณาในกรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และกรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจุดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองโดยประมาณ ต่อมาได้ยกเลิกโดยให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินให้ถือเท่าที่ได้ทำประโยชน์อยู่จริงเมื่อที่ดินมีอาณาเขต ระยะ และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน แต่หากระยะผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้ออกเท่าที่ทำประโยชน์อยู่จริงเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการครบถ้วนทุกด้าน กรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจุดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองโดยประมาณ ปัจจุบันได้มีการยกเลิกและให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๘, ข้อ ๙, ข้อ ๑๐ โดยกรณีเนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ให้ออกได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วแต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้และหากระยะผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้ออกเท่าที่ทำประโยชน์แล้วเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการครบถ้วนทุกด้าน กรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจุดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นหลัก โดยผลของระเบียบดังกล่าวทำให้ปัจจุบันการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่แจ้งข้างเคียงจุดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าต้องถูกต้องระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน

**(๔.๔) การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง**

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๔) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๑๓ การออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในกรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน กำหนดหลักเกณฑ์ในการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ต่อมาได้ยกเลิกโดยให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๘ และ ข้อ ๙ โดยกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด

ในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งละหนึ่งฉบับ ในกรณีที่ที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต และตามมาตรา ๕๙ จัตวา การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตริ และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการรายการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

#### (๕) การสอบสวนเปรียบเทียบกรณีมีผู้คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

**มาตรา ๖๐** “ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี”

กรณีมีการคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการ โดยเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจออกคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบตามประมวลกฎหมายที่ดินได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขานายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด หากในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ทำการสอบสวนเปรียบเทียบถือว่าไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

#### (๖) พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

**มาตรา ๔** “ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

ตามกฎหมายดังกล่าว การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งเป็นคำขอภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เจ้าของที่ดินต้องไปยื่นคำร้องต่อศาล เมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ โดยดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๑๔๓/๘๘ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)

**(๓) เป็นการกระทำในฐานะเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมาย**

เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย เช่น ผู้ปกครองท้องที่ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๓/ เจ้าพนักงานที่ดินผู้ลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

#### **(๔) การรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียง**

การรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียง ต้องกระทำโดยเจ้าของที่ดินหรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการรับรองแนวเขตที่ดินตามกฎหมาย

#### **๓.๒ กฎกระทรวงฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน**

**พ.ศ. ๒๔๙๓**

โดยพิจารณาจากกระทรวงที่ใช้บังคับในขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น

#### **(๑) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้**

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ไม่ได้กำหนดให้ต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน แต่ให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงว่าด้วยระเบียบการตรวจพิสูจน์เพื่อออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินเกี่ยวกับป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๐๑ บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๒๔ บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออก

โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่หากเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตป่าไม้ภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ตามข้อ ๑๐ (๓) และ ข้อ ๑๑ หากปรากฏว่าที่ดินที่ขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้อาจารตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้อาจารตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ดินที่ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขตหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้อาจารตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้อาจารตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้อาจาร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

## (๒) การปิดประกาศออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ข้อ ๙ (๓) ต่อมาได้ยกเลิกและให้ใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ตามข้อ ๑๕ (๓) กำหนดสถานที่ในการปิดประกาศ การแจ้งโฉนดที่ดินมีกำหนดสามสิบวัน ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ การปิดประกาศไม่ถูกต้องมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย

**ขั้นตอนที่กฎหมายไม่ได้กำหนด** ได้แก่มาตรการทางบริหารต่างๆ แนวทางปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งต่างๆ เช่น เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาคาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้ออกมาตรการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาคาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๙๔๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๑.๒/ว ๒๔๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การแก้ไขปัญหาคาการบุกรุกที่ดินของรัฐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๓/๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ได้วางแนวทางปฏิบัติว่า ในกรณีที่ราษฎรขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท ก่อนจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตจังหวัด ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาคาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามไม่มีผลทำให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### ● “ที่เขา” หรือ “ภูเขา” ที่ความลาดชัน ๓๕ เปอร์เซ็นต์

ที่ดินในเขตที่เขา ที่ภูเขานั้นห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ข้อ ๑๔ (๒)<sup>๑</sup> โดยไม่มีการให้คำนิยามหรือกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาเรื่องที่เขา หรือภูเขา ในประมวลกฎหมายที่ดินเดิมได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตหวงห้ามที่เขาหรือภูเขาตามความในมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๓๓ ต่อมาแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ ดังนี้

ข้อ ๒ ให้บริเวณดังต่อไปนี้ ทุกแห่ง ทุกจังหวัด เป็นบริเวณที่หวงห้าม ห้ามมิให้บุคคลใดทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่

(๑) บริเวณที่เขาหรือภูเขา และปริมาตรรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร

ฯลฯ

**มาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า** “บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณี อำนาจหน้าที่ดังกล่าวนี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ได้”

**คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๕๐๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒** รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นดังนี้

๑. กรุงเทพมหานคร ภายในเขตกรุงเทพมหานคร
๒. เมืองพัทยา ภายในเขตเมืองพัทยา
๓. เทศบาล ภายในเขตเทศบาลนั้นๆ
๔. องค์การบริหารส่วนตำบล ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลนั้นๆ

ที่ดินที่มีความลาดชันเกิน ๓๕% กำหนดโดยมติคณะรัฐมนตรี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/ว ๑๙๓/๓๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ

การพิจารณาว่าที่ดินสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ นอกจากที่จะต้องพิจารณาการเป็นที่เขา ที่ภูเขา ความลาดชัน ๓๕ % แล้ว จึงยังมีประเด็นต้องพิจารณาต่อมาว่า ปริมาตรรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร คืออย่างไร ปริมาตรรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร นั้น จะวัดระยะนับ ๔๐ เมตรของการเป็นปริมาตร เริ่มตั้งแต่ตรงไหนในพื้นที่ดิน บริเวณใดเป็นจุดสิ้นสุดของเขาหรือภูเขา จะกำหนดตามสภาพหรืออย่างไร เพราะลักษณะของเขาหรือภูเขา ในแต่ละท้องที่จะแตกต่างกัน หากเป็นเขาหรือภูเขาที่เป็นเขาหินปูนทางภาคใต้ จะขึ้นเป็นเขาหรือภูเขาอย่างชัดเจน แต่ในบางพื้นที่ เช่น ทางภาคเหนือ จะเป็นลักษณะค่อยๆ สูงขึ้นเรื่อย หากอยู่ในพื้นที่ที่จะกำหนดได้ยากกว่า ที่เขาเขาหรือที่ชาวบ้านเรียกกันว่าดินเขานั้น อยู่ตรงไหน

<sup>๑</sup> ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน ต้องเป็นที่ดินที่ผู้สิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจะพิจารณาว่าพื้นที่ใดเป็นพื้นเขาหรือภูเขาหรือไม่นั้น คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๓๘ เห็นชอบกับความเห็นเรื่องข้อโต้แย้งเกี่ยวกับลักษณะพื้นที่ “ภูเขา” และความหมายของคำว่า “ภูเขา” ในโครงการพัฒนากฎที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตามที่คณะกรรมการ ป.ป.ป. เสนอ คือ

**ที่เขา** หมายถึง ส่วนของพื้นที่ที่สูงจากบริเวณรอบๆ (SURROUNDING) น้อยกว่า ๖๐๐ เมตร

**ที่ภูเขา** หมายถึง ส่วนของพื้นที่ที่สูงจากบริเวณรอบๆ (SURROUNDING) ตั้งแต่ ๖๐๐ เมตรขึ้นไป

โดยการกำหนดว่าที่ใดเป็นที่เขา ที่ภูเขา จะต้องนำหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้มาประกอบการพิจารณา คือ

(๑) ลักษณะและชื่อที่ปรากฏในแผนที่แสดงภูมิประเทศของกรมแผนที่ทหาร มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ หมายถึง การพิจารณาลักษณะและชื่อที่ปรากฏในแผนที่ของกรมแผนที่ทหาร ซึ่งได้มีการสำรวจในพื้นที่จริงแล้วแสดงสภาพพื้นที่โดยเส้นชั้นความสูง รวมทั้งชื่อของภูมิประเทศที่สำคัญ

(๒) การเรียกของประชาชนในท้องถิ่น หมายถึง การนำเอาการเรียกของประชาชนในท้องถิ่นว่าเป็นเขาหรือภูเขา มาประกอบการพิจารณา

(๓) การตรวจสอบสภาพพื้นที่ หมายถึง การตรวจสอบสภาพพื้นที่จริงประกอบการพิจารณา กับหลักฐานแผนที่รูปถ่ายเพื่อให้เห็นโครงสร้างของที่ดิน

(๔) โครงสร้างทางธรณีวิทยา หมายถึง บริเวณที่ดินทั้งบริเวณที่อยู่ในโครงสร้างของ ภูเขา เช่น เปลือกโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยการยกตัวจากที่ราบหรือพื้นที่ปกติในลักษณะโค้ง โค้งคด งอ หรือหัก เป็นรูปประทุนคว่ำ ประทุนหงาย สันอิโด่ รูปโดม

(๕) ผลการแปลตีความรูปถ่ายทางอากาศหรือภาพจากดาวเทียม หมายถึง การตรวจสอบสภาพที่ดินที่ทำให้เห็นว่าเป็นที่เขาหรือที่ภูเขาจากรูปถ่ายทางอากาศหรือภาพจากดาวเทียม ตามหลักวิชาการแล้วแต่กรณี

และคณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นเมื่อปี พ.ศ.๒๕๐๒ ว่า ที่เขาหรือภูเขานั้น โดยสภาพอาจมีลักษณะเป็นเขาหินก็ได้ เป็นที่เพาะปลูกก็ได้ เป็นที่ป่าไม้ก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นแหล่งต้นน้ำลำธารเสมอไป ต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นแห่งๆ ไป จึงเป็นที่กว้างขวางเปล่าซึ่งบุคคลอาจได้สิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ที่ดินภูเขาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตาม ปพพ. มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ดังนั้น หากที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินเป็นที่ดินบริเวณที่ภูเขาหรือที่ภูเขาหรือปริมนทลรอบที่ภูเขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตหวงห้ามที่ภูเขาหรือภูเขาตามความในมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๒ (๑) ที่ดินดังกล่าวต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๔ (๒) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ ๓/๕๐๙/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๙ ตอบข้อหารือจังหวัดจันทบุรี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๖๑๙/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๔๙ ว่า ถ้าเป็นที่ดินซึ่งบุคคลมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ที่ดินนั้นก็ไม่อยู่ในบริเวณประกาศหวงห้ามที่กล่าวข้างต้น

โดยที่เขาหรือภูเขา กับที่ดินที่มีความลาดชันเกิน ๓๕% เป็นคนละเรื่องกัน หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/ว ๑๙๓/๓/๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ ได้วางแผนทางปฏิบัติใน

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปว่า “ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติซึ่งกำหนดไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้ หากมีความจำเป็นจะดำเนินการใดในพื้นที่ดังกล่าว ควรจะให้เช่าหรือขอสัมปทานโดยขออนุญาตคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ เว้นแต่กรณีที่ราษฎรมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว และกรณีที่ราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินมาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าผู้นั้นมีสิทธิครอบครองตามกฎหมาย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้ แต่การอนุญาตควรมีเงื่อนไขเพื่อป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมไว้ด้วย เช่น ห้ามทำการเกษตรอย่างถาวร เป็นต้น.....”

ทั้งนี้เนื่องจาก ตามนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ข้อ ๑๗ กำหนดให้พื้นที่ที่มีความลาดชัน โดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปเป็นพื้นที่ป่าไม้ ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินได้เวียน ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗/๑๒/ว ๓/๕๐๘ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๙ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ และต่อมาคณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ได้พิจารณาพบทวนนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ข้อ ๑๗ มีมติรวม ๓ ประการ คือ

๑. ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติไปเป็นพื้นที่ป่าไม้ หากมีความจำเป็นจะดำเนินการใดในพื้นที่ดังกล่าว ควรจะให้เช่าหรือขอสัมปทานโดยขออนุญาตคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ เว้นแต่กรณีที่ราษฎรมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว

๒. กรณีที่ราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินมาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าผู้นั้นมีสิทธิครอบครองตามกฎหมาย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้ แต่การอนุญาตควรมีเงื่อนไขเพื่อป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมไว้ด้วย เช่น ห้ามทำการเกษตรอย่างถาวร เป็นต้น

๓. ขอให้กรมพัฒนาที่ดินจัดส่งแผนที่แสดงพื้นที่ที่มีความลาดชันเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ซึ่งกำหนดไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้ ซึ่งคณะรัฐมนตรีลงมติเห็นชอบด้วย เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่ดังกล่าว แต่กรณีราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน คือได้แจ้ง ส.ค.๑ ไว้ด้วย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้

## ● เขตป่าไม้

จะต้องเป็นกรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยมีหลักฐาน ส.ค.๑ หรือใบจอง หรือใบเหี่ยยบย่ำ หรือตราจองอยู่ก่อนประกาศเป็นเขตป่าไม้ และผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับต้องแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) หรือได้รับการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ เท่านั้น จึงจะขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ได้ ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ค่วนมากที่ นร ๐๖๐๑/๑๑๔๖ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๓๕ เรื่องหารือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เวียนโดยหนังสือ กรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๙๒๑ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และในการ

สอบสวนให้สอบสวนโดยพิจารณาตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๔๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจาก ส.ค.๑ เป็นแนวทางประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๑๑๘๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๔ ซึ่งอ้างถึงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๔๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ ด้วย

เขตป่าไม้ตามที่กฎหมายกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ มี ๕ ประเภท ได้แก่

๑. ป่าสงวนแห่งชาติ
๒. อุทยานแห่งชาติ
๓. พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า
๔. พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า
๕. พื้นที่ที่จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

โดยจะต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๐ (๓) และข้อ ๑๑ ดังนี้

ข้อ ๑๐ (๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีและกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือกรณีที่ดินที่ขีดเขตแล้วแต่ที่ดินที่ขอยกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขตหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินประกอบด้วยป่าไม้อำเภอ หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้วให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ (๓) แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ ๑๐ (๑) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่

พิจารณาดำเนินการตาม ข้อ ๑๐ (๒) คือให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป

ดังนั้น ในตำบลที่อยู่ในเขตป่าไม้ซึ่งยังไม่ได้ขีดเขตป่าไม้ในระวาง หรือขีดเขตแล้วที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าไม้ทั้ง ๕ ประเภท ต้องส่งเรื่องคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ซึ่งประกอบด้วย

๑. ป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมาย
๒. เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ
๓. ปลัดอำเภอ
๔. กรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร
๕. ถ้าเป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้ตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินด้วย

ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ได้มอบหมายให้สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ ที่ ๑ - ๑๓ หรือสาขาที่รับผิดชอบ เป็นกรรมการร่วม

**อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)**

เมื่อคณะกรรมการฯ ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่า สมควรออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด

เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ของคณะกรรมการฯ แล้วปรากฏว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตป่า ๕ ประเภท หรืออยู่ในเขตป่า แต่ผู้ขอได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการประกาศเป็นเขตป่า และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาประกาศ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้

โดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๕๖๗/๓ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัดและดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า “การตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ จะใช้เฉพาะกรณีที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยว โดยล้ำหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติเท่านั้น แต่หากมีเพียงแนวเขตติดต่อกับมีป่าสงวนแห่งชาติเป็นข้างเคียง กฎกระทรวงดังกล่าวก็ได้กำหนดให้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินแต่อย่างใด เพราะในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ได้กำหนดให้กรมป่าไม้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกไประวังชี้แนวเขตอยู่แล้ว...ฯ จึงไม่ต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) แต่อย่างใด”

## ● ที่ดินในเขตป่าชายเลน

การพิจารณาว่าที่ดินในเขตป่าชายเลนบริเวณใดสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นที่ดินซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติสงวนห้ามไว้หรือไม่ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เป็นนโยบายให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาดโดยมีเงื่อนไขหรือมาตรการเพื่อยุติการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน หมายความว่ากรณีห้าม (ยกเลิก) มิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งกรณีนั้นนอกจากจะพิจารณาจากมติคณะรัฐมนตรีแล้วยังต้องพิจารณาจากข้อกฎหมายซึ่งเป็นบทบัญญัติหลักในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย กล่าวคือ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ และตามข้อ ๑๔ (๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่บัญญัติห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินในที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาว่าสิทธิในที่ดินของเอกชนกับรัฐ สิทธิใดมีสิทธิดีกว่ากัน จึงต้องพิจารณาว่า “ป่าชายเลน” เป็นป่าประเภทใด ซึ่งกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเกี่ยวกับพื้นที่ที่จำแนกไว้เป็นเขตเศรษฐกิจ ก. แต่มิได้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ หากเห็นสมควรประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติให้ดำเนินการจึงแสดงว่า ป่าชายเลน เป็นป่า (ธรรมดา) และพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ มาตรา ๔(๑) ให้คำนิยามว่า “ป่า” หมายความว่า ที่ดินที่ยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมายที่ดิน ประกอบกับฎีกาที่ ๑๒๒๐/๒๕๑๕ พิพากษาว่า ที่พิพาทไม่ใช่ที่ดินของจำเลยแต่เป็นที่รกร้างว่างเปล่าจึงต้องถือว่าเป็น “ป่า” ตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ มาตรา ๔ (๑) และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๔ บัญญัติว่า ที่รกร้างว่างเปล่า ... ท่านว่าบุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดิน ซึ่งมาตรา ๑๓๓๔ นี้ สอดคล้องกับมาตรา ๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ ดังนั้น มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ข้อ ๓ ที่ให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาด เพื่อยุติการบุกรุกที่ดินในเขตป่าไม้ชายเลน จึงหมายความว่ากรณีนี้ให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายที่ดินมาก่อนวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔

การออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตป่าชายเลนมีแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนออกตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ที่ได้สั่งการไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดให้ตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนโดยให้มีหน้าที่ดังนี้ ข้อ ๔ ให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขอออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลนโดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยหนังสือสั่งการของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชาตามมาตรา ๒๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้อำนาจแก่คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามข้อ ๔ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ ดังกล่าว ดังนั้น คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน จึงมีอำนาจพิจารณาเรื่องการขอออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายไว้ในพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เฉพาะพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้ดำเนินการดังนี้

๑. การแต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนขณะนี้ในส่วนของกรมป่าไม้ เป็นไปตามหนังสือ กรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๙๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ โดยให้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๙-๑๓ หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาที่รับผิดชอบในพื้นที่ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการหรือชำนาญงานขึ้นไปเป็นคณะกรรมการในส่วนของกรมป่าไม้

๒. การระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าชายเลน กรณีการออกโฉนดที่ดินกรมป่าไม้มอบหมายดังนี้ ให้หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติการในราชการบริหารส่วนภูมิภาค(ด้านป่าไม้)สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่หรือ ผู้ที่หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติการจะมอบหมายซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป ออกไประวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ โดยดำเนินการร่วมกับผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ถ้าที่ดินที่นำทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตป่าชายเลน ต้องเสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗/๑๙/ว. ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐

ในกรณีมีคำสั่งไม่อนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินนั้น เป็นคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองกรณีนี้จึงต้องยื่นต่อผู้ทำคำสั่งทางปกครองซึ่งหากไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้รายงานความเห็นพร้อมเหตุผล ตามนัยมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ข้อ ๒(๘)

ต่อมา คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๓ อนุญาตให้ราษฎรได้เข้าไปอยู่อาศัยในเขตพื้นที่ป่าชายเลนโดยมิได้มีเอกสารสิทธิก่อนมติดคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ให้ยังคงอยู่อาศัยต่อไปได้ แต่ไม่อนุญาตให้ทำกิน ทั้งนี้ หากประสงค์จะใช้ประโยชน์เพื่อทำกิน จะต้องขออนุญาตจากกรมป่าไม้ทุกปี และห้ามมิให้มีการออกเอกสารสิทธิใดๆทั้งสิ้น

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลนกระทรวงมหาดไทย มีหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน<sup>๒</sup> ให้จังหวัดดำเนินการจัดตั้ง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย รองผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน อัยการจังหวัด ป่าไม้จังหวัด หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด นายอำเภอท้องที่ ประมงจังหวัด เป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขอออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลน โดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด และกระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน<sup>๓</sup> ให้จังหวัดแต่งตั้งผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน ในสังกัดกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมเป็นคณะกรรมการ พร้อมทั้งแก้ไขตำแหน่งกรรมการจาก “ป่าไม้จังหวัด” เป็น “ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาในพื้นที่ที่รับผิดชอบ” และแก้ไขตำแหน่งกรรมการจาก “หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด” เป็น “ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด” ดังนั้นคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนจึงมีอำนาจพิจารณาในเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลน<sup>๔</sup> และกระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ที่ มท ๐๗/๑๙/ว ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ เรื่อง การ

<sup>๒</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

<sup>๓</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

<sup>๔</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๒๔๓๖ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๒ ตอบข้อหารือจังหวัดระยอง เรื่อง การขอออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนตามมติดคณะรัฐมนตรี

บุกรุกที่ดินป่าชายเลน<sup>๕</sup> สั่งการให้จังหวัดกำกับให้เจ้าหน้าที่ ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรนำเรื่องการขอยกเอกสารสิทธิในที่ดินที่มีสภาพพื้นที่เป็นป่าชายเลนหรือครอบคลุมพื้นที่ป่าชายเลน เสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน พิจารณาก่อนออกเอกสารสิทธิในที่ดินทุกเรื่อง

การจำแนกพื้นที่ป่าชายเลนมีการจำแนกตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ โดยกำหนดพื้นที่ป่าชายเลนเป็น ๓ เขต คือ เขตอนุรักษ์ เขตเศรษฐกิจ ก. และ เขตเศรษฐกิจ ข. ต่อมาได้มีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓<sup>๖</sup> ให้นำพื้นที่ป่าชายเลนที่จำแนกออกเป็นเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนตามนัยมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ พื้นที่นอกชายฝั่งทะเลที่เกิดขึ้นใหม่ให้กรมป่าไม้กำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟู มารวมเป็นพื้นที่เขตอนุรักษ์ทั้งหมด เว้นแต่บริเวณพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้มีการใช้ประโยชน์ในกรณีต่างๆ ทั้งนี้ให้กรมป่าไม้จัดทำแผนที่แสดงแนวเขตอนุรักษ์ให้ชัดเจน รวมทั้งแสดงแนวเขตพื้นที่ที่อนุญาตให้ราษฎรเข้าอาศัยทำกินเพื่อจัดเป็นเขตกันชน โดยในพื้นที่เขตอนุรักษ์ห้ามมิให้อนุญาตการใช้ประโยชน์พื้นที่ป่าชายเลนในทุกกรณีทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อเปิดโอกาสให้ป่าชายเลนได้ฟื้นตัวคืนสู่ความอุดมสมบูรณ์ ซึ่งการกำหนดพื้นที่เพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ คณะรัฐมนตรีได้มอบหมายให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์รับไปพิจารณา ร่วมกับกระทรวงมหาดไทยและกระทรวงวิทยาศาสตร์แล้วนำเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผลการนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาแต่อย่างใด กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/๒๓๕๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๓<sup>๗</sup> ตอบข้อหารือกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ว่า “พื้นที่ป่าอนุรักษ์ (ป่าชายเลน) เพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ ขณะนี้คงเป็นเพียงการกำหนดพื้นที่ไว้ในแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐๐ เพื่อรอการเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่ง จึงยังไม่ใช้ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้ เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่นตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ (๕) และเนื่องจากที่ดินดังกล่าวข้างต้น ไม่อยู่ในพื้นที่ที่มีการกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องเสนอเรื่องการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณาตามอำนาจหน้าที่” และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๒๐๐๑๔ ลงวันที่

<sup>๕</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ เรื่อง การบุกรุกที่ดินป่าชายเลน

<sup>๖</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๔/ว ๐๖๔๖๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔ เรื่อง มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ และวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการจัดการพื้นที่ป่าชายเลน

<sup>๗</sup> หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/๒๓๕๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๓ ตอบข้อหารือกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง เรื่อง การถือกรรมสิทธิ์การออกเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน ราย นายสมชาย กลิ่นอยู่ กับพวก รวม ๒ คน

๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓<sup>๙</sup> ว่า “กรณีนำเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสนอที่ประชุมคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนประจำจังหวัด หมายถึงเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ เท่านั้น ส่วนมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดพื้นที่นอกชายฝั่งทะเลที่เกิดขึ้นใหม่ โดยให้กรมป่าไม้ดำเนินการกันไว้เป็นพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟูและจัดทำแผนที่แสดงแนวเขตให้ชัดเจนเพื่อสามารถนำไปปฏิบัติได้ เสร็จแล้วให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งขณะนี้ยังไม่ได้เสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา”

กรณีคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนมีมติว่า การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ให้ส่งเรื่องให้คณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ ดำเนินการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ และเสนอเรื่องให้ กพร. จังหวัดพิจารณาและมีมติก่อนจะดำเนินการอย่างไร กรมที่ดินได้พิจารณาว่า<sup>๙</sup> คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน เป็นเพียงมาตรการอย่างหนึ่งในทางบริหารซึ่งมิใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมาย และสามารถที่จะมีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงมติเดิมได้ ประกอบกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน อย่างหนึ่งคือ การพิจารณาเรื่องการขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ที่จะรับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายอย่างเด็ดขาด เมื่อข้อเท็จจริงตามกรณีที่หารือผู้มีหลักฐานเดิมเป็น ส.ค.๑ จึงถือได้ว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย การที่คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนมีมติให้การขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลนตามหลักฐาน ส.ค.๑ ทุกแปลง ต้องส่งเรื่องให้คณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศดำเนินการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ก่อนเสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา จึงเป็นการเพิ่มขึ้นขั้นตอนในการปฏิบัติงานที่ไม่มุ่งเน้นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน การอำนวยความสะดวก รวดเร็ว การสนองตอบความต้องการของประชาชนเป็นหลัก ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.๒๕๔๖ ประกอบกับการขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามหลักฐาน ส.ค.๑ หากที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่สงวนหวงห้ามอื่นและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ผู้ขอโดยไม่จำเป็นต้องนำเรื่องเสนอให้ กพร. จังหวัดพิจารณาอีกแต่อย่างใด หากเป็นกรณีต้องมีการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ตามมติคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน จังหวัดจะส่งเรื่องให้ กพร. จังหวัดพิจารณาดำเนินการหรือไม่ ก็เป็นดุลยพินิจของจังหวัดโดยชอบที่จะพิจารณาสั่งการ

<sup>๙</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๒๐๐๑๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง ขอความร่วมมือในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินป่าชายเลน

<sup>๙</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๕๙๓/๙ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๑ ตอบข้อหารือจังหวัดจันทบุรี เรื่อง การขอตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๓)ฯ และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน

กรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในพื้นที่ป่าชายเลน และเป็นที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)ฯ ข้อ ๑๐ (๓)<sup>๑๐</sup> จะต้องเสนอเรื่องให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ และจะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) ด้วย เนื่องจากเจตนารมณ์ในการแต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน เพื่อป้องกันมิให้มีการบุกรุกพื้นที่ป่าชายเลน ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งมิได้เป็นบุคคลเดียวกันและยังเป็นข้าราชการระดับสูงกว่า ซึ่งแตกต่างจากคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)ฯ ข้อ ๑๐ (๓)

กรณีขออนุญาตโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งอยู่ในเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลนตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ และวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ จะดำเนินการได้หรือไม่ ได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐<sup>๑๑</sup> ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า กรณีปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนว่า ได้มีการทำประโยชน์ในที่ดินเต็มทั้งแปลงมาก่อนที่คณะรัฐมนตรีมีมติสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ โดยไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลน การขีดแนวเขตกำหนดเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ย่อมมีผลทำให้ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่ป่าชายเลนในระวางดังกล่าวในขณะนั้น มีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรี เท่านั้น ไม่มีผลทำให้ที่ดินซึ่งไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนกลับไปมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรี แต่อย่างใด ทำให้ที่ดินไม่มีสถานะเป็นที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติของประเทศ อันเป็นลักษณะต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๘ (๒) ของกฎหมาย ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น และข้อ ๑๔ (๕) แห่งกฎหมาย

<sup>๑๐</sup> หนังสือ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

ข้อ ๑๐ “

ฯลฯ”

(๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ดินที่ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขตหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ฯลฯ”

<sup>๑๑</sup> คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐

ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๗ และต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓<sup>๑๒</sup> ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๓ พิพากษาไปในแนวทางเดียวกัน ดังนั้น หากพิจารณาตรวจสอบเป็นที่ยุติและปรากฏข้อเท็จจริงเป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๓ ย่อมสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไปได้

ป่าชายเลนเป็นป่าที่เกิดขึ้นจากการจำแนกและกำหนดเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ซึ่งพื้นที่ป่าชายเลนอาจเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตป่าไม้ถาวรหรือ ป่าสงวนแห่งชาติก็ได้ เนื่องจากความประสงค์ในการสงวนหวงห้ามที่ดินแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นกรณี หากพื้นที่ได้ถูกสงวนไว้เป็นเขตป่าชายเลนเพียงสถานะเดียว ซึ่งไม่ต้องห้ามมิให้ทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็สามารถดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ แต่ทั้งนี้ให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา ก่อนดำเนินการออกโฉนดที่ดิน<sup>๑๓</sup>

### ● เขตปฏิรูปที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตาม ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๓๙๑๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๑) กรมที่ดินยังคงถือปฏิบัติตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ ที่วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า “เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ แล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”

โดยที่พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ มาตรา ๓๖ ทวิ ได้บัญญัติไว้ว่า “บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ...”

จากเหตุผลดังกล่าว จึงทำให้เจ้าของที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนในเขตปฏิรูปที่ดิน มีหน้าที่ต้องพิสูจน์สิทธิในการครอบครองและทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ตนได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อ

<sup>๑๒</sup> คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓

<sup>๑๓</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/๘๒๖๕ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๒ ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เรื่อง การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนประเทศไทย เขตเศรษฐกิจ ข.

เกษตรกรรม โดยมีหลักฐาน ส.ค. ๑ , ใบจอง , ใบเหยียบย่ำ, หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือมีความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓/ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เอกสารแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือเอกสารอื่น ซึ่งแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มิฉะนั้นเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้

การจะพิจารณาพื้นที่ดำเนินการนั้น ในกรณีพื้นที่อยู่ในเขตเทศบาลนั้นให้พิจารณาตามหนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุดที่ กษ ๑๒๐๕/๑๐๒๖๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๙ เรื่องการออกโฉนดที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๔๔๙๐ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ ดังนี้

(๑) ถ้าได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินทั้งอำเภอ (ก่อนแก้ไขกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒) และแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกาครอบคลุมพื้นที่เทศบาลและสุขาภิบาล ก็รวบรวมเทศบาลและสุขาภิบาลเป็นเขตปฏิรูปที่ดินด้วย

(๒) ถ้าได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน เฉพาะพื้นที่ตามกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒ ให้เป็นไปตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา แต่ถ้าหากพื้นที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาครอบคลุมไปถึงพื้นที่เขตเทศบาลและสุขาภิบาลด้วย พื้นที่เขตเทศบาลและสุขาภิบาลนั้นก็อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินด้วย

(๓) สำหรับกรณีที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินภายหลังแก้ไขกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒ ในกรณีที่จำเป็นโดยประกาศเป็นเขตของตำบลหรืออำเภอเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน นั้นจึงหมายถึงเฉพาะที่ดินที่ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลและสุขาภิบาล ปัจจุบันยกเลิกเขตสุขาภิบาลแล้วคงเหลือการพิจารณาว่าอยู่ในเขตเทศบาลหรือไม่เท่านั้น

ในกรณีที่ราษฎรนำใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓/ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นจะต้องสอบสวนให้ได้รับความด้วยว่า เป็นผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์หรือครอบครองทำประโยชน์ ต่อเนื่องมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ส่วนการดำเนินการตามหลักการให้ดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๔๑๒๐๔ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ ซึ่งได้เพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ ว ๑๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขต ส.ป.ก. หากมีหลักฐาน ส.ค.๑ โดยให้เจ้าหน้าที่รับรองความถูกต้องว่าที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เป็นที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินที่ขอยกโฉนดที่ดิน และระบุเหตุผลว่าที่ดินนั้น อยู่ในหลักเกณฑ์กรณีใด จึงสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

## ● เขตนิคม

๑. **นิคมสร้างตนเอง** งานนิคมสร้างตนเองเป็นงานบริหารสวัสดิการสังคมรูปแบบหนึ่ง ซึ่งได้ดำเนินการมาพร้อมกับการก่อตั้งกรมประชาสงเคราะห์เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๘๓ โดยจอมพล ป.พิบูลสงคราม นายกรัฐมนตรีในสมัยนั้นได้มีแนวความคิดที่จะนำที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์เพื่อสงเคราะห์คนยากไร้ให้มีที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินในลักษณะชุมชนที่เป็นระเบียบ และพัฒนาให้มีรายได้และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นแล้วให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเหล่านั้น ชุมชนที่เป็นระเบียบซึ่งเกิดขึ้นนี้เรียกว่า “นิคมสร้างตนเอง” และราษฎรที่ได้รับการจัดสรรที่ดินเรียกว่า “สมาชิกนิคม” ในปี พ.ศ. ๒๔๘๕ ได้มีการตราพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพขึ้นเรียกว่า พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พุทธศักราช ๒๔๘๕ ซึ่งต่อมาได้มีการแก้ไขปรับปรุงโดยพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๐๔ และครั้งสุดท้ายได้มีการยกเลิกพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๘๕ และ พ.ศ. ๒๕๐๔ โดยพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ซึ่งใช้มาจนถึงปัจจุบัน

### ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้สมาชิกนิคมสร้างตนเอง

- หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค. ๑) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคมได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ เมื่อราษฎรยื่นใบสมัครเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองแล้วผู้ปกครองนิคมจะสอบสวนคุณสมบัติและรวบรวมรายชื่อราษฎรที่ผ่านการสอบสวนคุณสมบัติ ส่งให้คณะกรรมการพิจารณารายการที่ผ่านการพิจารณาให้เป็นสมาชิกนิคมแล้วจะออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค. ๑) ต่อไป

- หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคมมี คุณสมบัติครบถ้วน ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ เมื่อสมาชิกที่ได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค. ๑) เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตเกินกว่า ๕ ปี ไม่มีหนี้สินเกี่ยวกับกิจการนิคมค้างชำระและชำระเงินช่วยเหลือที่รัฐบาลลงไปแล้ว ก็จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓)

สมาชิกนิคมสร้างตนเองที่ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) สามารถนำหลักฐานดังกล่าว มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ทันที ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจะห้ามโอนมีกำหนด ๕ ปี นับแต่วันรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เว้นแต่ตกทอดทางมรดกหรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ดินเป็นสมาชิก และในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ทั้งนี้ตามนัยมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติ ดังกล่าว ประกอบหนังสือกรมประชาสัมพันธ์ ที่ รส. ๐๔๐๕/ว. ๘๖๕๖ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว. ๐๙๔๔๘๘ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๑ เรื่องการออกหนังสือสำคัญตามประมวลกฎหมายที่ดินให้แก่ราษฎรที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ ในเขตนิคมสร้างตนเอง

กรณีนิคมฯ ล้มสภาพ ที่ดินจะกลับคืนสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่า บุคคลที่อยู่ในเขตนิคมที่ยังไม่ได้รับ น.ค. ๓ และครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็อาจขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี ที่ มท ๐๓/๐๙/๒๕๓๔๘๘ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๙/ว. ๒๖๔๓๒ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๒๖)

**๒. นิคมสหกรณ์** การดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนิคมสหกรณ์ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

- พื้นที่ดำเนินการคือ ที่ดินในเขตนิคมสหกรณ์ ซึ่งเป็นที่ดินที่ได้มาโดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมอบที่ดินของรัฐที่ได้จำแนกให้เป็นที่ดินจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมให้กรมส่งเสริมสหกรณ์ดำเนินการจัดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ไม่มีที่ดินทำกินหรือมีที่ดินน้อยไม่เพียงพอต่อการประกอบอาชีพได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง

### ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้สมาชิกนิคมสหกรณ์

- หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (กสน. ๓) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคม ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ นิคมฯ ประกาศรับสมัครบุคคลเป็นสมาชิกนิคม นิคมฯ จะคัดเลือกบุคคลเข้าเป็นสมาชิกนิคมสหกรณ์ และจัดผู้ผ่านการคัดเลือกลงแปลงที่ดินตามแผนผังจัดแบ่งที่ดิน และออกหนังสืออนุญาตให้สมาชิกเข้าทำประโยชน์ (กสน. ๓) ต่อไป

- หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคมมีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ เมื่อสมาชิกที่ได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (กสน. ๓) เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาต เกินกว่า ๕ ปี ไม่มีหนี้สินเกี่ยวกับกิจการนิคมค้างชำระและชำระเงินช่วยเหลือที่รัฐบาลลงไปแล้วก็จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕)

สมาชิกนิคมสหกรณ์ที่ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) แล้วสามารถนำหลักฐานดังกล่าวมาขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสหกรณ์ที่ดินเป็นสมาชิกอยู่ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ และโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจะอยู่ในบังคับห้ามโอนมีกำหนดระยะเวลา ๕ ปี นับแต่วันรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์วันแต่ตกทอดทางมรดกหรือโอนไปยัง สหกรณ์ที่ดินเป็นสมาชิกและในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีเช่นเดียวกับที่ดินโฉนดที่ดินที่ออกจากหลักฐาน น.ค. ๓

ถ้าเป็นเขตนิคมสหกรณ์ ให้แจ้งหัวหน้าหน่วยสหกรณ์นิคมเขตท้องที่ ออกไปร่วมทำการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๙๓๙๔ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๑๑ เรื่องการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตที่ดินที่กรมสหกรณ์ที่ดินขอสงวนเพื่อจัดสหกรณ์นิคม และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๙/๕๙๖๓ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๑๙ เรื่อง การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ในเขตจัดนิคมสหกรณ์ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๙๔๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เมื่อการรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวจะต้องมีการร่วมตรวจสอบพิสูจน์ที่ดิน และรับรองแนวเขตที่ดินซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

## ● ที่งอก

ที่ดินที่จะถือว่าเป็นที่งอกริมตลิ่งได้นั้นมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา คือ ต้องเป็นที่งอกที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติไม่ใช่โดยการถม ต้องเป็นการงอกจากพื้นแผ่นดินออกไป ไม่ใช่เป็นการตื้นเขินมาจากลำน้ำเข้าหาแผ่นดินและต้องไม่มีทางน้ำสาธารณะ ทางสาธารณะ หรือที่สาธารณะอันใดคั่นอยู่ระหว่างที่ดินเดิมกับที่งอกเมื่อเวลาน้ำขึ้นตามปกติ น้ำท่วมไม่ถึง

ทั้งนี้ มาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่งอกริมตลิ่งนี้ต่างจาก “ที่ชายตลิ่ง” คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้คำอธิบายความหมายของ “ที่ชายตลิ่งว่า หมายถึงที่ดินที่อยู่ติดต่อกับแม่น้ำคลอง หรือทะเลซึ่งในฤดูน้ำตามปกติ น้ำท่วมถึงทุกปี เป็นที่ดินส่วนที่จมอยู่ใต้น้ำในขณะน้ำขึ้นถึงตามปกติและอยู่เหนือน้ำในขณะน้ำลง ถ้าเป็นที่ดินซึ่งเกิดการตื้นเขินมาจากลำน้ำหรือลำธารสาธารณะหรือลำรางสาธารณะเข้าหาตลิ่ง ที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ที่งอกตามความหมายดังกล่าวข้างต้น แต่เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้าหากที่ดินนั้นงอกจากตลิ่งออกไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น ที่ดินนั้นเป็นที่งอกริมตลิ่ง ผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกออกไปเป็นเจ้าของที่งอก ย่อมมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย และขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่งอกนั้นได้ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สรุปแนวทางการออกโฉนดที่ดินที่งอกได้ดังนี้

- ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินที่ออกริมตลิ่งได้ จะต้องเป็นท้องที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ ไม่ใช่เกิดจากการกระทำให้ตื้นเขินยกขึ้น เป็นอันพ้นจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และอยู่ในลักษณะจะพึงออกโฉนดที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗/๔๙/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๔๙๙)

- โฉนดที่ดินเกิดที่ออกริมตลิ่ง เจ้าของที่ดินที่เกิดท้องที่ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่แล้ว จึงไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินก็ออกโฉนดที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๖๓/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๐๔)

- ที่ออกริมตลิ่ง ต้องเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวกัน ไม่มีที่ดินอื่นคั่นอยู่ เช่นที่ดินของบุคคลอื่นหรือทางสาธารณประโยชน์ หากปรากฏว่ามีที่ดินดังกล่าวคั่นอยู่จะนำมารวมรังวัดออกโฉนดท้องที่ออกไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๕/๒๕๓๐๘ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๔)

- การออกโฉนดที่ดินที่ออกริมตลิ่ง ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ นาย ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินว่าเป็นที่ดินที่ตื้นเขินตามธรรมชาติจนมีสภาพเป็นท้องที่ตามมาตรา ๑๓๐๘ หรือไม่ อย่างไร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๗/๗๔ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๑๖)

- การออกโฉนดที่ดินที่ออกริมตลิ่ง หากปรากฏท้องที่เป็นแถวเป็นแนวยาวติดต่อกันแล้วให้จังหวัดสั่งเจ้าหน้าที่จัดการวางแนวเขตท้องที่นั้นไว้ เพื่อตัดปัญหาเรื่องเขตที่ริมตลิ่งและเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อขายอื่นๆ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๔๓๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๐๐)

- การวางแนวเขตที่ออกริมตลิ่ง ให้อยู่ในดุลยพินิจของจังหวัดที่จะพิจารณาว่าที่ดินบริเวณนั้นสมควรจะมีการวางแนวเขตที่ออกริมตลิ่งหรือไม่ อย่างไร ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๐๑๔๑๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๓๐ ซึ่งได้วางแนวทางไว้ว่า หากจังหวัดเห็นสมควรให้มีการวางแนวเขตที่ออกริมตลิ่ง ก็ให้คณะกรรมการซึ่งจังหวัดแต่งตั้งสำหรับตรวจสอบสภาพที่ดินที่ออกริมตลิ่ง ทำการกำหนดแนวเขตที่ออกริมตลิ่ง และในการจัดการวางแนวเขตที่ออกริมตลิ่ง จะใช้งบประมาณของจังหวัด ส่วนเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการนั้น จะใช้ของทางจังหวัดหรือจะขอการสนับสนุนจากส่วนกลางก็ได้ เมื่อได้วางแนวเขตที่ออกริมตลิ่งไว้แล้ว จังหวัดจะดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินจากแนวเขตที่วางไว้ไปจดแม่น้ำ ลำคลอง หรือทะเลให้คงเป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน และให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๕๑๙/๒๔๙๔ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๔๙๔ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๘๙๕๔/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๔๙๙

- กรณีการขอยกโฉนดที่ดินในท้องที่ออกริมตลิ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามอำนาจหน้าที่และระเบียบวิธีการ โดยไม่ต้องส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการอีกชั้นหนึ่ง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๕๑๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๐๒ และที่ มท ๐๖๐๙/๑๔๓๔๗ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๓

แต่ก็มีข้อควรระวังในการพิจารณาเรื่องการเป็นท้องที่นี้ว่า ต้องพิจารณาได้ว่า เป็นการยกจากที่ดินเดิมจริงๆ ไม่ใช่ที่ดินริมแม่น้ำ หรือ คลอง หรือที่ชายทะเล ที่เดิมได้ออกเอกสารสิทธิไว้ไม่ถึงแนวเขตที่ครอบครองจนจืด ริมแม่น้ำ หรือ คลอง หรือที่ชายทะเล นั้นๆ เช่น กรณีที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่จังหวัดอยุธยา ซึ่งเป็นที่ดินริมแม่น้ำ ที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินแต่เป็นที่ดินที่มีการครอบครองมาก่อนแล้วพร้อมกับที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่เนื่องจากอยู่ริมแม่น้ำจึงได้เว้นไว้ เป็นที่มีการครอบครอง ตามสภาพเช่นนี้ที่ดินดังกล่าวจึงไม่เป็นที่ออก

ที่ออกริมตลิ่ง ต้องขอยกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายเท่านั้น จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไม่ได้

เมื่อมีการรอกของที่ดิน ก็มีการพังทลายของที่ดินเนื่องจากถูกน้ำกัดเซาะได้เช่นกัน จึงขอสรุปเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งพึงไว้ เพื่อให้เป็นความรู้ต่อเนื่องว่า ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ นร.๐๙๐๑/๒๐๑๑ ลว. ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ สรุปได้ว่า การพิจารณาถึงสถานะทางกฎหมายของที่ดินบริเวณ ที่ถูกน้ำกัดเซาะนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง ในแต่ละกรณี ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์อยู่ แม้ภายหลังที่ดินดังกล่าวได้ถูกน้ำกัดเซาะหรือพังลงน้ำทำให้แนวเขตที่ดินเปลี่ยนไป แต่เจ้าของที่ดินยังคงใช้สิทธิแสดงความเป็นเจ้าของโดยการหวงกัน หรือสงวนสิทธิในการครอบครองที่ดินของตนอยู่โดยมิได้ทอดทิ้งต้องถือว่าที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน และมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องได้แก่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๓๓/๒๕๔๐, ๓๕๓ - ๓๖๐/๒๕๐๓ และมีแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๔๔ ลว. ๘ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่องการปฏิบัติในเรื่องที่ดินพังลงน้ำทำให้รูปแผนที่เดิมเปลี่ยนแปลงไป

### ● เขตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การออกโฉนดที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ และโดยที่กฎกระทรวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๔ ออกตามความในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ ได้กำหนดให้หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดเป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ส่วนกรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นั้น กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้มีหนังสือ ที่ กษ ๐๒๑๔/๒๑๓/๓๖ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๔๒ แจ้งว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินมีผลเพียงให้เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ เท่านั้น ไม่มีผลทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินต้องเสียสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด (ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๒๔/๒๕๓๒) โดยกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีอำนาจดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับแปลงที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะได้สำหรับที่ดินภายในเขตโครงการจัดรูปที่ดินที่มีการก่อสร้างจัดรูปที่ดินกับที่ดินที่ไม่ได้ก่อสร้างจัดรูปที่ดินแต่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินการจัดรูปที่ดินเท่านั้น ส่วนที่ดินนอกเหนือจากนี้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป

### ● การสอบสวนเปรียบเทียบมาตรา ๖๐

ใช้ในกรณีการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วมีการคัดค้าน โดยมีขั้นตอนดังนี้

๑. เจ้าพนักงานมีอำนาจเรียกคู่กรณีมาสอบสวนเปรียบเทียบ หากตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

๒. เจ้าพนักงานที่ดินสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือให้คู่กรณีทราบ

๓. ให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องศาลภายในหกสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง

๔. กรณีมีการฟ้องให้รื้อเรื่อง ศาลสั่งประการใดให้ดำเนินการไปตามกรณี

๕. ถ้าไม่มีการฟ้องให้ดำเนินการไปตามที่ เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ

๖. เมื่อประกาศแจกโฉนดที่ดินครบกำหนดแล้วมีผู้คัดค้านภายหลัง ไม่ให้รับคำขอคัดค้านไว้ดำเนินการและให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ หากคู่กรณีรับว่าสามารถไปตกลงกันได้ ก็ให้ไปตกลงกันและแจ้งผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในสิบห้าวัน

### ● การตรวจสอบเพื่อเสนอโฉนดที่ดินลงนาม

๑. ตรวจสอบผลการรังวัดว่าเนื้อที่รูปแผนที่แตกต่างจากหลักฐานเดิมหรือไม่อย่างไร
๒. ตรวจสอบการบันทึกข้างเคียงของข้างว่าถูกต้องหรือไม่อย่างไร
๓. ตรวจสอบว่าข้างเคียงทุกด้านตรงตามหลักฐานเดิมหรือไม่อย่างไร
๔. ตรวจสอบว่าที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้ ที่เขา ที่ภูเขา เขตหวงห้ามอื่น เขต ส.ป.ก. และได้มีการดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ครบถ้วนหรือไม่ (ตรวจสอบแผนที่ ๑ : ๕๐๐๐๐)
๕. ประกาศครบกำหนดมีการคัดค้านหรือไม่ อย่างไร
๖. โฉนดที่ดินที่สร้างถูกต้องตรงแปลงและครบถ้วนหรือไม่

### ● การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**มาตรา ๖๑** “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้นำคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มีการแก้ไขหลายครั้ง ปัจจุบันเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยวางแนวทางปฏิบัติและขั้นตอนการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

### วิธีการในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดไว้ ๓ กรณี

**๑. กรณีอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง โดยดำเนินการตามความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

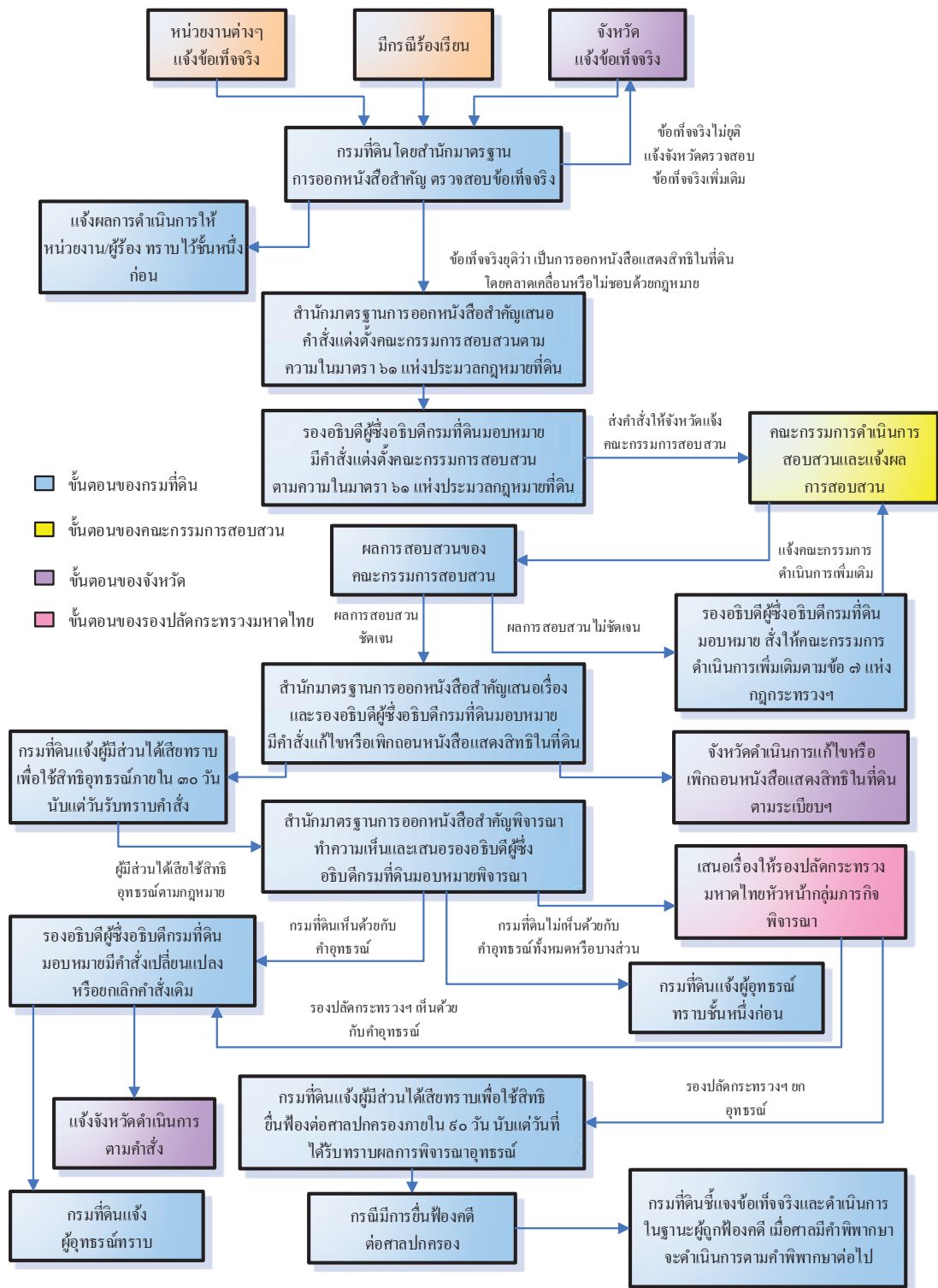
ปัจจุบันได้แก่องอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้ออกคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายใช้ข้อความว่า “เมื่อความปรากฏว่า” ดังนั้นในการที่จะพิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อเท็จจริงต้องเป็นที่ยุติว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญเป็นผู้รับผิดชอบในการพิจารณาเพื่อเสนอคำสั่ง ในบางกรณีเมื่อคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำการสอบสวนแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายสามารถพิจารณาแล้วสั่งยุติเรื่องได้ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในกรณีนี้เป็นเรื่องที่กรมที่ดินต้องรับผิดชอบในการแสวงหาพยานหลักฐานโดยตรง สำหรับขั้นตอนในการดำเนินการเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๔

ในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนอกจากต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ใช้บังคับ โดยนิยาม “คำสั่งทางปกครอง” หมายความว่า การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถือเป็นคำสั่งที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งในทางปฏิบัติกรมที่ดินได้นำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเฉพาะ มาตรา ๔๒ วรรคสอง ซึ่งมีบทบัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยเงื่อนไขเวลาหรือโดยเหตุอื่น” มาตรา ๕๔ (๔) ซึ่งมีบทบัญญัติว่า “เมื่อผู้กรณีมีคำขอ เจ้าหน้าที่

อาจเพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองที่พ้นกำหนดอุทธรณ์ ถ้าคำสั่งทางปกครองได้ออกโดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใดและต่อมาข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายนั้นเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญในทางที่จะเป็นประโยชน์แก่คู่กรณี” หรือบทบัญญัติในเรื่องการแจ้ง และการอุทธรณ์ มาใช้เป็นทางออกในการแก้ปัญหาบางกรณี ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้มีส่วนได้เสีย แต่การนำวิธีการในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมาใช้ต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบว่าสามารถดำเนินการหรือขัดต่อกฎหมายอื่นหรือไม่ อย่างไร เนื่องจากข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีแตกต่างกัน ตัวอย่างกรณีที่มีการนำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๒ ประกอบกับมาตรา ๕๔ (๔) มาใช้ได้แก่หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ออกในเขตป่าไม้

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้องในหลายเรื่อง ทั้งกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่กรมที่ดินรับผิดชอบ และกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเจ้าหน้าที่ต้องทำความเข้าใจเพื่อให้กระบวนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปโดยถูกต้องครบถ้วน แต่ในทางปฏิบัติบุคคลโดยทั่วไปจะไม่ทราบถึงกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และกระบวนการขั้นตอนในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว รวมทั้งเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติบางกรณีอาจไม่รับทราบถึงระเบียบปฏิบัติดังกล่าวที่มีอยู่มากทำให้มีกรณีที่อาจดำเนินการไปโดยไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งแม้เจ้าหน้าที่ไม่มีเจตนาทุจริตแต่อาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของกรมที่ดิน ประกอบกับการพิจารณาเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและบางครั้งต้องใช้ระยะเวลาในการรวบรวมข้อเท็จจริงให้ชัดเจน และต้องดำเนินการด้วยความรอบคอบเพราะกระทบถึงสิทธิของผู้ได้รับผลกระทบจากการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ขั้นตอนการดำเนินการกรณีอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย  
มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



ตัวอย่างกรณีที่กรมที่ดินเคยพิจารณาแล้วว่าสามารถดำเนินการเพิ่มเติมหรือนำข้อเท็จจริงมาพิจารณาประกอบเพื่อไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น

(๑) กรณีที่เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้หมดสิ้นไปแล้ว เช่น คลาดเคลื่อนเนื่องจากออกทับทางสาธารณประโยชน์ ต่อมาได้แบ่งหักส่วนดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์ หรือออกโฉนดที่ดินโดยกันส่วนที่เป็นทางออก เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนจึงหมดสิ้นไป ไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ อีกต่อไป

(๒) กรณีแจ้งการครอบครองไว้ แล้วออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมาจึงทราบว่า ได้แจ้ง ส.ค.๑ ไว้ผิดตำบล ให้อำเภอสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเสนอจังหวัด เมื่อจังหวัดอนุมัติให้แก้ไขแล้วก็ให้แก้ไขหลักฐานหมู่บ้านและตำบลตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๖/๙๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ ข้อ ๒

(๓) การออก น.ส.๓ ก. ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยมีได้ผ่านการพิจารณาของอธิบดีกรมที่ดิน ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๔ ไม่เป็นสาเหตุให้การออก น.ส.๓ ก. ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แต่อย่างไรก็ดี เป็นแต่เพียงมิได้ปฏิบัติให้ครบถ้วนตามระเบียบเท่านั้น

(๔) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้โดยไม่แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตามข้อ ๑๐ (๓) และ ข้อ ๑๑

(๕) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน โดยไม่เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุมัติ

(๖) การไม่ปิดประกาศการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๗) กรณีผู้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียงไม่ใช่เจ้าของที่ดิน

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งออกไปโดยไม่ถูกต้องและมีการพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาปรับใช้ กรณีที่ต้องมีการเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ หากผู้มีอำนาจพิจารณาไม่อนุมัติหรือมีความเห็นให้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ถือได้ว่าได้มีการใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาแล้วและต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

### คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับการทำประโยชน์แปลงใดเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาแล้ว ก่อนที่จะมีคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนอย่างไร ให้ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นมาคณะหนึ่ง เพื่อดำเนินการสอบสวนเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวเสียก่อน อย่างน้อยจะต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ ซึ่งตามกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ประกอบด้วย

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

กรณีที่ดินมีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน เป็นกรรมการด้วย

กรณีจะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้แต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณีเพิ่มอีก ๑ คนเป็นกรรมการ

คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคณะกรรมการตามกฎหมาย แม้จะเป็นผู้มีส่วนได้เสียก็สามารถดำเนินการได้ หากมีการแต่งตั้งบุคคลที่เป็นคณะกรรมการสอบสวน ไม่ครบถ้วนยอมทำให้การดำเนินการไม่สมบูรณ์ ต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนใหม่ เมื่อมีการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การนับระยะเวลาดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน มีผลตั้งแต่มีคำสั่งแต่งตั้ง เมื่อคณะกรรมการสอบสวนรับทราบคำสั่งต้องดำเนินการส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งให้กรมที่ดินเพื่อเป็นหลักฐาน

#### อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน

(๑) ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

(๒) มีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา กรณีไม่อาจเรียกเอกสารให้บันทึกเหตุผลไว้ กรณีได้รับเอกสารให้ออกใบรับ (ท.ด. ๕๓) ไว้เป็นหลักฐาน

(๓) แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข

(๔) รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายภายในกำหนดระยะเวลา

(๕) ขอย้ายระยะเวลาการสอบสวน กรณีคณะกรรมการสอบสวนฯ ไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๖๐ วัน นับแต่วันที่มิค้ำสั่ง หากมีเหตุจำเป็นสามารถขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนได้ โดยขอย้ายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายก่อนครบกำหนดระยะเวลา ๖๐ วัน โดยจะสั่งให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน ๖๐ วัน

(๖) ขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวนฯ กรณีมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รายงานเหตุจำเป็นต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายโดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อมิค้ำสั่งเปลี่ยนแปลง โดยการเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ไม่มีผลเป็นการขยายระยะเวลาการสอบสวน

### ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

(๑) นัดประชุมคณะกรรมการสอบสวนฯ เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐานกำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวน พร้อมจัดทำรายงานการประชุม

(๒) ดำเนินการสอบสวนโดยรวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคล

(๓) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อคัดค้าน โดยบันทึกให้ชัดเจนว่า ผู้มีส่วนได้เสียยินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งพยานหลักฐาน และพิจารณาหลักฐานการคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย โดย “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้ได้รับผลกระทบจากการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ผู้รับจำนอง ผู้เช่า หรือกรณีเพิกถอนที่ดินซึ่งเป็นอาคารชุดผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของห้องชุดถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียเช่นกัน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียให้ทำเป็นหนังสือ โดยมีรายละเอียดที่แสดงถึงข้อเท็จจริงข้อกฎหมายที่เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเข้าใจได้อย่างเพียงพอต่อการใช้สิทธิโต้แย้งคัดค้าน ตลอดจนระยะเวลาที่สามารถโต้แย้งคัดค้าน และส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่คณะกรรมการสอบสวนฯ ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียที่ปรากฏอยู่ในสารบบที่ดินหรือที่อยู่อื่นที่ไว้ต่อคณะกรรมการสอบสวนฯ การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น เมื่อได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะไปถึงตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หากไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย (ไม่ต้องจัดทำประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด) ไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ ๑ ฉบับ หากอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินส่วนแยก ให้ปิดที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกด้วย โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๔ เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม แล้วให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง การปิดหนังสือให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง

### การจัดทำรายงานการสอบสวนต้องมีรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) สรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่เกี่ยวข้องว่า มีรายละเอียดเป็นอย่างไรมีเอกสารหลักฐานใดที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวน และข้อเท็จจริงที่ทำให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียรายใด โดยวิธีการใด ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งแล้วหรือไม่ เมื่อใด ครบกำหนด มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดได้แย้งคัดค้านหรือไม่ และคัดค้านว่าอย่างไร (ควรแยกแยะคำคัดค้าน ออกเป็นส่วนข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เพื่อพิจารณาแต่ละราย) และผู้ยึดถือโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ได้ส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวหรือไม่

(๓) หากมีการคัดค้าน ให้รายงานผลการพิจารณาคำคัดค้านด้วยว่า รับฟังได้หรือไม่ เพียงใด และพิจารณาโดยอาศัยหลักกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งใด การพิจารณาควรพิจารณาและมีความเห็นเป็น รายๆ ไป ตลอดจนรวบรวมหลักฐานเอกสารต่างๆ ไว้ในสำนวน

(๔) เสนอความเห็น ว่า ควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ อย่างไร

(๕) กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเข้าใจกับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวน

(๖) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ เห็นว่า ต้องดำเนินการแก้ไขรูป แผนที่ดินโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่ เกี่ยวข้องจัดทำรูปแผนที่ถูกต้องต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๔)

การส่งรายงานการสอบสวนจะต้องส่งต้นฉบับเสมอ เนื่องจากเป็นบันทึกของคณะกรรมการ สอบสวนฯ ซึ่งรายงานผลการดำเนินการต่ออธิบดี ส่วนเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆ นั้น สามารถส่ง เป็นสำเนาซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องแล้วไปได้ (รายงานการสอบสวนให้เรียนอธิบดี โดยไม่ต้องระบุให้ผ่านผู้ใด ส่วนการส่งสำนวนการสอบสวนนั้น ให้ส่งสำนวนการสอบสวนไปตามสายการบังคับบัญชาในเชิงธุรการ) พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องได้แก่

(๑) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน เช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับในประเทศ (ใบเหลือง) หรือสำเนาหลักฐานการปิดหนังสือ

(๒) สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินที่ถ่ายเอกสาร ครบทุกหน้า พร้อมสำเนาสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์

(๓) รูปแผนที่ (ร.ว. ๙) แสดงการทับซ้อนกันโดยหมายสิทธิ์อันของการแบ่งแยก และรูปแผนที่ ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

(๔) เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการสอบสวนฯ ได้ดำเนินการไว้ทั้งหมด เอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดิน หากเป็นการถ่ายเอกสาร ควรถ่ายให้มีความชัดเจนครบถ้วนถูกต้องเป็นปัจจุบัน และให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาเอกสารดังกล่าวโดยวงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่ง และ วัน เดือน ปี กำกับไว้ทุกหน้า

### การสอบสวนเพิ่มเติม

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอน หรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๙ ให้อำนาจในการสอบสวนเพิ่มเติม โดยหากอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม จะดำเนินการกำหนดประเด็นพร้อมส่งเรื่องให้ คณะกรรมการสอบสวนฯ ดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติม

### ตัวอย่างกรณีที่ดินคณะกรรมการสอบสวนฯ ดำเนินการไม่ครบถ้วนถูกต้อง เช่น

(๑) ไม่แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดยอาจเห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียได้เคยให้ความยินยอมแล้ว ก่อนการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ หรือมีข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงที่ทำให้เห็นว่าไม่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีดังกล่าวนี้คณะกรรมการสอบสวนฯ จะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด ส่วนในการพิจารณาจะมีความเห็นประการใด โดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใดมาสนับสนุนความเห็นก็เป็นเรื่องที่คณะกรรมการสอบสวนฯ สามารถนำมาพิจารณาได้

(๒) แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ที่เดียวกัน โดยใส่หนังสือแจ้งไปในซองเดียวกัน หรือทำเป็นหนังสือฉบับเดียวกัน ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับหลักฐานการรับแจ้งว่า ผู้มีส่วนได้เสียแต่ละรายได้รับแจ้งหรือไม่

(๓) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียไม่ถูกต้องครบถ้วน เช่น แจ้งไปยังผู้ไม่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือในกรณีที่ราชพัสดุ ต้องพิจารณาด้วยว่ากระทรวงการคลังซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินราชพัสดุ ได้มอบอำนาจให้ส่วนราชการใดเป็นผู้ดำเนินการแทน

(๔) การส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปไม่ครบถ้วน เช่น ไม่ส่งหลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียตาม ข้อ ๑๑ (๑) ส่งสำเนารายงานการสอบสวนไปให้กรมที่ดิน ซึ่งไม่ถูกต้อง (จะต้องส่งต้นฉบับไปด้วยเสมอ)

(๕) ไม่ได้พิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย หรือพิจารณาแต่ไม่ครบถ้วนทุกประเด็น

(๖) จังหวัดไม่เร่งรัดให้มีการจัดส่งคำสั่งตั้งคณะกรรมการตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ประธานคณะกรรมการทราบ ทำให้การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ ล่าช้าไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว

(๗) จังหวัดไม่ตรวจสอบให้ได้รับความชัดเจนว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตั้งอยู่ในเขตปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาลใด ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการภายหลังจากที่ได้ออกคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปแล้ว

### คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จะมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินได้แก่ เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ระวัง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนเนื้อที่ ออกให้แก่ผู้ใด ตั้งแต่เมื่อใด โดยวิธีใด มีหลักฐานเดิมสำหรับที่ดินหรือไม่ อย่างไร ปัจจุบันมีชื่อผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครอง มีภาระผูกพันหรือไม่ประการใด

(๒) ข้อเท็จจริงหรือเหตุที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(๓) กรณีแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องระบุเนื้อที่เดิมและเนื้อที่ที่แก้ไขใหม่ พร้อมรูปแบบที่แก้ไขแนบท้ายคำสั่ง

(๔) แจ้งให้จังหวัดหมายเหตุการณ์เพิกถอนหรือแก้ไขในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

(๕) แจ้งสิทธิและระยะเวลาในการยื่นอุทธรณ์คำสั่งพร้อมทั้งสิทธิและกำหนดระยะเวลาในการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

เมื่อมีการอุทธรณ์จะมีการพิจารณาอุทธรณ์ตามขั้นตอนและเสนอเรื่องให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในพิจารณา และกรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และหากมีการเห็นชอบให้ยกอุทธรณ์จะแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครองที่คดีอยู่ในเขตอำนาจพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

### การดำเนินการภายหลังจากมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการหมายเหตุการณเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด หากมีกรณีที่จะต้องพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการสอบสวนด้วยในคราวเดียวกัน การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

(๑) การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องมีวิธีปฏิบัติดังนี้

(๑.๑) กรณีเพิกถอน ให้ขีดเส้นคู่ขนานจากกลางซ้ายไปขวาบนแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก.) นี้ ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....” ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวันเดือนปี กำกับไว้

(๑.๒) กรณีแก้ไข ให้ขีดฆ่าตอนใดที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือนปี กำกับไว้ และกรณีการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หมายเหตุในรูปแผนที่ด้านหน้าด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ใบต่อไป” โดยไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผนที่เดิม และก่ลดติดรูปแผนที่ใบต่อไปซึ่งจำลองจากรูปแผนที่ท้ายคำสั่งแก้ไขไว้ที่ด้านหลังของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยหมายเหตุในรูปแผนที่ใบต่อไปด้วยอักษรสีแดงเช่นกันว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่.....ลงวันที่.....”

(๓) เมื่อดำเนินการตามข้อ (๑) และ (๒) แล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือ หากเป็นการออกใบแทนเพื่อดำเนินการแก้ไข ก็ให้มีหนังสือแจ้งผู้ยึดถือให้ทราบว่าได้มีการออกใบแทนเพื่อดำเนินการตามคำสั่งแก้ไขแล้ว โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือเป็นอันยกเลิก ให้มารับใบแทนโดยนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเพิกถอนตามข้อ ๑.๑ ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมรวมเข้าเรื่องไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นต่อไป

(๔) เมื่อได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวข้างต้นเสร็จแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบ พร้อมส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้หมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วไปให้กรมที่ดินด้วย

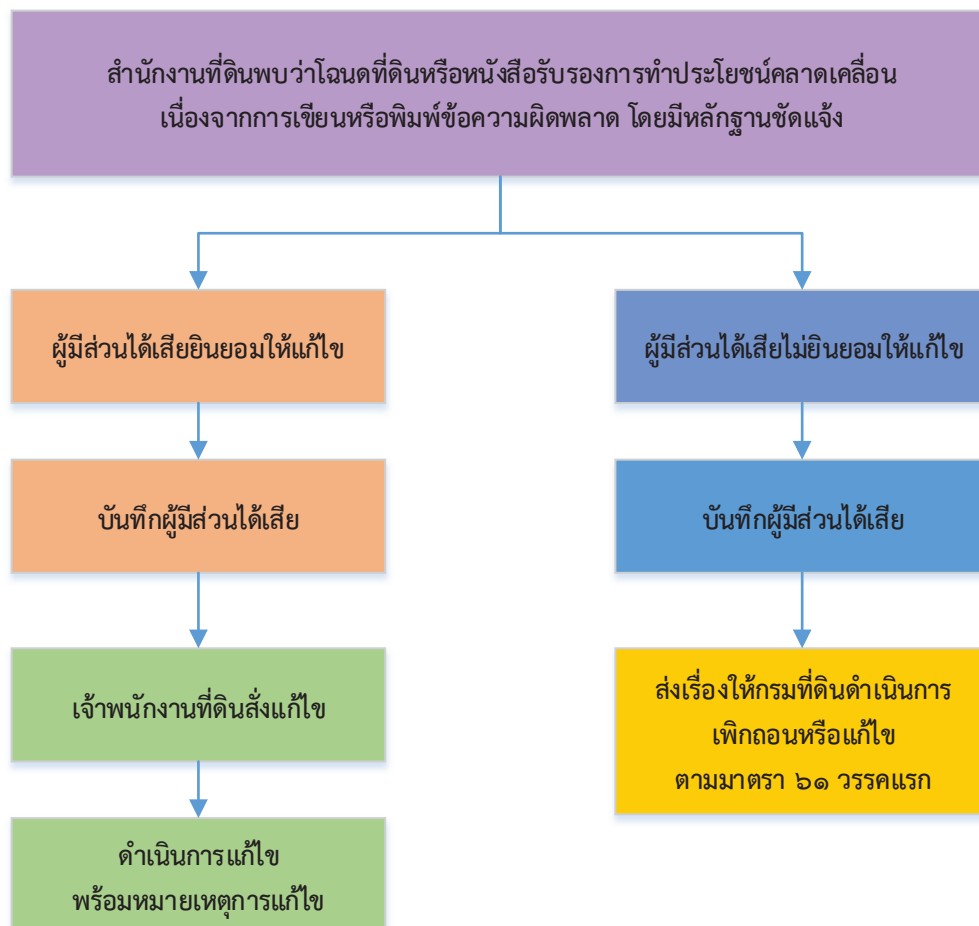
(๕) กรณีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินแล้ว (กรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินทับที่ดินแปลงข้างเคียง) ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ใช้ ท.ด. ๔๐ โดยอนุโลม) เพื่อก่ลดติดโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน

๒. กรณีเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแก้ไขเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ต้องเป็นการคลาดเคลื่อนหรือผิดพลาดเล็กน้อยเนื่องจากการเขียนหรือการพิมพ์ มิใช่ผิดพลาดในสาระสำคัญที่เป็นเหตุในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบ โดยกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๙๔๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่

ที่ลงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ การแก้ไขกรณีนี้ต้องให้เจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเจ้าพนักงานที่ดินจึงจะแก้ไขได้ หากเจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนได้เสียไม่ยินยอมต้องดำเนินการแก้ไขโดยอาศัยอธิปไตยกรรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิปไตยกรรมที่ดินมอบหมาย

**ขั้นตอนการดำเนินการกรณีเจ้าพนักงานที่ดิน  
ดำเนินการแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

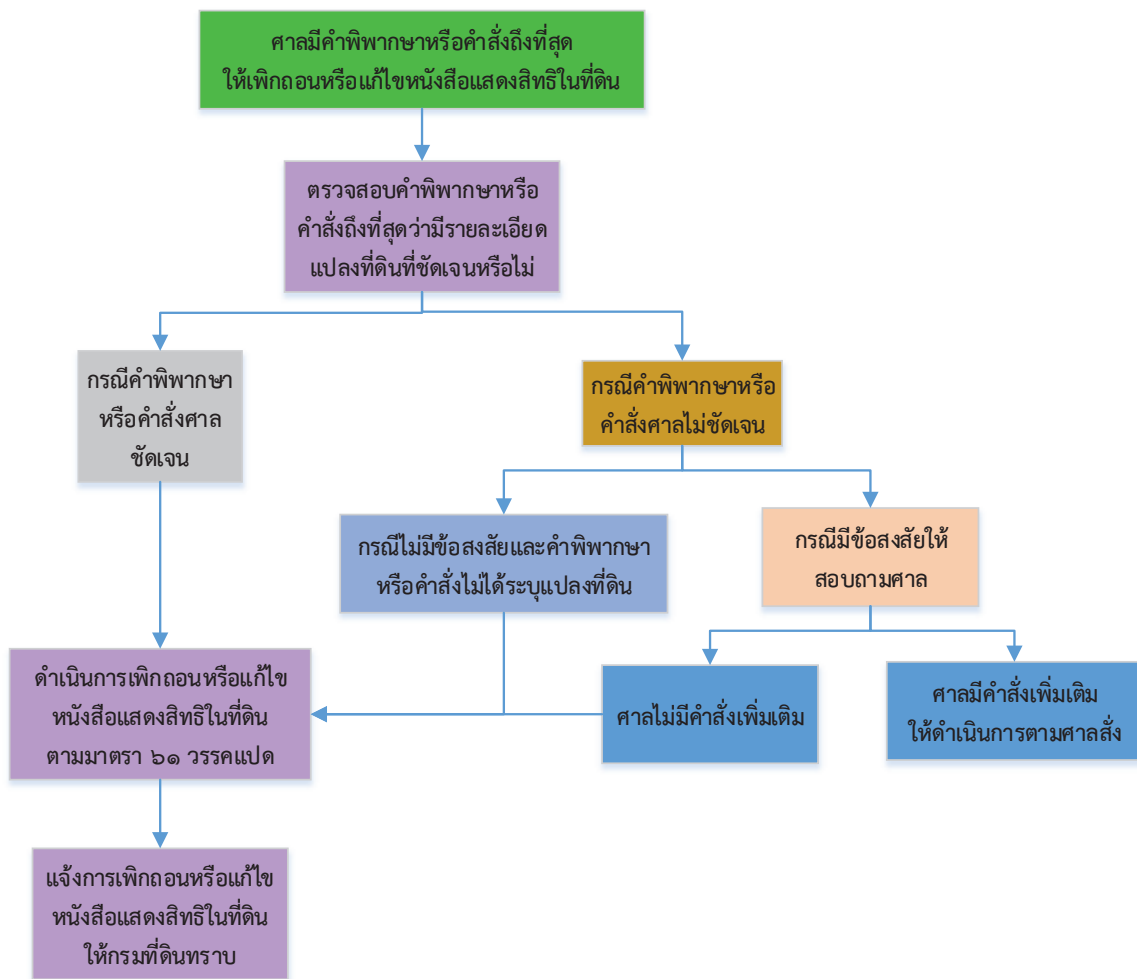


**๓. กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑  
วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

สำหรับวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดกรณีที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๖๒)

การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีนี้ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต้องชัดเจนว่าให้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใด หากเป็นกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่ชัดเจน หรือไม่ได้ระบุในคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล กรณีดังกล่าวหากปรากฏข้อเท็จจริงที่ชัดเจนว่า เป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องไปดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยอาศัยรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

ขั้นตอนการดำเนินการกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด  
ให้เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



### การเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในกรณีต่างๆ

๑. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในที่สาธารณประโยชน์
๒. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้
๓. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
๔. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในที่หวงห้าม
๕. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ตรงตามตำแหน่งหลักฐานเดิม
๖. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัย ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงอื่น
๗. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่มีสิทธิในที่ดิน
๘. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ปฏิบัติตามขั้นตอน
๙. แก่รูปแบบที่และเนื้อที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### ● การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จากหลักฐาน ส.ค.๑

กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนี้

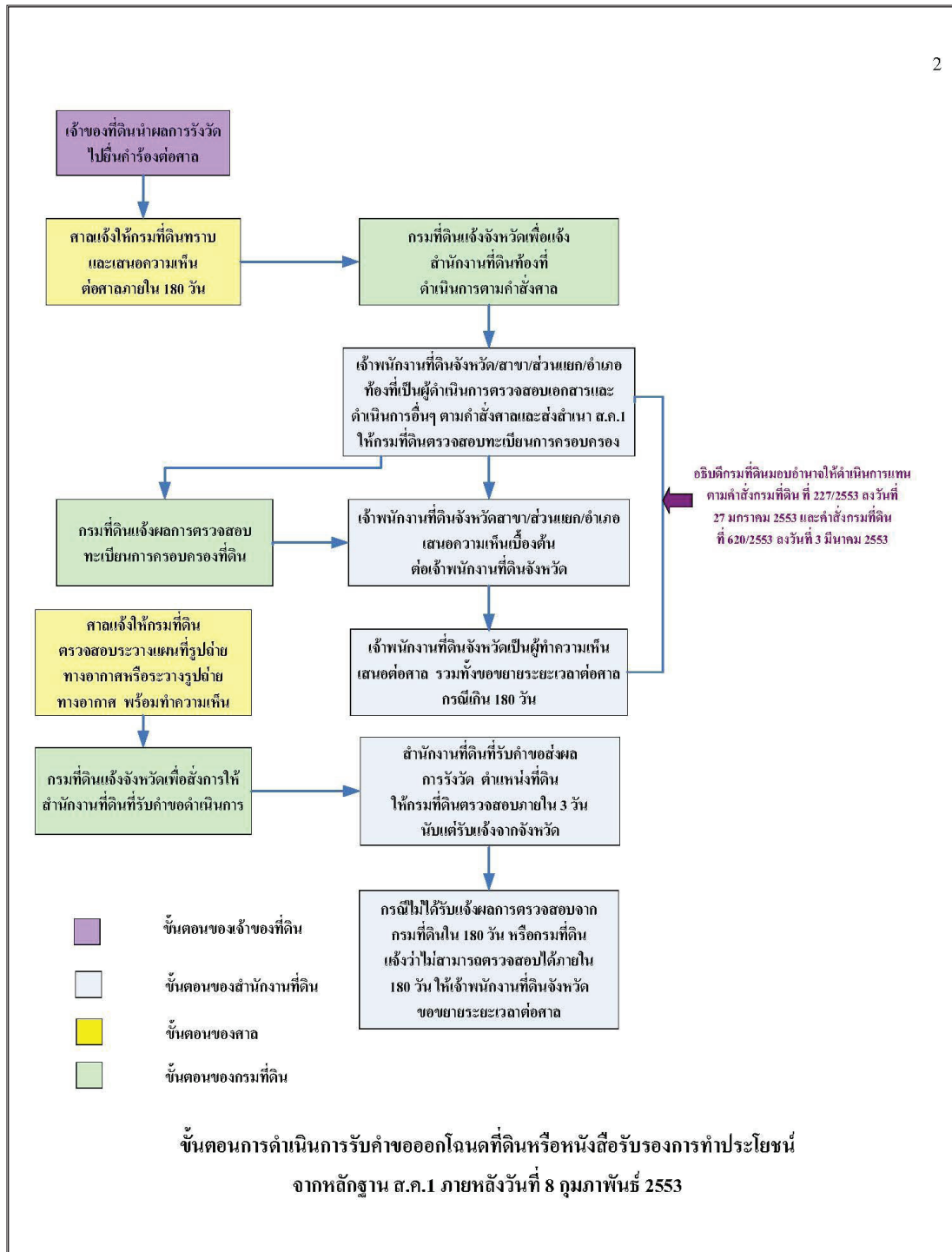
๑. กรณีมีผู้มายื่นคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายหลังกำหนดระยะเวลา ๒ ปี (ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๓/๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓

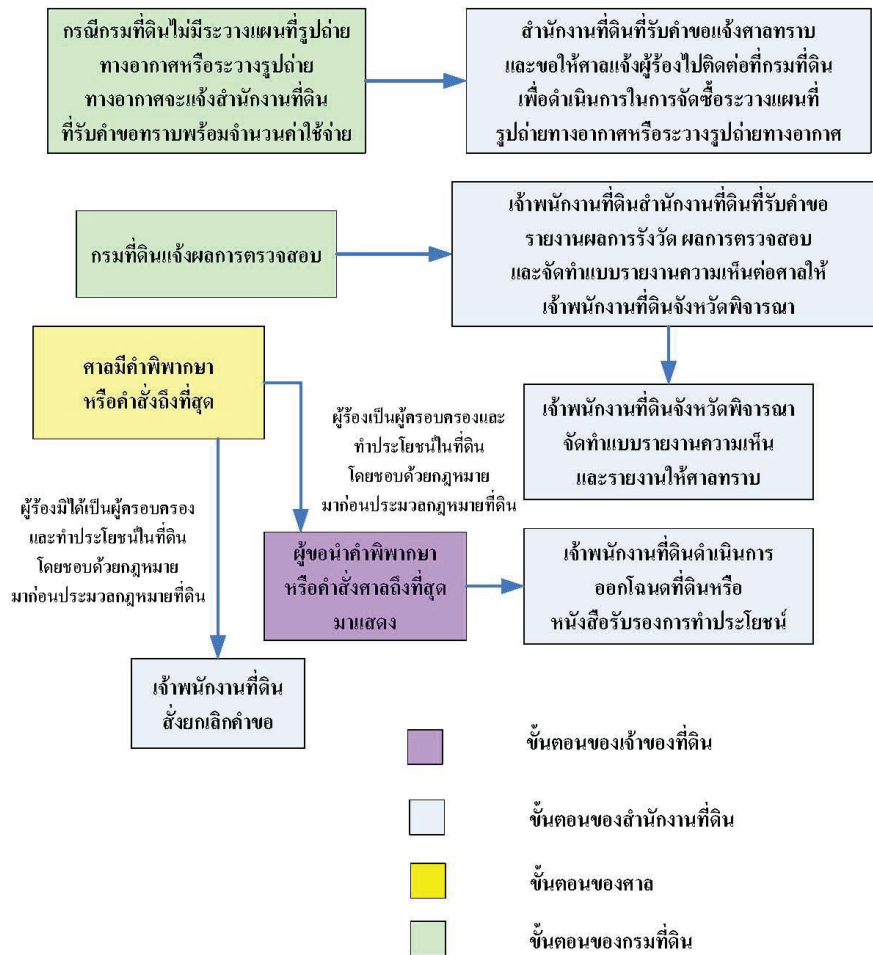
๒. การทำความเข้าใจเสนอศาล ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๓/๐๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๒๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๒๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๖๑๖๓ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๕

๓. การสั่งจำหน่ายคำขออออกจากบัญชีงานค้างและการสั่งยกเลิกคำขอ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๖๑๖๓ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๕ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

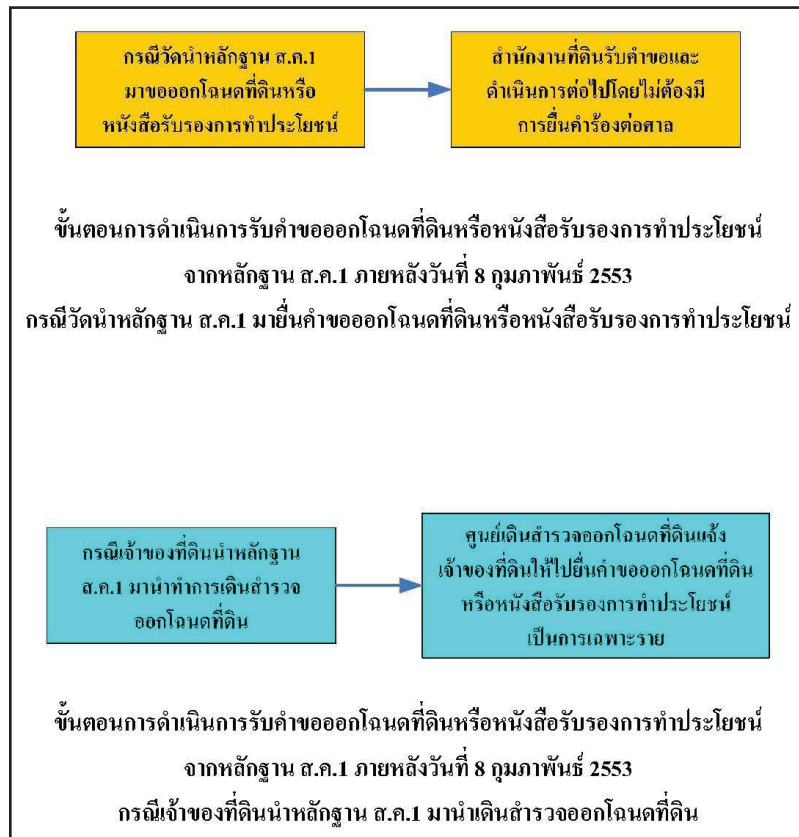
๔. กรณีคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ห้ามมิให้สวมสิทธิริ้ววัดเว้นแต่กรณีมรดก และห้ามนำคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ มาดำเนินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๔๓๘๐ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๓







ขั้นตอนการดำเนินการรับคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
จากหลักฐาน ศ.ค.1 ภายหลังวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553



ปัจจุบันการออกโฉนดที่ดินมีการดำเนินการเป็น ๔ วิธีใหญ่ๆ ดังนี้

วิธีที่หนึ่ง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔, ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แยกเป็น

(๑) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินภาคพื้นดิน ดำเนินการในพื้นที่หมู่บ้าน หรือพื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุมไม่เห็นรายละเอียดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือในพื้นที่ที่ไม่สามารถสร้างระวางรูปถ่ายทางอากาศได้

(๒) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ดำเนินการในพื้นที่โล่ง สามารถเห็นลวดลายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งเป็นลักษณะงานเก็บตก เสริมหรือเพิ่มเติมในพื้นที่ระวางแผนที่เดียวกับการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินในกรณีที่ดินไม่มี น.ส. ๓ ก. หรือมีแต่ไม่สามารถย้ายรูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเพื่อเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินได้

วิธีที่สอง การออกโฉนดที่ดินโดยการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๕ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

วิธีที่สาม การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมการออกโฉนดที่ดินตามโครงการต่างๆ ดังต่อไปนี้ด้วย คือ

- (๑) การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น
- (๒) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการจัดรูปที่ดิน
- (๓) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการปฏิรูปที่ดิน

วิธีที่สี่ การออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



## บทที่ ๓

### การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยการเดินสำรวจ\*

#### ● การเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้ว่า

มาตรา ๕๘ เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณีให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยยบย่อ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๓๗ ตี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี่ยยบย่อ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

\* นายถวัลย์ ทิมสาร

นางอมอร ประสิทธิ์สุข

นายสมมานัน สันธุระเวชญ์

กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๕ กำหนดให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน และให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. ๕ (ใบไต่สวน) ซึ่งมีวิธีดำเนินการ ๒ วิธี

๑. การออกโฉนดที่ดินโดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบลหรือเรียกอีกอย่างว่า “การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินภาคพื้นดิน” หมายถึงวิธีการสำรวจรังวัดทำแผนที่โดยสร้างแผนที่ภาคพื้นดิน ดำเนินการในพื้นที่หมู่บ้าน หรือพื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุมไม่เห็นรายละเอียดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือในพื้นที่ที่ไม่สามารถสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศได้ ซึ่งวิธีการนี้จะต้องมีการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่ให้มีความหนาแน่นเพียงพอที่จะสร้างระวางแผนที่ได้ และต้องมีเจ้าหน้าที่ทำแผนที่รายละเอียด เพื่อสร้างระวางแผนที่

๒. การออกโฉนดที่ดินโดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หมายถึงวิธีการนำระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศไปทำการปักหลักหมายเขตแปลง และตำแหน่งที่ดินลงในระวางโดยอาศัยลดทอนลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งเป็นลักษณะงานเก็บตก เสริมหรือเพิ่มเติมในพื้นที่ระวางแผนที่เดียวกันกับการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินในกรณีที่ดินไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) หรือมีแต่ไม่สามารถย้ายรูปแปลงที่ดินลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเพื่อเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากลดทอนลงในระวาง น.ส. ๓ ก. กับระวาง ยู ที เอ็ม ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ตรงกันมากและกรณีเขตที่ดินในระวาง ยู ที เอ็ม กับเขตที่ดินในพื้นที่ไม่ถูกต้องตรงกัน

การออกโฉนดที่ดินวิธีนี้ เป็นการออกโฉนดที่ดินที่กรมที่ดินส่งเจ้าหน้าที่จากกองหนังสือสำคัญกรมที่ดิน ไปทำการเดินสำรวจเป็นหมู่บ้านหรือตำบล โดยประชาชนไม่ต้องมายื่นคำขอ โดยเจ้าของที่ดินหรือตัวแทนจะต้องนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดและปักหลักเขตเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งให้ลงชื่อในเอกสารการสอบสวน และลงชื่อรับรองเขตที่ดินข้างเคียง (กรณีที่ดินข้างเคียงออกโฉนดที่ดินในคราวเดียวกัน) โดยเจ้าหน้าที่จะไปประชุมนัดหมายการรังวัดและสอบสวนสิทธิ เจ้าของที่ดินไม่ต้องมายื่นคำขอ แต่ต้องเตรียมการดังนี้

(๑) นำหลักเขตไปปักตามมุมเขตที่ดินของตน

(๒) นำเจ้าหน้าที่เดินสำรวจฯ เพื่อทำการรังวัด

(๓) เตรียมเอกสารมอบให้เจ้าหน้าที่ เช่น หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ส.ค.๑ น.ส.๓. น.ส.๓ ก.

หรือ น.ส.๓ ข. เป็นต้น) สำเนาบัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน

(๔) ให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ และลงชื่อในแบบสอบถามการออกโฉนดที่ดิน

เจ้าหน้าที่จะดำเนินการเป็นกลุ่มหมู่บ้านและตำบล และประกาศแจกโฉนดที่ดิน ๓๐ วัน โดยมีการปิดประกาศแจกโฉนดที่ดินในที่เปิดเผย ตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อดำเนินการครบถ้วน เจ้าหน้าที่จะนัดหมายการแจกโฉนดที่ดิน

## ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

|                                                                         |        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน เนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ                 | ๕๐ บาท |
| (เนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ ๒ บาท(เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่)) |        |
| - ค่าหลักเขตเช่าจ่าย แปลงละ(ไม่ว่าจะใช้หลักเขตกี่หลักก็ตาม)             | ๖๐ บาท |
| - ค่ามอบอำนาจ หากมี จะต้องเสียค่ามอบอำนาจเพิ่มเรื่องละ                  | ๒๐ บาท |
| อากรปิดในหนังสือมอบอำนาจเรื่องละ                                        | ๓๐ บาท |

## ขั้นตอนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔, ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศชื่อจังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจ โดยระบุว่า จะดำเนินการในจังหวัดใด ในปีใด โดยประกาศดังกล่าวต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา สำหรับพื้นที่ที่จะดำเนินการเดินสำรวจไม่รวมพื้นที่ที่เป็นเขตป่าไม้ถาวร

๒. เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศจังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจจริงวัดในท้องที่นั้นให้ประชาชนในท้องที่ทราบ โดยปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน ก่อนวันเริ่มต้นทำการเดินสำรวจไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน การประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจจริงวัดอาจประกาศทั้งจังหวัดหรือกำหนดพื้นที่เฉพาะตำบลหรืออำเภอทั้งนี้แล้วแต่ความเหมาะสมโดยคณะกรรมการกำหนดพื้นที่ระดับจังหวัดเป็นผู้พิจารณานำเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อประกาศ และเหตุที่มีการประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน เพื่อเจ้าของที่ดินจะได้เตรียมตัวที่จะถากถางแนวเขต ตกลงแนวเขต และรอวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะมาสำรวจปักหลักเขต โดยการเดินสำรวจทั้งตำบลเป็นเรื่องที่รัฐบังคับราษฎรในการที่จะมาดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ดังนั้นหากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมีบทกำหนดโทษตามมาตรา ๑๐๓/ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในการดำเนินการถือเป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินในการชี้แนวเขตและนำรังวัด

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมายวัน เวลา กับบุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน) เพื่อให้ไปดำเนินการสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยการนัดหมายอาจทำด้วยวาจาหรือหนังสือ

บุคคลตามที่กำหนดในมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง ได้แก่

๑. ผู้มีสิทธิในที่ดินโดยมีหลักฐานสำหรับที่ดินแล้ว ได้แก่ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ใบจอง ใบเหี่ยยบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ บุคคลประเภทนี้ถือว่าเป็นบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยอยู่แล้วหากหลักฐานดังกล่าวเป็นการออกหรือได้มาโดยชอบด้วยกฎหมาย ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงไม่มีการจำกัดสิทธิในที่ดิน หากมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเท่าใดพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกให้ตามจำนวนนั้น แต่ทั้งนี้ต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักฐานที่ดินดังกล่าวเท่านั้น หากเป็นที่ดินนอกหลักฐานแม้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะถูกจำกัดสิทธิในที่ดินตามกฎหมาย

๒. ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๓/ ตร. โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

เมื่อมีประกาศของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่แล้ว เจ้าของที่ดินที่ต้องไปแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ คือ บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๓) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ก่อนและไม่เคยแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อมาจนถึงวันที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

(๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งได้เคยยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับ (ยื่นก่อนวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕) และผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่งผ่อนผัน แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อมาจนถึงวันที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

(๓) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลตาม ข้อ ๑ และ ๒ ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน แต่ยังคงประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้นอยู่ก็จะต้องไปนำหรือส่งตัวแทนไปนำพนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจจริงวัดออกโฉนดที่ดินตามวัน และเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดนัดหมาย ถ้ากรณีเจ้าของที่ดินที่ไม่ไปแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ต่อนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ จะต้องไปนำหรือส่งตัวแทนไปนำพนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจจริงวัดออกโฉนดที่ดินตามวัน และเวลา ที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดนัดหมาย

ในการรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓/ ตรี เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้รับแจ้ง โดยต้องมีการสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงชัดเจนว่ามีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และในพื้นที่ดังกล่าวไม่เคยมีการเดินสำรวจมาก่อน ในการรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓/ ตรี จึงต้องใช้ความระมัดระวังและละเอียดรอบคอบอย่างยิ่ง เพราะอาจมีการนำหลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓/ ตรี ไปใช้ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตที่ดินของรัฐหรือในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งหากเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน ส.ค.๑ หรือหลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓/ ตรี จะไม่สามารถดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ปัจจุบันได้มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเกือบเต็มทุกพื้นที่แล้ว ดังนั้น จึงไม่ค่อยพบกรณีที่มีการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๓/ ตรี อีก

๓. ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ตามหลักกฎหมายแล้วถือว่าบุคคลประเภทนี้เป็นบุคคลที่เข้าไปครอบครองที่ดินของรัฐโดยพลการโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน แต่เนื่องจากรัฐมนตรีนโยบายมุ่งที่จะช่วยเหลือบุคคลดังกล่าว ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบุคคลยากจนไม่มีที่ดินทำกินหรือมีน้อยจึงไปบุกเบิกที่ดินเพื่อเลี้ยงชีพ เพื่อให้มีหลักฐานสำหรับที่ดิน จึงเปิดโอกาสให้บุคคลประเภทนี้ได้มีสิทธิในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยอยู่ภายในเงื่อนไขที่มีการจำกัดสิทธิในที่ดินบางประการ แต่การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคลประเภทนี้ที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต้องไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

### ● ข้อจำกัดสิทธิของบุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ

๑. บุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๑) และ (๒) จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมวด ๑ ข้อ ๕ โดยผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายใดเกินห้าสิบไร่ได้ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัด หรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า

(๑) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกในการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ

(๒) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

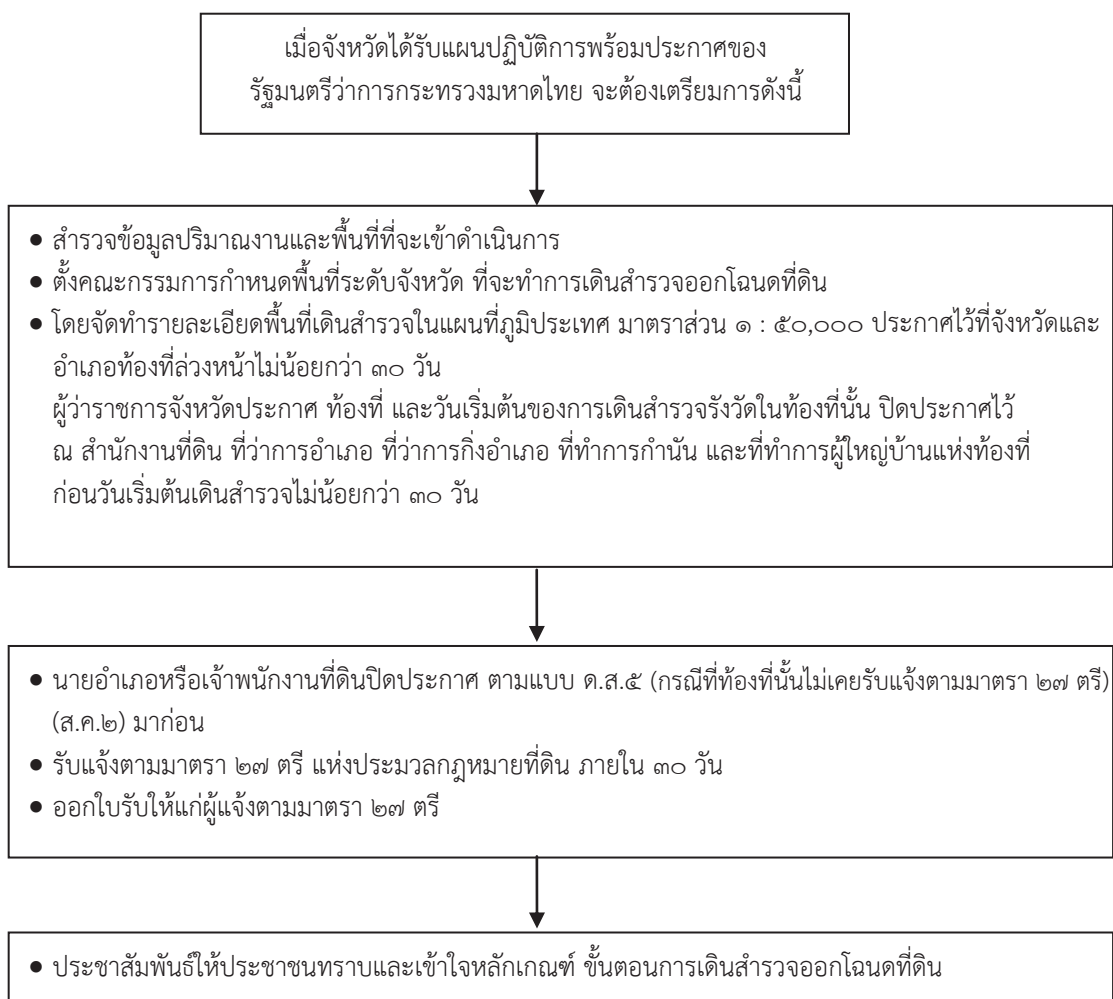
หากปรากฏว่า เนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามหมวด ๑ ข้อ ๕ ไม่เกินห้าสิบไร่ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ และให้เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว

๒. บุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๓) ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า กำหนดว่า เมื่อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วจะโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ข้อกำหนดห้ามโอนดังกล่าวใช้เฉพาะการโอนสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรณีที่ไม่เป็นการเปลี่ยนผู้มิลิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น การจดทะเบียนจำนอง ไม่ต้องห้ามตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า

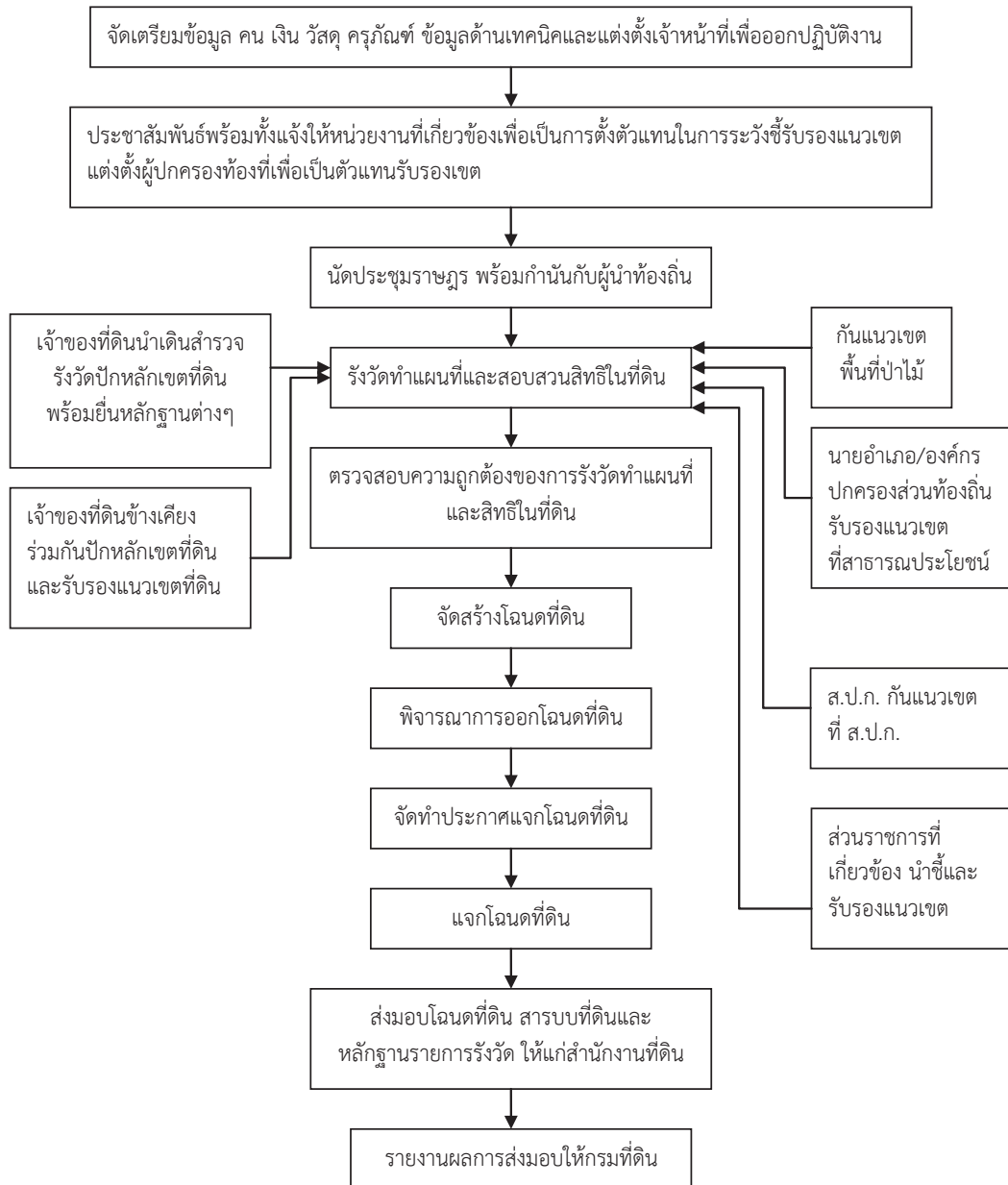
การเดินสำรวจถือเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหากปรากฏว่ามีการคัดค้านสิทธิในที่ดินต้องดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา เป็นผู้มีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

สำหรับอุปสรรคและปัญหาในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในปัจจุบัน คือ ข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่ที่จะสามารถจัดโครงการเดินสำรวจ เพราะในการทำงานจะต้องดำเนินการเป็นหน้ากระดาน และเป็นงานกลุ่ม เพราะมีเป้าหมายในแต่ละปีงบประมาณกำหนดอยู่ หลายครั้งกรมที่ดินได้รับการร้องเรียนหรือร้องขอให้ดำเนินการเดินสำรวจในพื้นที่ แต่เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องเป้าหมาย งบประมาณ อัตราค่าจ้าง ทำให้ไม่สามารถตอบสนองต่อข้อเรียกร้องของราษฎรได้ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีการเดินสำรวจแล้วหลายครั้ง แต่ยังมีที่ดินบางแปลงไม่ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ซึ่งในปัจจุบันกรมที่ดินได้ให้ราษฎรดังกล่าวแจ้งความประสงค์ผ่านสำนักงานที่ดินในพื้นที่หรือศูนย์อำนวยความสะดวกที่ดินเพื่อไว้ใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำแผนงานโครงการในปีงบประมาณต่อไป และได้มีการเสนอข้อแก้ไขกฎหมายเพื่อให้สำนักงานที่ดินในพื้นที่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ ซึ่งการเสนอแก้ไขกฎหมายดังกล่าวยังไม่ได้รับการเห็นชอบ ปัจจุบันการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ที่ดินที่ตกค้างจากการเดินสำรวจจึงยังไม่สามารถดำเนินการได้

### แผนผังการปฏิบัติงานการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน (ส่วนของสำนักงานที่ดินจังหวัด)



แผนผังการปฏิบัติงานการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน  
(ส่วนของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน)



ผลการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๓๗/๔ - ๒๕๒๓/๗ ก่อนที่จะเริ่มโครงการพัฒนากรรมที่ดินฯ สามารถเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จำนวน ๙๑๘,๓๓/๙ แปลง ๔,๓/๓๐,๓๗๒๐ ไร่ โดยดำเนินการได้ในพื้นที่บางจังหวัดเท่านั้น ยังไม่ครอบคลุมและทันต่อความต้องการของประชาชน จนกระทั่งกรมที่ดินต้องดำเนินการโครงการพัฒนากรรมที่ดิน ฯ

### ● การเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๓ ก.)

แม้จะมีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมาเป็นเวลานาน แต่ไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นหลักฐานแสดงถึงความมั่นคงในทรัพย์สิน สามารถซื้อขาย และใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินได้ ประกอบกับที่ผ่านมามีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ประชาชน มีความล่าช้า ทำให้ประชาชนเดือดร้อน ที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์ ก็จำหน่ายจ่ายโอนไม่ได้ ประกอบกับ น.ส. ๓ เดิม เป็นแผนที่รูปลอย จึงมีความคลาดเคลื่อน ออกทับกันได้ง่าย หาตำแหน่งที่ดินไม่ได้ และต้องใช้ระยะเวลาเกินกว่า ๑๐๐ ปี หากยังดำเนินการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยวิธีการเดิม และจะก่อให้เกิดปัญหาในการถือครองที่ดิน มีการบุกรุกที่ดินของรัฐ การพิพาทสิทธิในที่ดิน กรมที่ดินจึงหาวิธีดำเนินการในการออกเอกสารสิทธิให้แล้วเสร็จใน ๑๐ ปี จึงได้เสนอโครงการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ทั่วประเทศโดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ โดยเริ่มโครงการทดลอง ในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ในจังหวัดลำปาง พิชญะโลก นครราชสีมา และสงขลา และเป้าหมายในการดำเนินการตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๖ - ๒๕๒๕ แต่อย่างไรก็ตาม การเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) นี้ก็ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องตลอดมา แม้กระทั่งจนมาถึงเมื่อจัดทำโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๔ ปี (พ.ศ. ๒๕๓๗ - ๒๕๔๐) ในปีแรกก็ยังดำเนินการในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ด้วย จนมายุติโครงการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ไม่มีโครงการอีกต่อไปในปี พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากกรมที่ดินได้เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ทั่วประเทศ ครอบคลุมทุกจังหวัด การจัดสร้างระวางเพื่อออกโฉนดที่ดินสามารถดำเนินการได้โดยรวดเร็ว ความจำเป็นในการออก น.ส. ๓ ก. จึงน้อยลง ควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนเลยจะดีกว่า การออก น.ส. ๓ ก. โครงการจึงได้ยุติ โดยดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๒ ครั้งสุดท้ายที่จังหวัดปัตตานี

โครงการนี้เมื่อดำเนินการในครั้งแรกใช้ชื่อว่า “โครงการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ทั่วประเทศโดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ” ต่อมาใช้ชื่อว่า “โครงการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ” มาตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๑๕

เนื่องจากสถิติที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีอยู่มาก โดยในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ มีสถิติว่า ที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับในปีพ.ศ. ๒๕๓๗ ทั้งที่ได้แจ้ง การครอบครอง (ส.ค. ๑) แล้วและที่ยังมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) โดยมีรายละเอียดว่า

|                                                                      |            |     |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----|
| ที่ดินที่ได้แจ้งการครอบครองแล้วประมาณ                                | ๓,๔๐๐,๐๐๐  | ราย |
| เนื้อที่ประมาณ                                                       | ๖๔,๐๐๐,๐๐๐ | ไร่ |
| ที่ดินที่ได้ออกใบจองแล้วและจะออก น.ส. ๓ ประมาณ                       | ๔๐๐,๐๐๐    | ราย |
| เนื้อที่ประมาณ                                                       | ๖,๐๐๐,๐๐๐  | ไร่ |
| ที่ดินที่ได้ออกโฉนดฯและ น.ส. ๓ ตั้งแต่แจ้ง ส.ค. ๑ จนถึงขณะนั้นประมาณ | ๑,๘๐๐,๐๐๐  | ราย |
| เนื้อที่ประมาณ                                                       | ๒๐,๐๐๐,๐๐๐ | ไร่ |

ยังคงเหลือที่ดินทั้งแจ้ง ส.ค. ๑ และออกใบจองแล้ว ตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินและจะออก น.ส. ๓ ประมาณ ๖,๐๐๐,๐๐๐ ราย เนื้อที่ ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ ไร่

กรมที่ดินจึงได้จัดทำโครงการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ทั่วประเทศโดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ แต่เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการ ๑๐ ปี เท่านั้น จึงคาดว่า ยังมีที่ดินที่จะต้องทำการออกหนังสือแสดงสิทธิเพิ่มขึ้นอีก เช่น

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| ที่ดินที่ผ่อนผันแจ้ง ส.ค. ๑ ประมาณ           | ๑,๐๐๐,๐๐๐ ราย  |
| เนื้อที่ประมาณ                               | ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ ไร่ |
| ที่ดินที่ออกใบจอง ประมาณ                     | ๓๐๐,๐๐๐ ราย    |
| เนื้อที่ประมาณ                               | ๕,๐๐๐,๐๐๐ ไร่  |
| รวมที่ดินที่จะต้องออกหนังสือแสดงสิทธิ ประมาณ | ๑,๓๐๐,๐๐๐ ราย  |
| เนื้อที่ประมาณ                               | ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ ไร่ |

ในระยะเวลา ๑๐ ปี ออกโฉนดที่ดินได้ประมาณ ๕๐๐,๐๐๐ ราย เนื้อที่ประมาณ ๑,๓๐๐,๐๐๐ ไร่ คงเป็นที่ดินที่จะต้องออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ทั้งสิ้นประมาณ ๖,๘๐๐,๐๐๐ ราย เนื้อที่ประมาณ ๓๗,๘๐๐,๐๐๐ ไร่

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น หากจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนตามวิธีการและอัตราค่าสิ่งทำอยู่เดิม จะต้องใช้เวลาประมาณ ๘๐ ปี ฉะนั้นกรมที่ดินจึงจำเป็นต้องเร่งรัดพิสูจน์สิทธิการทำประโยชน์และออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ให้ทั่วทั้งประเทศ เดิมการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออก น.ส. ๓ ใช้วิธีพิสูจน์สอบสวนและรังวัดทางภาคพื้นดินโดยประมาณ ได้รูปที่ดินเป็นแปลงๆ ไป ตามคำขอ ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งที่แน่นอนในแผนที่ได้ การดำเนินการล่าช้าไม่ทันต่อความต้องการของประชาชน เจ้าหน้าที่ที่มีอยู่ไม่เพียงพอ ทำให้ประชาชนเดือดร้อน จึงเปลี่ยนวิธีการใหม่ โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศเป็นหลักในการรังวัดตรวจสอบ และใช้รูปถ่ายทางอากาศเป็นหลักฐานแสดงเขตการครอบครองของเจ้าของที่ดิน โดยเมื่อเริ่มโครงการ ได้ตั้งเป้าหมายและวิธีการไว้ดังนี้

- ให้กรมแผนที่ทหารถ่ายรูปทางอากาศครอบคลุมบริเวณที่ดินทุกอำเภอทั่วประเทศในมาตราส่วน ๑ : ๑๕,๐๐๐ ถ้ากรมแผนที่ทหารไม่สามารถรับทำได้ ก็จะให้จ้างเหมาบริษัทเอกชนทำให้

- กรมที่ดินจะได้นำฟิล์มจากรูปถ่ายทางอากาศเฉพาะส่วนที่ได้ถือครองและทำประโยชน์แล้วมาขยายให้เป็นมาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ และกำหนดหมายเลขประจำแผ่น โดยใช้แผนที่ภูมิประเทศของกรมแผนที่ทหาร มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ เป็นสารบัญ

- ส่งรูปถ่ายที่ขยายแล้ว ไปให้อำเภอที่จะดำเนินการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เพื่อมอบให้เจ้าหน้าที่สายสำรวจนำไปใช้ในการกำหนดตำแหน่งของที่ดินในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)

- การถ่ายรูปทางอากาศเริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ๒๕๑๕

- การจัดส่งเจ้าหน้าที่ออกไปดำเนินการในท้องที่ประมาณ ๖ เดือนหลังจากได้รับอนุมัติเงินงบประมาณ

- การดำเนินการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ทางพื้นดินจะใช้วิธีให้เจ้าหน้าที่เดินสำรวจทั้งตำบลให้แล้วเสร็จเป็นตำบล อำเภอ จังหวัด ไป โดยดำเนินการพร้อมกัน ๙ ภาค ทุกๆ ปี โดยใช้เจ้าหน้าที่ปีละ ๓๐๐ สาย ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๐ ปี

ได้กำหนดโครงสร้างอัตราค่าสิ่งทำอยู่เจ้าหน้าที่ไว้ดังนี้

จะใช้ลูกจ้างชั่วคราว โดยจ้างผู้ที่สำเร็จการศึกษาตั้งแต่ปริญญา อนุปริญญา อาชีวศึกษา ม.๘ ม.๖ หรือ ม.ศ.๓ โดยจะคัดเลือกจากผู้ที่มีวุฒิสองก่อนตามลำดับ เป็นผู้ปฏิบัติงาน และผู้ที่ปฏิบัติงานตามโครงการนี้อาจจะได้รับพิจารณาคัดเลือกหรือสอบเลือกบรรจุเข้ารับราชการตามอัตราว่างได้

และให้เพิ่มเจ้าหน้าที่อำเภอเพื่อรองรับงานเพิ่มอำเภอละ ๕ คน

และเพิ่มหัวหน้าแผนก เป็นผู้ที่ช่วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ภาคละ ๑ คน เมื่อเสร็จงานจังหวัดใดแล้วให้ย้ายไปทำงานจังหวัดอื่นๆ ในปีต่อไป และตั้งประจำแผนก เป็นผู้ช่วยพนักงานที่ดินอำเภอ ด้านงานในสนาม ๑ คน ด้านทะเบียน ๑ คน

- สายสำรวจหนึ่งประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ ๑ คน คนงาน ๒ คน ให้ได้ผลงานเดือนละไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ราย

โดยก่อนดำเนินการในด้านกฎหมาย มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อรองรับโครงการโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ทั้งในด้านการดำเนินการ และออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๔ (พ.ศ. ๒๕๑๕)ฯ รวมทั้งแก้ไข มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียม รวมทั้งแก้ไขแบบพิมพ์ ในบัญชีทำการประจำวัน เพื่อให้มีช่องชำระค่าธรรมเนียม (ในกรณีโฉนดที่ดิน)

ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณียังไม่ชำระค่าธรรมเนียม ให้เว้นว่างในช่องวัน เดือน ปี ในช่องชำระค่าธรรมเนียม ในทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ และเมื่อมีการชำระค่าธรรมเนียมภายหลัง จึงให้ลงวัน เดือน ปี พร้อมลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่กำกับไว้

การค้างชำระค่าธรรมเนียมนี้ได้กำหนดวิธีการให้จดแจ้งโดยการประทับตราด้วยหมึกสีแดงว่า “ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมการออก น.ส. ๓” ในช่องแรกของสารบัญชจดทะเบียนและให้เจ้าพนักงานที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้ เมื่อมีการชำระค่าธรรมเนียมโดยจดแจ้งต่อจากการจดแจ้งยังไม่ชำระค่าธรรมเนียมครั้งแรกว่า “ชำระเงินแล้ว” และลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

การชำระค่าธรรมเนียม ผู้ใดจะมาชำระแทน และจะชำระเมื่อยังไม่ถึงคราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรกก็ได้

การดำเนินการกรมที่ดินจะส่งประจำแผนก (ช่างตรี) ไปจากส่วนกลาง เป็นผู้ควบคุมงานสนามโดยมีประจำแผนกที่แต่งตั้งใหม่เป็นผู้ช่วย เสมียนพนักงาน ๓ คน เป็นเจ้าหน้าที่ ส่วนพนักงานที่ดินอำเภอ ควบคุมงานและปฏิบัติราชการตามเดิม และเป็นผู้ช่วยนายอำเภอควบคุมงานสนามด้วย

และในการรังวัดที่ดิน เดิมการรังวัดเพื่อออก น.ส. ๓ จะไม่มีการปักหลักเขตที่ดิน แต่การเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีหนังสือเวียนกำชับให้หลักเขตที่ดินต้องปักทุกมุมเขตและทุกแปลง โดยให้พยายามหาวัสดุในท้องที่ ถ้าไม่มี ให้พยายามหาจากที่อื่น โดยให้นายอำเภอท้องที่ประกาศหรือแจ้งให้ราษฎรในท้องที่ทราบโดยทั่วกันว่า เป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินหรือผู้นำทำการสำรวจทุกคนที่จะต้องทำการปักหลักหมายเขตที่ดินของตน โดยใช้หลักไม้แก่นหรือวัตถุอื่นใดที่พอหาได้ในท้องที่ ถ้าหากเจ้าของที่ดินไม่ให้ความร่วมมือแก่เจ้าหน้าที่โดยไม่ยอมปักหลักเขตที่ดินเจ้าหน้าที่อาจจะไม่ดำเนินการให้เพราะถือว่าเป็นการฝ่าฝืนระเบียบ และในการนี้ ผู้กำกับงานสนาม ผู้ควบคุมสาย และเจ้าหน้าที่สายสำรวจได้ทำความเข้าใจกับกำนัน หรือผู้ใหญ่บ้านเจ้าของท้องที่ให้เจ้าของที่ดินจัดหาหลักหมายเขตที่ดินไว้ล่วงหน้า

การเปิดกระวางใหม่ต้องคืนระวางเก่าเสียก่อน ไม่ให้มีระวางเกิน ๑ ระวาง

การเดินสำรวจจะทำการให้แล้วเสร็จเป็นกลุ่มเรียงลำดับเป็นหน้ากระดาน จะปิดงานสนามประมาณ กลางเดือนมิถุนายน สำหรับภาคใต้ ประมาณกลางเดือนสิงหาคม

และในการรังวัดในระวางรูปถ่ายบริเวณใดที่มองเห็นขอบเขตไม่ชัด ให้ทำการรังวัดเช่นเดียวกับวิธีหมู่บ้าน และถ้าสามารถนำลงระวางรูปถ่ายได้ ก็ให้นำลงโดยไม่จำเป็นต้องสร้างระวางใหม่

แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) นี้เป็นแบบที่กำหนดขึ้นใหม่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๑๕ ซึ่งกำหนดวิธีปฏิบัติในการประกาศ การสอบสวน เปรียบเทียบ การฟ้องร้องต่อศาลโดยเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ เนื่องจากคณะปฏิวัติมีความมุ่งหมายที่จะเร่งรัดการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ประชาชนโดยรวดเร็วยิ่งขึ้น สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะใช้วิธีการเดินสำรวจโดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศกำหนดตำแหน่งที่ดินจึงจำเป็นต้องกำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นอีกแบบหนึ่งและกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในเรื่องนี้ไว้เป็นการเฉพาะ

ส่วนการเปลี่ยนแปลงการลง เลขที่... เล่ม.. หน้า... ให้เปลี่ยนเสียใหม่ เป็นการต่อเลขที่จากทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๘) ส่วนเล่ม ให้ใช้เล่มหน้าตามเลขที่ และการเก็บ น.ส. ๓ ก. ให้เก็บในแฟ้มแบบใหม่

ส่วนที่ดินที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่อยู่นอกเขตระวางรูปถ่ายทางอากาศ ให้ต่อเลขที่ เล่ม หน้า จากทะเบียนการครอบครองที่ดินตามเดิม

บัญชีทำการประจำวันการเดินสำรวจเพื่อออก น.ส. ๓ ก. ให้ใช้แบบ น.ส. ๑๐

บัญชีต่อเลขที่ดิน ใช้แบบ น.ส. ๖ ซึ่งแต่เมื่อเริ่มโครงการ ใช้รวมกันทั้ง ๒ บัญชี

บัญชีทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. ๘ (เมื่อตรวจรายการคำนวณเนื้อที่ การรังวัด การจำลองรูปแผนที่ รายการพิสูจน์สอบสวนสิทธิและการทำประโยชน์ในที่ดิน และสอบแสเนื้อที่เสร็จแล้ว จึงลงทะเบียน พร้อมทั้งจัดทำประกาศ และเขียน น.ส. ๓ ก.)

บัญชีคุมเรื่อง น.ส. ๙ (รับเรื่องเดินสำรวจฯ ที่ผู้ควบคุมสายนำมาส่งเป็นรายตำบล)

ในรูปแผนที่เมื่อเริ่มต้นโครงการมีการเขียนระยะไว้ในรูปแผนที่ในแบบ น.ส. ๓ ก.ด้วย ต่อมาจึงแก้ไขว่า ไม่ต้องเขียนระยะในรูปแผนที่ใน น.ส. ๓ ก.

การเขียนรายละเอียด การเขียนข้างเคียงว่า “ที่ว่าง” นั้น ใช้เขียนเฉพาะกรณีที่เจ้าหน้าที่ได้ทำการเดินสำรวจแล้ว แต่เจ้าของที่ดินไม่มาทำการเดินสำรวจ ส่วนที่ดินที่ทำการเดินสำรวจไม่ถึงและมีผู้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ให้เขียนว่า “ที่มีการครอบครอง” ผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์อยู่นั้นรับรองเขต แต่ถ้าไม่มาระวังชี้แนวเขต ก็ให้ผู้นำทำการเดินสำรวจรับรองว่าได้นำรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้ที่มีได้มาระวังชี้แนวเขต ตามแบบ ทด. ๓๔ ก. สำหรับที่ว่าง ให้ผู้ปกครองท้องที่เป็นผู้รับรองเขต แต่ถ้าผู้ปกครองท้องที่ไม่ยอมลงชื่อรับรองเพราะไม่ทราบเขตก็ให้ผู้รับรองเขตด้วยตนเองว่า มิได้นำรังวัดรูกล้ำเขตที่ว่างนั้นไว้ในแบบ ทด. ๓๔ ก. เช่นเดียวกัน ดังนั้น คำว่า “ที่ว่าง” ที่ปรากฏนั้นในระวางหรือเอกสารอื่นๆ ในชั้นการเดินสำรวจ น.ส. ๓ ก. นั้น มิได้หมายความว่าขณะนั้นยังเป็นที่ว่างที่ยังมิได้มีบุคคลใดครอบครอง แต่เป็นที่ดินที่บริเวณนั้นได้ทำการเดินสำรวจแล้ว แต่เจ้าของที่ดินไม่มาทำการเดินสำรวจ

การเดินสำรวจตามโครงการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศนี้ ได้กำหนดเป้าหมายสายสำรวจไว้ เดือนละประมาณ ๑๐๐ - ๑๕๐ ราย โดยเดือนละไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ราย แต่ถ้าจำนวนเนื้อที่ได้มาก จำนวนรายอาจจะน้อยกว่าได้

การปฏิบัติงานในท้องที่ต่างๆ ของแต่ละปีงบประมาณ จะเสร็จสิ้นในเดือนพฤษภาคม เมื่องานในท้องที่เสร็จแล้ว ผู้ควบคุมสายและเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนสิทธิ (ลูกจ้างชั่วคราว) จะต้องเข้ามาปฏิบัติงานในทำการชั่วคราวในการสอบแสและคำนวณเนื้อที่ การเขียนประกาศ การเขียน น.ส. ๓ ก.

เมื่อเขียน น.ส. ๓ ก. แล้ว แต่ละจังหวัดจะนำไปถ่ายเอกสาร ที่กองการพิมพ์ กรมที่ดิน ตามตารางเวลา ที่กำหนดไว้ว่าเป็นวันใด ในสัปดาห์ใดของเดือน

ต่อมากรมที่ดินได้ออกระเบียบ ว่าด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๑๗ สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เฉพาะรายในระวางรูปถ่ายทางอากาศที่เจ้าหน้าที่ได้ทำการเดินสำรวจไปแล้ว และมีการเปลี่ยนแปลงแบบพิมพ์จากแบบพิมพ์ คู่มือ แต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ ยังไม่ใช่มือคู่มือ และ ฉบับหลวงและฉบับเจ้าของที่ดินเป็นกระดาษคนละสีกัน หากเห็นจะรู้ว่า ถูกต้องมีได้เป็นฉบับปลอม

การใช้แบบพิมพ์ต้องเรียงเลขแบบพิมพ์จากน้อยไปหามาก

ก่อนนำไปถ่ายเอกสาร ผู้กำกับงานสนามตรวจสอบและลงชื่อในช่องพนักงานที่ดินอำเภอ แล้วนำไปถ่ายเอกสาร โดยไม่ต้องรอให้การประกาศแจก น.ส. ๓ ก. ครบเสียก่อน

การปฏิบัติงานในสนามเป็นราชการพิเศษ แม้จะเป็นวันหยุดราชการตามปกติเจ้าหน้าที่ก็ต้องปฏิบัติงาน

การแจก น.ส. ๓ ก. ผู้กำกับการสนาม จะเร่งรัดการแจก โดยทยอยแจกเป็นระยะ น.ส. ๓ ก. ที่แจกไม่ทันปีงบประมาณพนักงานที่ดินอำเภอท้องที่จะรีบไปดำเนินการต่อ

ในปี พ.ศ. ๒๕๑๗ มีการตั้งรางวัลให้พนักงานสอบสวนพิสูจน์สิทธิในที่ดิน สำหรับผลงานได้ปริมาณมาก งานถูกต้องเรียบร้อย และความประพฤติดี จึงมีการเร่งรัดปริมาณงานมาก เพื่อให้ได้รางวัล

เมื่องานสนามเสร็จสิ้นโครงการแล้ว หากเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นผู้มีคุณสมบัติดี การทำงานได้ผลเป็นที่น่าพอใจ ถูกต้อง และเรียบร้อย สมควรรับไว้ปฏิบัติงานต่อ ให้ขึ้นทะเบียนไว้ และให้นายอำเภอออกหนังสือรับรอง ให้ไปสมัครทำงานในจังหวัดอื่นต่อไป โดยแบ่งเป็น ๓ ระดับ ดีเด่น ดีมาก และดี

หากผู้ที่เคยถูกเลิกจ้างเพราะกระทำความผิด หรือนายอำเภอไม่ออกหนังสือรับรองการปฏิบัติงานให้ ก็จะไม่รับไว้ถือว่า ขาดคุณสมบัติ

การเดินสำรวจ เจ้าหน้าที่ต้องพักในท้องที่ปฏิบัติการ ซึ่งหมายถึงการพักในหมู่บ้านที่ทำการนั้นๆ เนื่องจากสะดวกในการทำงาน การติดต่อกับเจ้าของที่ดิน และการคมนาคมที่ยังไม่สะดวกรวดเร็ว

ขั้นตอนวิธีปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้จัดทำคู่มือรวมระเบียบกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยวิธีปฏิบัติงานตามโครงการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๑๕ - ๒๕๒๐ เป็นการรวบรวมคำสั่ง ระเบียบให้อยู่ในเล่มเดียวกัน นอกเหนือจากคู่มือที่แจกจ่ายให้ก่อนทำการในแต่ละปีงบประมาณ เพื่อความสะดวก ในการใช้งาน และต่อมาก็เป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับผู้ปฏิบัติงาน ในรุ่นต่อมาในการค้นคว้าและอ้างอิง

การเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. นี้แม้ว่า เมื่อดำเนินการโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแล้ว ก็ยังได้ดำเนินการคู่ขนานกับโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จนเมื่อโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินสำรวจได้ระวางแผนที่ให้ครอบคลุมมากขึ้นแล้ว พื้นที่ที่จะออก น.ส. ๓ ก. ก็ลดน้อยลงและความต้องการโฉนดที่ดินมีมากกว่าความต้องการ น.ส. ๓ ก. โครงการเดินสำรวจ น.ส. ๓ ก. จึงยุติการดำเนินการลง

โดยสรุปผลการดำเนินการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๓ ก.) ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๕-๒๕๔๒ ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จำนวน ๗,๖๑๑,๙๙๕ แปลง เนื้อที่ ๔๘,๘๒๑,๘๕๖ ไร่ ๓ งาน ๘๓ ตารางวา

โครงการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๓ ก.) นั้น เป็นเหมือนโครงการทันใจที่พอมีการเรียกร้อง หรือความต้องการเอกสารสิทธิในที่ดินเร่งด่วนก็จะนึกถึงโครงการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ไว้ก่อน เช่น การอพยพประชาชนของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยตามเขื่อนต่างๆ เป็นอาทิ เมื่อย้ายประชาชนไปแล้ว ก็จะเร่งรัดออกเอกสารสิทธิในที่ดิน

ให้แก่ประชาชนผู้ถูกอพยพให้เกิดความมั่นใจในถิ่นที่อยู่ใหม่ด้วยโครงการเดินสำรวจฯ ตามเงื่อนไขต่างๆ หรือต่อมาก็พัฒนาเป็นโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ของโรงไฟฟ้าแม่เมาะ ก็เป็นลักษณะเดียวกัน

แม้ว่าทางหนึ่งปรากฏผลงานเดินสำรวจฯ น.ส.๓ ก. ในจังหวัดว่าเป็นไปโดยไม่ถูกต้อง ผิดพลาดไม่ได้จริงบ้าง ผิดเจ้าของ, ผิดแปลง, ออกทับหลักฐานอื่นบ้าง ซึ่งผลงานกว่า ๗ ล้านแปลง ย่อมมีการผิดพลาดคลาดเคลื่อนบ้างประกอบกับผู้ดำเนินการเป็นลูกจ้างนำมาอบรมความรู้เกี่ยวกับที่ดินในการรังวัดและพิสูจน์สิทธิเท่านั้น ความรู้ความสามารถและความใส่ใจในระเบียบกฎหมายย่อมไม่ได้มาตรฐานเดียวกันหรือมีประสิทธิภาพเท่ากับข้าราชการ การขีดเขตป่าไม้ไม่ชัดเจน เพราะในขณะที่ตรวจพิสูจน์ที่ดินได้ตรวจสอบแล้วไม่อยู่ในเขตป่าไม้ แต่ภายหลังมีการขีดปัจจุบันมีการขีดเขตป่าไม้ใหม่หรือมีการตรวจสอบภายหลังปรากฏว่า ที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้ ทำให้ น.ส.๓ ก. ออกไว้ผิดพลาด ในการเช่นนี้การผิดพลาดอาจจะเกิดทั้งตั้งใจหรือโดยไม่รู้ข้อมูลที่ถูกต้องแต่เจ้าหน้าที่ แต่หากพิจารณาในภาพรวมแล้วผลการเดินสำรวจฯ น.ส.๓ ก. นี้ เป็นประโยชน์อย่างมาก ทั้งต่อประชาชนและรัฐในการรับรองสิทธิโดยชอบตามกฎหมายให้แก่ประชาชนและสร้างฐานข้อมูลให้แก่รัฐ ในการบริหารจัดการด้านที่ดินได้ในระยะต่อมา

### ● โครงการพัฒนากฎที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศให้แล้วเสร็จใน ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๒๔ - ๒๕๔๓)

ในการจัดเตรียมแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๕ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๓ ได้มีการพิจารณาหรืออย่างไม่เป็นทางการระหว่างรัฐบาลไทยและธนาคารโลกถึงความสำคัญของความมั่นคงในการถือครองที่ดินเพื่อพัฒนาการเกษตร และต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แจ้งยืนยันไปยังธนาคารโลกถึงความสำคัญของโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศและขอให้ธนาคารโลกพิจารณาให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนโครงการฯ ต่อมาได้มีการพิจารณาหรือระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐบาลไทยและธนาคารโลก ธนาคารโลกจึงได้ส่งคณะเจ้าหน้าที่วิเคราะห์โครงการร่วมกับประเทศออสเตรเลียได้ส่งเจ้าหน้าที่ระดับสูงทางด้านการรังวัดทำแผนที่ของรัฐบาลออสเตรเลีย มาวิเคราะห์โครงการฯ ดังกล่าวของกรมที่ดิน

ระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๕ เจ้าหน้าที่ธนาคารโลก ผู้แทนของรัฐบาลไทย และผู้แทนรัฐบาลออสเตรเลีย (AIDAB) ได้ร่วมพิจารณาหรือกันผลปรากฏว่า AIDAB ได้ให้ความช่วยเหลือในการจัดเตรียมโครงการฯ โดยส่งคณะที่ปรึกษา ๔ คน จากสถาบันวิจัยแห่งมหาวิทยาลัยนิวเซาท์เวลส์มาศึกษารายละเอียดของโครงการฯ โดยมีวัตถุประสงค์

๑. เพื่อเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศให้แล้วเสร็จภายใน ๒๐ ปี โดยเฉพาะที่ดินที่ประชาชนครอบครองโดยถูกต้องตามกฎหมายแต่ไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ยึดถือไว้ซึ่งจะเป็นหลักฐานที่มีความมั่นคงสำหรับสถาบันทางการเงินในการให้เงินกู้แก่เจ้าของที่ดินอันจะนำไปสู่การเพิ่มผลผลิต และรายได้ของประชาชน อีกทั้งเป็นการลดข้อพิพาทหรือข้อขัดแย้งระหว่างประชาชนด้วยกันเอง และระหว่างประชาชนกับรัฐ

๒. เพื่อเร่งรัดจัดทำ และปรับปรุงระวางแผนที่ของกรมที่ดินให้เป็นระบบเดียวกับระบบแผนที่แห่งชาติ (ระบบ Universal Transverse Mercator-UTM) โดยการใช้เทคนิคสมัยใหม่มาใช้ในการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำแผนที่ การออกโฉนดที่ดินและบรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมายที่ได้วางไว้

๓. เพื่อปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงานที่ดินทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค โดยการกระจายอำนาจการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์จากสำนักงานที่ดินจังหวัดไปยังสำนักงานที่ดินสาขาซึ่งจะเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นได้รับความสะดวกยิ่งขึ้นโดยไม่ต้องเสียเวลาและเงินทองมากมายเช่นปัจจุบัน

๔. เพื่อพัฒนาและเพิ่มประสิทธิภาพสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินให้สามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้อย่างสมบูรณ์ถูกต้องและเชื่อถือได้เป็นระบบมาตรฐานสากลเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดิน

๕. เพื่อพัฒนาและปรับปรุงองค์การกรมที่ดินให้สามารถรับกับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น และสำหรับการพัฒนาต่อไปในอนาคต

ผลการดำเนินการโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน จำนวน ๘,๔๘๘,๕๐๕ แปลง ๔๘,๖๒๖,๑๕๒ ไร่

### ● โครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๔ ปี (พ.ศ. ๒๕๓๗ – ๒๕๔๐)

เพื่อให้การดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลที่แถลงต่อรัฐสภา เมื่อวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๓๕ ที่กำหนดให้มีการเร่งรัดการออกเอกสารสิทธิเพื่อกระจายการถือครองที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้ยากไร้ บรรลุผล และสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕ – ๒๕๓๙) ด้านการบริหารและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติที่กำหนดเป้าหมายการพัฒนาโดยให้มีการเร่งรัดการออกเอกสารสิทธิให้ครอบคลุมพื้นที่ที่ราษฎรครอบครองและทำประโยชน์แล้วไว้ด้วย รวมทั้งข้อสังเกตของคณะกรรมการสิทธิการสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ ๒๕๓๖ เรื่องการเพิกถอนป่าสงวนและออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ปรากฏว่า ยังมีที่ดินที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินของราษฎรอีกเป็นจำนวนมากที่ยังไม่ได้ออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชนอย่างทั่วถึงโดยเร็ว กระทรวงมหาดไทยจึงมอบหมายให้กรมที่ดินจัดทำโครงการขึ้นมาเสริมโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว โดยจะนำพื้นที่ที่ราษฎรถือครองทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่เพิ่งออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ราษฎรยังไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในพื้นที่ ๓๐ จังหวัด ที่โครงการเดิมได้จัดดำเนินการในช่วงปลาย ระยะเวลาที่ ๓ และระยะที่ ๔ คือ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๑ – ๒๕๔๗ ซึ่งกว่าราษฎรในพื้นที่จังหวัดเหล่านี้จะได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องรอไปอีก ๑๑ ปี และได้เล็งเห็นว่าการที่ราษฎรมีหลักฐานในการครอบครองที่ดินมั่นคงจะก่อให้เกิดความรู้สึก ที่จะทำประโยชน์และพัฒนาที่ดินที่ตนครอบครองให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นจะเป็นการเพิ่มพูนรายได้ของตนเองและของประเทศชาติ รวมทั้งจะส่งผลถึงการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศอีกทางหนึ่ง โดยที่ดินถือได้ว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานของการดำเนินงานประกอบการต่างๆ อย่าง นอกจากนี้จากการมีเอกสารสิทธิที่ดินจะทำให้ทราบแนวเขตที่ดินที่ราษฎรครอบครองชัดเจนเป็นการลดปัญหากรณีข้อพิพาทต่างๆ อันเกิดจากเรื่องที่ดินซึ่งจะทำให้เกิดความสงบเรียบร้อยในเรื่องการดูแลการจัดการกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางหนึ่งได้เช่นกัน

โครงการเสริมการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๔ ปี มีจุดมุ่งหมายที่จะให้เกิดความเป็นธรรมแก่ราษฎรในทุกจังหวัดทั่วประเทศได้รับผลจากการดำเนินงานเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเร็วขึ้น อันเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎรบางส่วนโดยไม่ต้องรอโครงการหลัก คือ โครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ กระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดระยะเวลาของโครงการเสริมไว้ ๔ ปี คือ เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๗ จนถึงปี พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยใช้ชื่อว่า โครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๔ ปี และคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติรับหลักการโครงการนี้ เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่เพิ่งออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมพื้นที่ทุกจังหวัดทั่วประเทศโดยเร็ว ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. ๒๕๔๐

โครงการนี้เป็นเหมือนโครงการที่เร่งรัดเอาภาคใต้ในระยะที่ ๔ ของโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศให้แล้วเสร็จใน ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๒๘ – ๒๕๔๗) มาทำคู่ขนานกันไป

โดยเป็นงานเดินสำรวจภาคพื้นดินทั้งสิ้น ซึ่งงานเดินสำรวจภาคพื้นดินเป็นประเภทงานที่มีค่าใช้จ่ายต่อแปลงสูงที่สุดในทุกประเภทงาน ในระยะนี้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องจัดทำโครงการถึง ๔ โครงการ คือ โครงการเดินสำรวจ น.ส.๓ ก, โครงการเดินสำรวจฯ (งบปกติ), โครงการ สพร. และโครงการเร่งรัด ๔ ปี

### ● โครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (นโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน)

ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ซึ่งเป็นนโยบายสำคัญของรัฐบาลตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๖ หลักการขั้นพื้นฐานของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน คือ ให้ผู้ที่ครอบครองสินทรัพย์ประเภทที่มีข้อจำกัดการโอนสิทธิ์สามารถเข้าถึงแหล่งทุนในระบบได้ โดยการนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้เพื่อก่อให้เกิดการสร้างงาน สร้างรายได้ และสร้างผู้ประกอบการรายใหม่ ซึ่งกรมที่ดินได้สนองตอบนโยบายดังกล่าวโดยได้ดำเนินการกิจการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ภายใต้ชื่อ “โครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน” เริ่มตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๗

ต่อมาในวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๔๙ ได้มีการรัฐประหารโดยคณะปฏิรูปการปกครองในระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข และมีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ ดังนั้นเพื่อความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล และยุทธศาสตร์ของกระทรวงมหาดไทยในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๑ กรมที่ดินจึงได้ปรับเปลี่ยนชื่อโครงการใหม่เป็น “โครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ตามนโยบายเสริมสร้างความมั่นคงในชีวิตและสังคม” แต่ยังคงดำเนินการกิจการตามเดิม

ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้นิยามคำว่า

“การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน” ไว้ดังนี้

“การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน” หมายความว่า การบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐและเอกชน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดหรือมีมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจอันจะเป็นการสร้างโอกาสแก่ประชาชนให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวมาแปลงให้เป็นทุน เพื่อก่อให้เกิดกระบวนการสร้างงาน สร้างรายได้ รวมทั้งกระตุ้นให้เกิดการสร้างผู้ประกอบการใหม่ภายใต้บังคับกฎหมาย ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายหลักในการสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ

ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล ต้องการให้ความช่วยเหลือเป็นพิเศษแก่ผู้ที่ถือเอกสารสิทธิประเภทที่ยังไม่เป็นที่ยอมรับของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะผู้ที่ถือใบจอง, ส.ค. ๑ รวมทั้งผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่ไม่มีเอกสารหลักฐานใดๆ แต่อาจออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย ซึ่งไม่มีโอกาสเข้าถึงแหล่งทุนให้มีโอกาสเข้าถึงแหล่งทุนในระบบโดยมอบนโยบายให้กรมที่ดินพิจารณาหาหนทางช่วยเหลือด้วยการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ที่ถือใบจองและ ส.ค. ๑ ทั่วประเทศให้มีโอกาสเข้าถึงทุนให้ได้ในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๗ และออกเอกสารสิทธิประเภทต่างๆ นอกจากใบจองและ ส.ค. ๑ ให้เป็นโฉนดที่ดินให้หมดโดยรวดเร็วยิ่งขึ้น

รัฐบาลมีแนวทางอย่างชัดเจนในการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เป็นเครื่องมือในการบริหารข้อมูลและสนับสนุนการตัดสินใจของรัฐบาล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านสารสนเทศของกรมที่ดินหลายประการ เช่น การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศมาปรับปรุงระบบภาษีโดยการจัดทำแผนที่ภาษี การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการบริหารจัดการด้านการวางแผนการใช้ที่ดิน และการจัดการที่ดินรกร้างว่างเปล่าให้เกิดประโยชน์สูงสุด เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่านโยบายของรัฐบาลมีสาระเกี่ยวกับความต้องการพัฒนาระบบฐานข้อมูลที่ดินและระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน เช่น การพัฒนาระบบสารสนเทศ เพื่อเป็นพื้นฐานของการพัฒนาประเทศ การสื่อสารข้อมูลระหว่างส่วนราชการต่างๆ ทั้งในส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น รวมตลอดถึงการพัฒนาระบบแผนที่ ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคพื้นฐานอย่างหนึ่งในการจัดทำ

แผนที่ภาษีหรือการวางแผนการใช้ทรัพยากรและจัดการเกี่ยวกับที่ดินเป็นต้น และคณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๖ เห็นชอบเกี่ยวกับแนวทางการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนตามที่คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเสนอ ซึ่งในส่วนของกรมที่ดินรับผิดชอบจัดทำเอกสารแสดงสิทธิตามหลักฐานใบจองและ ส.ค. ๑ ให้เป็นโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. ๒๕๔๖ การแปลงสินทรัพย์ที่ดินตามหลักฐานใบจองและ ส.ค. ๑ ให้เป็นทุนได้ภายในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๗ รวมทั้งดำเนินการจัดตั้งศูนย์สารสนเทศที่ดินเพื่อจัดทำและตรวจสอบเอกสารสิทธิตามนโยบายนี้ และเพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดินในระยะยาว โดยจัดให้มีฐานข้อมูลที่ดินแห่งชาติที่ถูกต้อง ครบถ้วน ทันสมัย เป็นศูนย์กลางข้อมูล และการให้บริการด้านภูมิสารสนเทศ (Land Parcel-Based Geo-Information) ซึ่งเน้นในเรื่องการใช้เทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ (Geographic Information System : GIS) มาเป็นเครื่องมือในการบริหารและตัดสินใจในการบริหารราชการแผ่นดินของรัฐบาล นอกจากนี้ยังจัดตั้งศูนย์ปฏิบัติการนายกรัฐมนตรี (Prime Minister Operation Center : PMOC) ขึ้นมาเพื่อเป็นศูนย์กลางในการรวบรวมข้อมูลและสารสนเทศเพื่อการตัดสินใจในการบริหารราชการแผ่นดินของรัฐบาล และให้กระทรวง กรม และจังหวัดจัดตั้งศูนย์ปฏิบัติการของตนเองขึ้น (Ministry Operation : MOC : Department Operation Center : DOC และ Provincial Operation Center : POC ตามลำดับ) เพื่อสนับสนุนข้อมูลให้แก่ PMOC อีกด้วย

ผลสัมฤทธิ์จากการดำเนินการตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ในส่วนภารกิจของกรมที่ดินอำนวยความสะดวกให้ประชาชนมีความมั่นใจในการถือครองที่ดิน ได้มีโอกาสเข้าถึงแหล่งทุน มีแรงจูงใจในการสร้างผลผลิต มีเงินลงทุนในที่ดิน สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตในครอบครัวให้ดีขึ้น และช่วยสร้างเสริมความมั่นคงและมั่นคงในทางเศรษฐกิจและสังคมให้แก่ประเทศ

### ● ผลการเข้าถึงแหล่งทุน

ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๗ จนถึง วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๑ ธนาคาร และสถาบันการเงินรวมถึง สหกรณ์ และบุคคลทั่วไป ได้พิจารณารับเอาโฉนดที่ดิน ที่ออกตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน หรือ น.ส. ๓ ก. ซึ่งมีข้อกำหนดหรือเงื่อนไขระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นหลักประกันในการให้สินเชื่อด้วยการรับจำนอง และเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนจำนองภายในเจตนาและเงื่อนไขแห่งความยินยอมร่วมกันระหว่างผู้ให้สินเชื่อ กับ ผู้ขอสินเชื่อและ/หรือ ผู้จำนองตามกฎหมายแล้ว มีผลดำเนินการ ดังนี้

- การเข้าถึงแหล่งทุน มีโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ก. ที่มีข้อกำหนดหรือเงื่อนไขระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมายของประชาชน เข้าถึงแหล่งเงินทุนแล้ว จำนวน ๒๓,๔๖๓ ราย รวมวงเงินสินเชื่อ ๕,๑๒๐,๕๘๑,๗๘๒.๕๐ บาท

### ● โครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (พ.ศ. ๒๕๕๒ – ๒๕๕๗)

เป็นการดำเนินการโดยจัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรเป็นแผนดำเนินการต่อเนื่องจากโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (นโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน)

### ● โครงการพัฒนามาตรฐานแผนที่รูปแปลงโฉนดที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ด้วยเทคโนโลยีการรังวัดระบบดาวเทียม RTK ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๐ ปี

(พ.ศ. ๒๕๕๔ – ๒๕๖๓)

ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔ กรมที่ดินได้จัดทำแผนปฏิบัติการโครงการพัฒนามาตรฐานแผนที่รูปแปลงโฉนดที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ด้วยเทคโนโลยีการรังวัด

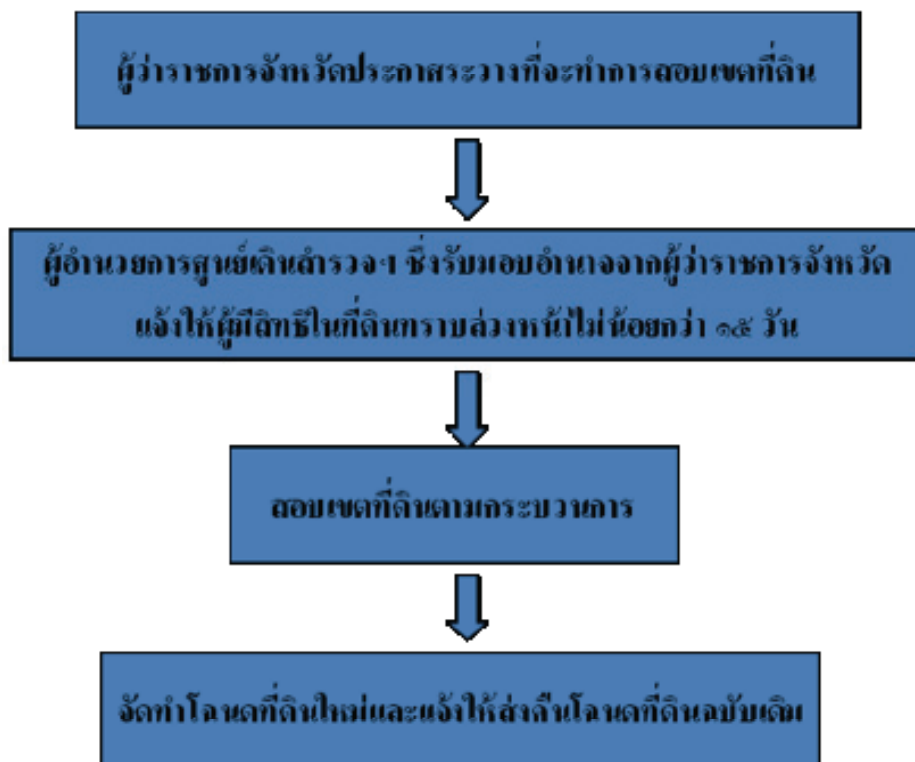
ระบบดาวเทียม RTK ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๘ – ๒๕๖๗) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการในพื้นที่ที่ยังไม่มีระวางแผนที่หรือบริเวณที่มีระวางแผนที่แล้วแต่ยังมีพื้นที่เหลือที่เป็นกลุ่มและมีปริมาณงานที่เหมาะสมที่จะดำเนินการจัดโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ กรมที่ดินได้เริ่มดำเนินการเดินสำรวจรังวัดสอบเขตที่ดินทั้งตำบลตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกมาตรฐานระบบแผนที่ซึ่งมีการออกโฉนดที่ดินไปแล้วที่ผ่านมา ให้เป็นแผนที่ชั้นหนึ่งโดยใช้ค่าพิกัดฉากเพื่อให้ระบบแผนที่มีความมาตรฐานเดียวกัน โดยเริ่มดำเนินการในพื้นที่ ๑๐ จังหวัด กำหนดเป้าหมายจำนวน ๗,๒๐๐ แปลง ได้แก่ จังหวัดขอนแก่น จังหวัดพิจิตร จังหวัดนครพนม จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดนครศรีธรรมราช จังหวัดลำปาง จังหวัดสงขลา จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดหนองคาย จังหวัดอุดรธานี

มาตรา ๖๙ เมื่อเป็นการสมควรจะทำการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวางในท้องที่ใด ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน การประกาศให้ทำหนังสือปิดไว้ในบริเวณที่ดินเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบด้วยและให้แจ้งกำหนด วัน เวลา ไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบอีกชั้นหนึ่ง และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ผู้มีสิทธิในที่ดินตามความในวรรคก่อน จะตั้งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของตนก็ได้

ที่ดินที่ได้ทำการสอบเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำโฉนดที่ดินให้ใหม่ แทนฉบับเดิม ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกและให้สิ้นคิน



## บทที่ ๔

### การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

#### โดยการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน\*

การออกโฉนดที่ดินโดยการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นวิธีดำเนินการเฉพาะที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๓ ก.) โดยไม่ต้องทำการสำรวจจริงวัดปักหลักเขตที่ดินและเจ้าของที่ดินก็ไม่ต้องนำสำรวจเป็นเรื่องเจ้าหน้าที่ดำเนินการทั้งหมด การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินวิธีนี้ดำเนินการโดยการย้ายรูปแปลงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศที่ชัดเจน อยู ที่ เอ็ม ซึ่งสามารถดำเนินการโดยใช้เจ้าหน้าที่ (ย้ายด้วยมือ หรือด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์) จะสามารถออกโฉนดที่ดินได้รวดเร็วและครั้งละมากๆ เป็นการประหยัดทั้งเวลา ค่าใช้จ่าย และบุคลากร โดยมีความถูกต้องเป็นที่ยอมรับตามหลักวิชาการแผนที่ การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีนี้เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ โฉนดที่ดินมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายและ น.ส.๓ ก. เป็นอันยกเลิกตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดแจกโฉนดที่ดิน

ขั้นเตรียมการปฏิบัติงานภาคสนามของจังหวัดท้องที่ที่มีการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็น โฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตรี

(๑) ให้ดำเนินการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบ และเข้าใจเกี่ยวกับการปฏิบัติงานตามโครงการฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแล้วโฉนดที่ดินมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย และ น.ส. ๓ ก. สำหรับที่ดินแปลงนั้นเป็นอันยกเลิกโดยผลของกฎหมาย ให้แจ้งเจ้าของที่ดินไปติดต่อขอรับโฉนดที่ดินโดยเร็ว เพื่อเป็นการแก้ปัญหาโฉนดที่ดินค้างแจกอีกทางหนึ่งด้วย

(๒) ให้เจ้าหน้าที่จัดเตรียมหลักฐานและเอกสารที่จะใช้ในการปฏิบัติงานไว้ให้เรียบร้อยเป็นปัจจุบัน พร้อมทั้งจะมอบให้กองกำกับการเดินสำรวจฯ นำไปปฏิบัติงานได้ดังนี้

ก. ระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้ออก น.ส. ๓ ก. มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐ ขอให้ตรวจสอบลงรูปแผนที่ที่ได้ออก น.ส. ๓ ก. ใหม่ หรือแบ่งแยกแล้วให้ถูกต้องครบถ้วน

ข. สารบบที่ดิน และ น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดินอำเภอ ขอให้ตรวจสอบเก็บรวมไว้ให้ถูกต้องตามระเบียบอย่างครบถ้วน

ค. ทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ขอให้ตรวจสอบให้เป็นปัจจุบันแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินแล้วขอให้เจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตามระเบียบ

ง. บัญชีต่อเลขที่ดิน (น.ส. ๖) ขอให้ตรวจสอบให้เป็นปัจจุบัน

จ. บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน ขอให้ตรวจสอบให้เป็นปัจจุบัน

ฉ. บัญชีคู่มือเรื่อง (น.ส. ๙)

ช. ทะเบียนการครอบครองที่ดิน ที่ดินแปลงใดได้ออก น.ส. ๓ หรือ โฉนดที่ดินแล้วขอให้หมายเหตุ และจำหน่ายทะเบียนตามระเบียบ

\* กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ  
นายสมมานัน ลินธุระเวชญ์

(๓) ให้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ เตรียมรับงานที่ส่งมอบจากกองกำกับการเดินสำรวจ โดยจัดเก็บให้เป็นระบบ เพื่อสะดวกแก่การค้นหาสำหรับผู้มาติดต่อขอรับโฉนดที่ดิน และจัดแผนการแจกโฉนดที่ดิน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

ขั้นตอนและหลักการปฏิบัติงานภาคสนามโครงการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตาม มาตรา ๕๔ ตรี

(๑) ดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยการย้ายรูปแปลงที่ดิน น.ส.๓ ก. จากระวางรูปถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐ มาลงที่หมายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ โดยอาศัยลดทอนในระวางรูปถ่ายและไม่ต้องทำการรังวัดแล้วเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) หากในบริเวณพื้นที่ระวางเดียวกัน ได้มีการออกโฉนดที่ดินและสร้างระวางแผนที่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย้ายรูปแปลงโฉนดที่ดินจากระวางแผนที่ศูนย์กำเนิดเดิมมาลงที่หมายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ ก่อน เพื่อป้องกันการออกโฉนดที่ดินซ้ำซ้อน

(๓) ในพื้นที่บางส่วนที่ไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามความในมาตรา ๕๔ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากบริเวณที่ดินมีสิ่งปกคลุมหรือไม่ปรากฏลดทอนในระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือเป็นบริเวณที่ดินไม่เคยมีการเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. หรือกรณีมีความจำเป็น พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้วิธีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบลโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ไปในคราวเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อให้การออกโฉนดที่ดินครอบคลุมเต็มพื้นที่

(๔) เมื่อถึงกำหนดวันเริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินอำเภอในพื้นที่ดำเนินการจะต้องระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่กรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเป็นการเฉพาะรายก็ได้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

กรณีจำเป็นสำหรับการอนุญาตให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะรายในท้องที่ที่กำหนดให้มีการออกโฉนดที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตามมาตรา ๕๔ ตรี (ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๐ พ.ศ. ๒๕๒๙)

(๕) การออกโฉนดที่ดินในกรณีการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้แก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิใน น.ส.๓ ก. ถ้า น.ส.๓ ก. มีรายการภาระผูกพันหรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะยกการมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

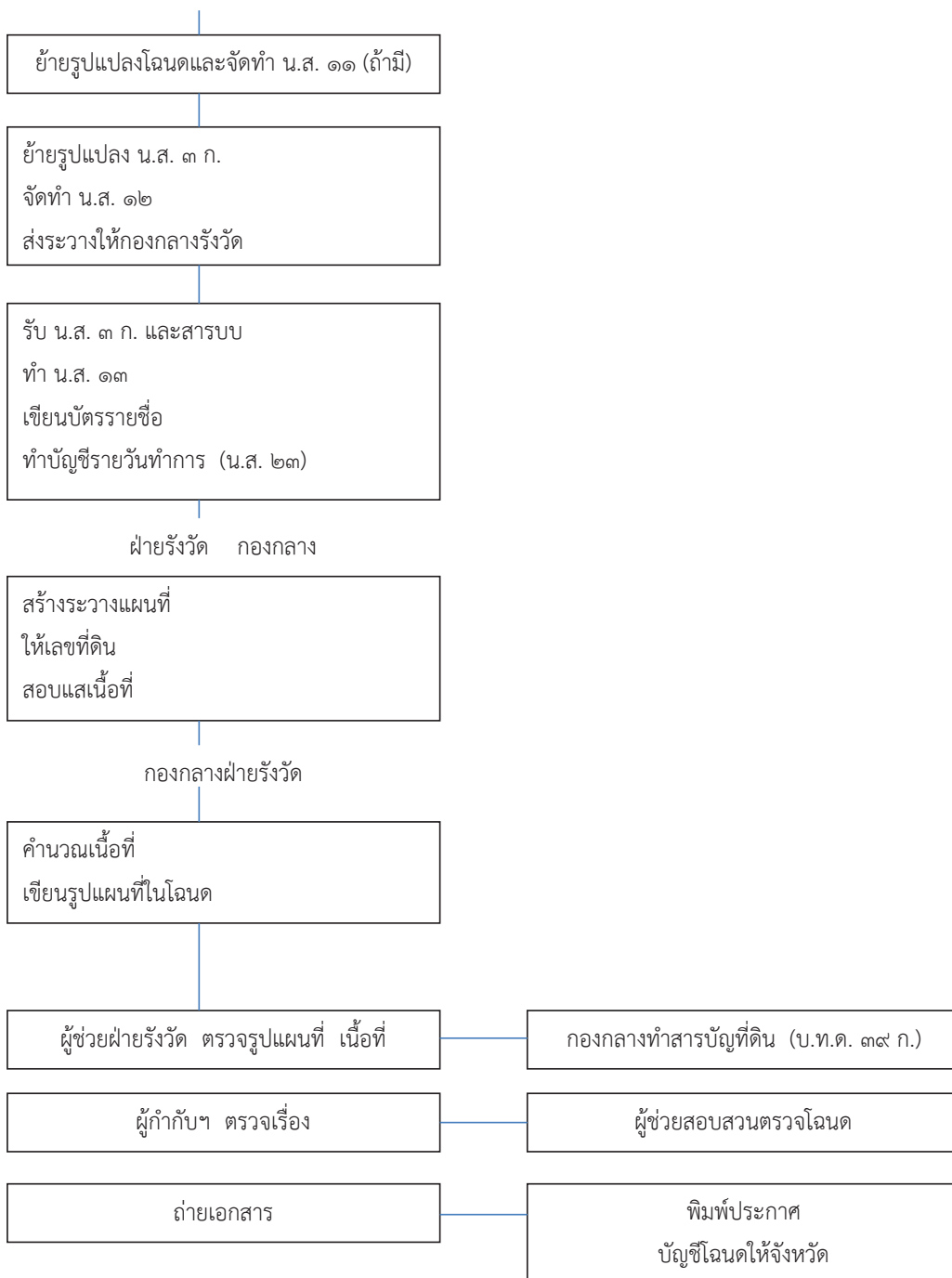
(๖) เมื่อได้มีการจัดทำโฉนดที่ดินพร้อมที่จะแจกแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินให้ผู้มีสิทธิไปรับโฉนดที่ดิน ส่วน น.ส.๓ ก. เป็นอันยกเลิกและให้ผู้มีสิทธิในที่ดินส่ง น.ส.๓ ก. คืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน

(๗) การออกโฉนดที่ดินในกรณีการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าของที่ดินได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ปัจจุบันทางราชการไม่มีนโยบายในการออกโฉนดที่ดินโดยการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตรี

## ขั้นตอนการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนด

## งานเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนด



## บทที่ ๕

### การออกหนังสือแสดงสิทธิเป็นการเฉพาะราย\*

#### ● การออกหนังสือแสดงสิทธิเป็นการเฉพาะราย

จะมีบัญญัติไว้ตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีการแบ่งแยกประเภทของการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็น ๒ กรณี

#### ๑. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายกรณีมีหลักฐานในที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๙ “ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย”

โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) ผู้ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย จะต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) มีใบจอง ใบเสียบบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย จะเป็นที่ดินในบริเวณที่มีการประกาศเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วหรือไม่ก็ได้

(๓) เมื่อมีการยื่นขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย และพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรแล้วให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายให้ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ซึ่งหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวปัจจุบันกำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

มีการออกโฉนดที่ดินอีกแบบหนึ่งเรียกว่า “การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น” ซึ่งการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นดังกล่าวถือเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ดำเนินการเป็นกลุ่ม กล่าวคือ ให้จังหวัดแจ้งความประสงค์ให้กรมที่ดินทราบ และกรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจะจัดทำโครงการและจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ ซึ่งเป็นการดำเนินการในลักษณะกลุ่ม

#### ๒. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายกรณีไม่มีหลักฐานในที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๙ ทวิ “ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ ถ้ามีความจำเป็นจะขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

\* กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ  
นายสมมาน สันธุระเวชญ์

พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) ผู้ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ต้องเป็นผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และให้หมายความรวมถึงผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าวด้วย

(๒) ต้องไม่ใช่ผู้ซึ่งไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ เมื่อมีการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งผู้ตกค้างแจ้งการครอบครองนั้นถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน จะต้องมาแจ้งการครอบครองต่อเจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด และถ้าไม่ได้มาแจ้งภายในกำหนด ๓๐ วัน แต่ตอนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมายกำหนดวันทำการรังวัดที่ดินนั้น ผู้นั้นได้มานำชี้เขตที่ดินของตนนำรังวัดปักเขตที่ดินรอบแปลงที่ดินของตน กฎหมายให้ถือว่าผู้นั้นประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินแปลงนั้นอยู่ และให้ถือว่าเป็นผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะทำให้บุคคลดังกล่าวหมดสิทธิที่จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ต้องมีความจำเป็นซึ่งเป็นสาระสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งสาระสำคัญดังกล่าวถูกกำหนดไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อ ๗ ดังนี้

(๓.๑) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายการเวนคืนที่ดิน เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เหตุที่ต้องให้มีการออกโฉนดที่ดินเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนนำโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนเวนคืนและรับเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

(๓.๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ เพื่อให้เจ้าของที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนที่ดินได้

(๓.๓) มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด เช่น ความจำเป็นเกี่ยวกับฐานะทางครอบครัว ฐานะทางเศรษฐกิจในการประกอบธุรกิจ ที่ต้องมีการออกโฉนดที่ดินเพื่อไปจำนองและเอาเงินมาลงทุน หรือขายที่ดินเพื่อนำเงินมาใช้จ่ายเป็นค่าการศึกษาของบุตร โดยจะต้องเสนอเรื่องและเหตุผลความจำเป็นพร้อมหลักฐานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุมัติก่อน จึงจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้

(๔) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ได้ แต่ไม่เกินห้าสิบไร่ ในกรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินเกินกว่า ๕๐ ไร่ จะต้องปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อ ๕ และ ข้อ ๖ กล่าวคือ

ข้อ ๕ ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รายใดเกินห้าสิบไร่ได้ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัด หรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า

(๑) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนาจการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ

(๒) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

ข้อ ๖ ในกรณีปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ เกินห้าสิบไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งอนุมัติ

ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ ไม่เกินห้าสิบไร่ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ ในกรณีเช่นนี้ให้เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่

### ● การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บุคคลตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แต่ต้องอยู่ในฐานะผู้มีสิทธิครอบครอง เช่นเป็นผู้มีหลักฐาน ส.ค.๑, ใบจอง, น.ส.๓, โฉนดตราจอง, ตราจอง ที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือมีหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) หรือหนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น.๕) และนอกจากการออกให้กับบุคคลซึ่งมีหลักฐานที่ดินแล้ว ที่ดินไม่มีหลักฐาน เช่น วัดที่ได้ที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ วัดไม่ต้องแจ้ง ส.ค.๑ ก็ไม่ทำให้วัดเสียสิทธิครอบครองที่ดินไป ทั้งนี้วัดได้รับการคุ้มครองตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติ คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อวัดขอออกโฉนดที่ดินจึงออกให้ได้ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือ กรณีที่ดินแปลงใดเกิดทั้งออกริมตลิ่ง ทั้งออกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้นตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ออกนี้ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน เจ้าของที่ออกจึงชอบที่จะขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เช่นกัน ทั้งนี้เป็นการรับรองสิทธิโดยกฎหมาย

ในการออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ว่าที่ดินบริเวณนั้นจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดเป็นเขตจังหวัดที่จะทำการสำรวจจริงวัดทำแผนที่แล้วหรือไม่ก็ตามจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายได้ ก็ต่อเมื่อผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประสงค์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้ หลักฐานที่ดินที่ผู้ขอจะขอออกโฉนดที่ดินได้ในกรณีนี้คือหลักฐานสำหรับที่ดิน ซึ่งถือได้ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑), ใบจอง, ใบเหยียบย่ำ, แบบหมายเลข ๓ (ที่ออกก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและได้แจ้ง ส.ค.๑ แล้ว), แบบหมายเลข ๓ (ที่ออกให้หลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ), หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓), หนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.๓ ก.), น.ส.๓ ข., หนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ (น.ค.๓, กสน.๕) หรือใบไต่สวนในกรณีเป็นการรังวัดสอบเขตใบไต่สวนหรือรังวัดซ้ำใบไต่สวน

โดยสรุป หลักเกณฑ์ในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ดังนี้

๑. ผู้ขอต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะขอออกโฉนดที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย

๒. ที่ดินแปลงที่ขอนั้นจะอยู่ในบริเวณที่มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้ว

หรือไม่ก็ได้

โดยหากบริเวณที่ได้มีการประกาศเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ แล้ว เป็นการยื่นคำขอตกค้างการเดินสำรวจ

● การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บุคคลนั้น จะต้องมียอดประกอบตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑. จะต้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์และไม่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑)

๒. บุคคลผู้ขอออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน “ต่อเนื่องตลอดมา” มิใช่แย่งการครอบครอง หรือเป็นบุคคลที่กฎหมายถือว่าได้สละสิทธิการครอบครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว เช่น เมื่อไม่มีแจ้งการครอบครอง รัฐได้นำพื้นที่ดังกล่าวไปกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติแล้ว แม้ต่อมาในภายหลังจะได้มีการกันพื้นที่ดังกล่าวออกจากป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติก็ตาม ก็ไม่อาจถือว่าบุคคลดังกล่าวได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามความในมาตรา ๕๙ ทวิวรรคสอง การครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับได้ขาดตอนตั้งแต่ที่รัฐกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติแล้วตามนัยความเห็นของคณะกรรมการการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๖๔๑/๒๕๓๕ และเรื่องเสร็จที่ ๒๔๑/๒๕๔๐

๓. หากท้องที่นั้นมีการประกาศเดินสำรวจฯ จะต้องมาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายใน ๓๐ วัน นับแต่ปิดประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นเดินสำรวจของผู้ว่าราชการจังหวัด หรือในกรณีที่ไม่มาแจ้งการครอบครอง แต่ได้มานำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์การทำประโยชน์ในที่ดินตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย ถือว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ปฏิบัติตาม มาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่หากว่าท้องที่นั้นไม่เคยมีการประกาศเดินสำรวจมาก่อน บุคคลผู้นั้นก็สามารถขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ ได้

สรุปหลักเกณฑ์ของบุคคลตาม มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ดังนี้

(๑) ต้องครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและให้รวมถึงผู้ครอบครองต่อเนื่อง

(๒) ได้ครอบครองโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

(๓) ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/

(๔) ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

(๕) มีความจำเป็นที่จะขอออกโฉนดที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๓/

ก. ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมืององค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

ค. มีความจำเป็นอย่างอื่น เช่น มีความเดือดร้อนต้องการจะโอนที่ดินโดยต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

บุคคลประเภทนี้ สามารถออกโฉนดที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการขอออกโฉนดที่ดินในกรณีที่มีสิทธิในที่ดินไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ โดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวล

กฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) หรือผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว จะขออนุญาตออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) และกรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๖๑๙/ว๑๙๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๙ เรื่องการตรวจราชการของ ขบวนการกรรณมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยมีหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขดังนี้ คือ

(๑) ที่ดินแปลงที่ขออนุญาตนั้น ไม่อยู่ในท้องที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลไว้แล้ว หรือกรณีได้มีการประกาศกำหนดตามนัยที่กล่าวแล้วแต่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗/ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๒๗/ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติไว้ว่า

“เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่ และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๓/ หรือผู้ซึ่งรอล้างผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัด ตามมาตรา ๒๗/ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อมาจนถึงวันทำการสำรวจจริงวัด หรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้นให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนดให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

การแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตราดังกล่าวนี้นี้เป็นการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิ กล่าวคือได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันปิดประกาศ แต่ไม่ได้มานำเดินสำรวจหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจหรือการเดินสำรวจ ได้ดำเนินการไปไม่ถึงที่ดินที่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ เนื่องจากสาเหตุบางประการที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ขอ ผู้ขอจึงนำเดินสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือนำพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ไม่ได้เป็นเหตุให้ไม่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากการเดินสำรวจฯ นั้น จึงมีสิทธิขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้

(๒) ที่ดินนั้นไม่อยู่ในลักษณะต้องห้าม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๓/ ข้อ ๑๔

(๓) ความจำเป็นที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายให้ได้ ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ข้อ ๗ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางหลวง เป็นต้น

(ข) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ เช่น ขาย ให้กระทรวงการคลัง เพื่อทำเป็นคลองชลประทาน หรือยกให้แก่กระทรวงการคลัง เพื่อสร้างโรงพยาบาล เป็นต้น

(ค) มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด เช่น มีความจำเป็นที่จะขายที่ดินแปลงนั้นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ถ้าไม่ออกโฉนดที่ดินจะขายที่ดินนั้นไม่ได้ เป็นต้น

### ขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

เมื่อเจ้าของที่ดินมีความประสงค์ ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) รวมตลอดถึงผู้ครอบครองต่อเนื่อง ใบจอง (น.ส.๒) ใบเหี่ยยบย่ำ แบบหมายเลข ๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) ตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หนังสือแสดงการทำประโยชน์นิติกรรมสร้างตนเอง (น.ค. ๓) หนังสือแสดงการทำประโยชน์สหกรณ์นิคม (กสน. ๕) ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗/ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่มีหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินแต่ได้ครอบครองที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เป็นต้น รวมทั้งสำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน บันทึกคำชี้แจงตรวจและชี้ระวางแผนที่ (ร.ว. ๑๐) กรณีหลักฐานที่ดินที่นำมาขอลอกโฉนดที่ดิน ติดจำนอง จะต้องมียกหนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจำนองมาประกอบคำขอด้วย

การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ผู้ขอต้องยื่นคำขอตามแบบ น.ส.๑ ข. ก่อนยื่นคำขอต้องให้ผู้ขอชี้ระวางแผนที่ก่อน โดยให้ติดต่อกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินฯ การชี้ระวางแผนที่ก็เพื่อจะให้ทราบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน และรูปแผนที่ประมาณเขตติดต่อข้างเคียงทั้งสี่ทิศ หากที่ดินบริเวณเดียวกันมีโฉนดที่ดินให้ จดหมายเลขระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอ ของที่ดินใกล้เคียงมาด้วย ก็จะเป็นการสะดวกแก่การค้นหาตำแหน่งของที่ดินแปลงที่จะขอลอกโฉนดได้รวดเร็วยิ่งขึ้น เนื่องจากในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจะกระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้วเท่านั้น ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วย ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๔. การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้

สำหรับขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายนั้น การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้บัญญัติขั้นตอนไว้โดยตรง แต่อาจแบ่งขั้นตอนในการออกโฉนดที่ดินได้ ๔ ขั้นตอนที่สำคัญ ดังนี้

๑. การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน
๒. การรังวัดสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์
๓. การประกาศแจกโฉนดที่ดิน
๔. การพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดิน

กระบวนการทั้ง ๔ ขั้นตอนล้วนเกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดิน และสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์

### การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน

เป็นขั้นตอนการสอบสวนสิทธิเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเมื่อรับคำขอ ว่าผู้ขอมีหลักฐานเอกสารสำหรับแปลงที่ดินนั้น หรือไม่อย่างไร เช่นหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) น.ส.๓, น.ส.๓ ก, น.ส.๓ ข แบบหมายเลข ๓ ใบจอง ใบเหี้ยบย้า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจอง ที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” โดยได้ที่ดินดังกล่าวมาอย่างไร รับมรดก ซื้อขาย ครอบครองต่อเนื่องมา หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่า ด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ โดยตรวจสอบจากหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงและจากการสอบสวนถ้อยคำผู้ขอและพยาน, ผู้ปกครองท้องที่ หากเป็นกรณีครอบครอง ต่อเนื่องก็ต้องสอบสวนพยานบุคคลด้วย และนอกจากนี้ยังต้องสอบสวนถึงความสามารถการเป็นบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

### การรังวัดสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์

ตามข้อ ๑๐. แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ คือ เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำ ประโยชน์ ฯ

ในการสอบสวนสภาพการทำประโยชน์ นั้น เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนต้องตรวจสอบสภาพการทำ ประโยชน์ในที่ดิน ด้วยตนเองทุกแปลง ก่อนทำการสอบสวน ลงลายมือชื่อ เพื่อให้ทราบ ว่า ที่เจ้าของที่ดิน ให้ถ้อยคำนั้นถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพราะการสอบสวนสภาพการทำประโยชน์ นั้น เป็นหน้าที่สำคัญของ เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน หากมีการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ที่ดินที่มีได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ไป จะเป็นการออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยมิชอบซึ่งจะต้องถูกเพิกถอนเอกสารสิทธิอื่นๆ และจะเป็นการปฏิบัติ หน้าที่โดยมิชอบหรือบกพร่องในหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน

การสอบสวน เรื่องการทำประโยชน์ จึงต้องสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินแต่ละแปลงให้ได้ รายละเอียดของการใช้ประโยชน์ ระยะเวลาการครอบครองและทำประโยชน์ เป็นการต่อเนื่อง หรือทิ้งร้าง หรือไม่ เจ้าหน้าที่ที่จะต้องสอบสวนให้ได้ความว่า ที่ดินแปลงนี้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ที่หลวงหวงห้าม ที่ทางราชการสงวนหวงห้ามไว้หรือไม่ ทำประโยชน์อะไรในที่ดิน เช่น ทำนา ทำสวน ทำไร่ ปลูกพืชชนิดใดบ้าง เนื้อที่เท่าใด ทำติดต่อดลตมาหรือละทิ้งไปบ้างหรือไม่ สภาพการทำประโยชน์ตรงตามที่แจ้งไว้ในหลักฐานเดิม หรือไม่ ประการใด และให้สอบสวนว่า ที่ดินเป็นที่ดินที่ผู้ขอครอบครองอยู่หรือเป็นของใครมาก่อนเป็นที่ต้องห้าม หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือเป็นที่หลวงหวงห้าม หรือเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือเป็นที่วัดร้าง โบราณสถาน หรือไม่ประการใด การทำประโยชน์ จะต้องสอดคล้องกับสภาพพื้นที่โดยพิจารณาถึงเนื้อที่ เฉพาะที่ได้ทำประโยชน์แล้วว่าเป็นไปตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถื่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ ทำประโยชน์อยู่หรือไม่ประการใด

และวิธีดำเนินการนั้นให้ดำเนินการตามข้อ ๑๕ (๑) และ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กล่าวคือ ให้มี การรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุม ที่ดินของตน และให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส.๕ ทายกฎกระทรวง

การรังวัดนั้น เพื่อให้ทราบที่ตั้ง ระยะเวลาเขตที่ดิน กว้างยาว และเนื้อที่แปลงที่ดิน

### การประกาศแจกโฉนดที่ดิน

ตามข้อ ๑๕ (๓) ประกอบข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดไว้ว่า ก่อนแจกโฉนดที่ดิน

ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

ในกรณีที่เรื่องการขอกออกโฉนดที่ดินอยู่ในระหว่างดำเนินการซึ่งอาจจะเป็นเรื่องที่จะต้องแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ไม่ว่าจะเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐหรือกรณีอื่นๆ เช่นกรณีต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ตามข้อ ๑๐ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ หรือจะต้องมีการนำเสนอคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร. จังหวัด) เป็นต้นนั้น เจ้าหน้าที่จะต้องรอให้เสร็จสิ้นขั้นตอนดังที่กล่าวมาแล้วหรือไม่ หรือจะต้องให้ได้ข้อยุติว่าสามารถจะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้จึงจะประกาศแจกโฉนดที่ดิน เรื่องนี้กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ให้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินได้โดยไม่ต้องรอให้เสร็จสิ้นขั้นตอนดังกล่าวก่อน กล่าวโดยสรุปก็คือ เมื่อฝ่ายรังวัดได้เสนอเรื่องการรังวัดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา สั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดและให้ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการ เมื่อฝ่ายทะเบียนได้รับเรื่องรังวัด หากไม่มีข้อขัดข้องประการอื่นก็สามารถพิมพ์ประกาศแจกโฉนดที่ดินและเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในประกาศแจกโฉนดที่ดินได้เนื่องจากประกาศแจกโฉนดที่ดินเป็นการประกาศหาผู้คัดค้านเพื่อที่ทางราชการจะได้มีข้อมูลเพิ่มเติมว่าที่ดินแปลงที่ขอกออกโฉนดที่ดินนั้นจะสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่

การประกาศใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๓ และการนำส่งประกาศไปปิดใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๔ เมื่อปิดประกาศแล้วให้รวบรวมหลักฐานการปิดประกาศไว้ในเรื่องให้ครบถ้วนด้วย การนับวันครบกำหนดประกาศนับจากประกาศที่ปิดฉบับสุดท้ายหรือฉบับหลังสุด โดยนับวันถัดจากวันที่ปิดประกาศเป็น ๑ จนครบ ๓๐ วันเมื่อพ้น ๓๐ วันแล้ว จึงจะถือว่าประกาศครบกำหนดตามกฎหมาย

### การพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดิน

กระบวนการออกโฉนดที่ดินในขั้นตอนนี้ เป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุด เป็นการตรวจสอบพิจารณาข้อเท็จจริงก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะลงนามในโฉนดที่ดิน ผู้มีหน้าที่พิจารณาหรือกลั่นกรองต้องมีข้อมูลพร้อมและเพียงพอจากข้อมูลที่ได้ในขั้นตอนที่ ๑, ๒ และ ๓ ว่าเป็นที่ดินที่ผู้ขอมีสสิทธิต่อครอบครองได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่นและสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ มิได้เป็นที่สงวนหวงห้าม หรือต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ในการออกโฉนดที่ดินและหากมีหลักฐานเดิมเป็นไปตามหลักฐานเดิมตรงกับแปลงที่ดินที่นำทำการรังวัดหรือไม่ ระยะข้างเคียง เนื้อที่ และการรับรองแนวเขต ถูกต้องตามระเบียบ กฎหมาย ที่กรมที่ดินได้วางไว้หรือไม่ เพื่อที่จะมีความเห็นว่าควรหรือไม่ควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ หากข้อมูลไม่เพียงพอก็เป็นหน้าที่ของผู้พิจารณาหรือกลั่นกรองจะต้องดำเนินการเพิ่มเติม เช่น การพิจารณาว่าหลักฐาน ส.ค.๑ ที่ผู้ขอนำมาประกอบการออกโฉนดที่ดินตรงกับแปลงที่ดินที่นำรังวัดหรือไม่ นอกจากข้อมูลที่ได้ในขั้นรับคำขอคือการสอบสวนผู้ขอ กับพยาน และข้อมูลในขั้นรังวัดจากช่างรังวัดแล้วเจ้าหน้าที่อาจแสวงหาข้อเท็จจริงได้จากตรวจสอบสารบบแปลงที่ดินข้างเคียงว่าถูกต้องสอดคล้องหรือสัมพันธ์กับข้อมูลที่ช่างรังวัดสอบสวนผู้ขอ เจ้าของที่ดินข้างเคียงพยานและผู้ปกครองท้องที่หรือไม่ แล้วจึงประมวลข้อมูลพร้อมความเห็นเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก เพื่อพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดินเพื่อแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไป

ขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการสำหรับเรื่องการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน นั้น เดิมได้กำหนดขั้นตอนและระยะเวลาไว้ตามระเบียบของกรมที่ดิน ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒

และต่อมาได้มีการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๓/ โดยการออก โฉนดที่ดินเฉพาะรายมีขั้นตอน จำนวน ๑๖ ขั้นตอน ระยะเวลา ๖๔ วัน ดังนี้

๑. รับบัตรคิว/ยื่นขอรังวัด (ฝ่ายทะเบียน) ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานเอกสาร ตามแบบ น.ส.๑ ข ตามคำขอประเภทต่างๆ ดังนี้

- (๑) คำขอรังวัดเข้าไปใต้สวน
- (๒) คำขอรังวัดสอยเขตใต้สวน
- (๓) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง
- (๔) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย
- (๕) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง

๒. ผู้ขอชี้ระวางแผนที่ (ฝ่ายรังวัด)

- (๑) ให้ผู้ขอหาดำเนินที่ดินใกล้เคียงในระวาง
- (๒) หรือนำโฉนดที่ดินใกล้เคียงมาประกอบคำขอ
- (๓) บันทึกคำชี้แจงตรวจและชี้ระวางแผนที่ (ร.ว. ๑๐)

๓. รับคำขอ/สอบสวน/เขียนหรือพิมพ์ใบสั่งค่าธรรมเนียม(ฝ่ายทะเบียน)

- (๑) สอบสวนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓ ฯ
- (๒) เรียกหลักฐานประกอบเรื่อง
- (๓) เขียน น.ส. ๑ ข (คำขอ)
- (๔) ลงบัญชีรับทำการ บ.ท.ด. ๒
- (๕) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัด (ท.ด. ๘๒)

๔. ชำระค่าคำขอ (ฝ่ายทะเบียน) (การเงิน)

- (๑) เขียนใบสั่งค่าคำขอ
- (๒) ผู้ขอชำระค่าคำขอ
- (๓) นำใบเสร็จปิดเข้าเรื่อง
- (๔) เจ้าหน้าที่ลงบัญชี บ.ท.ด. ๑๑

๕. ส่งฝ่ายรังวัดนัดรังวัด/วางเงินค่าใช้จ่ายการรังวัด

- (๑) ลงบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. ๑๒)
- (๒) ลงบัญชีคุมการนัดรังวัด (ร.ว. ๓๐)
- (๓) ลงบัญชีคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. ๓๑)
- (๔) กำหนดช่างฯ วันทำการ และค่าใช้จ่ายในการรังวัด
- (๕) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัด (ท.ด. ๘๒) เพิ่มเติม
- (๖) จัดทำใบนัดรังวัด (ท.ด. ๒ ก) ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ขอและเก็บในเรื่อง
- (๗) ให้ผู้ขอวางเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัด

๖. ค้นหาหลักฐานที่ดินและแผนที่/แจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง

- (๑) ฝ่ายรังวัดค้นหาเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล
- (๒) ฝ่ายทะเบียนค้นหาหมายเลขโฉนดที่ดิน ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกด้าน
- (๓) ฝ่ายรังวัดทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง
- (๔) ส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง

๓/. การรังวัดทำแผนที่และสอบสวนสิทธิ(ฝ่ายรังวัด)

- (๑) ทำการรังวัดตามกฎหมาย ระเบียบฯ
- (๒) จัดทำต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ
- (๓) จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่อง/ลงที่หมายในระวาง
- (๔) ต่อเลขที่ดิน หน้าสำรวจ
- (๕) สอบถามข้างเคียง หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
- (๖) เขียนรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก.)

(๓) ตรวจสอบการคำนวณ และการลงที่หมายแผนที่

๔. ตรวจสอบความถูกต้องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก

- หัวหน้างาน/หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจระเบียบ/เสนอ เจ้าพนักงานที่ดิน

๕. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก พิจารณาสั่งการ

๑๐. ถอนจ่ายเงินค่าใช้จ่ายการรังวัด/ส่งคืนฝ่ายรังวัด/ส่งฝ่ายทะเบียน

- ลงบัญชีรับเรื่องจากฝ่ายรังวัด (บ.ท.ค. ๓/๑)

๑๑. จัดทำประกาศแจกโฉนดที่ดินเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาลงนาม

๑๒. ประกาศออกโฉนดที่ดิน

๑๓. ตรวจสอบต่อเลขโฉนดที่ดิน/สร้างโฉนดที่ดิน

๑๔. เจ้าพนักงานที่ดิน พิจารณาลงนาม/แจ้งผู้ขอมารับโฉนด

- (๑) คำขอออกโฉนดโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตาม

มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้อต่อเมื่อผู้ขอได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงเท่านั้น

- (๒) ฝ่ายทะเบียนแจ้งผู้ขอมารับโฉนดที่ดิน

๑๕. รับค่าธรรมเนียม

๑๖. แจกโฉนดให้กับผู้ขอ

สำหรับระยะเวลา รวม ๖๔ วัน ดังกล่าวนี้นี้จะไม่รวมระยะเวลาที่เสียไป เนื่องจากมีการขัดข้อง

ดังต่อไปนี้

- ระยะเวลาการรังวัดตามลำดับการรังวัด ซึ่งกรมที่ดินกำหนดให้ระยะเวลาการนัดรังวัด

นับจากวันยื่นคำขอไม่ควรเกิน ๓๐ วัน

- การดำเนินการที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาของส่วนราชการอื่น

- การดำเนินการที่อยู่ในระหว่างการร้องเรียนหรือหาข้อมูลเพิ่มเติมนอกเหนือจากขั้นตอน

การปฏิบัติราชการตามปกติ

- ประชาชนผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ผิดนัดหรือละเลยไม่มาติดต่อขอดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

- กรณีหลักฐานไม่ครบถ้วน ต้องทำหนังสือหรือแจ้งขอหลักฐานเพิ่มเติม

- เหตุผลอื่นใดอันมิใช่เกิดจากการบกพร่องในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

### รายละเอียดแนวทางปฏิบัติ

การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินการสอบสวนผู้ขอให้สอบสวนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓ ฯ พร้อมเรียกเอกสารประกอบเรื่อง

**๑. การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย มีหลักฐานคำขอในที่ดินเดิม  
การพิจารณาในการรับคำขอและการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการ  
ครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)**

แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

เมื่อพ้นกำหนดการยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) หากมีผู้นำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) มายื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา / ส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินอำเภอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

๑. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ข. และ น.ส. ๓ ก.) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามระเบียบและวิธีการ

ในการนำเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งลงบัญชีเรื่องการรังวัด (บ.ท.ด. ๑๑) ให้แยกบัญชีเป็นอีกเล่มหนึ่งต่างหากเป็นบัญชีเรื่องการรังวัด ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เพื่อสะดวกแก่การควบคุมและติดตามเรื่อง

๒. ในการรับคำขอตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบและบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินตามบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ว่า การขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ นั้น ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น ในขั้นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ตามคำขอโดยการรังวัดและสอบสวนสิทธิเพื่อให้ทราบตำแหน่งของที่ดินและข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินเพื่อให้ผู้นำนหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดินพร้อมกับหลักฐานการยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และผลการรังวัดไปยื่นคำร้องต่อศาลซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตอำนาจก่อน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อผู้ขอได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงเท่านั้น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำกรณีมีผู้นำ ส.ค. ๑ มายื่นขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งได้ส่งมาพร้อมแนวทางปฏิบัติ) ให้แก่ผู้ขอ พร้อมทั้งให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

๓. ให้ผู้ขอชำระวางและนัดทำการรังวัดตามลำดับการยื่นคำขอตามปกติ โดยให้วางเงินมัดจำรังวัดและดำเนินการตามระเบียบเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย

๔. เมื่อได้ทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว หากไม่มีการคัดค้าน และไม่มีเหตุขัดข้องอื่นใดให้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินตามระเบียบ เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้คัดค้าน และได้ตรวจสอบความถูกต้องตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลในกรณีมีผู้นำหลักฐาน ส.ค. ๑ ไปยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ฉบับแก้ไข

เพิ่มเติม) (ที่ได้ส่งมาพร้อมกับแนวทางปฏิบัตินี้) แล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินนำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) พร้อมทั้งสำเนาหลักฐานการรังวัดและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลที่ดินที่อยู่ในเขตอำนาจ

๕. เมื่อผู้ขอมาติดต่อขอรับหลักฐานเพื่อไปดำเนินการทางศาลตามข้อ ๔ ให้ผู้ขอลงนามรับเอกสารดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน และให้หมายเหตุในบัญชีเรื่องการรังวัด ตามข้อ ๑ ว่าผู้ร้องได้รับหลักฐานการรังวัดและหลักฐานอื่นไปดำเนินการทางศาลตั้งแต่วันที่ เดือน ปีใด และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่กำกับไว้แล้วให้รอเรื่องไว้จนกว่าผู้ขอจะได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยไม่ถือเป็นงานค้างของสำนักงานที่ดิน

๖. หากในการรังวัดมีผู้คัดค้าน หรือระหว่างประกาศมีผู้คัดค้าน เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบความถูกต้องตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลของสำนักงานที่ดิน ซึ่งได้ ส่งมาพร้อมกับหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๓/๔๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ แล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ ให้ดำเนินการดังนี้

๖.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกผู้ขอและผู้คัดค้านมาดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากตกลงกันได้ ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง โดยให้แจ้งให้ผู้ขอไปดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ว่าผู้ร้องเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อศาลมีหนังสือแจ้งให้กรมที่ดิน (โดยสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ) ตรวจสอบ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลตามมาตรา ๔ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ รายงานเรื่องการคัดค้านและผลการสอบสวนเปรียบเทียบให้ศาลทราบด้วย

๖.๒ ในกรณีมีการคัดค้านและคู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งการใดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง พร้อมทั้งแจ้งให้ฝ่ายผู้ขอไปยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายในกำหนดหกสิบวันด้วย เพื่อศาลจะได้พิจารณาเป็นคดีมีข้อพิพาทในคราวเดียวกัน เมื่อศาลมีหนังสือแจ้งให้กรมที่ดิน (โดยสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ) ตรวจสอบ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลตามมาตรา ๔ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ รายงานเรื่องการคัดค้านและผลการสอบสวนเปรียบเทียบให้ศาลทราบด้วย

๗. เมื่อศาลได้รับคำร้องตามข้อ ๔ และแจ้งให้กรมที่ดินทราบ กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอทราบเพื่อดำเนินการตามคำสั่งศาล โดยอธิบดีกรมที่ดิน ได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๒๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๓ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๒๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ มอบอำนาจให้ดำเนินการแทนอธิบดีกรมที่ดิน ดังนี้

๗.๑ อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ในสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เป็นผู้ดำเนินการตามคำสั่งศาลในเรื่องการตรวจสอบเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่มีผู้ยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

การตรวจสอบตำแหน่งของที่ดิน และการดำเนินการอื่นๆ ตามที่ศาลมีคำสั่ง การเสนอความเห็นเบื้องต้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดว่าผู้ร้องฯ ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ ตลอดจนการขอขยายระยะเวลาต่อศาลในกรณีที่ไม่สามารถเสนอความเห็นต่อศาลได้ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด และให้ถ้อยคำต่อศาลกรณีศาลมีหมายเรียกให้ไปเป็นพยานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบที่ดินแปลงที่มีการยื่นคำร้องต่อศาล แทนกรมที่ดิน

๓๗.๒ อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ทำความเห็นเสนอต่อศาลตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ว่าผู้ร้องฯ ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินแปลงใดในเขตจังหวัดนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ ตลอดจนการขอขยายระยะเวลาต่อศาลในกรณีที่ไม่สามารถเสนอความเห็นต่อศาลได้ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด และให้ถ้อยคำต่อศาลกรณีศาลมีหมายเรียกให้ไปเป็นพยานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบที่ดินแปลงที่มีการยื่นคำร้องต่อศาล แทนกรมที่ดิน

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานศาลยุติธรรมทราบแล้วว่าได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินฯ ในสำนักงานที่ดินนั้น และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการแทนกรมที่ดิน และเป็นผู้แจ้งผลให้ศาลทราบโดยตรง

๔. กรณีผู้ที่ไต่ยื่นคำขอตามข้อ ๑ ไว้ ได้ไปดำเนินการทางศาลยุติธรรมและศาลยุติธรรมได้แจ้งให้กรมที่ดินทราบและให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล กรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ) จะมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดสั่งการให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอตามข้อ ๑ ดำเนินการแทนกรมที่ดิน เมื่อได้รับแจ้งจากกรมที่ดินแล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ รับส่งผลการรังวัดพร้อมตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัดผ่านจังหวัดให้กรมที่ดินทราบโดยด่วน และให้รอผลการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศจากกรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่) หากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอไม่ได้รับแจ้งผลการตรวจสอบจากกรมที่ดินก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอมีหนังสือขอขยายระยะเวลาไปยั้งศาล และรายงานให้กรมที่ดินทราบ

๔. เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ส่งผลการรังวัดพร้อมตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัดให้กรมที่ดิน (ตามข้อ ๔) แล้ว กรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ) จะส่งเรื่องให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน ตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ภายในสามวันนับแต่ได้รับเรื่องจากจังหวัด เมื่อสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดินได้ดำเนินการตรวจสอบเสร็จเรียบร้อยแล้ว กรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่) จะส่งผลการตรวจสอบระวางดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอผ่านจังหวัด ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่กรมที่ดินได้รับแจ้งจากศาลเพื่อดำเนินการต่อไป

หากกรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่) พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันได้ จะมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาต่อศาลต่อไป

๑๐. เมื่อได้รับแจ้งผลการตรวจสอบจากกรมที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินที่รับคำขอรายงานผลการรังวัดและผลการตรวจสอบอื่นๆ พร้อมทั้งผลการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลของสำนักงานที่ดินซึ่งได้ส่ง

มาพร้อมกับหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ ว ๑๔๓/๔๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจารณา เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้รับเรื่องพร้อมผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และผลการตรวจสอบระวางฯ จากเจ้าพนักงานที่ดินฯ ในสำนักงานที่ดินที่รับคำขอแล้ว ให้ตรวจสอบพิจารณาและรายงานผลให้ศาลทราบภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ว่าหลักฐาน ส.ค.๑ ดังกล่าว ผู้แจ้งการครอบครอง ได้ครอบครองและทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่

๑๑. หากกรมที่ดินไม่มีระวางตามข้อ ๘ ใช้ในราชการ และจะต้องจัดซื้อเพื่อดำเนินการตามที่ศาลให้ตรวจสอบ ให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน รีบแจ้งเหตุขัดข้องดังกล่าว พร้อมทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อระวางให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบ เพื่อแจ้งศาลและขอให้ศาลแจ้งผู้ร้องไปยื่นคำขอพร้อมนำเงินไปชำระเป็นค่าจัดซื้อระวางดังกล่าว ณ สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน เมื่อผู้ร่อนำเงินมาชำระให้ผู้รับชำระเงินออกไปเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ร้องเป็นหลักฐาน และให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ดำเนินการโดยเร็วต่อไป

๑๒. ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินฯ ในสำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะส่งเรื่องทั้งหมดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจารณาตามข้อ ๙ ให้ส่งสำเนา ส.ค.๑ หรือเลขที่ ส.ค.๑ ที่ศาลแจ้งมา ผ่านจังหวัดให้กรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน) ตรวจสอบทะเบียนการครอบครองที่ดินทางส่วนกลางด้วย

๑๓. เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้ร้องได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และผู้ร้องได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ผู้ขอโดยเร็ว และให้หมายเหตุในบัญชีตามข้อ ๔ ว่าได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว

หากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้ร้องมิได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้หมายเหตุในบัญชีตามข้อ ๔ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกคำขอและจำหน่ายบัญชีเรื่องออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายนั้น

๑๔. หากผลการรังวัดและการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า ที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ตรงกับ ส.ค.๑ ที่นำเป็นหลักฐานอย่างชัดเจน เช่น ข้างเคียงไม่รับกันทุกด้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบ หากผู้ขอทราบแล้วไม่ประสงค์จะดำเนินการทางศาลต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานและส่งยกเลิกเรื่อง แต่หากผู้ขอประสงค์จะไปดำเนินการทางศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิ ก็ให้บันทึกผู้ขอไว้ แล้วให้ผู้ขอนำหลักฐานไปดำเนินการทางศาลแล้วให้รอเรื่องไว้จนกว่าผู้ขอจะนำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๕. กรณีที่เจ้าของที่ดินไปยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยมิได้ยื่นคำขอผ่านสำนักงานที่ดินท้องถิ่นก่อน ศาลจะมีคำสั่งให้ผู้ร้องไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สำนักงานที่ดินท้องถิ่น เมื่อเจ้าของที่ดินมายื่นคำขอที่สำนักงานที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๑ ถึงข้อ ๖ และเมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว ให้แจ้งให้ผู้ขอนำผลการรังวัดไปยื่นต่อศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งตามข้อ ๗ และให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๘ ถึงข้อ ๑๒ ต่อไป

๑๖. กรณีมีผู้นำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) มาขอเนาเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ห้ามมิให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ดำเนินการให้โดย

เด็ดขาด เนื่องจากเป็นงานโครงการซึ่งมีกำหนดระยะเวลาที่จำกัด และแจ้งให้ผู้ขอไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ต่อไป

๑๗. กรณีที่มีวัดในพระพุทธศาสนาเป็นหลักฐาน ส.ค.๑ ซึ่งมีชื่อวัดนั้นเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน มาเป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือว่า ส.ค.๑ ฉบับที่วัดนำมาใช้นั้นเป็นเพียงหลักฐานว่าวัดนั้นได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นที่วัดมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น โดยให้สำนักงานที่ดินรับคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่จำเป็นต้องใช้หลักฐาน ส.ค.๑ และไม่ต้องให้วัดไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแม้วัดจะไม่ได้แจ้งการครอบครองวัดก็ได้ความคุ้มครองตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๘. ให้ทุกสำนักงานที่ดินดำเนินการตามแนวทางปฏิบัตินี้โดยเคร่งครัด หากมีกรณีเป็นที่สงสัยอื่นๆ ที่มีได้กล่าวไว้ในแนวทางปฏิบัตินี้ ให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นรายๆ ไป

### การรังวัดซ้ำใบไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดจากกรณีที่เจ้าของที่ดินได้นำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ แต่ไม่มาขอรับใบไต่สวนเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัดที่ปรากฏในใบไต่สวน ต่อมาผู้ขอรังวัดซึ่งจะเป็นเจ้าของเดิมหรือคนใหม่ก็ตามมีความประสงค์จะรับโฉนด ก็ให้ยื่นคำขอ (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๕ เรื่องการออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อ ไม่ตรงตามใบไต่สวน) ออกโฉนดที่ดินประเภทรังวัดซ้ำใบไต่สวน โดยดำเนินการเหมือนกับการออกโฉนดเฉพาะรายทุกประการ โดยสร้างใบไต่สวนขึ้นใหม่ ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ให้ใช้ตามใบไต่สวนเดิม ส่วนผู้ขอรังวัดหากมีชื่อแตกต่างจากเดิมให้บันทึกถ้อยคำแสดงหลักฐานอ้างอิงการได้มาไว้ด้วย

### การรังวัดสอบเขตใบไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดขึ้นเนื่องจากเจ้าของที่ดินได้เคยนำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้และรับใบไต่สวนไปแล้ว แต่ไม่มารับโฉนดเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัด ต่อมาเมื่อเจ้าของเดิมหรือเจ้าของคนใหม่ (หมายถึงมีการเปลี่ยนแปลงโดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจดทะเบียนในใบไต่สวนแล้ว) ประสงค์จะรับโฉนดก็ต้องให้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตใบไต่สวน เนื่องจากเขตการครอบครองอาจเปลี่ยนแปลงได้ หรือสภาพที่ดินเปลี่ยนไปจากเดิม การรังวัดคงปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกโฉนดเฉพาะราย เว้นแต่หลักฐานการสอบสวนคงใช้ใบไต่สวนเดิม การรับรองเขตที่ดินข้างเคียงให้ใช้ พ.ด. ๓๔ (คำสั่งที่ ๑๓/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๓๗ เรื่อง การใช้ใบรับรองเขตที่ดิน)

การสอบเขตใบไต่สวนนี้จะต้องบันทึกการทำประโยชน์ด้วยว่า ผู้ขอได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่าใด เหลือที่ไม่ได้ทำประโยชน์เท่าใด ถ้าทำไม่เต็มทั้งแปลงให้แสดงเขตที่ทำประโยชน์และยังไม่ได้ทำประโยชน์ไว้ในแผนที่ด้วย พร้อมทั้งให้ผู้ปกครองท้องที่ลงนามไว้เป็นหลักฐานการรังวัดสอบเขตใบไต่สวน ถ้าปรากฏว่าข้างเคียงหรือจำนวนเนื้อที่แตกต่างจากใบไต่สวนเดิม ให้เขียนข้างใบไต่สวนด้วยหมึกสีแดงว่า “รังวัดใหม่ได้เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา” แล้วแก้ข้างเคียงให้ตรงกัน พร้อมทั้งลงชื่อกำกับไว้ ถ้าปรากฏว่า จำนวนเนื้อที่และข้างเคียงถูกต้องตามเดิมให้เขียนข้างใบไต่สวนด้วยหมึกสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้

ได้ทำการรังวัดสอบเขตใบไต่สวนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... ปรากฏจำนวนเนื้อที่ดิน และข้างเคียงถูกต้องตามเดิม” แล้วลงชื่อกำกับไว้

### การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานใบจอง

ใบจอง (น.ส.๒) หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทางราชการออกให้เนื่องจากการจับจองตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ยังไม่ให้สิทธิครอบครองในที่ดินโดยสมบูรณ์ เพราะเป็นการอนุญาตให้ผู้จับจองที่ดินเข้าทำประโยชน์เป็นการชั่วคราว หากเห็นว่าผู้ที่เข้าครอบครองทำประโยชน์นั้นไม่ได้ทำประโยชน์ภายในเวลาที่กำหนด หรือเข้าทำประโยชน์แล้วทำประโยชน์ไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ทางราชการก็จะให้ผู้นั้นหมดสิทธิในที่ดินและจะนำไปจัดให้บุคคลอื่นต่อไป ผู้มีชื่อในใบจองจึงยังไม่ใช่เจ้าของ จะนำไปจดทะเบียนขายไม่ได้ จำนองไม่ได้ เว้นแต่การโอนทางมรดก

ใบจองมี ๒ แบบ คือ

๑. น.ส. ๒ เป็นแบบที่ออกในท้องที่ที่ยังไม่มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

๒. น.ส. ๒ ก. เป็นแบบที่ออกในท้องที่ที่มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

เมื่อทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จภายใน ๓ ปี ก็สามารถนำใบจองเสร็จนำไปออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้แล้วแต่กรณี สำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกจากใบจองต้องห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี (บางกรณีห้ามโอนภายใน ๕ ปี หรือไม่ห้ามโอนเลย)

### ๒. การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ที่ไม่มีหลักฐานในที่ดินเดิม

#### คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง

กล่าวคือ เป็นที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อน ประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (พ.ศ. ๒๔๙๗) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (คือไม่มีโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว) แต่มีได้มาแจ้งการครอบครองตามแบบ ส.ค. ๑ จึงถือว่าเป็นที่ดินตกค้างการแจ้งการครอบครองผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองในกรณีนี้ มีสิทธิมาขอออกโฉนด ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ๒ กรณีคือ

(๑) เมื่อทางราชการมาเดินสำรวจทั้งตำบล เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก ให้ ถ้าที่ดินเราอยู่ในเขตสำรวจ ก็ต้องไปแจ้งการครอบครองต่อ นายอำเภอภายใน ๓๐ วัน นับแต่ผู้ว่าราชการประกาศจะเดินสำรวจหรือไม่ก็จะต้องไปนำพนักงานเจ้าหน้าที่ในการชี้แนวเขตเพื่อรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือ พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออก น.ส. ๓ ก ให้

(๒) แม้ไม่มีประกาศตามข้อ ๑ ก็มาขอออกโฉนดที่ดินได้เป็นรายๆ แต่การมาขอออกก็ต้องมีเหตุผลจำเป็น เช่น ที่ดินนั้นถูกเวนคืน หรือจะโอนที่ดินให้ทางราชการ หรือมีความจำเป็นอย่างอื่น เช่น ยากจนต้องการขายที่ดินนั้น แต่ต้องขออนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัดด้วย พวกที่ตกค้างการแจ้งการครอบครองนี้ทางราชการจะออกโฉนดที่ดิน ให้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าต้องการจะได้เกิน ๕๐ ไร่ ต้องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติเป็นการเฉพาะราย

#### คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง

หากเป็นที่ดินที่มีได้แจ้งการครอบครอง ให้ใช้คำขอ พ.ค. ๙ หรือ น.ส. ๑ ข แต่หมายเหตุไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอบนหัวกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” เช่น “คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน (มิได้แจ้งการครอบครอง)” เป็นต้น ในบัญชีรับคำขอออกโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๒) ให้เขียนด้วย

อักษรสีแดงในช่องหมายเหตุว่า “ มิได้แจ้งการครอบครอง”ให้สอบสวนผู้ขอ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ถึงเหตุที่มิได้แจ้งการครอบครอง มีเจตนาฝ่าฝืนกฎหมายหรือไม่เป็นผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับติดต่อกันมาจนถึงปัจจุบันโดยมีหลักฐานอย่างใด แสดงว่าได้ทำหรือมีมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ หรือมีหลักฐานอื่นอันควรเชื่อว่าได้ทำติดต่อกันมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ รวมทั้งสอบสวนถึงความจำเป็นที่จะขอยกโฉนดที่ดินประกอบคำขอไว้ด้วย ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่องการยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินข้อ ๔ กรณีที่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดจะเป็นผู้ใช้ดุลยพินิจพิจารณาอนุมัติตามความจำเป็นแต่ละราย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแผนที่ในที่ดินก่อน เมื่อดำเนินการรังวัดและประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้านไม่ขัดข้องประการใดแล้ว จึงดำเนินการขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด เว้นแต่เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นสมควรให้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาหรือผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายอนุมัติก่อน เมื่อได้รับอนุมัติแล้วจึงดำเนินการรังวัดและทำแผนที่ได้ ในกรณีผู้ซึ่งได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗/ตรีแห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วมาขอออกเฉพาะรายให้สอบสวนกรณีความจำเป็นและขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายตามข้างต้นนี้ แต่อย่างไรก็ตามกรณี

(๑) เมื่อมีผู้มายื่นคำขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายให้ใช้คำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ฯ โดยให้ผู้ขออ้างเหตุผลความจำเป็นในการขอยกไว้ในคำขอด้วย แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอ ด้านบนของกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” ตัวอย่างเช่น “คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน (มิได้แจ้งการครอบครอง)” เป็นต้น

(๒) ผู้ขอที่อ้างว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแต่มิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ก็ให้นำหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินหรือพยานบุคคลผู้รู้เห็นตลอดจนผู้ปกครองท้องที่มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนด้วย

(๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วให้ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒ ) และเขียนด้วยอักษรสีแดงในช่องหมายเหตุว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง”

เมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้เสนอคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับหรือไม่รับคำขอ ซึ่งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินที่รับหรือไม่รับ คำขอนั้นเป็นคำสั่งทางปกครอง ที่ผู้ขอสามารถอุทธรณ์คำสั่งได้

ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินเดิมตามนัยมาตรา ๕๙ ทวิวรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น หมายถึงผู้ซึ่งรับโอนที่ดินมาจากเจ้าของเดิม ซึ่งได้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่ว่าจะเป็นการรับมรดก รับซื้อ รับให้ หรือกรณีอื่นๆ ซึ่งเป็นการโอนที่ดินต่อกัน และแม้การทำนิติกรรมนั้นจะได้ทำภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้โดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ก็มีความหมายรวมถึงด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องสอบสวนพยานหลักฐานให้เป็นที่เชื่อได้ว่า ได้มีการทำนิติกรรมโอนที่ดินต่อกัน และได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินต่อกันแล้ว

### หลักฐานประกอบการขอยกโฉนดที่ดิน

- บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)

- แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)

## ๑๒๒ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

- ใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน
- ใบจองหรือใบเหยียบย่ำ หรือตราจอง
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข) หรือใบสำคัญแสดงการนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓)

- ใบไต่สวนหรือใบนำ
- หนังสือแสดงการทำประโยชน์ ในกรณีที่ได้รับการจัดที่ดินในนิคมสร้างตนเองหรือสหกรณ์นิคม (น.ค. ๓ หรือ กสน. ๕)

- หลักฐานการเสียภาษีที่ดิน หรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

### หลักฐานประกอบการขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์

- บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)

- แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
- ใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน
- ใบจองหรือใบเหยียบย่ำ หรือตราจอง
- หนังสือแสดงการทำประโยชน์ ในกรณีที่ได้รับการจัดที่ดินในนิคมสร้างตนเองหรือสหกรณ์นิคม (น.ค. ๓ หรือ กสน. ๕)

- หลักฐานการเสียภาษีที่ดินหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

### ขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

๑. รับบัตรคิวจากประชาสัมพันธ์
๒. ชี้อะเอียดแผนที่
๓. รับคำขอ สอบสวน ชำระเงินค่าธรรมเนียม
๔. ฝ่ายรังวัดดำเนินการ นัดทำการรังวัด กำหนดตัวข้างรังวัด
๕. ค้นหารายชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง และพิมพ์หมายข้างเคียง
๖. รับหมายแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง วางเงินมัดจำรังวัดรับหลักเขตที่ดิน
๗. ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัด พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ที่ดิน
๘. คำนวณเนื้อที่ และเขียนรูปแผนที่โฉนดที่ดิน
๙. เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการแจกโฉนดที่ดิน ๓๐ วัน
๑๐. ประกาศแจกที่ดินให้ปิดในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอ หรือว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ
๑๑. เสนอเรื่องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีขออนุญาตโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง หรือกรณีเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๑๒. ส่งเรื่องให้คณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ ตรวจสอบกรณีที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้
๑๓. ประสานงานกับ ส.ป.ก. หรือผู้ปกครองนิคมฯ กรณีที่ดินอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินฯ นิคมสร้างตนเอง หรือสหกรณ์นิคม
๑๔. เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอและแจ้งเจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดิน
๑๕. แจกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอ

**ขั้นตอนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.)**

๑. เจ้าของที่ดินนำเอกสารหลักฐานต่างๆ ไปยื่นคำขอรังวัดออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
๒. ชี้ตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ (ร.ว.๑๐ ก) พร้อมลงนามรับรอง
๓. ให้ถ้อยคำในการนัดรังวัด เพื่อ
  - กำหนดวันทำการพิสูจน์
  - กำหนดเงินค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม
  - กำหนดสถานที่นัดพบ
๔. รับเจ้าหน้าที่ไปทำการพิสูจน์ตรวจสอบและปักหลัก จนเสร็จการ
๕. ลงนามในเอกสารต่างๆ
๖. รวบรวมหนังสือแจ้งให้ไปรับประกาศไปปิดประกาศ และนำทางประกาศมาคืนเจ้าหน้าที่
๗. รวบรวมหนังสือแจ้งให้ไปรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

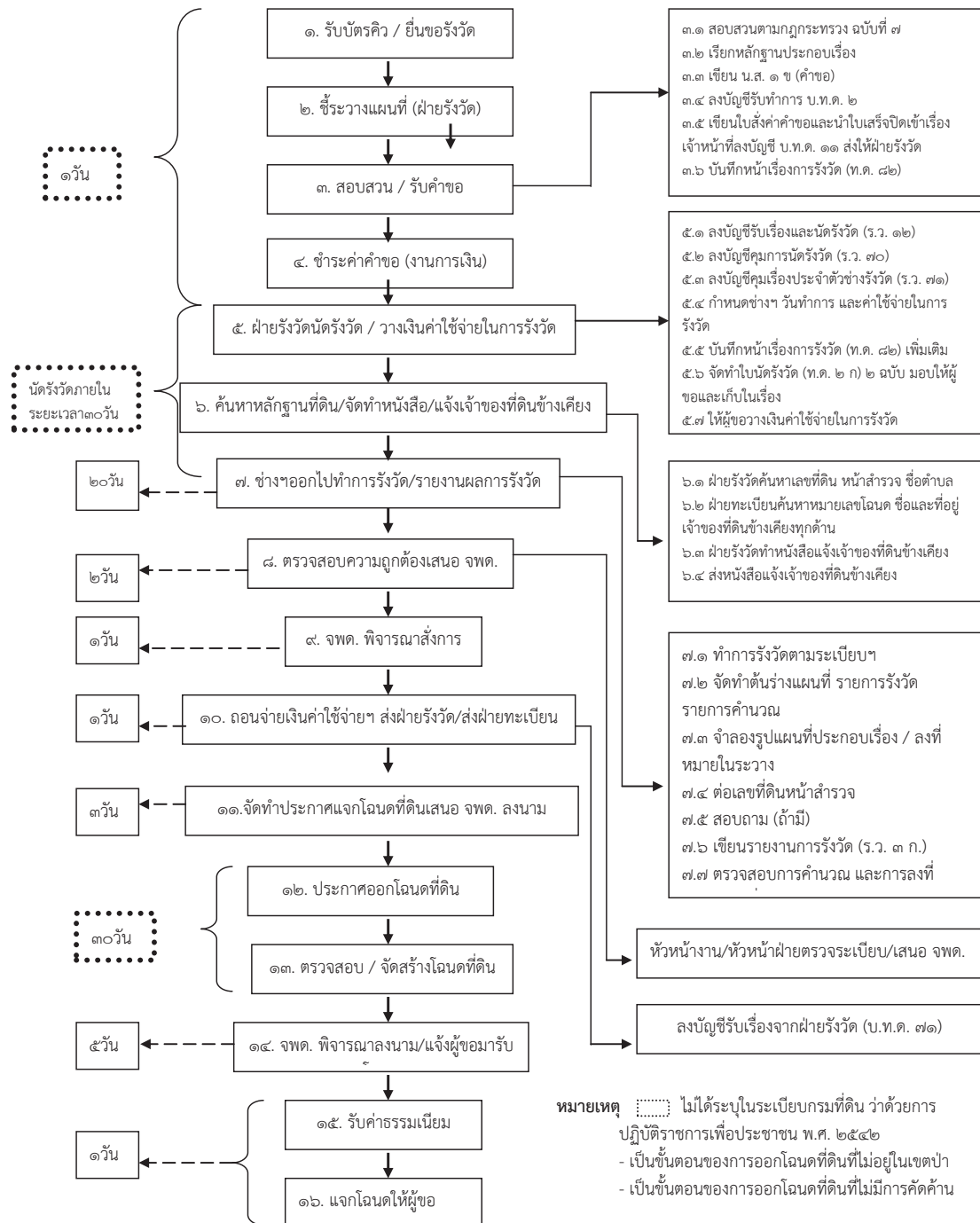
**ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย****ค่าธรรมเนียม**

|                                                                                  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| ค่าคำขอแปลงละ                                                                    | ๕ บาท  |
| ค่าประกาศแปลงละ                                                                  | ๑๐ บาท |
| ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงละ                                      | ๔๐ บาท |
| ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลงละ           | ๓๐ บาท |
| ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ                                                          | ๑๕ บาท |
| <b>ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน</b>                                                 |        |
| - ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ                                            | ๕๐ บาท |
| - ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ แปลงละ<br>เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ | ๒ บาท  |
| <b>ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์</b>                                 |        |
| - ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ                                            | ๓๐ บาท |
| - ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ แปลงละ<br>เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ | ๒ บาท  |

**ค่าใช้จ่าย**

- ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงาน ให้จ่ายเท่าที่จำเป็น และใช้จ่ายไปจริง
- ค่าเบี้ยเลี้ยง ให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และค่าจ้างคนงาน ให้จ่ายเท่าที่จำเป็น ตามระเบียบของทางราชการ เท่าอัตราของทางราชการ
- ค่าป่วยการให้แก่พนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดคนหนึ่งวันละ ๕๐ บาท
- ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

ขั้นตอนการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย



## บทที่ ๖

### การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติสิรินาถ จังหวัดภูเก็ต\*

#### ●ความเป็นมา

เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้มีการให้สัมภาษณ์และมีการนำเสนอข่าวตามหนังสือพิมพ์ว่า มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับเอกชน ๕ ราย ได้แก่ บริษัท ทรียดอลฟินซ์ จำกัด, บริษัท ลาคอลลิน จำกัด, บริษัท พาววิลเลียน บีช รีสอร์ท จำกัด, บริษัท แลนด์ สเตท จำกัด และ บริษัท ภูเก็ตเพนินซูลา สเปแอนด์ รีสอร์ท จำกัด โดยไม่ถูกต้อง และที่สำคัญเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลังจากปี พ.ศ. ๒๕๐๓ ซึ่งเป็นช่วงที่ไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใดๆ ได้ เนื่องจากมีการประกาศเป็นพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติและทางราชการได้จ่ายเงินชดเชยให้เจ้าของที่ดินทุกรายที่มีเอกสารสิทธิในพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ต่อมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๗ สීමวลงสนธิ์มีการนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติสิรินาถ จังหวัดภูเก็ต ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

#### ●ข้อเท็จจริง

กรมที่ดินได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วพิจารณาจากพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา หนังสือกรมป่าไม้ และหนังสือกรมที่ดิน<sup>๑</sup> แล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ได้ให้ความหมายของคำว่า “ป่า” หมายความว่า ที่ดิน รวมตลอดถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลที่ยังมีต้นไม้บุคคลได้มาตามกฎหมาย ดังนั้น “ป่า” ในความหมายดังกล่าวจึงไม่รวมถึงที่ดินที่บุคคลได้มาตามกฎหมาย และเมื่อพิจารณาถึงมาตรา ๑๒ และมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ

\* นายสมมานัน สิ้นธุระเวชญ์

<sup>๑</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒๔๐๔๒ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๒๒ ตอบข้อหารือจังหวัดสตูล เรื่อง นายสุเมธ งามสมัน ขอบอก น.ส. ๓ ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๓/๓๕ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๒๒) สรุปได้ว่า คณะกรรมการพิจารณาราชการด้านป่าไม้ของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (กพป.) ได้พิจารณาเสนอความเห็นต่อกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ว่า “การออกเอกสารสิทธิในที่ดินภายในเขตป่าสงวนแห่งชาติโดยที่บุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือมีกรรมสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน (มี ส.ค. ๑ หรือ น.ส. ๓ หรือโฉนดที่ดิน) อยู่ก่อนประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติ กฎหมายได้คุ้มครองรับรองสิทธิให้ตามข้อยกเว้นโดยมาตรา ๑๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ อยู่แล้ว ไม่กระทบกระเทือนต่อผู้มีสิทธิในที่ดินดังกล่าว ขอบที่จะออกเอกสารสิทธิ (น.ส. ๓) ได้อยู่แล้ว โดยไม่ต้องยื่นคำร้องต่อนายอำเภอท้องที่เพื่อสอบสวนแต่ประการใด” ซึ่งกรมป่าไม้และกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เห็นชอบด้วยแล้ว (ตามหนังสือกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ถึงกระทรวงมหาดไทย ที่ กส ๐๘๑๑/๑๓๘๓/๙ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๑๙)

พ.ศ. ๒๕๐๗<sup>๒</sup> ประกอบกัน ได้กำหนดเรื่องการยื่นคำร้องขอค่าทดแทนกรณีมีผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติใช้บังคับ ให้ยื่นคำร้องต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ภายในเก้าสิบวัน ถ้าไม่ยื่นภายในกำหนดให้ถือว่าสละสิทธิหรือประโยชน์ เพื่อส่งต่อเรื่องให้คณะกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาติพิจารณาคำร้องเพื่อกำหนดค่าทดแทน แต่ทั้งนี้ มิให้ใช้บังคับแก่กรณีสิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๑๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ กล่าวคือ ถ้าบุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น มี ส.ค.๑ หรือใบจอง ที่ออกให้โดยชอบด้วยกฎหมาย บุคคลดังกล่าวยังได้รับการคุ้มครองสิทธิที่มีอยู่โดยผลของมาตรา ๑๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ไม่จำเป็นต้องยื่นคำร้องขอค่าทดแทนที่ดิน และยังคงมีสิทธิขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคำว่า “สิทธิ” ในการได้รับค่าทดแทนมิได้หมายความถึงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง แต่หมายถึงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ประการอื่น เช่น บ้านเรือนที่ปลูกสร้างในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ดังนั้น ทางราชการจึงไม่สามารถเอาที่ดินที่บุคคลมีสิทธิในที่ดินมาเป็นป่าสงวนแห่งชาติได้โดยแต่เพียงให้ค่าทดแทนตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ซึ่งเห็นได้จากความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาบันทึก เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ป่าไม้ถาวรของชาติตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติไว้

<sup>๒</sup> พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗

มาตรา ๔ บัญญัติว่า “ในพระราชบัญญัตินี้

“ป่า” หมายความว่า ที่ดิน รวมตลอดถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลที่ยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมาย

ฯลฯ”

มาตรา ๑๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดอ้างว่ามีสิทธิ หรือได้ทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติโดยอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาตินั้นใช้บังคับ ให้ยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ภายในกำหนดเก้าสิบวัน นับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับถ้าไม่ยื่นคำร้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิหรือประโยชน์นั้น

คำร้องดังกล่าวในวาระหนึ่ง ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ส่งต่อไปยังคณะกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาตินั้นโดยไม่ชักช้า

ความในวาระหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีสิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน”

มาตรา ๑๓ บัญญัติว่า “เมื่อคณะกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาติได้รับคำร้องตามมาตรา ๑๒ แล้วให้สอบสวนตามคำร้องนั้น ถ้าปรากฏว่าผู้ร้องได้เสียสิทธิหรือเสื่อมเสียประโยชน์ ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้ตามที่เห็นสมควร

ถ้าผู้ร้องไม่พอใจในค่าทดแทนที่คณะกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาติดำหนด ผู้ร้องมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด”

(เรื่องเสร็จที่ ๒๙๑/๒๕๓๒)<sup>๙</sup> คณะกรรมการการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นว่า “กรณีมาตรา ๑๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ นั้น เมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา ๑๓ แล้วจะเห็นได้ว่าเป็นเรื่องของการพิจารณาจ่ายค่าทดแทนแก่บุคคลซึ่งมีสิทธิหรือประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติอยู่ก่อนวันที่มีกฎกระทรวงประกาศให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติแต่ต้องเสียสิทธิหรือประโยชน์ไป เนื่องจากการมีกฎกระทรวงประกาศให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ โดยกำหนดให้บุคคลผู้นั้นต้องยื่นคำร้องขอค่าทดแทนภายใน ๙๐ วัน โดยคำว่า “สิทธิ” ในมาตรา ๑๒ นี้มิได้หมายความว่าถึงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง เพราะหากพิจารณา มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติฯ บทนิยามคำว่า “ป่า” ที่หมายถึงที่ดินที่ยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมาย ประกอบกับมาตรา ๑๒ วรรคท้าย ที่กำหนดมิให้นำความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่กรณีสิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ย่อมหมายถึงเพียงแต่สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ประการอื่น เป็นต้นว่า บ้านเรือนที่ราษฎรได้ปลูกสร้างอยู่ในป่าซึ่งถูกประกาศเป็นเขตป่าสงวน แห่งชาติและเมื่อได้รื้อถอนไปจึงมีการพิจารณาให้ค่าทดแทน โดยเฉพาะหากจะให้หมายถึงกรรมสิทธิ์นั้น ก็จะเป็นการบัญญัติให้อำนาจเวนคืนที่ดินโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติฯ โดยปริยาย ซึ่งน่าจะไม่ต้องตามหลักกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ความในวรรคท้ายของมาตรา ๑๒ เห็นได้ว่า เป็นแต่กรณีการบัญญัติกฎหมายให้ชัดเจนขึ้นเพื่อมิให้เข้าใจผิดถึงความหมายของคำว่า “สิทธิ” ตามวรรคแรก เพราะถ้าไม่มีวรรคท้ายของมาตรา ๑๒ อาจทำให้เข้าใจว่า สามารถเอาที่ดินที่บุคคลมีสิทธิใน ที่ดินมาเป็นป่าสงวนแห่งชาติได้โดยแต่เพียงให้ค่าทดแทนตามมาตรา ๑๓ เท่านั้น” และหนังสือกรมป่าไม้ ที่ กษ ๐๓/๐๓/๔๙๑๔ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๑๓ เรื่อง การดำเนินการพิจารณาสอบสวนและวินิจฉัย

<sup>๙</sup> ความเห็นคณะกรรมการการกฤษฎีกา เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ป่าไม้ถาวรของชาติตามที่คณะรัฐมนตรี มีมติไว้ (เรื่องเสร็จที่ ๒๙๑/๒๕๓๒) คณะกรรมการการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นว่า

“กรณีมาตรา ๑๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ นั้น เมื่อพิจารณา ประกอบกับมาตรา ๑๓ แล้วจะเห็นได้ว่าเป็นเรื่องของการพิจารณาจ่ายค่าทดแทนแก่บุคคลซึ่งมีสิทธิหรือประโยชน์ใน เขตป่าสงวนแห่งชาติอยู่ก่อนวันที่มีกฎกระทรวงประกาศให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติแต่ต้องเสียสิทธิหรือประโยชน์ไป เนื่องจากการมีกฎกระทรวงประกาศให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ โดยกำหนดให้บุคคลผู้นั้นต้องยื่นคำร้องขอค่าทดแทน ภายใน ๙๐ วัน โดยคำว่า “สิทธิ” ในมาตรา ๑๒ นี้มิได้หมายความว่าถึงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง เพราะหาก พิจารณามาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติฯ บทนิยามคำว่า “ป่า” ที่หมายถึงที่ดินที่ยังมิได้มีบุคคลได้ มาตามกฎหมาย ประกอบกับมาตรา ๑๒ วรรคท้าย ที่กำหนดมิให้นำความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับ แก่กรณีสิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ย่อมหมายถึงเพียงแต่สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ประการอื่น เป็นต้นว่า บ้านเรือนที่ราษฎรได้ปลูกสร้างอยู่ในป่าซึ่งถูกประกาศเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติและเมื่อได้รื้อถอนไปจึง มีการพิจารณาให้ค่าทดแทน โดยเฉพาะหากจะให้หมายถึงกรรมสิทธิ์นั้นก็จะเป็นการบัญญัติให้อำนาจเวนคืนที่ดิน โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติฯ โดยปริยาย ซึ่งน่าจะไม่ต้องตามหลักกฎหมายว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ความในวรรคท้ายของมาตรา ๑๒ เห็นได้ว่า เป็นแต่กรณีการบัญญัติกฎหมายให้ ชัดเจนขึ้นเพื่อมิให้เข้าใจผิดถึงความหมายของคำว่า “สิทธิ” ตามวรรคแรก เพราะถ้าไม่มีวรรคท้ายของมาตรา ๑๒ อาจทำให้เข้าใจว่า สามารถเอาที่ดินที่บุคคลมีสิทธิในที่ดินมาเป็นป่าสงวนแห่งชาติได้โดยแต่เพียงให้ค่าทดแทนตาม มาตรา ๑๓ เท่านั้น”

คำร้องของราษฎรผู้อ้างว่ามีสิทธิหรือได้ทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ข้อ ๒<sup>๔</sup> กำหนดให้คณะกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาติ ดำเนินการพิจารณาแยกเป็น ๒ ประเภท คือ ประเภทที่มีสิทธิในที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและประเภทที่ไม่มีสิทธิในที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับประเภทที่ผู้ร้องนำพิสูจน์ได้ว่า มีสิทธิในที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคณะกรรมการสอบสวนและวินิจฉัยแล้วเห็นว่า เข้าข่ายที่จะได้รับการยกเว้นตามความในมาตรา ๑๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ก็ไม่ต้องนำขึ้นมาพิจารณาวินิจฉัยต่อไป ส่วนประเภทที่ผู้ร้องไม่สามารถนำพิสูจน์ได้ว่ามีสิทธิในที่ดินอยู่โดยถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้คณะกรรมการดำเนินการสอบสวนและพิจารณาว่าผู้ร้องได้เสียสิทธิหรือเสื่อมเสียประโยชน์จริงหรือไม่ หากปรากฏว่าผู้ร้องได้เสียสิทธิหรือเสื่อมเสียประโยชน์จริงก็ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้ตามที่เห็นสมควร ตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ดังนั้น แม้จะประกาศเป็นพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติแล้วก็ตาม ผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบตามประมวลกฎหมายที่ดินยังคงมีสิทธิออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ทั้งนี้ตามนัยมาตรา ๑๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓

ในเรื่องการตรวจสอบการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติสิรินาถ จังหวัดภูเก็ต กรมที่ดินมีคำสั่งที่ ๑๖๔๔/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๓ และคำสั่งที่ ๑๙๓๗/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๓๗ สิงหาคม ๒๕๕๓ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงกรณีที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติสิรินาถ จังหวัดภูเก็ต และคำสั่งที่ ๑๓๗๘/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๓ แต่งตั้งคณะทำงานช่วยตรวจสอบข้อเท็จจริงกรณีที่ดินในเขตอุทยานสิรินาถ ได้ดำเนินการตรวจสอบการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติสิรินาถ จำนวน ๔๔๘ แปลง และมีการออกคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบหรือคลาดเคลื่อนแล้ว จำนวน ๓๔ แปลง ส่งให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติม

<sup>๔</sup> หนังสือกรมป่าไม้ ที่ กษ ๐๓/๐๓/๔๙๑๔ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๑๓ เรื่อง การดำเนินการพิจารณาสอบสวนและวินิจฉัยคำร้องของราษฎรผู้อ้างว่ามีสิทธิหรือได้ทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ

ข้อ ๒ “วิธีการดำเนินการสอบสวนและวินิจฉัยคำร้องของราษฎรผู้อ้างว่ามีสิทธิหรือได้ทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ

การสอบสวนและวินิจฉัยคำร้องในสิทธิและประโยชน์ในที่ดิน ให้คณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาติ ดำเนินการพิจารณาแยกเป็น ๒ ประเภท คือ ประเภทที่มีสิทธิในที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและประเภทที่ไม่มีสิทธิในที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับประเภทที่ผู้ร้องนำพิสูจน์ได้ว่า มีสิทธิในที่ดินอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคณะกรรมการสอบสวนและวินิจฉัยแล้วเห็นว่า เข้าข่ายที่จะได้รับการยกเว้นตามความในมาตรา ๑๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ก็ไม่ต้องนำขึ้นมาพิจารณาวินิจฉัยต่อไป ส่วนประเภทที่ผู้ร้องไม่สามารถนำพิสูจน์ได้ว่ามีสิทธิในที่ดินอยู่โดยถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้คณะกรรมการดำเนินการสอบสวนและพิจารณาว่าผู้ร้องได้เสียสิทธิหรือเสื่อมเสียประโยชน์จริงหรือไม่ หากปรากฏว่าผู้ร้องได้เสียสิทธิหรือเสื่อมเสียประโยชน์จริงก็ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้ตามที่เห็นสมควร ตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับสิทธิครอบครองในที่ดิน ในเขตป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ คณะกรรมการควรจะดำเนินการพิจารณาในแนวทาง ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท ๐๖๐๓/๑๓๕๓๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๑๒ ข้อ ๒ ซึ่งกรมป่าไม้ได้เรียนมาเพื่อจังหวัดทราบแล้ว ตามหนังสือ กษ ๐๓/๐๓/๕๕๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๓ และซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๑๒ เห็นชอบด้วยหลักการ และอนุมัติให้ดำเนินการตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอไว้”

ปัญหาอุปสรรคที่พบเกี่ยวกับการดำเนินการตรวจสอบการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในเขตอุทยานแห่งชาติสิรินาถ จังหวัดภูเก็ต เช่น

๑. ปัญหาแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ

๑.๑ เป็นการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติโดยไม่มีการสำรวจรังวัดในที่ดิน

๑.๒ การถ่ายทอดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติลงในระวางรูปถ่าย น.ส. ๓ ก. มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการขีดเขตภายหลังมีโครงการการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ทำให้มีการออก น.ส. ๓ ก. ให้ราษฎรไปบางส่วน

๑.๓ การถ่ายทอดแนวเขตลงในระวางแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๖ ที่ใช้ประกอบในการออกโฉนดที่ดิน ไม่เป็นแนวเขตเดียวกันกับแนวเขตที่ปรากฏในระวางรูปถ่าย น.ส. ๓ ก. มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ หรือบางส่วนไม่สอดคล้องกับแผนที่ท้ายกฎกระทรวง และในที่ดินไม่มีการปักหลักเขตแนวเขตป่าไม้ ทำให้ไม่ทราบแนวเขตที่ชัดเจน

๒. ปัญหาแนวเขตอุทยานแห่งชาติ

๒.๑ เป็นการประกาศเขตอุทยานแห่งชาติที่มีแนวเขตมากกว่าแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ทับที่สาธารณประโยชน์และที่ดินทำกินของราษฎร ทั้งที่มีหลักฐานและไม่มีหลักฐานในที่ดิน แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนการประกาศเขตอุทยานแห่งชาติ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๔

๒.๒ เป็นการขีดเขตอุทยานแห่งชาติโดยไม่มีการสำรวจรังวัดในที่ดิน

๒.๓ ไม่มีการถ่ายทอดแนวเขตอุทยานแห่งชาติลงในระวางรูปถ่าย น.ส. ๓ ก. มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ หรือเมื่อมีการถ่ายทอดแนวเขตอุทยานฯ ลงในระวางแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๖ ที่ใช้ประกอบในการออกโฉนดที่ดิน บางส่วนที่เป็นบริเวณหาดทราย ไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ปรากฏในที่ดินและแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา

๓. ขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการตรวจสอบแนวเขตป่าไม้แล้วโดยเจ้าหน้าที่กรมป่าไม้วาง ยื่นนอกเขตป่าไม้ แต่ภายหลังเมื่อมีการถ่ายทอดแนวเขตลงในระวางหรือมีการตรวจสอบพบหรือหน่วยงานระบุว่าอยู่ในเขตป่าไม้

๔. ผลกระทบต่อการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ต่อราษฎรในพื้นที่ซึ่งประกอบอาชีพ เศรษฐกิจ การลงทุน การท่องเที่ยว การถูกฟ้องร้องดำเนินคดีจากผู้เกี่ยวข้อง



## บทที่ ๗

## ความรู้เกี่ยวกับเขตป่าไม้\*

**เขตป่าไม้** ไม่มีกฎหมายนิยามให้ความหมายไว้ แต่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ได้กำหนดความหมายว่า “เขตป่าไม้” หมายความว่า เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน และให้หมายรวมถึงเขตป่าไม้ถาวร (ป่าที่คณะรัฐมนตรีให้รักษาไว้เป็นสมบัติของชาติ) ด้วย

เขตป่าไม้สามารถแยกประเภทของป่าไม้ได้ ดังนี้

**๑. ป่าคุ้มครอง** เป็นป่าที่ได้ประกาศโดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกา ตามความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ หรือโดยออกเป็นกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๗ (แล้วแต่กรณี) โดยมีแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตติดไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกาหรือกฎกระทรวง แนวเขตนี้อาจถือเอาสิ่งซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติหรือที่จัดทำขึ้นไว้ ป่าคุ้มครองเป็นป่าที่มีการประกาศโดยยังไม่มีกรังวัดสำรวจแนวเขตในพื้นที่จริง บางครั้งจะไม่ทราบแนวเขตที่ชัดเจนหากไม่ปรากฏแนวเขตธรรมชาติหรือที่จัดทำในแผนที่ โดยในปี พ.ศ. ๒๕๔๗ รัฐบาลมีนโยบายเร่งด่วนในการดำเนินการคุ้มครองและสงวนป่าในท้องที่จังหวัดต่างๆ ให้แล้วเสร็จ และมีความเห็นว่า การกำหนดป่าใดๆ ให้เป็นป่าคุ้มครอง ซึ่งจะต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาอาจไม่รวดเร็วทันการ ควรดำเนินการออกเป็นกฎกระทรวง เพื่อให้การกำหนดป่าคุ้มครองรวดเร็วขึ้น จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่า โดยตราพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งตามมาตรา ๗<sup>๑</sup> บัญญัติว่าการกำหนดป่าใด ให้เป็นป่าคุ้มครอง ให้ออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยมีแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตติดไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย แนวเขตนี้จะถือเอาสิ่งซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติหรือที่จัดทำขึ้นไว้ก็ได้ เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้มอบสำเนาอันถูกต้องพร้อมทั้งแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาไปประกาศ ณ ศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอในท้องที่ และที่ทำการกำนันในท้องที่ กับที่สาธารณสุขสถาน และที่ชุมชนแห่งตำบลที่ป่าคุ้มครองนั้นอยู่

ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๐๗ โดยในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ พระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๔๙๖ พระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า (ฉบับที่ ๓) พุทธศักราช ๒๔๙๗ และ

\* กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ  
นายสมมานัน สิ้นธุระเวชญ์

<sup>๑</sup> พระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๗  
มาตรา ๗ “การกำหนดป่าใด ให้เป็นป่าคุ้มครอง ให้ออกเป็นพระราชกฤษฎีกา และประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยมีแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตติดไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย แนวเขตนี้จะถือเอาสิ่งซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติหรือที่จัดทำขึ้นไว้ก็ได้ เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้มอบสำเนาอันถูกต้องพร้อมทั้งแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาไปประกาศ ณ

ก. ศาลากลางจังหวัด

ข. ที่ว่าการอำเภอในท้องที่

ค. ที่ทำการกำนันในท้องที่ กับที่สาธารณสุขสถาน และที่ชุมชนแห่งตำบลที่ป่าคุ้มครองนั้นตั้งอยู่”

ได้กำหนดไว้ในบทเฉพาะกาล ตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓<sup>๒</sup> ให้ป่าคุ้มครองเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ดังนั้น ปัจจุบันนี้จึงไม่มีป่าคุ้มครอง แต่มีเพียงประวัติหรือข้อเท็จจริงว่าบางพื้นที่ ซึ่งปัจจุบันเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบางแห่ง ฯลฯ (แล้วแต่กรณี) เคยเป็นป่าคุ้มครองมาก่อนเท่านั้น เมื่อมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ รับรองสถานะป่าคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ ให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติแล้ว การที่มีได้ออกกฎกระทรวงกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติภายใน ๕ ปี ตามบทเฉพาะกาล มาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ มิได้มีผลกระทบต่อสถานะความเป็นป่าสงวนแห่งชาติแต่อย่างใด เพราะในบทเฉพาะกาลเองก็ได้บัญญัติให้มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อมิได้ออกกฎกระทรวงภายในระยะเวลา ๕ ปี ระยะเวลาดังกล่าวนี้จึงเป็นเพียงกำหนดเวลาเพื่อเร่งรัดให้มีการดำเนินการสำรวจและกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติใหม่ให้เหมาะสมเท่านั้น ถ้ากฎหมายจะกำหนดบังคับให้กระทำการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็จะต้องบัญญัติไว้ด้วยว่าถ้าไม่กระทำการให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้จะมีผลอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น ให้มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติส่วนที่ยังมิได้ออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ดังนั้นป่าคุ้มครอง (เดิม) ซึ่งมีสภาพเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามมาตรา ๓๖ แล้ว แม้จะมีได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติใหม่ภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ใช้บังคับ ก็ยังคงมีสภาพเป็นป่าสงวนแห่งชาติอยู่ต่อไป ซึ่งเป็นแนวทางเดียวกันกับที่คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นไว้ (ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๐๒/๒๕๔๒)<sup>๓</sup> โดยคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๔ และคณะที่ ๓) ได้วินิจฉัย เรื่อง การกำหนดให้ป่าคุ้มครองเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามบทเฉพาะกาล ในมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ไว้ ๒ ประเด็น คือ

**ประเด็น ๑** การที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์มิได้ออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสายเขาหวางให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ ภายในระยะเวลา ๕ ปี ตามบทเฉพาะกาลในมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติซึ่งเปลี่ยนสภาพจากป่าคุ้มครองตามมาตรา ๓๖ จะยังคงมีสภาพตามกฎหมายเป็นป่าสงวนแห่งชาติหรือไม่ อย่างไร

**ความเห็น** เห็นว่า เมื่อมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติฯ รองรับสถานะป่าคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พ.ศ. ๒๔๘๑ ให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติแล้ว การที่มีได้ออกกฎกระทรวงกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติภายใน ๕ ปี ตามบทเฉพาะกาลมาตรา ๓๖ มิได้มีผลกระทบต่อสถานะความเป็นป่าสงวนแห่งชาติแต่อย่างใด เพราะในบทเฉพาะกาลเองก็ได้บัญญัติให้มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อมิได้ออกกฎกระทรวงภายในระยะเวลา ๕ ปี ดังนั้น ระยะเวลา ๕ ปี ที่กำหนดไว้ จึงเป็นเพียงกำหนดเวลาเพื่อเร่งรัดให้มีการดำเนินการสำรวจและกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติใหม่ให้เหมาะสมเท่านั้น ถ้ากฎหมายจะกำหนดบังคับให้กระทำการภายในกำหนดเวลาดังกล่าวก็จะต้องบัญญัติไว้ด้วยว่า ถ้าไม่กระทำการให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้จะมีผลอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น ให้มีผลเป็น

<sup>๒</sup> พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓/

มาตรา ๓๖ “บรรดาป่าที่เป็นป่าคุ้มครองอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและป่าสงวนก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงออกตามมาตรา ๖ วรรคสอง หรือมาตรา ๓๗ ซึ่งต้องออกภายในห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

<sup>๓</sup> ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๐๒/๒๕๔๒ ดูภาคผนวก ๑

การเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ ส่วนที่ยังไม่ได้ออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๓๖ ดังนั้น จากข้อเท็จจริงตาม ที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์หรือ ป่าสายเขาหวางที่ได้กำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติฯ แม้จะมีได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติใหม่ ภายในเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓/ ใช้บังคับ ก็ยังคงมีสภาพ เป็นป่าสงวนแห่งชาติอยู่ต่อไป

**ประเด็น ๒** กรณีกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ได้ออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติ ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓/ แต่พื้นที่ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงกำหนด ป่าสงวน แห่งชาติไม่ครอบคลุมพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ (ซึ่งเปลี่ยนสภาพมาจากป่าคุ้มครองตามมาตรา ๓๖) ทั้งหมด พื้นที่ส่วนที่เหลือจะมีสภาพทางกฎหมายเป็นป่าประเภทใด

**ความเห็น** เห็นว่า เมื่อมีการออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติในบริเวณเดียวกับ ป่าสงวนแห่งชาติตามมาตรา ๓๖ แล้ว ถ้าพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่กำหนดขึ้นในภายหลังไม่ครอบคลุมพื้นที่ ป่าสงวนแห่งชาติเดิมทั้งหมด พื้นที่ส่วนที่เหลือจึงพ้นสภาพจากการเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ส่วนจะมีสภาพทาง กฎหมายอย่างไร ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี

**สรุปได้ว่า** ตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓/ ได้รองรับ สถานะป่าคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พ.ศ. ๒๔๘๑ ให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ ดังนั้น หากป่าคุ้มครองดังกล่าวได้มีการกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ ตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติ ป่าสงวนแห่งชาติฯ แม้จะมีได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติใหม่ภายในเวลา ๕ ปี นับ แต่วันที่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓/ ใช้บังคับ ป่าคุ้มครองดังกล่าวก็ยังคงมีสภาพเป็น ป่าสงวนแห่งชาติอยู่ต่อไป แต่ถ้าพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่กำหนดขึ้นในภายหลังไม่ครอบคลุมพื้นที่ป่าสงวน แห่งชาติเดิมทั้งหมด (ซึ่งเปลี่ยนสภาพมาจากป่าคุ้มครองตามมาตรา ๓๖) พื้นที่ส่วนที่เหลือถือว่าพ้นสภาพ จากการเป็นป่าสงวนแห่งชาติ แต่จะมีสภาพทางกฎหมายอย่างไร ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี เช่น เป็นเขตป่าไม้ถาวร หรือเป็นเขตที่สาธารณประโยชน์

**๒. ป่าสงวน** (ไม่มีคำว่า “แห่งชาติ”) เป็นป่าที่ได้ประกาศกำหนดให้เป็นป่าสงวนโดยออกเป็น พระราชกฤษฎีกาตามความในมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ หรือโดยออกเป็นกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๓/ (แล้วแต่กรณี)

“มาตรา ๑๐ เมื่อรัฐบาลเห็นสมควรจะกำหนดป่าแห่งใดให้เป็นป่าสงวนตลอดถึงการเพิกถอน ป่าสงวนนั้น ให้นำมาตรา ๕, ๖, ๗ และ ๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่การกำหนดแนวเขตป่าสงวนนั้น ให้มีแผนที่แสดงแนวเขตโดยชัดแจ้งต่อท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วยทุกราย และให้มีหลักเขตกับป้ายหรือ เครื่องหมายแสดงไว้โดยรอบบริเวณป่าสงวนนั้น เพื่อให้ประชาชนเห็นได้โดยชัดแจ้งตามสมควร”

เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๙๓ รัฐบาลมีนโยบายที่จะรับดำเนินการคุ้มครองและสงวนป่าในท้องที่จังหวัด ต่างๆ ให้เสร็จไปโดยด่วน และพิจารณาเห็นว่า การกำหนดป่าใดให้เป็นป่าสงวนซึ่งออกเป็นพระราชกฤษฎีกา ยังไม่เป็นการรวดเร็วทันเหตุการณ์สมควรให้ดำเนินการเปลี่ยนเป็นการออกกฎกระทรวง เพื่อให้กำหนด ป่าสงวนรวดเร็วขึ้น จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่าโดยตราพระราช บัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๓/ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ คุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๐ การกำหนดป่าใดให้เป็นป่าสงวน ตลอดถึงการเพิกถอนป่าสงวนนั้น ให้นำ มาตรา ๕ มาตรา ๖ มาตรา ๗ และมาตรา ๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่การกำหนดแนวเขตป่าสงวนนั้นให้

มีแผนที่แสดงแนวเขตโดยชัดแจ้งต่อท้ายกฎกระทรวงด้วยทุกราย และให้มีหลักเขตกับป้ายหรือเครื่องหมายแสดงไว้โดยรอบบริเวณป่าสงวนนั้นเพื่อให้ประชาชนเห็นได้โดยชัดแจ้งตามสมควร”

ตั้งแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๐๓ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ มีผลใช้บังคับ ทำให้บรรดาป่าที่เป็นป่าสงวน (ไม่มีคำว่า “แห่งชาติ”) อยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่า มีผลเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามมาตรา ๖ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ ซึ่งบัญญัติว่า

“มาตรา ๖ บรรดาป่าที่เป็นป่าสงวนอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่า ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้”

ปัจจุบันไม่มีป่าสงวน มีแต่เพียงประวัติหรือข้อเท็จจริงว่า บางพื้นที่ซึ่งปัจจุบันเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯลฯ (แล้วแต่กรณี) เคยเป็นป่าสงวนมาก่อนเท่านั้น

**๓. ป่าจำแนก** หมายถึง พื้นที่ที่กำหนดไว้เป็นป่าไม้ ซึ่งกระทรวง ทบวง และกรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้ประสานงานกันจัดทำตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๐๓ และตามประกาศกระแสพระบรมราชโองการ เรื่องแผนพัฒนาเศรษฐกิจ (ฉบับที่ ๑) (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม ๓๓ ตอน ๘๕ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๐๓) แล้วนำเสนอคณะกรรมการจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัดในท้องที่ ๖๐ จังหวัด (ยกเว้น ๑๑ จังหวัดที่ไม่มีพื้นที่ป่าไม้ คือ จังหวัดสิงห์บุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี นนทบุรี พระนคร ธนบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร สมุทรสงคราม และจังหวัดนครปฐม) โดยได้พิจารณาหมายเลขเขตพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น ที่เห็นสมควรรักษาไว้เป็นเขตป่าไม้มง ในแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๑,๐๐๐,๐๐๐ เรียกว่า ชัดเขตป่าลงในแผนที่โดยประมาณ แล้วเสนอคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินกระทรวงมหาดไทย และคณะรัฐมนตรีตามลำดับ ในที่สุดคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ เห็นชอบตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ (เป็นข้อเสนอของคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน) ซึ่งคณะรัฐมนตรีลงมติรับหลักการว่า “บริเวณป่าที่คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัดเห็นสมควรกำหนดเป็นป่าสงวน ป่าคุ้มครอง เป็นป่าที่จะรักษาไว้เป็นสมบัติของชาติโดยถาวร หากทบวงการเมืองใดประสงค์จะเข้าใช้ประโยชน์ต้องทำความตกลงกับกระทรวงเกษตรและได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ ไป ป่าที่เห็นสมควรเปิดจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมและเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่นนั้น ให้จังหวัดและอำเภอท้องที่ดำเนินการจัดสรรให้ประชาชนตามโครงการ และระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชนของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากกระทรวงเกษตรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๐๒” และ “คณะรัฐมนตรีลงมติอนุมัติให้จังหวัดต่างๆ ประกาศเขตป่าที่จะสงวนคุ้มครอง และป่าที่จะเปิดจัดสรรเพื่อการเกษตรกรรมเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่นๆ ที่คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัดดำเนินการกำหนดเขตเสร็จไปในท้องที่ ๖๐ จังหวัด โดยประมาณ” ป่าที่กำหนดไว้เป็นป่าไม้นี้ดังกล่าวข้างต้น เรียกว่า “ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔” เป็นภาษาราชการ ซึ่งเป็นการเรียกที่ถูกต้อง ส่วนป่าจำแนกหรือป่าไม้ชั่วคราวมีความหมายเหมือนกับป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ แต่ไม่เป็นภาษาทางราชการ

ภายหลังที่คณะรัฐมนตรีลงมติเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ฯ แล้วจะมีการสำรวจหาข้อมูลเกี่ยวกับดิน สภาพป่า การถือครอง การใช้ประโยชน์ในที่ดินป่านั้นๆ นำเสนอคณะกรรมการจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัดเพื่อพิจารณาเสนอความเห็นขึ้นต้น แล้วผ่านไปยังคณะเจ้าหน้าที่วิชาการ คณะอนุกรรมการอำนวยการจำแนกที่ดิน คณะกรรมการจำแนกประเภทที่ดิน และคณะ

รัฐมนตรี ตามลำดับ เพื่อพิจารณาว่าพื้นที่ส่วนใดที่จะรักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติหรือส่วนที่จะจำแนกเป็นที่จัดสรรเพื่อเกษตรกรรม เพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นฯ คณะรัฐมนตรีก็จะลงมติอนุมัติตามที่กระทรวงมหาดไทย กระทรวงพัฒนาการแห่งชาติ และกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอตามยุคสมัย โดยคณะรัฐมนตรีจะยกเลิกมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ให้ถือมติคณะรัฐมนตรีใหม่แทนต่อไป คือ มติคณะรัฐมนตรีที่กำหนดพื้นที่ไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติซึ่งเรียกว่า “ป่าไม้ถาวรของชาติ” และพื้นที่บางส่วนได้จำแนกออกเป็นที่ยึดจัดสรรเพื่อทำกินของราษฎร หรือเพื่อให้ใช้ประโยชน์อย่างอื่นฯ ก็ให้กันพื้นที่นั้นๆ ตามนัยมติคณะรัฐมนตรี

**๔. ป่าไม้ถาวร** ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้โดยตรงว่าให้เป็นป่าอีกประเภทหนึ่ง แตกต่างไปจากป่าสงวนแห่งชาติที่มีกฎหมายกำหนดไว้ “ป่าไม้ถาวร” เกิดขึ้นโดยมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ที่ได้เห็นชอบตามข้อเสนอของกระทรวงมหาดไทย ที่เสนอขออนุมัติให้มีการจำแนกประเภทที่ดินในเขตจังหวัดต่างๆ โดยได้จำแนกที่ดินออกเป็น ๒ ประเภท คือ

๑. ที่ดินที่เป็นเขตป่าที่จะทำการสงวนคุ้มครองไว้เป็นสมบัติของชาติโดยถาวรสืบไป (ป่าไม้ถาวร) และ

๒. ที่ดินบริเวณใดที่จะไม่สงวนไว้เป็นป่าก็กำหนดให้เป็นเขตที่จะเปิดจัดสรรเพื่อเกษตรกรรม และเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่น

กระทรวงมหาดไทยได้รายงานผลดำเนินการของคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัดเสนอต่อคณะรัฐมนตรีตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ ๙๙๑๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๔ ว่า

๑. เขตป่าสงวนคุ้มครอง ในท้องที่ ๖๐ จังหวัด ประมาณ ๑,๓๐๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๒๗,๙,๖๘๙.๙๖ ตารางกิโลเมตร คิดเป็นเนื้อที่ป่าประมาณร้อยละ ๕๔.๖๓ ของเนื้อที่ประเทศไทย

๒. ป่าที่สมควรจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่นประมาณ ๕๑,๑๙๖.๓๒ ตารางกิโลเมตร

ต่อมากระทรวงมหาดไทยได้นำข้อเสนอของคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๙/๙๐๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ คือ

๑. ขอให้คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้จังหวัดประกาศเขตป่าที่สงวนคุ้มครองและป่าที่จะเปิดจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัดดำเนินการกำหนดเขตเสร็จไปในท้องที่ ๖๐ จังหวัด (เว้น ๑๐ จังหวัดภาคกลางที่ไม่มีเขตป่าไม้) โดยประมาณตามแผนที่ให้ราษฎรและหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องทราบทั่วกัน

๒. ขอให้คณะรัฐมนตรีมีมติรับหลักการว่า บริเวณป่าที่เห็นสมควรกำหนดเป็นป่าสงวนคุ้มครองดังกล่าวในข้อ ๑. เป็นป่าที่จะรักษาไว้เป็นสมบัติของชาติ หากทบวงการเมืองใดประสงค์จะเข้าไปใช้ประโยชน์ จะต้องทำความตกลงกับกระทรวงเกษตรและสหกรณ์และได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ ไป

๓. ป่าที่เห็นสมควรเปิดจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมและเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่นตามที่กล่าวในข้อ ๑. นั้น ให้จังหวัดและอำเภอท้องที่ดำเนินการจัดสรรให้ประชาชนตามโครงการและระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชนของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติโดยไม่ต้องขอรับความเห็นชอบจากกระทรวงตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๐๒

๔. ขอให้คณะรัฐมนตรีมีมติให้สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติจัดลำดับความสำคัญของโครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินทั่วประเทศโดยละเอียดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการจัดทำ Survey for Use Classification ให้เป็นไปตามหลักวิชาการเป็นพิเศษเพราะโครงการดังกล่าวมีความสำคัญอย่างยิ่งจะเป็นประโยชน์แก่การวางโครงการพัฒนาการเศรษฐกิจของชาติให้เป็นผลดียิ่งๆ ขึ้นไปในภายหน้าคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ลงมติเห็นชอบและให้ดำเนินการได้ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ

ต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖ ว่า เมื่อคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินได้ประมวลผลและจำแนกประเภทที่ดินโดยกำหนดพื้นที่ป่าไม้ที่เห็นสมควรสงวนคุ้มครองโดยแน่นอนเสร็จในจังหวัดใดแล้ว ขอให้เขตพื้นที่ป่าไม้มตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ สำหรับท้องที่จังหวัดนั้นเป็นอันยกเลิก เพราะได้สำรวจเสร็จแล้ว และให้ถือเขตพื้นที่ป่าไม้มตามมติคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินได้จำแนกไว้ ส่วนที่ดินนอกเขตพื้นที่ป่าไม้มดังกล่าวให้ถือเป็นเขตที่ดินจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมและเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่นซึ่งเป็นหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทยจะได้ดำเนินการต่อไปตามกฎหมาย

ป่าไม้มถาวรเกิดขึ้นโดยมติคณะรัฐมนตรี การยกเลิกเขตป่าไม้มถาวรจึงต้องทำโดยมติคณะรัฐมนตรีเช่นเดียวกัน การที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติกำหนดให้พื้นที่ “ป่า” ใดเป็นเขตป่าไม้มถาวรนั้นก็เพื่อต้องการสงวนและคุ้มครองไว้เป็นสมบัติของชาติโดยถาวรสืบไป ดังนั้นแม้ว่าต่อมาพื้นที่นั้นได้มีกฎหมายกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า แล้วพื้นที่ในส่วนนั้นก็ยังคงอยู่ในเขตป่าไม้มถาวรตามมติของคณะรัฐมนตรีนั่นเอง แม้จะได้มีการออกกฎกระทรวงเพิกถอนสภาพป่าสงวนแห่งชาติ หรือพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนอุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่านั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน พื้นที่ในส่วนที่ถูกเพิกถอนนั้นยังมีสภาพป่าไม้มถาวรอยู่ เว้นแต่คณะรัฐมนตรีจะมีมติเปลี่ยนแปลงเขตป่าไม้มถาวรให้เป็นอย่างอื่น

ปัจจุบันกรมป่าไม้มเป็นส่วนราชการที่มีอำนาจหน้าที่คุ้มครองดูแลรักษาและรับผิดชอบป่าไม้มถาวร ตามพระราชบัญญัติป่าไม้ม พุทธศักราช ๒๔๘๔

๕. **ป่าเตรียมการ** หมายถึงป่าตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ หรือป่าไม้มถาวรของชาติ ซึ่งอยู่ระหว่างที่กรมป่าไม้มดำเนินการขอกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ ดังนั้นป่าจำแนก ป่าไม้มถาวร ป่าไม้มถาวรของชาติ และป่าเตรียมการ จึงมีความหมายเหมือนกัน

๖. **ป่าสงวนแห่งชาติ** คือ ป่าที่ได้กำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓<sup>๔</sup> ดังนี้

๑. ป่าที่เป็นป่าสงวน (ไม่มีคำว่า “แห่งชาติ”) อยู่แล้วตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ มีผลเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามมาตรา ๖ ววรรคหนึ่ง<sup>๕</sup>

<sup>๔</sup> พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓/  
มาตรา ๔ “ในพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

“ป่าสงวนแห่งชาติ” หมายความว่า ป่าที่ได้กำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้  
ฯลฯ”

<sup>๕</sup> พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓/  
มาตรา ๖ “บรรดาป่าที่เป็นป่าสงวนอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่าก่อนวันที่

พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้  
ฯลฯ”

๒. ป่าที่เป็นป่าคุ้มครองแล้วตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ ให้ถือว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ มาตรา ๓๖<sup>๖</sup>

๓. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ออกกฎกระทรวงกำหนดป่า เป็นป่าสงวนแห่งชาติ (มาตรา ๖ วรรคสอง)<sup>๗</sup> ป่าที่กำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติอาจเป็นพื้นที่ป่าที่คณะรัฐมนตรีให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติหรือไม่ก็ได้

การออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติทับซ้อนที่ดินที่ราษฎรมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายที่ดินอยู่แล้ว ย่อมไม่ทำให้ที่ดินดังกล่าวเป็นป่าสงวนแห่งชาติ เพราะการกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติ ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ จะกระทำได้เฉพาะในป่าเท่านั้น

ในหลักการหรือแนวทางปฏิบัติในการกำหนดป่าสงวนแห่งชาติจะกำหนดป่าที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ แต่ถ้าเจ้าหน้าที่ที่ได้ไปทำการสำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับสภาพป่าและชนิดไม้พบว่าได้มีพื้นที่ป่าหนึ่งป่าใดหรือบางส่วนยังมีสภาพป่าที่สมบูรณ์และมีไม้มีค่าขึ้นอยู่มาก แม้ว่าพื้นที่ดังกล่าวอยู่นอกเขตป่าที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติก็ตาม กรมป่าไม้ก็อาจกำหนดพื้นที่ป่านั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติได้ อย่างไรก็ตามการออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติต้องมีแผนที่แสดงแนวเขตป่าที่กำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติแนบท้ายกฎกระทรวงนั้นด้วย

ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำหลักเขตและป้าย หรือเครื่องหมายอื่นแสดงแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติไว้ตามสมควร เพื่อให้ประชาชนเห็นได้ว่าเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งในทางปฏิบัติมีการดำเนินการดังนี้

๑. หลักเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งอาจทำด้วยไม้แก่นหรือเสาคอนกรีตเสริมเหล็กฝังเป็นระยะตามแนวป่าสงวนแห่งชาติ

๒. ติดป้ายซึ่งมีคำว่า “ป่าสงวนแห่งชาติ” ไว้ตามต้นไม้ที่มีอยู่ตามเขตป่าสงวนแห่งชาติ

๓. มีการถากต้นไม้แล้วประทับตราครุฑไว้ เพื่อแสดงให้ประชาชนทั่วไปเห็นได้ว่าเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ

เมื่อออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติและประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว กรมป่าไม้ต้องรีบคัดสำเนากฎกระทรวงพร้อมแผนที่ท้ายกฎกระทรวงส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่เพื่อสั่งการให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องดำเนินการปิดประกาศให้ประชาชนทราบ ณ ที่ทำการอำเภอท้องที่ หรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการกำนันท้องที่ และที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหมู่บ้านท้องที่นั้นด้วย ศาลได้วินิจฉัยตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๖๔/๒๕๑๕ ว่า การออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติดินนอกจากประกาศ

<sup>๖</sup> พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗

มาตรา ๓๖ “บรรดาป่าที่เป็นป่าคุ้มครองอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่าก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงออกตามมาตรา ๖ วรรคสอง หรือมาตรา ๗ ซึ่งต้องออกภายในห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

<sup>๗</sup> พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗

มาตรา ๖ “ฯลฯ

เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรกำหนดป่าอื่นใดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ เพื่อรักษาสภาพป่าไม้ ของป่าหรือทรัพยากรธรรมชาติอื่น ให้กระทำโดยออกกฎกระทรวงซึ่งต้องมีแผนที่แสดงแนวเขตป่าที่กำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาตินั้นแนบท้ายกฎกระทรวงด้วย”

ในราชกิจจานุเบกษาตามปกติแล้ว ยังต้องปิดสำเนากฎกระทรวงและแผนที่ท้ายกฎกระทรวงไว้ที่ทำการอำเภอ กิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนันและที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหมู่บ้านท้องถิ่นด้วย มิฉะนั้นความสมบูรณ์ของกฎหมายจะไม่มี

ภายในเขตป่าสงวนแห่งชาติห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือ ครอบครองทำประโยชน์หรืออยู่อาศัย ก่อสร้าง แผ้วถาง เผาป่า ทำไม้ เก็บหาของป่า หรือกระทำด้วยประการใดๆ อันเป็นการเสื่อมเสียแก่สภาพป่าสงวนแห่งชาติ เว้นแต่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ หรือเป็นการทำไม้หวงห้าม หรือเก็บหาของป่าหวงห้ามตามกฎหมายว่าด้วยป่าไม้ และมีบทบัญญัติเรื่องการอนุญาตให้บุคคลเข้าทำประโยชน์หรืออยู่อาศัยในเขตป่าสงวนแห่งชาติได้ การอนุญาตให้บุคคลเข้าไปทำประโยชน์หรืออยู่อาศัย ได้แก่ การอนุญาตเกี่ยวกับการทำเหมืองแร่ตามกฎหมายว่าด้วยแร่ การอนุญาตเพื่อการระเบิด ย่อย เก็บ ซึ่งหิน กรวด หวาย ลูกกรัง หรือดิน การอนุญาตเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบอาชีพเกษตรกรรมประเภทพืช ผัก ผลไม้และเลี้ยงสัตว์ การอนุญาตเพื่อจัดสวนรุกขชาติ หรือวนอุทยาน การอนุญาตเพื่อการเพาะเลี้ยงหรือขยายพันธุ์สัตว์ป่า การอนุญาตเพื่อจัดอุทยานสัตว์ป่า การอนุญาตเพื่อสร้างวัด หรือสำนักสงฆ์หรือสำนักปฏิบัติธรรม การอนุญาตให้ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ เพื่อวัตถุประสงค์หนึ่งวัตถุประสงค์ใด และการอนุญาตเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ

นอกจากนี้ยังมีพื้นที่เขตป่าเสื่อมโทรม มาประกาศให้เป็นเขตปรับปรุงป่าสงวนแห่งชาติ แล้วอนุญาตให้บุคคลซึ่งเข้าทำประโยชน์ หรืออยู่อาศัยในเขตดังกล่าวอยู่ก่อนแล้ว เพื่อทำประโยชน์และอยู่อาศัยต่อไปได้ โดยออกหนังสืออนุญาตให้ทำประโยชน์และอยู่อาศัยภายในเขตปรับปรุงสงวนแห่งชาติ (สทก.) ให้แก่บุคคลผู้นั้นไว้เป็นหลักฐาน และมีกรอนุญาตให้บุคคลทำการบำรุงป่าหรือปลูกสร้างสวนป่าหรือไม่ขึ้นต้น ในเขตป่าเสื่อมโทรม

**๗. ป่าสงวนแห่งชาติพิเศษ** ได้มีการกำหนดให้ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าดอยสุเทพ จังหวัดเชียงใหม่ (เพียงป่าเดียวเท่านั้น) เป็น “ป่าสงวนแห่งชาติพิเศษ” โดยกรมป่าไม้ได้เสนอขอให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อกำหนดให้เป็น “ป่าสงวนแห่งชาติพิเศษ” เนื่องจากคณะกรรมการพิจารณาราชการด้านป่าไม้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้พิจารณาประวัติความเป็นมาและความสำคัญของป่าดอยสุเทพ ตลอดจนความรู้สึกในด้านจิตใจของประชาชน โดยเห็นว่าป่าดอยสุเทพเป็นสถานที่ที่ราษฎรถือว่าเป็นสถานที่คู่บ้านคู่เมือง เป็นปูชนียสถาน เป็นที่ตั้งของพระตำหนักภูพิงคราชนิเวศน์ ซึ่งเป็นที่ประทับและรับรองแขกผู้มีเกียรติชาวต่างประเทศของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวในรัชกาลปัจจุบัน นอกจากนี้ยังมีความสวยงามตามธรรมชาติ ซึ่งไม่มีสถานที่แห่งใดตั้งอยู่ใกล้เมืองในลักษณะนี้อีกแล้วทั่วราชอาณาจักรจึงขอกำหนดให้เป็น “ป่าสงวนแห่งชาติพิเศษ” ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๑๐ ให้ป่าสงวนแห่งชาติป่าดอยสุเทพเป็น “ป่าสงวนแห่งชาติพิเศษ” โดยมีเงื่อนไขแตกต่างจากป่าสงวนแห่งชาติธรรมดาทั่วไป ดังนี้

๑. ห้ามมิให้อนุญาตให้บุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือทำประโยชน์ใดๆ ในป่าสงวนแห่งชาติป่าดอยสุเทพ ยกเว้นเฉพาะในกรณีต่อไปนี้

- ก. ผู้อยู่อาศัยเดิมให้อยู่ต่อไปจนชั่วชีวิตของผู้นั้นเท่านั้น
- ข. สำหรับผู้ที่ได้ปลูกพืชผลอาสินอยู่เดิมก็ผ่อนผันให้อยู่ต่อไปจนชั่วชีวิต ทั้งนี้ให้มีเงื่อนไขประกอบใบอนุญาตให้รัดกุม
- ค. สำหรับผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการใดๆ เพื่อรับประโยชน์จากป่าสงวนแห่งชาติ เช่น การระเบิดหิน หรือขุดแร่ก็ให้ประกอบกิจการนั้นต่อไปได้จนกว่าจะหมดอายุใบอนุญาต

๒. เพื่อเป็นการรักษาต้นน้ำลำธาร ปุชนียสถาน และพระราชฐาน ฯลฯ ตลอดจนทิวทัศน์ธรรมชาติอันสวยงาม ให้กำหนดหลักการไว้เป็นกรณีพิเศษว่า บริเวณตอนใดกำหนดให้มีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการเพื่อการใดให้เป็นการแน่นอนไว้ด้วย

มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๓๕ และวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕ ได้จำแนกเขตการใช้ประโยชน์ทรัพยากรและที่ดินป่าไม้ (Zoning) ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งขอบเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติให้ชัดเจน เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติร่วมกัน เป็นการลดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม และข้อขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ทรัพยากรที่ดินและป่าไม้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมทั้งเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาเรื่องที่ดินทำกินของราษฎรในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติอีกทางด้านหนึ่ง โดยแบ่งพื้นที่เป็น ๓ ลักษณะ คือ ป่าอนุรักษ์เพิ่มเติม ป่าเพื่อเศรษฐกิจ และป่าที่เหมาะสมต่อการเกษตร

**๘. ป่าอนุรักษ์เพิ่มเติม** หมายถึง ป่าสงวนแห่งชาติที่มีสภาพป่าสมบูรณ์ หรือมีศักยภาพเหมาะสมต่อการอนุรักษ์ธรรมชาติเพื่อรักษาไว้ซึ่งความสมดุลของธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมป่าลักษณะนี้ได้แก่

๑. ป่าที่มีสภาพสมบูรณ์ ตลอดจนป่าที่สมควรสงวนไว้เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศน์

๒. ป่าที่มีความเหมาะสมต่อการสงวนไว้เพื่อเป็นสถานที่ศึกษาวิจัย

๓. ป่าที่ห้ามมิให้บุคคลเข้าไปหรืออยู่อาศัยตามแนวชายแดน

๔. ป่าที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะของท้องถิ่น

๕. ป่าซึ่งเป็นเขตที่ตั้งแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๑๔

๖. ป่าซึ่งกำหนดเป็นโบราณสถาน โบราณวัตถุ ตามพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔

๙. ป่าเพื่อเศรษฐกิจ หมายถึง ป่าสงวนแห่งชาติที่กำหนดไว้เพื่อผลิตไม้และของป่ารวมถึงพื้นที่เศรษฐกิจตามนัยมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการกำหนดชั้นคุณภาพลุ่มน้ำและการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลน พื้นที่เพื่อการพัฒนาทรัพยากรป่าไม้และพื้นที่ประสานการใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างทรัพยากรป่าไม้กับทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ เช่น ทรัพยากรมนุษย์ ทรัพยากรแร่ และทรัพยากรพลังงานเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและความมั่นคงของชาติ ตลอดจนต้องไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จำแนกให้เป็นเขตพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์

**๑๐. ป่าที่เหมาะสมต่อการเกษตร** หมายถึง พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติแห่งชาติที่มีสมรรถนะที่ดินเหมาะสมต่อการเกษตรหรือมีศักยภาพสูงในการพัฒนาด้านการเกษตร ตามผลการจำแนกสมรรถนะที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน รัฐสามารถพัฒนาความเป็นอยู่ของราษฎรได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งต้องไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจำแนกให้เป็นเขตพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ และเขตพื้นที่ป่าเพื่อเศรษฐกิจ พื้นที่ลักษณะนี้ได้แก่

๑. พื้นที่ที่มีสมรรถนะของดินเหมาะสมต่อการเกษตร

๒. พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการเกษตร ตามนัยมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการกำหนดชั้นคุณภาพลุ่มน้ำและการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลน

“พื้นที่ป่าอนุรักษ์ตามกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรี” หมายถึง พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่ได้จำแนก (ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ทรัพยากรและที่ดินป่าไม้ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติโดยมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๓๕ และวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕) เป็น

พื้นที่ป่าอนุรักษ์ (เพิ่มเติม) และพื้นที่ป่าอนุรักษ์ตามกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติพื้นที่ลักษณะนี้ได้แก่

๑. พื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ที่ได้ประกาศโดยพระราชกฤษฎีกา ตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ และพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. พื้นที่อุทยานแห่งชาติ ที่ได้ประกาศโดยพระราชกฤษฎีกา ตามพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔

๓. พื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ ๑ ตามผลการกำหนดชั้นคุณภาพลุ่มน้ำโดยสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ตามมติคณะรัฐมนตรี

๔. พื้นที่อนุรักษ์ป่าชายเลนตามผลการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนประเทศไทย ตามมติคณะรัฐมนตรี

**๑๑. เขตอุทยานแห่งชาติ** เป็นบริเวณที่ดินที่มีสภาพธรรมชาติเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งรัฐบาลเห็นสมควรกำหนดให้เป็นอุทยานแห่งชาติ เพื่อให้คงอยู่ในสภาพธรรมชาติเดิม เพื่อสงวนไว้ให้เป็นประโยชน์ในการศึกษาและรื่นรมย์ของประชาชน การกำหนดเขตอุทยานแห่งชาติต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยมีแผนที่แสดงแนวเขตบริเวณที่กำหนดอุทยานแห่งชาติแนบท้ายพระราชกฤษฎีกา และที่ดินที่จะกำหนดให้เป็นอุทยานแห่งชาติต้องเป็นที่ดินที่มีได้อยู่ในกรรมสิทธิ์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลใดซึ่งมิใช่ทบวงการเมือง ภายในเขตอุทยานแห่งชาติ กฎหมายบัญญัติห้ามไว้หลายประการ เช่น ห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือครอบครองที่ดินรวมไปจนถึงตลอดถึง ก่อสร้าง แผ้วถาง หรือเผาป่า เก็บหรือนำออกไปทำด้วยประการใดๆ ให้เป็นอันตรายหรือทำให้เสื่อมสภาพ ซึ่งไม้ ยางไม้ น้ำมันสน กัลวยไม้ น้ำผึ้ง ครั่ง ถ่านไม้ เปลือกไม้ มูลค้างคาว แร่ หรือทรัพยากรธรรมชาติอื่น นำสัตว์ออกไปหรือทำด้วยประการใดๆ ให้เป็นอันตรายแก่สัตว์ทำด้วยประการใดๆ ให้เป็นอันตรายแก่ดอกไม้ ใบไม้ หรือผลไม้ นำหรือปล่อยปศุสัตว์เข้าไป ปิดประกาศหรือโฆษณา หรือขีดเขียนในที่ต่างๆ ยิงปืน ทำให้เกิดระเบิดซึ่งวัตถุระเบิดหรือจุดดอกไม้เพลิง

**๑๒. เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า** เป็นบริเวณที่ดินซึ่งคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่าโดยปลอดภัยเพื่อรักษาไว้ซึ่งพันธุ์สัตว์ป่า การกำหนดเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกา และมีแผนที่แสดงแนวเขตบริเวณที่กำหนดเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าแนบท้ายพระราชกฤษฎีกา ที่ดินที่จะกำหนดให้เป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าต้องเป็นที่ดินที่มีได้อยู่ในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินของบุคคลใดซึ่งมิใช่ทบวงการเมือง ในบริเวณที่ดินที่มีพระราชกฤษฎีกาประกาศให้เป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าแล้ว ผู้ใดจะเข้าไปล่าสัตว์ป่าในเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่านั้นไม่ได้ ไม่ว่าสัตว์ป่านั้นเป็นสัตว์ป่าสงวน หรือสัตว์ป่าคุ้มครองหรือไม่ก็ตาม กล่าวคือ ห้ามล่าสัตว์ป่าทุกชนิดโดยเด็ดขาด และห้ามเก็บหรือทำอันตรายแก่รังของสัตว์ป่า เว้นแต่การกระทำเพื่อการศึกษาหรือวิจัยทางวิชาการโดยได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช (ในปัจจุบัน) หรืออธิบดีกรมป่าไม้ (ก่อนการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม เมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๕) โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าแห่งชาติ นอกจากนั้นภายในเขตรักษาพันธุ์สัตว์ปายังห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปยึดถือหรือครอบครองที่ดินหรือปลูก หรือก่อสร้างสิ่งหนึ่งสิ่งใด หรือตัดโค่น แผ้วถางเผา ทำลายต้นไม้ หรือพฤษชาติอื่น หรือขุดหาแร่ ดิน หิน หรือเลี้ยงสัตว์ หรือปล่อยสัตว์หรือสัตว์ป่า หรือเปลี่ยนแปลงทางน้ำ หรือทำให้น้ำในลำน้ำ ลำห้วย หนอง บึง ท่วมท้น หรือเหือดแห้งเป็นพิเศษ หรือเป็นอันตรายต่อสัตว์ป่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานอื่นใดซึ่งต้องเข้าไปปฏิบัติการตามหน้าที่อีกด้วย

**๑๓. เขตห้ามล่าสัตว์ป่า** เป็นบริเวณสถานที่ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ในปัจจุบัน)

หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (ก่อนการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม เมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๕) โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าแห่งชาติ ได้ประกาศกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าชนิดหรือประเภทใด การประกาศกำหนดเขตหวงห้ามล่าสัตว์ป่ากระทำโดยประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหรือกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (แล้วแต่การประกาศในช่วงเวลาที่กระทรวงดังกล่าวกระทรวงใดมีภารกิจหน้าที่ในเรื่องนี้) โดยมีบัญชีรายชื่อสัตว์ป่าชนิดหรือประเภทที่ห้ามล่า เก็บ หรือทำอันตรายแก่รังของสัตว์ป่า ซึ่งห้ามมิให้ล่าและมิให้แผนที่แสดงเขตห้ามล่าสัตว์ป่าแนบท้ายประกาศ ตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ ห้ามมิให้ล่าสัตว์ป่าตามบัญชีรายชื่อสัตว์ป่า ชนิด หรือประเภทที่ห้ามล่า เก็บ หรือทำอันตรายแก่รังของสัตว์ป่า ซึ่งห้ามมิให้ล่า และยังห้ามมิให้ยึดถือครอบครองที่ดิน หรือตัดโค่น แผ้วถาง เผา ทำลายต้นไม้ หรือพฤษชาติอื่น หรือขุดหาแร่ ดิน หิน หรือเลี้ยงสัตว์หรือเปลี่ยนแปลงทางน้ำ หรือทำให้น้ำในลำน้ำ ลำห้วย หนอง บึง ท่วมทัน เหือดแห้ง เป็นพิษ หรือเป็นอันตรายต่อสัตว์ป่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช (ในปัจจุบัน) หรืออธิบดีกรมป่าไม้ (ก่อนการปรับปรุงกระทรวงทบวง กรม เมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๕) หรืออธิบดีดังกล่าวได้ประกาศอนุญาตไว้เป็นคราวๆ ในเขตห้ามล่าสัตว์ป่าแห่งหนึ่งแห่งใดโดยเฉพาะ

**๑๔. สวนอุทยาน (Forest Parks)** เป็นพื้นที่ที่มีทัศนธรรมชาติสวยงาม เช่น น้ำตก หาดทราย ซึ่งได้มีการปรับปรุงตกแต่งสถานที่เหล่านี้ให้เหมาะสมเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชน อำนวยความสะดวก จัดให้มีถนนและทางเดินเท้า ตลอดจนโต๊ะม้านั่งรับประทานอาหาร เป็นสถานที่ซึ่งไม่อยู่ห่างไกลจากที่ชุมชนมากนัก สะดวกแก่การไปมาและเที่ยวพักผ่อน

**๑๕. สวนพฤกษศาสตร์ (Botanical Garden)** เป็นสวนที่สร้างขึ้นเพื่อรวบรวมพันธุ์ไม้ทุกชนิดไว้เป็นสถานที่สำหรับการศึกษาทางพฤกษศาสตร์โดยเฉพาะ แต่ใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจได้ด้วย ในสวนพฤกษศาสตร์มีการปลูกพันธุ์ไม้ในประเทศ และพันธุ์ไม้ต่างประเทศไว้โดยแยกเป็นหมวดหมู่ และเป็นตระกูลตามลำดับของชนิดไม้นั้นๆ เพื่อให้บุคคลที่สนใจหรือต้องการศึกษาหาความรู้ในทางพฤกษศาสตร์ได้รับความรู้และทราบว่าพันธุ์ไม้ชนิดใดอยู่ในตระกูลใดและชนิดพันธุ์ใด

**๑๖. สวนรุกขชาติ (Arboretum)** เป็นสวนเล็กๆ มีพื้นที่น้อยกว่าสวนพฤกษศาสตร์สร้างขึ้นเพื่อรวบรวมพันธุ์ไม้ต่างๆ ไว้ โดยเฉพาะไม้ยืนต้นที่มีค่าในทางเศรษฐกิจ และไม้ดอกซึ่งมีอยู่ในท้องถิ่น แต่มิได้ปลูกเป็นหมวดหมู่เหมือนอย่างในสวนพฤกษศาสตร์ หากแต่มีชื่อพันธุ์ไม้ติดไว้ว่าเป็นพันธุ์ไม้อะไร โดยมีการทำถนนและทางเดินเพื่อเข้าชมจุดมุ่งหมายเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจโดยเฉพาะ และพร้อมกันนั้นเพื่อให้ผู้เข้าไปพักผ่อนหรือเข้าชมได้รับความรู้เกี่ยวกับพันธุ์ไม้ในสวนรุกขชาติไปด้วย

สวนอุทยาน สวนพฤกษศาสตร์ และสวนรุกขชาติ ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายบัญญัติให้จัดตั้งหรือคุ้มครองไว้โดยเฉพาะ เหมือนอย่างเช่น อุทยานแห่งชาติที่มีพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ บัญญัติให้จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกฤษฎีกาและมีพระราชบัญญัติที่คุ้มครองอุทยานแห่งชาติไว้โดยเฉพาะ การจัดตั้งสวนอุทยาน สวนพฤกษศาสตร์ และสวนรุกขชาติ จึงเป็นการจัดตั้งขึ้นในทางวิชาการ ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ และพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ (กรณีที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ)

**๑๗. ป่าเสื่อมโทรม** (มติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๓๒) มีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพิจารณาดังนี้

(๑) เป็นป่าไม้ที่มีไม้มีค่าที่มีลักษณะสมบูรณ์เหลืออยู่เป็นส่วนน้อย และป่านั้นยากที่จะกลับมาฟื้นคืนได้ตามธรรมชาติ โดยมีไม้ขนาดความโตวัดโดยรอบลำต้นตรงที่สูง ๑๓๐ ซม. ขึ้นกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ไม่เกินไร่ละ ๔ ต้น หรือมีไม้ขนาดความโตเกิน ๑๐๐ ซม. ขึ้นไป ขึ้นกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ไม่เกินไร่ละ ๒ ต้น

(๒) การสำรวจพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นให้ดำเนินการดังนี้

(๒.๑) ในกรณีพื้นที่ที่ขออนุญาตมีเนื้อที่มากกว่า ๕๐๐ ไร่ ควรมีการตรวจสอบโดยภาพถ่ายทางอากาศหรือภาพถ่ายดาวเทียม มาตราส่วนที่เหมาะสมซึ่งสามารถตรวจสอบได้ทีละใหม่ที่สุดเพื่อประเมินคุณภาพป่าโดยทั่วไป หากพื้นที่ป่าที่สมบูรณ์ให้กันออก

(๒.๒) ให้สำรวจโดยวิธีทำแปลงตัวอย่างแบบ Line Plot ให้กระจายทั่วพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่ เพื่อหาปริมาณของไม้ขนาดต่างๆ ในการประเมินไม่ควรใช้ค่าเฉลี่ยต่อพื้นที่ป่าผืนใหญ่เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ควรใช้ค่าเฉลี่ยต่อพื้นที่ป่าในแต่ละแปลงที่สำรวจ

(๓) ในกรณีที่ป่านั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ต้นน้ำลำธารชั้นที่ ๑A ชั้นที่ ๑B และชั้นที่ ๒ แม้จะมีต้นไม้เพียงใดก็ตาม ก็มิให้กำหนดเป็นป่าเสื่อมโทรม

**๑๘. ป่าชุมชน** หมายถึง ที่ดิน และ/หรือ ที่ดินป่าไม้ ที่ชุมชนได้ดำเนินการหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายให้ดำเนินการร่วมกับพนักงานเจ้าหน้าที่ จัดกิจกรรมด้านป่าไม้อย่างต่อเนื่อง ภายใต้กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อปฏิบัติ และแผนงานที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจสอดคล้องกับความเชื่อและวัฒนธรรมของชุมชนท้องถิ่นนั้นด้วย การจัดการหรือการดำเนินการดังกล่าวก็เพื่อการอนุรักษ์ และให้ชุมชนได้ใช้ประโยชน์อย่างยั่งยืน

**๑๙. ป่าชายเลน (Mangrove forest)** คือ ระบบนิเวศที่ประกอบไปด้วยพันธุ์พืช พันธุ์สัตว์หลายชนิด ดำรงชีวิตร่วมกันในสภาพแวดล้อมที่เป็นดินเลน น้ำกร่อย และมีน้ำทะเลท่วมถึงอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้นจึงพบป่าชายเลนปรากฏอยู่ทั่วไปตามบริเวณที่เป็นชายฝั่งทะเล ปากแม่น้ำ ทะเลสาบ และ รอบเกาะแก่งต่างๆ ในพื้นที่ชายฝั่งทะเล พันธุ์ไม้ที่มีมากและมีบทบาทสำคัญที่สุดในป่าชายเลน คือ ไม้โกงกาง ป่าชายเลนจึงมีชื่อเรียกอีกอย่างว่า ป่าโกงกาง ความสำคัญและประโยชน์ของป่าชายเลน ป่าชายเลนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญยิ่งของชายฝั่งทะเลและนับเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่า มหาศาลทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อมของประเทศ

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๒๐ อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการทรัพยากรธรรมชาติชายเลนแห่งชาติ โดยในการประชุมของคณะกรรมการ ครั้งที่ ๕/๒๕๒๑ เมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๑ ที่ประชุมได้มีมติเสนอรายงานการประเมินผลกระทบที่มีต่อสภาพแวดล้อมของป่าชายเลนให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๒๑ เห็นชอบตามข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการป้องกันและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติชายเลน ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ ๓/๒๕๒๓ เมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ที่ประชุมได้นำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีโดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๒๓ เห็นชอบตามหลักการ คือ

๑. ให้มีมาตรการตรวจสอบภาพถ่ายทางอากาศของบริเวณป่าชายเลนแห่งนั้นก่อนที่จะมีการดำเนินการตามโครงการ

๒. มิให้มีการถอนสภาพป่าบริเวณที่จัดทำโครงการ เพียงแต่อนุญาตให้ใช้พื้นที่บริเวณนั้นตามโครงการที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น

๓. มิให้มีการออก ส.ค. ๑ น.ส. ๓ โฉนด หรือเอกสารสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินแก่ราษฎรที่เข้ามาอยู่อาศัยในบริเวณนั้น

๔. เจ้าของโครงการพัฒนาจะต้องทำการประเมินผลกระทบตามที่คณะกรรมการทรัพยากรธรรมชาติชายเลนแห่งชาติกำหนด ในการประชุมของคณะกรรมการ ครั้งที่ ๓/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๒๕ ที่ประชุมได้มีมติเห็นสมควรอนุโลมผ่อนผันไม่นำมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๒ มาใช้บังคับกรณีส่วนราชการ เนื่องจากขัดกับมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๒๔

ซึ่งกำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าไปใช้ประโยชน์ของสวนราชการ โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๒๕ อนุมัติเห็นชอบตามการผ่อนผัน

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ เห็นชอบเรื่องนโยบายป่าไม้แห่งชาติ โดยกำหนดให้มีป่าไม้ร้อยละ ๔๐ ของพื้นที่ประเทศ โดยแบ่งเป็นป่าไม้เพื่อเศรษฐกิจร้อยละ ๒๕ และป่าไม้เพื่อการอนุรักษ์ร้อยละ ๑๕

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๒๙ เห็นชอบเกี่ยวกับข้อเสนอแนะจากการสัมมนากระบวนนิเวศวิทยาป่าชายเลนครั้งที่ ๔ ให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนดเขตการใช้พื้นที่ป่าชายเลนให้แน่นอน และคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ เห็นชอบตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอ โดยกำหนดพื้นที่ป่าชายเลนเป็น ๓ เขต คือ

(๑) เขตอนุรักษ์ หมายถึง พื้นที่ป่าชายเลนที่หวงห้ามไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์ใดๆ นอกจากปล่อยให้เป็นไปตามธรรมชาติเพื่อรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศน์

(๒) เขตเศรษฐกิจ ก. หมายถึง พื้นที่ป่าชายเลนที่ยอมให้มีการใช้ประโยชน์เฉพาะกิจการด้านป่าไม้เพื่อผลผลิตที่สม่ำเสมอตามหลักวิชาการป่าไม้

(๓) เขตเศรษฐกิจ ข. หมายถึง พื้นที่ป่าชายเลนที่ยอมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาด้านอื่นๆ ได้ แต่ต้องคำนึงถึงผลดีและผลเสียทางด้านสิ่งแวดล้อมด้วย

ในปี พ.ศ. ๒๕๓๑ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์สั่งการให้กรมป่าไม้ดำเนินการจำแนกพื้นที่ป่าไม้ออกเป็น

(๑) พื้นที่ป่าอนุรักษ์ เป็นพื้นที่ป่าซึ่งมีสภาพสมบูรณ์โดยต้องกำหนดแนวเขตให้ชัดเจนและห้ามผู้ใดเข้าทำประโยชน์โดยเด็ดขาด

(๒) พื้นที่ป่าเศรษฐกิจ เป็นพื้นที่ป่าที่กำหนดขึ้นเพื่อให้เอกชนขออนุญาตเข้าทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยห้ามตัดไม้ใหญ่อย่างเด็ดขาด

(๓) พื้นที่ป่าที่เหมาะสมกับการเกษตร เป็นพื้นที่ป่าซึ่งเสื่อมโทรมสำหรับมอบให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นำไปจัดสรรเป็นที่ทำกินของประชาชน

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ โดยให้คณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติรับมาตรการเด็ดขาดที่จะสามารถหยุดยั้งการทำลายป่าไม้ชายเลนของประเทศให้ได้ตามความเห็นของสำนักงบประมาณไปพิจารณา เพื่อให้บังเกิดผลในทางปฏิบัติเป็นรูปธรรม และให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาด โดยให้กระทรวงมหาดไทยรับไปดำเนินการ สั่งการไปยังจังหวัดที่เกี่ยวข้องให้จัดตั้งคณะกรรมการระดับจังหวัดประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าไม้ชายเลน และระงับการพิจารณาขออนุญาตใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนของทางราชการ

คณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติได้ประชุมพิจารณาและมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๓๔ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๓๕ เห็นควรแก้ไขมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ข้อ ๓. (ข้อ ๓.๒.๔ (๓)) ให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาด ยกเว้นผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่อยู่แล้วให้ดำเนินการต่อไปจนสิ้นสุดอายุการอนุญาต และกรณีที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ก่อน มีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ให้มีการผ่อนผันอนุญาตให้เข้าประโยชน์ โดยกำหนดวันสิ้นสุดในหนังสืออนุญาตไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๓๙ โดยให้กระทรวงมหาดไทยรับไปดำเนินการ สั่งการไปยังจังหวัดที่เกี่ยวข้องให้จัดตั้งคณะกรรมการระดับจังหวัดประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อหยุดยั้งการบุกรุกในเขตป่าไม้ชายเลนให้เสนอเรื่องขออนุมัติคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ ไป

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนภาคตะวันออก โดยยึดถือมาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตอนุรักษ์เขตเศรษฐกิจ ก. ข. เป็นบรรทัดฐานตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ คือ

(๑) พื้นที่ใดที่ได้จำแนกไว้เป็นเขตเศรษฐกิจ ก. แต่มิได้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ หากเห็นสมควรประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติให้ดำเนินการ

(๒) ในเขตเศรษฐกิจ ก. หรือ ข. ที่ได้รับการผ่อนผัน หากราษฎรรายได้ไม่ยอมทำการขออนุญาตใช้ที่ดินตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยอ้างกรรมสิทธิ์นั้น หากเห็นว่าหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่มีนั้นจะไม่ชอบด้วยกฎหมายให้ส่งเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนั้นๆ พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่โดยเคร่งครัดเป็นรายๆ ไป

กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่องการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ให้จังหวัดดำเนินการจัดตั้ง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย รองผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน อัยการจังหวัด ป่าไม้จังหวัด หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด นายอำเภอท้องที่ ประมงจังหวัด เป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขออนุญาตออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลน โดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ ให้นำพื้นที่ป่าชายเลนที่จำแนกออกเป็นเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนตามแนวมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ พื้นที่งอกชายฝั่งทะเลที่เกิดขึ้นใหม่ให้กรมป่าไม้กันไว้เป็นพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟู มารวมเป็นพื้นที่เขตอนุรักษ์ทั้งหมด เว้นแต่บริเวณพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้มีการใช้ประโยชน์ในกรณีต่างๆ ทั้งนี้ให้กรมป่าไม้จัดทำแผนที่แสดงแนวเขตอนุรักษ์ให้ชัดเจน รวมทั้งแสดงแนวเขตพื้นที่ที่อนุญาตให้ราษฎรเข้าอาศัยทำกินเพื่อจัดเป็นเขตกันชน โดยในพื้นที่เขตอนุรักษ์ห้ามมิให้อนุญาตการใช้ประโยชน์พื้นที่ป่าชายเลนในทุกกรณีทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อเปิดโอกาสให้ป่าชายเลนได้ฟื้นตัวคืนสู่ความอุดมสมบูรณ์ ซึ่งการกำหนดพื้นที่เพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ คณะรัฐมนตรีได้มอบหมายให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์รับไปพิจารณาร่วมกับกระทรวงมหาดไทยและกระทรวงวิทยาศาสตร์แล้วนำเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีการนำเสนอเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาแต่อย่างใด และมีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๔๓ เห็นชอบตามผลการพิจารณาทบทวนกรอบแนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดการพื้นที่ป่าชายเลน ตามมตินโยบายป่าไม้แห่งชาติ และมติคณะรัฐมนตรีได้ชัดหรือแย้งกับมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้ให้ใช้มติคณะรัฐมนตรีนี้แทน และในการการออกมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับป่าชายเลนฉบับใหม่ให้ใช้มติคณะรัฐมนตรีนี้เป็นหลัก



## บทที่ ๘ กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง\*

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ  
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๙๓

เป็นปีที่ ๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรที่จะประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓”

มาตรา ๒<sup>๑</sup> พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ประมวลกฎหมายที่ดินตามที่ตราไว้ต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๓ เป็นต้นไป

มาตรา ๔ ตั้งแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ซึ่งประกาศเปลี่ยนนามพระราชบัญญัติเมื่อรัตนโกสินทรศก ๑๒๔ เป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง

(๒) พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗

(๓) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒

(๔) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๓

(๕) พระราชบัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๓

(๖) พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๓๘

(๗) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พุทธศักราช ๒๔๓๙

(๘) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๓๙

(๙) พระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด เพื่อการค้าไร พุทธศักราช ๒๔๔๕

\* กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

๑(๑) ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๓๑/ตอนที่ ๓๘/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๓

(๑๐) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๑) พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๒) พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๒

(๑๓) พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๔) พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๓ และ

(๑๕) บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นๆ ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในประมวลกฎหมายที่ดิน หรือซึ่งแย้งหรือขัดต่อบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

วรรคสอง<sup>๒[๒]</sup> (ยกเลิก)

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

มาตรา ๖ บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับและผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว ให้มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับบุคคลที่ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับเป็นต้นมา และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ถ้าไม่ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น การออกโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง และให้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ คงใช้บังคับต่อไป

มาตรา ๗ ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองไว้แล้วตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ และยังมีได้รับคำรับรองว่า ได้ทำประโยชน์แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าผู้ได้รับอนุญาตยังมีสิทธิที่จะมาขอคำรับรองจากนายอำเภอได้จนกว่าจะครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับจากวันสิ้นสุดเวลาแห่งการจับจองตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

ในกรณีระยะเวลาแห่งการจับจองดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลง ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หากปรากฏว่าการทำประโยชน์จากที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองอยู่ในสภาพที่จะพึงขอคำรับรองว่า ได้ทำประโยชน์ดังกล่าวแล้วได้ ให้ยื่นคำขอต่อนายอำเภอเพื่อขอคำรับรองเสียภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าที่ดินนั้นปลอดจากการจับจองเว้นแต่นายอำเภอได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

มาตรา ๘ การพิจารณาว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก

<sup>๒[๒]</sup> มาตรา ๕ วรรคสอง ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๙ ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้

มาตรา ๑๐ ที่ดินซึ่งได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ หรือตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงเป็นที่หวงห้ามต่อไป

มาตรา ๑๑ ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

มาตรา ๑๒ บุคคลใดจะได้มาซึ่งที่ดินโดยมีสัญญาจะซื้อขาย หรือสัญญาเช่าซื้อซึ่งได้กระทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้จดทะเบียนสัญญาที่ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เมื่อได้มีการซื้อขายไปตามสัญญาเช่นนั้น ให้ถือเสมือนว่าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ มีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

มาตรา ๑๓ บุคคลใดได้ขายฝากที่ดินไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้ทำการไถ่ถอนที่ดินนั้น เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับแล้ว ให้ถือเสมือนว่าผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

มาตรา ๑๔ บุคคลใดได้ดำเนินการขอจับจองที่ดินไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต ให้นายอำเภอมีอำนาจดำเนินการตามนัยแห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ต่อไปจนถึงที่สุดได้

มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้มีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ป. พิบูลสงคราม

นายกรัฐมนตรี

(สำเนา)

## ประมวลกฎหมายที่ดิน

## หมวด ๑

## บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

“สิทธิที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

“ใบไต่สวน” หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

“การรังวัด” หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขตจด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

“การค้าที่ดิน”<sup>๓[๓]</sup> (ยกเลิก)

“ทบวงการเมือง”<sup>๔[๔]</sup> หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้ และพนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๒ ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ให้ถือว่าเป็นของรัฐ

มาตรา ๓ บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือกฎหมายอื่น

<sup>๓[๓]</sup> มาตรา ๑ นิยามคำว่า “การค้าที่ดิน” ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๔[๔]</sup> มาตรา ๑ นิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

มาตรา ๔ ภายใต้บังคับมาตรา ๖ บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครองสืบทอดและให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย

มาตรา ๔ ทวิ<sup>๕[๕]</sup> นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๕ ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

มาตรา ๖<sup>๖[๖]</sup> นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้ที่ดินเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เกินกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน

(๒) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกัน

ให้ถือว่าเจตนาละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป

มาตรา ๗<sup>๗[๗]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๘<sup>๘[๘]</sup> บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณีอำนาจหน้าที่ดังว่านี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือเป็นที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองอาจถูกถอนสภาพหรือโอนไปเพื่อใช้ประโยชน์ อย่างอื่นหรือนำไปจัดเพื่อประชาชนได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนจัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แต่ถ้าพลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และมีได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใด ถ้าทบวงการเมืองนั้นเลิกใช้ หรือไม่ต้องการหวงห้ามหรือสงวนต่อไป เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้ว คณะรัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองซึ่งมีหน้าที่เป็นผู้ใช้หรือจัดหาประโยชน์ก็ได้ แต่ถ้าจะโอนต่อไปยังเอกชน ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ และถ้าจะนำไปจัดเพื่อประชาชนตามประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

<sup>๕[๕]</sup> มาตรา ๔ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๖[๖]</sup> มาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๗[๗]</sup> มาตรา ๗ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖

<sup>๘[๘]</sup> มาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

การตราพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาตามวรรคสองให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย

มาตรา ๘ ทวิ<sup>๙๙</sup> ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งได้ถอนสภาพตามมาตรา ๘ (๑) แล้ว รัฐมนตรีมีอำนาจที่จะจัดขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ก่อนที่จะจัดขึ้นทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้มีการรังวัดทำแผนที่ และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ประกาศการจัดขึ้นทะเบียนให้ราษฎรทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศให้ปิดในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และในบริเวณที่ดินนั้น

การจัดขึ้นทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษาและให้มีแผนที่แนบท้ายประกาศด้วย

มาตรา ๘ ตร<sup>๑๐[๑๐]</sup> ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ อธิบดีอาจจัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อแสดงเขตไว้เป็นหลักฐาน

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ที่ดินตามวรรคหนึ่งแปลงใดยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เขตของที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักฐานของทางราชการ

มาตรา ๙ ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้ ที่ดินของรัฐนั้นถ้ามิได้มีสิทธิครอบครอง หรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ห้ามมิให้บุคคลใด

(๑) เข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่อสร้างหรือเผาป่า

(๒) ทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลาย หรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา หรือ

(๓) ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน

มาตรา ๙/๑<sup>๑๑[๑๑]</sup> ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ เสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด ทั้งนี้ ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดแบ่งค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดในอัตราร้อยละสี่สิบของค่าตอบแทนที่ได้รับภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ เพื่อเป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด และให้ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ในกรณีที่ที่ดินดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นทั้งหมด

มาตรา ๑๐ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดิน อันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น ให้อธิบดีมีอำนาจจัดหาผลประโยชน์ ในการจัดหาผลประโยชน์ ให้รวมถึงจัดทำที่ดินใช้ประโยชน์ได้ ซื่อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ

<sup>๙๙</sup> มาตรา ๘ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๔

<sup>๑๐[๑๐]</sup> มาตรา ๘ ตร<sup>๑๐</sup> เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๔

<sup>๑๑[๑๑]</sup> มาตรา ๙/๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดหาผลประโยชน์ ให้กำหนดโดยกฎกระทรวงแต่สำหรับการขาย การแลกเปลี่ยน และการให้เช่าซื้อที่ดินต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

การดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ตามความในมาตรานี้ ให้คำนึงถึงการที่จะสงวนที่ดินไว้ให้ อนุชนรุ่นหลังด้วย

มาตรา ๑๑ การจัดหาผลประโยชน์ซึ่งที่ดินของรัฐตามนัยดังกล่าวมาในมาตราก่อนนี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือบำรุงท้องถิ่นก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๒ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง รัฐมนตรีมีอำนาจให้สัมปทาน ให้หรือให้ใช้ในระยะเวลาอันจำกัด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนถึงกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้

มาตรา ๑๓ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจ จัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดขึ้น

จังหวัดใดมีความจำเป็นที่จะต้องตั้งที่ทำการที่ดินมากกว่าหนึ่งแห่งให้รัฐมนตรี มีอำนาจจัดตั้ง สำนักงานที่ดินสาขาขึ้นโดยให้สังกัดอยู่ในสำนักงานที่ดินจังหวัด

การจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขาให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

## หมวด ๒ การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

มาตรา ๑๔<sup>๑๒</sup>[๑๒] ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ” ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม\* เป็นประธาน รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงกลาโหม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ\* อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ อธิบดีกรมทางหลวง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมทรัพยากรธรณี อธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร อธิบดีกรมป่าไม้ อธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้อำนวยการสำนักงบประมาณ เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการสำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบทเป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม\*เป็นกรรมการและเลขาธิการโดยตำแหน่ง และคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินเจ็ดคน ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง

มาตรา ๑๕<sup>๑๓</sup>[๑๓] กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดำรงตำแหน่งมีกำหนดสี่ปี กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่พ้นจากตำแหน่ง คณะรัฐมนตรีจะแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอีกก็ได้

มาตรา ๑๖ นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระตามความในมาตรา ๑๕ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) ต้องจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษ หรือความผิดที่มีโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

<sup>๑๒</sup>[๑๒] มาตรา ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๑๓</sup>[๑๓] มาตรา ๑๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

(๔) คณะรัฐมนตรีให้ออกจากตำแหน่ง

ในกรณีที่มีการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา ๑๑๔ ให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิเป็นกรรมการแทน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งเข้าแทนนี้ย่อมอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาของผู้ซึ่งตนแทน  
มาตรา ๑๑๗ การประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงเป็นองค์ประชุม

มาตรา ๑๑๘ ในเมื่อประธานไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการเลือกตั้งกันขึ้นเองเป็นประธาน

มาตรา ๑๑๙ การลงมติวินิจฉัยข้อปัญหานั้นให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นประมาณ

กรรมการคนหนึ่งย่อมมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้ามีจำนวนเสียงลงคะแนนเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นได้อีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๒๐๑<sup>๑๔</sup> ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) วางนโยบายการจัดที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและหาเลี้ยงชีพตามควรแก่สภาพ

(๒) วางแผนการถือครองที่ดิน

(๓) สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน

(๔) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๕) อนุมัติโครงการการจัดที่ดินของทบวงการเมือง

(๖) ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้และกฎหมายอื่น

(๗) ปฏิบัติการเกี่ยวกับที่ดินตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย

(๘) มอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งในมาตรานี้แทนคณะกรรมการได้ตามที่เห็นสมควร

(๙) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

(๑๐) วางระเบียบหรือข้อบังคับกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดินหรือเพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายนี้

ระเบียบหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับประชาชน ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ และมีอำนาจมอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวกับการจัดที่ดินได้ และถ้าสามารถทำได้ ให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องปฏิบัติการให้เป็นไปตามที่ได้รับมอบอำนาจไปนั้นโดยไม่ชักช้า และเพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้เจ้าพนักงานของทบวงการเมืองเช่นว่านั้นมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายนี้

ในการมอบอำนาจให้ทบวงการเมืองดำเนินการตามความในวรรคก่อน รัฐมนตรีจะให้ทบวงการเมืองเช่นว่านั้นเบิกเงินในงบประมาณของกรมที่ดิน ไปใช้จ่ายตามรายการในงบประมาณแทนกรมที่ดินก็ได้

มาตรา ๒๒ ให้รัฐมนตรีและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีมอบหมายมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดๆ มาชี้แจงข้อเท็จจริงหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ

<sup>๑๔</sup>(๑๔) มาตรา ๒๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖

(๒) เข้าไปยังสถานที่หรือที่ดินของทบวงการเมือง องค์การของรัฐหรือเอกชนเพื่อตรวจสอบเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง เรียกเอกสารหลักฐาน หรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้อง จากบุคคลที่อยู่ในสถานที่หรือที่ดินเช่นนั้น มาตรวจพิจารณาได้ตามความจำเป็น ในการนี้บุคคลเช่นนั้นต้องให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควร

มาตรา ๒๓ ในการใช้อำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานของทบวงการเมืองซึ่งมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๒๑ ต้องมีบัตรประจำตัว และแสดงแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๒๔ ให้ถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ตามความในประมวลกฎหมายนี้ เป็นเจ้าพนักงานตามความหมายในกฎหมายลักษณะอาญา

มาตรา ๒๕<sup>(๑๕)</sup> เพื่อประโยชน์ในการจัดที่ดินหรือการสำรวจความอุดมสมบูรณ์ของดิน คณะกรรมการจะจัดให้มีการสำรวจที่ดินก็ได้

เมื่อเป็นการสมควรจะสำรวจที่ดินในท้องที่ใด ให้คณะกรรมการประกาศท้องที่นั้นเป็นเขตสำรวจที่ดินในราชกิจจานุเบกษา และให้ปิดประกาศนั้น ณ ที่ว่าการอำเภอและบ้านกำนันในตำบลที่อยู่ในเขตสำรวจ ประกาศของคณะกรรมการดังกล่าวให้มีแผนที่ประเมินเขตที่ดินที่กำหนดให้เป็นเขตสำรวจที่ดินไว้ท้ายประกาศด้วย แผนที่ดังกล่าวนี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนแห่งประกาศ

มาตรา ๒๖ ภายในเขตสำรวจที่ดินตามความในมาตรา ๒๕ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ในเขตสำรวจที่ดิน มีหน้าที่

(๑) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ภายในระยะเวลาที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนด ตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ในกรณีเช่นนี้จะจัดให้บุคคลอื่นแจ้งแทนก็ได้

(๒) นำหรือจัดให้บุคคลอื่นนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปชี้เขตที่ดินซึ่งตนมีสิทธิหรือครอบครองอยู่ในเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากพนักงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร

(๓) ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่เป็นอย่างจริง ในกรณีที่จะจัดให้บุคคลอื่นนำชี้เขตที่ดินให้บุคคลซึ่งนำชี้เขตที่ดินเป็นผู้ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินแทน

มาตรา ๒๗ นอกจากที่ดินที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐนำไปจัดตามกฎหมายอื่นแล้ว อธิบดีมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง ให้ราษฎรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพได้ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งให้รวมถึงรายการดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) จำนวนที่ดินที่จะแบ่งให้ครอบครอง

(๒) หลักเกณฑ์สอบสวนคัดเลือกผู้เข้าครอบครอง

(๓) วิธีที่ผู้เข้าครอบครองพึงปฏิบัติ

(๔) หลักเกณฑ์การชดใช้ทุนที่ได้ลงไปในพื้นที่ดินนั้น และการเรียกค่าธรรมเนียมบางอย่าง

(๕) กิจการที่จำเป็นสำหรับการจัดแบ่งที่ดิน

ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๑๕(๑๕) มาตรา ๒๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๒๓/ ทวิ๑๖[๑๖] ในกรณีที่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครองตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับและผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการให้เสร็จสิ้นโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นที่จะใช้สิทธิตามมาตรา ๒๓/ ตริ แห่งประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๒๓/ ตริ๑๓[๑๓] เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือผู้ซึ่งรอลำดับผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๒๓/ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อมาจนถึงวันทำการสำรวจจริงวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความว่ารวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๒๔ ให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วรายงานคณะกรรมการ

ให้นำความในมาตรา ๑๓/ มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๕ ในการดำเนินการตามความในมาตรา ๒๓/ ที่ดินที่ได้รับมาโดยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ตั้งอยู่ในท้องที่ใด ให้จัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่นั้นได้รับ ได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อก่อน ต่อเมื่อมีที่ดินเหลืออยู่ จึงให้จัดให้บุคคล ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่อื่นได้รับ ได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อต่อไป

มาตรา ๓๐๑๔[๑๔] เมื่อได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองในที่ดินรายใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว

มาตรา ๓๑๑๔[๑๔] โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑๖[๑๖] มาตรา ๒๓/ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

๑๓[๑๓] มาตรา ๒๓/ ตริ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔

๑๔[๑๔] มาตรา ๓๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

๑๔[๑๔] มาตรา ๓๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวง การเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

มาตรา ๓๒ บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินตามนัยแห่งบทบัญญัติมาตรา ๓๐ ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการ อธิบดีมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดินนั้นได้ และนับตั้งแต่วันได้รับคำสั่ง ให้บุคคลนั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบข้อบังคับทั้งหลายทันที

ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าวในวรรคก่อน ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้ารัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันได้รับอุทธรณ์ให้ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการตามเดิม คำสั่งของรัฐมนตรีให้ถือเป็นที่สุด

มาตรา ๓๓ ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมีได้ประกาศเขตสำรวจที่ดินตามความในหมวดนี้ก็ดี หรือในกรณีที่สภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยก็ดี ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้ โดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้ว ก็ให้ออกใบจองให้ต่อไป

#### หมวด ๓ การกำหนดสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๓๔<sup>๒๐[๒๐]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๕<sup>๒๑[๒๑]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๖<sup>๒๒[๒๒]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๗<sup>๒๓[๒๓]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๘<sup>๒๔[๒๔]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๓๙<sup>๒๕[๒๕]</sup> (ยกเลิก)

<sup>๒๐[๒๐]</sup> มาตรา ๓๔ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๑[๒๑]</sup> มาตรา ๓๕ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๒[๒๒]</sup> มาตรา ๓๖ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๓[๒๓]</sup> มาตรา ๓๗ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๔[๒๔]</sup> มาตรา ๓๘ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๕[๒๕]</sup> มาตรา ๓๙ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

มาตรา ๔๐<sup>๒๖[๒๖]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๑<sup>๒๗[๒๗]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๒<sup>๒๘[๒๘]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๓<sup>๒๙[๒๙]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๔<sup>๓๐[๓๐]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๕<sup>๓๑[๓๑]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๖<sup>๓๒[๓๒]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๗<sup>๓๓[๓๓]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๘<sup>๓๔[๓๔]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๔๙<sup>๓๕[๓๕]</sup> (ยกเลิก)

มาตรา ๕๐ ในการที่อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้อธิบดีมีอำนาจเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่ดินที่จำหน่ายนั้น ถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปี ให้อธิบดีโดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจจัดการขายที่ดินนั้นด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี

อำนาจตามความที่กล่าวในวรรคแรกนั้น เมื่ออธิบดีเห็นเป็นการสมควรจะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้

มาตรา ๕๑ ในกรณีที่อธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินอันจะพึงจำหน่ายตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อธิบดีเห็นสมควรจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน เมื่อพนักงานกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับราคาที่ดิน ถ้าไม่สามารถตกลงราคาที่ดินกันได้ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการ

<sup>๒๖[๒๖]</sup> มาตรา ๔๐ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๗[๒๗]</sup> มาตรา ๔๑ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๘[๒๘]</sup> มาตรา ๔๒ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๒๙[๒๙]</sup> มาตรา ๔๓ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๐[๓๐]</sup> มาตรา ๔๔ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๑[๓๑]</sup> มาตรา ๔๕ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๒[๓๒]</sup> มาตรา ๔๖ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๓[๓๓]</sup> มาตรา ๔๗ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๔[๓๔]</sup> มาตรา ๔๘ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

<sup>๓๕[๓๕]</sup> มาตรา ๔๙ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

## ๑๕๖ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์โดยอนุญาตตุลาการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ราคาที่ดินที่จะพึงตกลงหรือที่จะพึงกำหนดโดยอนุญาตตุลาการนั้นให้ถือราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าจะใช้อำนาจจำหน่าย

มาตรา ๕๓ นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามความในมาตรา ๕๒ ให้อธิบดีมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกจากที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปี

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าจะใช้อำนาจจำหน่าย

มาตรา ๕๔ เมื่อมีการจำหน่ายที่ดินของผู้ใดตามนัยแห่งประมวลกฎหมายนี้ โดยวิธีเช่าซื้อ หรือผ่อนชำระราคา ให้อธิบดีชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นงวดๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการจำหน่ายตามมาตรา ๓๙ ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในห้าปี

(๒) กรณีการจำหน่ายตามมาตราอื่น ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในสิบปี

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปีของราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม

มาตรา ๕๕ ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ แล้วแต่กรณี ให้อธิบดีมีอำนาจเรียกที่ดินคืนในการเรียกที่ดินคืน ให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบ หรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน

### หมวด ๔

#### การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๕๖<sup>๓๖[๓๖]</sup> ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๖/๑<sup>๓๗[๓๗]</sup> การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด

มาตรา ๕๗<sup>๓๘[๓๘]</sup> โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

<sup>๓๖[๓๖]</sup> มาตรา ๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๓๗[๓๗]</sup> มาตรา ๕๖/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๓๘[๓๘]</sup> มาตรา ๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ<sup>๓๙[๓๙]</sup>

มาตรา ๕๘๔๐[๔๐] เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๕๘ ทวิ<sup>๔๐[๔๑]</sup> เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

<sup>๓๙[๓๙]</sup> มาตรา ๕๗ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐

<sup>๔๐[๔๐]</sup> มาตรา ๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๔๑[๔๑]</sup> มาตรา ๕๘ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

มาตรา ๕๘ ตร.๔๒[๔๒] เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการ แผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจจริงวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจจริงวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรี ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรานี้ ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

มาตรา ๕๙ ตร.๔๓[๔๓] ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

๔๒[๔๒] มาตรา ๕๘ ตร. เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

๔๓[๔๓] มาตรา ๕๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๕๙ ทวิ<sup>๔๔[๔๔]</sup> ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๓ ทรี ถ้ามีความจำเป็นจะขอกออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๕๙ ตริ<sup>๔๕[๔๕]</sup> ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๕๙ จัตวา<sup>๔๖[๔๖]</sup> การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตริ และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการการระงับผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

มาตรา ๕๙ เบญจ<sup>๔๗[๔๗]</sup> การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

มาตรา ๖๐<sup>๔๘[๔๘]</sup> ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๖๑<sup>๔๙[๔๙]</sup> เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน

<sup>๔๔[๔๔]</sup> มาตรา ๕๙ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๔๕[๔๕]</sup> มาตรา ๕๙ ตริ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๔๖[๔๖]</sup> มาตรา ๕๙ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๔๗[๔๗]</sup> มาตรา ๕๙ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๔๘[๔๘]</sup> มาตรา ๖๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

<sup>๔๙[๔๙]</sup> มาตรา ๖๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๐

อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการ ไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการตลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๒ บรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลพิพากษาพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ศาลแจ้งผลของคำพิพากษานั้นถึงที่สุดหรือคำสั่งนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย

มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราয় ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๔<sup>๕๐[๕๐]</sup> ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจองฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราาย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้

### หมวด ๕ การรังวัดที่ดิน

มาตรา ๖๕ การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๖ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานมีอำนาจ เข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบเสียก่อน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้นอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี

ในกรณีต้องสร้างหมุดหลักฐานการแผนที่ในที่ดินของผู้ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานลงได้ตามความจำเป็น

ในการรังวัด เมื่อมีความจำเป็นและโดยสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะขุดดิน ตัด รานกิ่งไม้หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งทีกีดขวางแก่การรังวัดได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ ให้ระลึกถึงการที่จะให้เจ้าของได้รับความเสียหายน้อยที่สุด

มาตรา ๖๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดทำหลักหมายเขตที่ดิน หรือได้สร้างหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ลงไว้ในที่ใด ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดนอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่นั้นไปจากที่เดิม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา ๖๘ เมื่อบุคคลใดมีความจำเป็นที่จะต้องกระทำการตามความในมาตรา ๖๗ ให้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขออนุญาต

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่อนุญาต ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ ภายในสิบห้าวันนับจากวันทราบคำสั่งไม่อนุญาต ให้รัฐมนตรีสั่งภายในหกสิบวันนับจากวันได้รับอุทธรณ์ คำสั่งรัฐมนตรีให้เป็นที่สิ้นสุด

ถ้ารัฐมนตรีไม่สั่งภายในกำหนดหกสิบวันดังกล่าวในวรรคก่อน ให้ถือว่าอนุญาต

มาตรา ๖๙ เมื่อเป็นการสมควรจะทำการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวางในท้องที่ใด ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน การประกาศให้ทำหนังสือปิดไว้ในบริเวณที่ดินเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบด้วยและให้แจ้งกำหนด วัน เวลา ไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบอีกชั้นหนึ่ง และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ผู้มีสิทธิในที่ดินตามความในวรรคก่อน จะตั้งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของตนก็ได้

ที่ดินที่ได้ทำการสอบเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำโฉนดที่ดินให้ใหม่ แทนฉบับเดิม ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกและให้ส่งคืน

<sup>๕๐[๕๐]</sup> มาตรา ๖๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

มาตรา ๖๙ ทวิ<sup>๕๑[๕๑]</sup> ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ในกรณีที่ไมอาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวางแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามีอำนาจทำการรังวัดถูกต้องที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนใกล้เคียง โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งกรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้อง ภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้นำความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๗๐ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ

(๑) เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวางแนวเขต และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน

(๒) เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน

มาตรา ๗๐ ทวิ<sup>๕๒[๕๒]</sup>ให้นำความในมาตรา ๖๖ และมาตรา ๗๐ มาใช้บังคับแก่การพิสูจน์สอบสวนที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอนุโลม

## หมวด ๖

### การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๗๑<sup>๕๓[๕๓]</sup> ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

<sup>๕๑[๕๑]</sup> มาตรา ๖๙ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๔

<sup>๕๒[๕๒]</sup> มาตรา ๗๐ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๒๑

<sup>๕๓[๕๓]</sup> มาตรา ๗๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๔

ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา<sup>๕๔[๕๔]</sup>

มาตรา ๗๒<sup>๕๕[๕๕]</sup> ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

มาตรา ๗๓ เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆียกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จัด

มาตรา ๗๔ ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลียงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรีคำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา ๗๕<sup>๕๖[๕๖]</sup> การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี แล้วให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

มาตรา ๗๖ ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนและรังวัดหมายเขตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน ให้ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๗๑

การจดทะเบียนดังกล่าวในวรรคก่อน ให้จัดแจ้งในใบไต่สวน อนุโลมตามวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

มาตรา ๗๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มีได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

<sup>๕๔[๕๔]</sup> มาตรา ๗๑ วรรคสอง เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ.๒๕๕๐

<sup>๕๕[๕๕]</sup> มาตรา ๗๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๔

<sup>๕๖[๕๖]</sup> มาตรา ๗๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๔

มาตรา ๗๘ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗๙<sup>๕๓(๕๗)</sup> ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้นำมาตรา ๖๙ ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลมด้วย และถ้าจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อน แล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้

มาตรา ๘๐<sup>๕๔(๕๘)</sup> ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น

มาตรา ๘๑<sup>๕๕(๕๙)</sup> การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แจ้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่ไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

<sup>๕๓(๕๗)</sup> มาตรา ๗๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๕๔(๕๘)</sup> มาตรา ๘๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๕๕(๕๙)</sup> มาตรา ๘๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา ๘๒<sup>๖๐/๖๐</sup> ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้

มาตรา ๘๓<sup>๖๑/๖๑</sup> ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่า การอายัดสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ ผู้ขออายัดทราบ

#### หมวด ๗

#### การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา

มาตรา ๘๔ การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบวรสถานโรคนาคธอลิค มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

ในกรณีที่เป็นการสมควร รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่บัญญัติไว้ในวรรคแรกก็ได้

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนการได้มาซึ่งที่ดินที่มีอยู่แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และการได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามโดยทางบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลามในจังหวัดที่มีตำแหน่งตะเอยะตุธรรม

<sup>๖๐/๖๐</sup> มาตรา ๘๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๖๑/๖๑</sup> มาตรา ๘๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๘๕ ในกรณีที่ดินบุคคลได้มาซึ่งที่ดินเกินกำหนดตามความในมาตรา ๘๔ เมื่อประมวลกฎหมายนี้ได้ใช้บังคับแล้ว ให้ดินบุคคลดังกล่าวจัดการจำหน่ายภายในห้าปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

#### หมวด ๘

##### การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

มาตรา ๘๖ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย

ภายใต้บังคับมาตรา ๘๔ คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

มาตรา ๘๗ จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตรา ๘๖ มีกำหนดดังนี้

- |                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| (๑) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน         | ๑ ไร่   |
| (๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน         | ๑ ไร่   |
| (๓) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน          | ๑๐ ไร่  |
| (๔) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน | ๑๐ ไร่  |
| (๕) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน            | ๑ ไร่   |
| (๖) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน      | ๕ ไร่   |
| (๗) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน    | ๑/๒ ไร่ |

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (๓) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๔๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๘๘ บทบัญญัติในมาตรา ๘๗ มิให้กระทบกระเทือนแก่ที่ดินของคนต่างด้าวที่มีอยู่แล้วเกินกำหนดตามความในมาตรา ๘๗ ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ส่วนผู้ที่มีที่ดินอยู่แล้วน้อยกว่ากำหนด หรือผู้ที่ได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป อาจได้มาซึ่งที่ดินได้อีก แต่รวมแล้วต้องไม่เกินกำหนดตามมาตรา ๘๗

มาตรา ๘๙ เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการใดผู้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อกิจการนั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาต ให้ใช้เพื่อกิจการอื่นใหม่ตามจำนวนที่ไม่เกินกำหนดในมาตรา ๘๗ ถ้าจะไม่ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต้องแจ้งให้ทราบตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น

คนต่างด้าวผู้ใดประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นใหม่ ให้ขออนุญาตใหม่ต่อรัฐมนตรีตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ถ้ารัฐมนตรีเห็นสมควรก็ให้มีอำนาจอนุญาต

มาตรา ๙๐ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไป หรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตใหม่ ให้จัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๑ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๒ คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา ๘๗ วรรคสอง ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ นั้น ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๓ คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ ตามความในมาตรา ๘๗ ก็ได้

มาตรา ๙๔ บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๙๕ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๙๖ เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้อธิบดีมีอำนาจทำการจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๙๖ ทวิ<sup>๖๒</sup> บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(๒) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

(๓) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

มาตรา ๙๖ ตรี<sup>๖๓</sup> คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๙๖ ทวิ วรรคสอง ให้จัดการ

<sup>๖๒</sup>[๖๒] มาตรา ๙๖ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒

<sup>๖๓</sup>[๖๓] มาตรา ๙๖ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒

จำหน่ายที่ดินในส่วนที่ดินมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มาให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

#### หมวด ๙

#### การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

มาตรา ๙๓/ นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(๑) ๖๕[๖๔] บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(๒) ๖๕[๖๕] ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงทุนมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(๓) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(๔) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(๕) ๖๖[๖๖] (ยกเลิก)

มาตรา ๙๔ ๖๓[๖๓] ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๙๓/ เข้าถือหุ้นหรือลงทุน แล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา ๙๓/ ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว

มาตรา ๙๔ ๖๔[๖๔] ในกรณีที่นิติบุคคลตามมาตรา ๙๓/ หรือมาตรา ๙๔/ จะได้มาหรือต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิในที่ดิน ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และให้นิติบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่และความรับผิดชอบเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าวและบุคคลทั่วไป

มาตรา ๑๐๐ นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๓/ และมาตรา ๙๔/ ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา ๙๓/ หรือมาตรา ๙๔/ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๖๔[๖๔] มาตรา ๙๓/ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ.๒๕๓๔

๖๕[๖๕] มาตรา ๙๓/ (๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ.๒๕๓๔

๖๖[๖๖] มาตรา ๙๓/ (๕) ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

๖๓[๖๓] มาตรา ๙๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ.๒๕๓๔

๖๔[๖๔] มาตรา ๙๔/ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ.๒๕๕๑

หมวด ๑๐  
การค้าที่ดิน<sup>๖๙[๖๙]</sup>

มาตรา ๑๐๑ (ยกเลิก)  
มาตรา ๑๐๒ (ยกเลิก)

หมวด ๑๑  
ค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๓<sup>๓๐[๓๐]</sup> ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๔ ให้เรียกเก็บเฉพาะค่าธรรมเนียมเป็นค่าออกโฉนดที่ดิน ค่าออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ค่าหลักเขตที่ดิน และค่ามอบอำนาจในกรณีที่มีการมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อนแต่ยังไม่ชำระค่าธรรมเนียมก็ได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ถ้าได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ที่ค้างชำระ<sup>๓๑[๓๑]</sup>

ในการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ตรี ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย<sup>๓๒[๓๒]</sup>

มาตรา ๑๐๓ ทวิ<sup>๓๓[๓๓]</sup> การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๔<sup>๓๔[๓๔]</sup> ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

มาตรา ๑๐๕<sup>๓๕[๓๕]</sup> ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครอง หรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากร

<sup>๖๙[๖๙]</sup> หมวด ๑๐ การค้าที่ดิน มาตรา ๑๐๑ ถึง มาตรา ๑๐๒ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๓๐[๓๐]</sup> มาตรา ๑๐๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑  
<sup>๓๑[๓๑]</sup> มาตรา ๑๐๓ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔

<sup>๓๒[๓๒]</sup> มาตรา ๑๐๓ วรรคสาม เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔  
<sup>๓๓[๓๓]</sup> มาตรา ๑๐๓ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๖ ลงวันที่ ๓๗ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๒๐

<sup>๓๔[๓๔]</sup> มาตรา ๑๐๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓  
<sup>๓๕[๓๕]</sup> มาตรา ๑๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

หรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้แทน\* อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้แทน\* ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทนและผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้ว่าการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๑๐๕ ทวิ<sup>๓๖</sup>[๓๖] กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

มาตรา ๑๐๕ ตรี<sup>๓๗</sup>[๓๗] นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออก

(๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกหรือคำสั่งที่ชอด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทน กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง ให้อยู่ในตำแหน่งได้เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๑๐๕ จัตวา<sup>๓๘</sup>[๓๘] การประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๐๕ เบญจ<sup>๓๙</sup>[๓๙] ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายนี้

(๒) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะอนุกรรมการประจำ จังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้ง อยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่ กรมที่ดินขอความเห็น

<sup>๓๖</sup>[๓๖] มาตรา ๑๐๕ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน(ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๓๗</sup>[๓๗] มาตรา ๑๐๕ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๓๘</sup>[๓๘] มาตรา ๑๐๕ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

<sup>๓๙</sup>[๓๙] มาตรา ๑๐๕ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

(๔) แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตาม (๒) แล้วให้ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่

มาตรา ๑๐๕ ณ ๘๐[๘๐] ให้มีคณะกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ธนารักษ์จังหวัด\* เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้นำมาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา ๑๐๕ ตรี และมาตรา ๑๐๕ จัตวา มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการประจำจังหวัดโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐๕ สัตต ๘๑[๘๑] ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๑๐๕ อัญญ ๘๒[๘๒] เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว

มาตรา ๑๐๖ ๘๓[๘๓] (ยกเลิก)

## หมวด ๑๒ บทกำหนดโทษ

มาตรา ๑๐๗ ๘๔[๘๔] ผู้ใดไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ที่ดินของตน หรือไม่ตั้งตัวแทนเพื่อการดังกล่าว ตามมาตรา ๕๘ หรือมาตรา ๖๙ หรือผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๖ หรือมาตรา ๗๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

๘๐[๘๐] มาตรา ๑๐๕ ณ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

๘๑[๘๑] มาตรา ๑๐๕ สัตต เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

๘๒[๘๒] มาตรา ๑๐๕ อัญญ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

๘๓[๘๓] มาตรา ๑๐๖ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

๘๔[๘๔] มาตรา ๑๐๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๑๐๘<sup>๘๕[๘๕]</sup> ผู้ไต่ฝาคืนมาตรา ๙ อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้ฝ่าฝืนเพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนออกจากที่ดินและหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในการกำหนดระเบียบตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการจะกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนต้องเสียค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินนั้นให้แก่รัฐหรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นด้วยก็ได้

มาตรา ๑๐๘ ทวิ<sup>๘๖[๘๖]</sup> นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ผู้ไต่ฝาคืนมาตรา ๙ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าความผิดตามวรรคหนึ่งได้กระทำแก่ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน หรือที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าความผิดตามวรรคสองได้กระทำเป็นเนื้อที่เกินกว่าห้าสิบไร่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในกรณีที่มีคำพิพากษาว่าผู้ใดกระทำความผิดตามมาตรานี้ ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิด คนงาน ผู้รับจ้าง ผู้แทน และบริวารของผู้กระทำความผิดออกไปจากที่ดินนั้นด้วย

บรรดาเครื่องมือ เครื่องใช้ สัตว์พาหนะ ยานพาหนะ หรือเครื่องจักรกลใดๆ ซึ่งบุคคลได้ใช้ในการกระทำความผิด หรือได้ใช้เป็นอุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิดดังกล่าว ให้ริบเสียทั้งสิ้นไม่ว่าจะมีผู้ถูกลงโทษตามคำพิพากษาหรือไม่

มาตรา ๑๐๘ ตรี<sup>๘๗[๘๗]</sup> ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๖๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

มาตรา ๑๐๙ ผู้ไต่ฝาคืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘ มาตรา ๖๗ หรือมาตรา ๗๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๐ ผู้ไต่ฝาคืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๙ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามพันบาท หรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๑<sup>๘๘[๘๘]</sup> ผู้ไต่ฝาคืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๒ นิติบุคคลใด

(๑) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต

(๓) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วยมาตรา

๘๗/ วรรคสอง

<sup>๘๕[๘๕]</sup> มาตรา ๑๐๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๘๖[๘๖]</sup> มาตรา ๑๐๘ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๘๗[๘๗]</sup> มาตรา ๑๐๘ ตรี เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

<sup>๘๘[๘๘]</sup> มาตรา ๑๑๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๔) ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วยมาตรา ๘๙ หรือ

(๕) ๘๙[๘๙] (ยกเลิก)

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา ๑๑๓ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๓/ หรือมาตรา ๙๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

#### บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน<sup>๙๐[๙๐]</sup>

๑. ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน รายละ ๕๐๐ บาท
๒. ค่าสัมปทานปีหนึ่ง ไร่ละ ๒๐ บาท  
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
๓. ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
  - (๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๓๐ บาท
  - (๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ ๒ บาท  
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
๔. ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
  - (๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ ๓๐ บาท
  - (๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ ๓๐ บาท
  - (๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ ๓๐ บาท
  - (๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท
  - (๕) ค่าjabระยะ แปลงละ ๑๐ บาท
๕. ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน
  - (๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๕๐ บาท
  - (๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ ๒ บาท  
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
๖. ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน
  - (๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ ๔๐ บาท
  - (๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ ๔๐ บาท
  - (๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ ๓๐ บาท
  - (๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท
  - (๕) ค่าjabระยะ แปลงละ ๑๐ บาท
๗. <sup>๙๑[๙๑]</sup> ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

<sup>๘๙[๘๙]</sup> มาตรา ๑๑๒ (๕) ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

<sup>๙๐[๙๐]</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

<sup>๙๑[๙๑]</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๗. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

(๑) มีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ส่วนกรณีอื่นให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง  
เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ

|                                                                                                                        |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| (๒) ไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ                                                                                              | ๑,๐๐๐ บาท     |
| ๘. ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ                                                              | ๕๐๐ บาท       |
| ค่าอนุญาต ไร่ละ                                                                                                        | ๑๐๐ บาท       |
| เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่                                                                                            |               |
| ๙. ๙๒[๙๒] (ยกเลิก)                                                                                                     |               |
| ๑๐. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด                                                                                              |               |
| (๑) ค่าคำขอ แปลงละ                                                                                                     | ๕ บาท         |
| (๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ | ๑๐ บาท        |
| ร้อยคำต่อไป ร้อยละ                                                                                                     | ๕ บาท         |
| เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ                                                                                      |               |
| (๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ                                                                                       | ๑๐ บาท        |
| (๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ                                                                                 | ๑๐ บาท        |
| (๕) ค่ารับอายุที่ดิน แปลงละ                                                                                            | ๑๐ บาท        |
| (๖) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ                                                                                               | ๒๐ บาท        |
| (๗) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ                                                  | ๕๐ บาท        |
| (๘) ค่าประกาศ แปลงละ                                                                                                   | ๑๐ บาท        |
| (๙) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ                                                                                            | ๑๕ บาท        |
| ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบลสำหรับกรณีออกโฉนด คิดเป็นรายแปลง แปลงละ                                           | ๖๐ บาท        |
| (๑๐) ๙๓[๙๓] ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคาหรือข้อมูลอื่นครั้งละ                       | ๑๐๐ บาท       |
| (๑๑) ๙๔[๙๔] ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่น                    | แผ่นละ ๕๐ บาท |

๙๒[๙๒] บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๙. ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

๙๓[๙๓] บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๐. (๑๐) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓

๙๔[๙๔] บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๐. (๑๑) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓

๙๕[๙๕] บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๑. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๕๑

## ๑๑. ๙๕[๙๕] ค่าใช้จ่าย

- |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| (๑) ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน<br>พนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานที่จ้าง<br>ไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือ<br>พิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่<br>เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์<br>ตามคำขอ      | ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย<br>ตามระเบียบกระทรวง<br>มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ<br>ของกระทรวงการคลัง |
| (๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน<br>พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงาน<br>ที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน<br>หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่<br>เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์<br>ตามคำขอ | ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย<br>ตามระเบียบกระทรวง<br>มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ<br>ของกระทรวงการคลัง |
| (๓) ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครอง<br>ท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับ<br>โฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือ<br>ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง<br>การทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ             | ๑๐๐ บาท                                                                                     |
| (๔) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการรังวัดเกี่ยวกับ<br>โฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือ<br>ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง<br>การทำประโยชน์                                                                         | ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย<br>ตามระเบียบกระทรวง<br>มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ<br>ของกระทรวงการคลัง |
| (๕) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ                                                                                                                                                                       | ๒๐ บาท                                                                                      |
| (๖) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ                                                                                                                                                                                      | ๒๐ บาท                                                                                      |

บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน<sup>๙๖[๙๖]</sup>

## ค่าตอบแทนในการอนุญาต

- |                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| (๑) ตามมาตรา ๙ (๑) ไร่ละ               | ๑,๐๐๐ บาทต่อปี  |
| (๒) ตามมาตรา ๙ (๒) หรือมาตรา ๙ (๓)     |                 |
| (ก) การขุดหรือคูทราย ลูกบาศก์เมตรละ    | ๒๔ บาท          |
| (ข) การขุดดินหรือลูกรังหรืออื่นๆ ไร่ละ | ๑๐,๐๐๐ บาทต่อปี |
| หรือลูกบาศก์เมตรละ                     | ๑๐ บาท          |

<sup>๙๕[๙๕]</sup> บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๑. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๑

<sup>๙๖[๙๖]</sup> บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล  
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๑

## ๑๗๖ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

หมายเหตุ :- เหตุผลในการใช้พระราชบัญญัติและประมวลกฎหมายที่ดินฉบับนี้ คือ ในขณะนี้ได้มีกฎหมายว่าด้วยที่ดินอยู่หลายฉบับ สมควรนำมาประมวลไว้ในที่เดียวกัน และปรับปรุงเสียใหม่ให้รัฐได้ดำเนินการจัดที่ดินโดยกว้างขวาง เพื่อประโยชน์แห่งรัฐและประชาชน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒<sup>๙๓/๙๓</sup>

โดยที่เห็นว่าบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งบัญญัติจำกัดสิทธิของบุคคลในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม โดยให้ถือได้เพียงจำนวนเนื้อที่ดินที่กำหนดไว้ ผู้ใดจะถือกรรมสิทธิ์เกินไปกว่ามีได้นั้น เป็นการจำกัดโดยไม่สมควร และเป็นเหตุบ่อนความเจริญก้าวหน้าในทางเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และส่งผลให้เสียหายแก่การเศรษฐกิจของประเทศ จึงสมควรที่จะยกเลิกข้อจำกัดนี้เสีย อนึ่ง บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่กล่าวแล้ว ซึ่งบัญญัติว่านิติบุคคลที่เป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมาคม สหกรณ์และมูลนิธิ บรรดาซึ่งเพียงแต่มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนต่างด้าว ก็ให้ถือว่าเป็นคนต่างด้าวถูกบั่นทอนสิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไปด้วยนั้น ก็ไม่เหมาะสมและชอบด้วยความยุติธรรม และส่งผลเสียหายเช่นเดียวกัน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕<sup>๙๔/๙๔</sup>

โดยที่คณะปฏิวัติได้พิจารณาเห็นว่า ประชาชนซึ่งครอบครองที่ดินและได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น และได้ปฏิบัติตามกฎหมายโดยแจ้งการครอบครองไว้แล้วตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาเป็นเวลากว่าสิบห้าปี ยังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้เป็นหลักฐานสำหรับแสดงสิทธิในที่ดินของตน ทำให้เกิดกรณีพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินและเขตที่ดินข้างเคียง ทั้งไม่ได้รับความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้นด้วย คณะปฏิวัติจึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้ทางราชการสามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยจัดให้มีการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยการใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในเขตท้องที่ซึ่งจะได้ประกาศเป็นแห่งๆ ไปเช่นเดียวกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วราชอาณาจักร และในขณะเดียวกันจะได้ทำการเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่มีผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่แล้ว แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันมิให้มีการบุกรุกที่ดินของรัฐด้วย

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕<sup>๙๕/๙๕</sup>

โดยที่คณะปฏิวัติพิจารณาเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้การจัดที่ดินให้ประชาชนดำเนินไปโดยรวดเร็วยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาทางเศรษฐกิจและส่งเสริมให้ประชาชนมีที่ดินทำมาหากิน และเห็นสมควรปรับปรุงประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการควบคุมที่ดินสาธารณะสมบัติ การสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติไว้เพื่ออนุชนรุ่นหลัง รวมทั้งการรังวัด และการจดทะเบียนที่ดิน ให้ประชาชนได้รับความสะดวกและรวดเร็วด้วย

<sup>๙๓/๙๓</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๓๖/ตอนที่ ๘/หน้า ๑๒/๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

<sup>๙๔/๙๔</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙/ตอนที่ ๓๓/ฉบับพิเศษ หน้า ๘/๓ มีนาคม ๒๕๑๕

<sup>๙๕/๙๕</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙/ตอนที่ ๑๙๐/ฉบับพิเศษ หน้า ๑๓/๑/๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ ๑๐๐[๑๐๐]

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติเกี่ยวกับการทำการรังวัด สอบเขตโฉนดที่ดินและการรังวัดแบ่งแยกที่ดินยังไม่เหมาะสม เนื่องจากในการรังวัด ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดิน ข้างเคียงไม่ได้รับรองแนวเขตครบถ้วนแล้วก็ไม่อาจทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน หรือรังวัดแบ่งแยกที่ดินได้ เพื่อขจัดข้อขัดข้องดังกล่าวเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน และการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเสียใหม่ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๖ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๒๐ ๑๐๑[๑๐๑]

โดยที่ปรากฏว่าได้มีประชาชนผู้มีจิตศรัทธาได้บริจาคที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทาง ราชการ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือประโยชน์ของทางราชการอื่นอยู่เนืองๆ เพื่อเป็นการสนองตอบศรัทธาของผู้บริจาคทรัพย์สินดังกล่าว จึงเป็นการสมควรให้การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามประมวล กฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ๑๐๒[๑๐๒]

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากข้อจำกัดการห้ามโอนสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินยังไม่รัดกุมและมีบทบัญญัติบางมาตราในประมวลกฎหมายที่ดินไม่เหมาะสม ทำให้เป็นอุปสรรคแก่การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน สมควรแก้ไข ปรับปรุงเสียใหม่ กับทั้งจำเป็นต้องปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ ๑๐๓[๑๐๓]

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรโอนอำนาจหน้าที่ ในการพัฒนาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวกับการสำรวจ จำแนก และทำสำมะโนที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงความสมบูรณ์ตามธรรมชาติและความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการวางแผนการใช้ที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การกำหนดบริเวณการใช้ที่ดินและการกำหนดมาตรการ เพื่อการอนุรักษ์ดินและน้ำ ไปเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพัฒนาที่ดินและกรมพัฒนาที่ดินตาม กฎหมายว่าด้วยการพัฒนาที่ดิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๑๐๐[๑๐๐] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๔/ตอนที่ ๘๖/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๙ กันยายน ๒๕๒๐

๑๐๑[๑๐๑] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๔/ตอนที่ ๑๐๙/ฉบับพิเศษ หน้า ๒/๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

๑๐๒[๑๐๒] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๕/ตอนที่ ๑๓๔/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๑ ธันวาคม ๒๕๒๑

๑๐๓[๑๐๓] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๐/ตอนที่ ๑๖๐/ฉบับพิเศษ หน้า ๘/๖ ตุลาคม ๒๕๒๖

## ๑๗๘ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๔<sup>๑๐๔</sup>(๑๐๔)

มาตรา ๑๙ การปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต  
นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรง  
ตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อนจนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงการออก  
เอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน และการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น  
โดยการรวมอำนาจหน้าที่ในการออกเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการทำกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกันที่ดินซึ่งแต่เดิมให้ผู้ว่าราชการจังหวัด  
หัวหน้าเขต นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ มีอำนาจกระทำการดังกล่าวด้วย มาให้  
เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้การบริหารงานเกี่ยวกับที่ดินมีเอกภาพและ  
สะดวกแก่ประชาชนมากขึ้น โดยแก้ไขบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าว และในขณะเดียวกันสมควรแก้ไขเพิ่มเติม  
บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่ยังเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานของกรมที่ดินให้เหมาะสม  
รัดกุม เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างคล่องตัวยิ่งขึ้น นอกจากนี้ได้เพิ่มเติมกรณีของการออกโฉนดที่ดิน  
สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศขึ้นเป็นพิเศษเพราะรัฐมีนโยบาย  
ที่จะเร่งรัดให้มีการออกโฉนดที่ดินในกรณีนี้ให้รวดเร็วยิ่งขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนโดยทั่วไปอีกด้วย  
จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔<sup>๑๐๕</sup>(๑๐๕)

มาตรา ๓ ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและ  
คณะกรรมการประจำจังหวัดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงปฏิบัติหน้าที่ต่อไป  
จนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะกรรมการประจำจังหวัด  
ขึ้นใหม่ตามมาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๕ จ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช  
บัญญัตินี้

มาตรา ๔ ในระหว่างที่ยังมิได้มีการประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕  
เบญจ สำหรับเขตจังหวัดหรือเขตท้องที่ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรมตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คณะกรรมการประจำจังหวัดได้  
กำหนดไว้แล้วสำหรับเขตจังหวัดหรือเขตท้องที่นั้นก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ โดยให้ถือว่าจำนวน  
ทุนทรัพย์ดังกล่าวเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ

มาตรา ๕ ค่าของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ  
และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ คณะกรรมการประจำจังหวัด หรือคณะกรรมการ  
ประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ  
นิติกรรมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตาม  
มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้ แล้วแต่กรณี

<sup>๑๐๔</sup>(๑๐๔) ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๒/ตอนที่ ๒๐๑/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๔

<sup>๑๐๕</sup>(๑๐๕) ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘/ตอนที่ ๑๖๔/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๔ กันยายน ๒๕๓๔

มาตรา ๑๐ ในระหว่างที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ยังมิได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้นำระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ มาใช้บังคับกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยอนุโลมเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติว่าด้วยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนผู้จดทะเบียนมากยิ่งขึ้น โดยการเปลี่ยนวิธีการคิดค่าธรรมเนียมจากเดิมที่คิดจากจำนวนทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทางราชการได้ประกาศกำหนดไว้แล้ว และเป็นการสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และของอนุกรรมการประจำจังหวัดให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕ ๑๐๖[๑๐๖]

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวในประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีของบริษัทจำกัดและห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดได้ก่อให้เกิดปัญหาว่า ทุนของคนต่างด้าวที่มีในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดจะต้องพิจารณาไปถึงทุนของคนต่างด้าวในนิติบุคคลอื่นที่เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดด้วยหรือไม่ เพื่อให้เกิดปัญหาในการพิจารณาความหมายของบทบัญญัตินี้ดังกล่าวสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลดังกล่าวให้ชัดเจนและเหมาะสมยิ่งขึ้น นอกจากนี้ สมควรเพิ่มเติมให้เงื่อนไขดังกล่าวใช้บังคับกับบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๙๘ ให้สอดคล้องกับการแก้ไขข้างต้นด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๑ ๑๐๗[๑๐๗]

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน และบัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน ทำให้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าตอบแทนต่างๆ ไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย และบัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๑๐๖[๑๐๖] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๙/ตอนที่ ๑๔/หน้า ๓/๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

๑๐๗[๑๐๗] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๕/ตอนที่ ๔๙/หน้า ๑/๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

## ๑๘๐ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒<sup>๑๐๘[๑๐๘]</sup>

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควร ให้คนต่างด้าว ซึ่งได้เข้ามาลงทุนในกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ อาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ คนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบกิจการในราชอาณาจักร รวมทั้งเป็นปัจจัยเสริมในการตัดสินใจที่จะเข้ามา ลงทุนของคนต่างด้าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบ ปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงจำเป็นต้องตรา พระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓<sup>๑๐๙[๑๐๙]</sup>

มาตรา ๙ ให้การสอบสวนเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียน โฉนดอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ที่ได้ดำเนินการมาก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับ เป็นการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ การสอบสวนตามความในวรรคหนึ่งที่อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัด ให้ผู้ว่าราชการ จังหวัดส่งสำนวนการสอบสวนให้อธิบดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติม ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยให้อธิบดี กรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้การดำเนินการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ในกรณี ดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว นอกจากนี้ เห็นสมควรแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การอายัดที่ดิน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม ตลอดจนบัญญัติอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

\*พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕<sup>๑๑๐[๑๑๐]</sup>

๑๐๘[๑๐๘] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖/ตอนที่ ๓๙ ก/หน้า ๒๕/๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒

๑๐๙[๑๐๙] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๓/ตอนที่ ๒๙ ก/หน้า ๑/๑ เมษายน ๒๕๔๓

๑๑๐[๑๑๐] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙/ตอนที่ ๑๐๒ ก/หน้า ๖๖/๔ ตุลาคม ๒๕๔๕

มาตรา ๔ ในประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑) ในมาตรา ๑๔ ให้แก้ไขคำว่า “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย” เป็น “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” คำว่า “อธิบดีกรมประชาสัมพันธ์” เป็น “อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ” และคำว่า “อธิบดีกรมที่ดิน” เป็น “ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม”

(๒) ในมาตรา ๑๐๕ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้แทน” เป็น “อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้แทน” และคำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน” เป็น “อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้แทน”

(๓) ในมาตรา ๑๐๕ ฉ ให้แก้ไขคำว่า “เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด” เป็น “ธนารักษ์จังหวัด”

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวงทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีภารกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่างๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ที่โอนไปด้วย ฉะนั้น เพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามหลักการที่ปรากฏในพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว โดยแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีการเปลี่ยนชื่อส่วนราชการ รัฐมนตรี ผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการให้ตรงกับการโอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในคณะกรรมการให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้ว ซึ่งเป็นการแก้ไขให้ตรงตามพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๐ ๑๑๑(๑๑๑)

มาตรา ๔ บทบัญญัติมาตรา ๘๕ และมาตรา ๘๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกานี้ ไม่กระทบการใดที่นายกรัฐมนตรีได้กระทำไปตามอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย พ.ศ. ๒๕๔๐ และพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย พ.ศ. ๒๕๔๐ ก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับ

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๘๕ และมาตรา ๘๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕ บัญญัติให้แก้ไขคำว่า “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ” เป็น “นายกรัฐมนตรี” ในพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย พ.ศ. ๒๕๔๐ และพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย พ.ศ. ๒๕๔๐ อันเป็นการคลาดเคลื่อนและก่อให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติงานอย่างมาก สมควรแก้ไขให้ถูกต้อง จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๑ ๑๑๒[๑๑๒]

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๔๐ แห่งพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕ บัญญัติให้โอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของสำนักงานรัฐวิสาหกิจและหลักทรัพย์ของรัฐ กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง ไปเป็นของสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง และโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของกองอาชีวอนามัย กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ไปเป็นของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข แต่เนื่องจากพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕ มิได้แก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙ และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕ เพื่อให้สอดคล้องกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ ๑๑๓[๑๑๓]

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ได้มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อเป็นการรองรับวิธีการดังกล่าว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมวิธีการในการจัดเก็บในโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้สามารถจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศได้ด้วย รวมทั้งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วในการให้บริการแก่ประชาชน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ๑๑๔[๑๑๔]

๑๑๒[๑๑๒] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๑๓๗ ก/หน้า ๒๒/๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๑

๑๑๓[๑๑๓] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๖๑ ก/หน้า ๓๐/๒๗ กันยายน ๒๕๕๐

๑๑๔[๑๑๔] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๒๙ ก/หน้า ๕๐/๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

มาตรา ๓๗ ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๓๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๓๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จนกว่าการอนุญาตจะสิ้นสุดลง

มาตรา ๔ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๔ ของประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเข้าใจความเห็นต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึง ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม\* ทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดิน ระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ ให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนตามมาตรา ๓๖ ทวิ บทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๗ และบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันกับสมควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๓๖ ตั้งอยู่ มีอำนาจกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนดังกล่าว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นแหล่งรายได้นั้น รวมทั้งปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง

## ๑๘๔ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

การทำประโยชน์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยให้มีมาตรการเร่งรัดผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาดำเนินการเพื่อขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตลอดจนแก้ไขเพิ่มเติมให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ เพื่อให้การดำเนินการในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และสอดคล้องกับหลักการปฏิรูประบบราชการที่มุ่งเน้นให้มีการกระจายภารกิจและกระจายอำนาจการตัดสินใจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ ๑๑๕(๑๑๕)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นบทบัญญัติที่มีเจตนารมณ์เพื่อยกเว้นการจำกัดจำนวนการถือครองที่ดินและป้องกันการหลีกเลียงการกำหนดสิทธิในที่ดิน และโดยที่บทบัญญัติในเรื่องการจำกัดจำนวนการถือครองที่ดินนั้นได้ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๒ แต่บทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินซึ่งเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกันยังไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกัน ประกอบกับการค้าที่ดินได้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินควบคุมอยู่แล้ว สมควรยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวง  
ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓)  
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน  
พ.ศ. ๒๕๓๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ มาตรา ๘ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ และมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๖ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๘) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๙) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๐ (พ.ศ. ๒๕๑๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๑๐) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

(๑๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓

หมวด ๑  
ใบจอง

ข้อ ๒ แบบใบจองมี ๒ แบบ คือ แบบ น.ส.๒ และ น.ส.๒ ก. ทำยกกฎกระทรวงนี้

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ก.

ข้อ ๓ ใบแทนใบจองให้ใช้แบบ น.ส. ๒ หรือ น.ส. ๒ ก. แล้วแต่กรณี  
การออกแบบใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดิน  
โดยอนุโลม

#### หมวด ๒

#### หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๔ แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ คือ แบบ น.ส.๓ น.ส.๓ ก. และ  
น.ส. ๓ ข. ทำนองกระทรวงนี้

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้แบบ  
น.ส. ๓ ก. ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติ  
การตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ  
ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แล้วให้ใช้  
แบบ น.ส. ๓ ข. ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๓

ข้อ ๕ ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้  
ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔

ข้อ ๖ ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ตาม  
มาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำ  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ก. ทำนองกระทรวงนี้

ก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการออกหนังสือ  
รับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน  
ท้องที่ สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่  
และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ

ข้อ ๗ การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ  
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์  
พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ทำนองกระทรวงนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) ในการยื่นคำขอตาม (๑) ถ้าผู้ขอมีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำตราจอง หลักฐานการแจ้งการ  
ครอบครองที่ดิน หลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือพยาน  
หลักฐานอื่นที่แสดงว่าได้สิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการ  
พิจารณาด้วย

ข้อ ๘ เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ยังที่ดิน  
ตามแบบ น.ส. ๑ ก. ทำนองกระทรวงนี้ ในการนี้จะมอบให้เจ้าหน้าที่ไปทำการแทนก็ได้

ข้อ ๙ ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือ  
ตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่  
มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ค. ทำนองกระทรวงนี้

ในการคำนวณจำนวนเนื้อที่เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก.  
ให้คำนวณโดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่  
โดยประมาณ

ข้อ ๑๐ เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

(๒) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๕ และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตาม (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

(๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ได้ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ (๓) แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีแต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ ๑๐ (๑) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามข้อ ๑๐ (๒)

ข้อ ๑๒ ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. แล้วแต่กรณี

การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๓  
โฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๓ โฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. ทำยกฎกระทรวงนี้

ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ “ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”” แล้วแต่กรณีไว้ได้ตราครุฑ

ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดินมีใบจอง ใบเหี่ยยบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ข้อ ๑๕ การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปึกหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน

(๒) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้อภัยคำตามแบบ น.ส. ๕ ทำยกฎกระทรวงนี้

(๓) ก่อนแจกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๖ ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ทำยกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ ๗ (๒) ข้อ ๑๐ (๒) และ (๓) ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๗ ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตราয়หรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วส่งการไปตามควรแก่กรณีถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมาขอและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราয়ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใดๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราয়ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราয়ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๖) ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราয়ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่มิได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย

ข้อ ๑๘ ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ.

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาคนปัจจุบันหรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ให้มีคำว่า “ใบแทน” ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดง ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดงและให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราได้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราได้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม

ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว” และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

๑๙๐ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

ข้อ ๑๙ ในกรณีออกโฉนดที่ดินให้กับบุคคลตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ซึ่งได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ไว้แล้ว ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎกระทรวงนี้กำหนดไว้โดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๗

เด่น โต๊ะมีนา

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

[ดูข้อมูลจากภาพกฎหมาย]

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในบางท้องที่แล้ว สมควรปรับปรุงแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งใบแทนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นอกจากนี้หลักเกณฑ์การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว สมควรปรับปรุงให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันโดยเฉพาะการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ยังไม่มีมาตรการที่รัดกุมเหมาะสม จึงสมควรกำหนดให้มีการตรวจสอบรับรองจากกรมป่าไม้และกรมพัฒนาที่ดินก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยและพร้อมกันนี้สมควรกำหนดหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เกาะ เพื่อป้องกันการบุกรุกของราษฎรกับเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้ [ร.ก. ๒๕๓๗/๑๒๓/๒๕/๑ เมษายน ๒๕๓๗]

ชไมพร/พิมพ์

๑ ตุลาคม ๒๕๔๔

**ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ**  
**ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)**  
**ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๕๙ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๓) ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๔ การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควร ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้

**หมวด ๑**

**การอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์**

**ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสี่ และมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง**

**แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

ข้อ ๕ ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายใดเกินห้าสิบไร่ได้ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัด หรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า

(๑) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ

(๒) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

ข้อ ๖ ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ เกินห้าสิบไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งอนุมัติ

ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ ไม่เกินห้าสิบไร่ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ ในกรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่

ข้อ ๓/ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคลตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง เป็นการเฉพาะรายได้ ถ้ามีความจำเป็นดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- (๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ
- (๓) มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

## หมวด ๒

### การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตามมาตรา ๕๙ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๔ ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้

ในกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน

ข้อ ๕ การรับรองแนวเขตของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๔ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดและให้อยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด

(๒) ในกรณีที่ไมอาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งละหนึ่งฉบับ ในกรณีที่ดินอยู่

ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือรกร้างว่างเปล่าและระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๒  
พลตำรวจเอก ประมาณ อติเรกสาร  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย  
ประธานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

[รก.๒๕๓๒/๑๓/๔/๓/พ/๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๒]

ชไมพร/แก้ไข

๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๕

## ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๑๓/

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เฉพาะราย ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๒๐

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดิน กรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนรายการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาคารบูกฏที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๔๗

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๔๘

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และการประทับตรา พ.ศ. ๒๕๕๔

## ๑๕๔ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔  
คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๐๔/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การรับรองแนวเขต  
ที่ดินของทางราชการ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๔๔๓๓ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๒ เรื่อง การออกโฉนด  
ที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๑๓๒ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๒๒ เรื่อง การออกหนังสือ  
แสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๑๐๖๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เรื่อง การหรือทาง  
ปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๐๓/๒๕ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๒ เรื่อง การออกโฉนด  
ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย โดยมีได้แจ้งการครอบครอง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๓/๒๖๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๒ เรื่อง โฉนดที่ดินเดิม  
ถูกยกเลิก

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๐๔๖๘๙ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๒๓ เรื่อง การออกโฉนด  
ที่ดินหรือ น.ส. ๓ ตาม ส.ค. ๑

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒๓๖ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔ เรื่อง การออก น.ส. ๓  
หรือโฉนดที่ดินของวัดร้าง (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๓/ว ๒๔๔๐๖ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน  
๒๕๒๕)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๓/ว ๒๐๑๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๒๔ เรื่อง การออก  
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๒๕๕๐๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๕ เรื่อง การออก  
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๙.๔/ว ๒๐๓๖๑ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๖ เรื่อง การออก  
โฉนดที่ดินที่กรมแม่น้ำเจ้าพระยา

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๗ เรื่อง ขอความ  
ร่วมมือเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินภายในเขตพื้นที่ประทานบัตรทำเหมืองแร่

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/๓๐๓/๓๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนด  
ที่ดินในเขตป่าไม้

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออก  
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๓๓/๑๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ เรื่อง ข้อความ  
เข้าใจการสอบสวนก่อนออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/ว ๑๙๑๕๑ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๓๓ เรื่อง การประทับ  
ตราประจำต่อ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การออกโฉนด  
ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๒๖๒๙ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การหมายเหตุ  
ใน ส.ค. ๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/๓๐๑๕๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๕ เรื่อง องค์การบริหารส่วนจังหวัดฉะเชิงเทราขอออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๔๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจาก ส.ค. ๑

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๙๕๐๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๓/๒๖๔ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๓๖๓/๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การเขียนเลขโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๓/๓/๙๖ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/๑๖๑๕๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๕๑๑๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๙ เรื่อง การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๙๔๔๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๙ เรื่อง การตรวจราชการของ พณฯ นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๒๙๓/๕ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๔๓๓๓ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/๒๖๔๙๐ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ทารือกรณีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๔๕๓/๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ เรื่อง การกรอกข้อความในโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๓/๐๐๔ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ เรื่อง การลงที่หมายในระวางแผนที่ทาบเลขที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๙๔๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๖๓๔๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๙๔๔๔ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๑ เรื่อง การออกหนังสือสำคัญตามประมวลกฎหมายที่ดินให้แก่ราษฎรที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ ในเขตนิคมตนเอง

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓/๑๙/๑๓๙๑๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๑ เรื่อง การพิจารณาแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๕๔๓/๔ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

## ๑๙๖ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๑๓/๔๓ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๓๔๓/ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การมอบอำนาจการดูแลรักษา ค้ำครองป้องกันที่สาธารณะของนายอำเภอ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๒๕๑๔ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๒๐๓๔ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๓/๙๓๑ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การกรอกข้อความในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๔๔๔๖ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๑๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ออกในเขตป่าไม้

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๐๓๖๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙.๑/ว ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง ปัญหาโฉนดที่ดินค้างแถมเนื่องจากเจ้าของที่ดินตายและทายาทไม่ไปจดทะเบียน โอนมรดก

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙.๓/ว ๒๔๔๓๔ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีมีผู้คัดค้าน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๔/ว ๐๖๔๖๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔ เรื่อง มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ และวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการจัดการพื้นที่ป่าชายเลน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๔/ว ๑๒๙๓/๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ เรื่อง ปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๔/ว ๑๓/๐๘๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือ เป็นบางส่วน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๔/๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตที่เขาหรือภูเขา

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๓๙๔๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง ทาริอกรณีวัดไตรรัตนารามขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบ ครอง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๕๓/๒๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติการณผู้ได้แจ้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๐๐๓/ ลว. ๑๕ มกราคม ๒๕๔๖ เรื่อง การระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดินสาธารณะในเขตองค์ปกครองส่วนท้องถิ่น

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๔๓๘๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่อง กำชับเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติในการดำเนินการเกี่ยวกับหลักฐานที่ดินโดยเคร่งครัด

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีไฟไหม้สำนักงานที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๘๕๙๑ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การฟ้องศาลตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๕๗/๐๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗/๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๙๖๖ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๗/๓๑๘ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๗ เรื่อง การลงที่หมายในระวางแผนที่ทาบเลขที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๑๑๘๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๘ เรื่อง การขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๖๓๐ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การปฏิบัติราชการเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๐๕๕๒ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๘ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๒๕๓ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เรื่อง การดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๙๙๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) (ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๖๗/๑๑ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑ เรื่อง การระงับชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๒๑๙๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เรื่อง การระงับชี้แนวเขตและการลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินและการตรวจสอบข้อมูลที่ดินราชพัสดุ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๘๗/๔๙ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การรับคำขอยกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๔๔๒๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง หารือการระงับชี้แนวเขตที่ดินและค่าป่วยการของผู้ปกครองท้องที่

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

## ๑๙๘ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๓๕๑๓๔ ลงวันที่ ๒๓/ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

หนังสือด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๔๓๘๐ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

หนังสือด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๓/๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๓๔๘๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๔ เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๖๓๓/๒ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๖๓/๓๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม



## บทที่ ๙

### แนวทางการวินิจฉัยของกรมที่ดิน\*

#### ● การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การสอบสวนก่อนออกโฉนดที่ดิน หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๓๓/๑๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ เรื่อง **ข้อความเข้าใจการสอบสวนก่อนออกโฉนดที่ดิน**

กรมที่ดินขอความร่วมมือเข้าใจเกี่ยวกับการสอบสวนก่อนการออกโฉนดที่ดินเพื่อมิให้เกิดการเพิ่มภาระแก่อำเภอ โดยให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. การสอบสวนผู้ปกครองท้องที่ให้ปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓/๓/๔๘/๒๔๙๓/ล.ว. ๓ เม.ย. ๔๙ (ปัจจุบันยกเลิกโดย หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๑๐ ล.ว. ๓ เม.ย. ๔๐ แล้ว) และหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี ที่ ๙๙๖๑/๒๕๐๕ ล.ว. ๑๘ ธ.ค. ๒๕๐๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ ๑๐๐๓๓/๒๕๐๕ ล.ว. ๒๑ ธ.ค. ๐๕

๒. ให้ข้าราชการดำเนินการสอบสวนเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่และพยานบุคคลอื่นๆ (ถ้ามี) ที่ไปร่วมระวางชี้แนวเขตที่ดินในรังวัดเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินโดยละเอียดและครบถ้วนด้วย ทั้งนี้เพื่อจะได้ไม่ต้องทำการสอบสวนเพิ่มเติมภายหลังอีก

๓. เมื่อผลการรังวัดออกโฉนดที่ดินได้รูปแบบที่ เนื้อที่ ระยะเวลาหรืออาณาเขตข้างเคียงแตกต่างเปลี่ยนแปลงไปจากหลักฐานเดิม ถ้าจังหวัดมีข้อสงสัยที่จะต้องสอบสวนเพิ่มเติม ให้สอบสวนและพิจารณาดำเนินการไปเองโดยไม่ต้องส่งให้อำเภอทำการตรวจสอบหรือสอบสวนเพิ่มเติมเว้นแต่กรณีจะเป็นเรื่องหรือประเด็นที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของอำเภอโดยตรง

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๑๑๐ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๔๐ เรื่อง **ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกโฉนดที่ดิน**

กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ในเรื่องการสอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกโฉนดที่ดิน ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓/๓/๔๘/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๔๙๓ มีขั้นตอนที่ต้องใช้เวลามากไม่ทันเหตุการณ์ และไม่สอดคล้องกับนโยบายการเร่งรัดปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน จึงให้ยกเลิกหนังสือกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว และสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. การออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีหนังสือแจ้งนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ ไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์อย่างใดหรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ว่าผู้ขอได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ อย่างไร กรณีที่ดินดังกล่าวมีแนวเขตติดต่อกับที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งนายอำเภอท้องที่เป็นผู้ดูแลรักษา ถ้าได้ออกไปตรวจสอบในวันทำการรังวัดก็ได้ตรวจชี้และรับรองแนวเขตที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์นั้นด้วย

สำหรับที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์ในเขตเทศบาล ไม่ต้องมีหนังสือแจ้งให้เทศบาลไปร่วมตรวจสอบแต่อย่างใด เนื่องจาก พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ มาตรา ๕๐(๒) มาตรา ๕๓ กำหนดให้เทศบาลมีหน้าที่จัดให้มีและบำรุงรักษาทางบกและทางน้ำ หาได้บัญญัติให้เทศบาลมีหน้าที่ต้องระวางแนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

๒. สำหรับที่ดินในเขต กทม. ให้มีหนังสือแจ้งผู้อำนวยการเขตท้องที่ไปร่วมตรวจสอบโดยนัยเดียวกัน

\* กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๑๐๔๓ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกโฉนดที่ดิน (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/๓๕๖๔๔ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๐)

๑. เรื่องการมอบหมายให้ไปเป็นพยานร่วมตรวจสอบที่ดิน ระวางแนวเขตและรับรองเขตที่ดิน สาธารณประโยชน์แทนนายอำเภอ กรมที่ดินได้เคยมีหนังสือ ที่ มท ๐๓/๑๒/๒๓/๐๓๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ ตอบข้อหารือจังหวัดแพร่ ซึ่งได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๒๓/๙๖๓ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๒๙

๒. การระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตทางหลวงเทศบาล ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๒๓ ส่วนทางสาธารณประโยชน์และทางน้ำที่อยู่ในเขตเทศบาลนั้น ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๔ (๑) และข้อ ๕ (๑) เป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเป็นผู้ดูแลรักษา ดังนั้น นายอำเภอท้องที่จึงควรเป็นผู้ระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดินด้วย

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบสวนผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ยกเลิก หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๑๑๐ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๔๐)

อำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ที่สาธารณประโยชน์) ที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล มีใช้อำนาจหน้าที่ของเทศบาล และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๙๐/๒๔๙๔ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๔๙๔ ซึ่งปัจจุบันถูกยกเลิกและให้ใช้คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๙/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ แทนเป็นคำสั่งกระทรวงมหาดไทย มอบหมายให้เทศบาลดูแลรักษาเฉพาะที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตเทศบาลเท่านั้น ดังนั้น การตรวจชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ทั้งในและนอกเขตเทศบาล ผู้มีอำนาจหน้าที่คือ นายอำเภอท้องที่ ซึ่งเป็นผู้ดูแลรักษาตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕ จึงให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. การออกโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณีมีหนังสือแจ้งให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใดหรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอว่าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ อย่างไร เว้นแต่การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ไม่ต้องแจ้งให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินแต่อย่างใด

๒. การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้ออก ให้แจ้งนายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินตามนัยที่กล่าวแล้วในข้อ ๑ ด้วย

ในกรณีที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีแนวเขตติดต่อกับที่สาธารณประโยชน์ซึ่งนายอำเภอท้องที่เป็นผู้ดูแลรักษา ถ้าได้ออกไปตรวจสอบในวันทำการรังวัดก็ให้ตรวจชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์นั้นด้วย

**กรณีการครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓/ มาตรา ๕ และ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๒๓/ ตริ มาตรา ๕๔ ทวิ มาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคสอง**

การครอบครองต่อเนื่องโดยไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นกรณีที่มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๓) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ เมื่อมีผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ที่ได้ครอบครองคนแรกดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการครอบครองต่อเนื่องถัดมาในลำดับที่เท่าใดก็ตาม การครอบครองและทำประโยชน์ของผู้ครอบครองคนปัจจุบันจะนับระยะเวลาต่อเนื่องมาจากผู้ครอบครองคนแรก โดยถือว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ดังนั้น ราษฎรคนใหม่ที่ซื้อหรือรับให้ที่ดินแปลงที่ได้มีการครอบครอง จึงถือว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเช่นกัน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๓/ ตริ วรรคสอง และมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (หลังวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๓) ประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติถึงกรณีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องไว้ ดังนั้น จึงไม่ถือว่าผู้ที่ครอบครองที่ดินคนปัจจุบันเป็นผู้ครอบครองต่อเนื่องที่จะนับระยะเวลาการครอบครองต่อจากผู้ครอบครองคนก่อนได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้ครอบครองที่ดินคนปัจจุบันดังกล่าวได้ที่ดินมาอย่างไร

(ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๐๖๖ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๔ แจ้งกองกิจการพิเศษ สำนักงานทพเรือสัตหีบ ทราบ)

### **กรณีการออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ส่วนที่เหลือ**

บ. ได้ขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. โดยการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแล้ว ยังมีเนื้อที่ที่ดินเหลืออยู่อีก สามารถขอออกโฉนดที่ดินส่วนที่เหลือได้ เนื่องจากการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ และมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะเป็นเหตุให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอันยกเลิกตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น หมายถึง การออกโฉนดที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเต็มทั้งแปลงตามนายความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินครั้งที่ ๑๒/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ขอได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เต็มทั้งแปลง น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวก็เป็นอันยกเลิกตามมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้หมายเหตุใน น.ส. ๓ ก. ตามระเบียบและวิธีการนั้น ถูกต้องแล้ว แต่หากข้อเท็จจริงจากการตรวจสอบหลักฐานและสภาพที่ดินแล้วปรากฏว่า ได้มีการออกโฉนดที่ดินไปเพียงบางส่วนและเชื่อได้ว่าที่ดินแปลงที่ผู้ขอมาขอออกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. แปลงดังกล่าวในส่วนที่เหลืออยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอได้ ซึ่งเรื่องทำนองนี้ กรมที่ดินได้เคยมีหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๙/๐๔๖๖๒ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานีเป็นแนวทางปฏิบัติแล้ว

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๖๖๓/๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๔ เรื่องหารือแนวทางปฏิบัติ)

### กรณีการออกโฉนดที่ดินตามใบไต่สวนเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน

ณ และ บ นำใบไต่สวนซึ่งมีชื่อ ม และ พ เป็นเจ้าของที่ดินเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนของ ม โดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในคราวเดียวกัน ผู้ขอนำรังวัดตามขอบเขตที่ครอบครองทำประโยชน์ ไม่ได้นำรังวัดรอบแปลง ผู้ขอเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนของ ม ตามหลักฐานใบไต่สวนดังกล่าวซึ่งออกเมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๖๑ ใช้บังคับ โดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗ (ส.ค.๑) จึงขอที่จะออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ตามความเห็นของกรมที่ดินในที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน เรื่องเสร็จที่ ๑๗/๒๕๖๑ ส่วนการรังวัดที่ดินดังกล่าวและแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในคราวเดียวกันนั้นให้จังหวัดดำเนินการรังวัดเฉพาะส่วนที่ผู้ขอครอบครองโดยไม่ต้องรังวัดรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขเขตและจำนวนเนื้อที่ดินเดิม โดยให้อนุโลมปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ.๒๕๕๑ ข้อ ๑๔ สำหรับใบไต่สวนเดิมให้หมายเหตุการดำเนินการให้ปรากฏไว้เป็นหลักฐานด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๕๑๔ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๕)

### กรณีขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ในเขตนิคมสร้างตนเอง ซึ่งเป็นการเดินสำรวจออก น.ส.๓ ก. โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ได้ออกโดยวิธีการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ในเขตนิคมสร้างตนเอง โดยไม่มีหลักฐานในที่ดิน จึงเป็นการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตนิคมฯ จะดำเนินการได้เมื่อ ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนมีพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดินและมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เท่านั้น เพราะผลของการไม่แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗ ถือได้ว่าบุคคลเหล่านี้ละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการสงวนหวงห้ามที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมสร้างตนเองทำให้ที่ดินดังกล่าวต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๘ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๕๗) ข้อ ๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗ (เทียบเคียงความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๖๘๑/๒๕๖๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในเขตป่าไม้) ประกอบกับหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๙/๕๙๖๓ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๖๑ เรื่อง การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ในเขตจัดนิคมสหกรณ์ ได้ห้ามทำการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ ในเขตพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสหกรณ์หรือนิคมสร้างตนเองโดยเด็ดขาด เว้นแต่กรณีฯ จะขอร้องให้เข้าไปดำเนินการ จึงต้องดำเนินการเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับแนวทางที่ผู้ขอจะสามารถออกโฉนดที่ดินได้ จะต้องเข้าเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเอง และได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) แล้วจึงจะนำไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง

การทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.๒๕๑๑ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๒๕๕๐๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(ตอบข้อหารือจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓/๕๕๙ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๕)

### กรณีการขอยกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิและมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยหลักฐานเดิมสูญหาย

ผู้ยื่นคำขอยกโฉนดที่ดินไม่นำหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาเนื่องจากสูญหาย ไม่ต้องออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากตามมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “การยกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย” และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามนัยมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๓/๕๑๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๒๙ เรื่อง การแจกโฉนดที่ดินกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย ข้อ ๒. “กรณีผู้มีชื่อตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่สามารถส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมคืนแก่เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ว่ากรณีใดๆ เช่น กรณีสูญหาย ก่อนยกโฉนดที่ดิน ให้จังหวัดแจ้งอำเภอรอหรือกิ่งอำเภอส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกถ้อยคำบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการแจกโฉนดที่ดินไปได้ โดยอนุโลมตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๔๒๐๑๔ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๙ เรื่อง การทำโฉนดที่ดินใหม่ในกรณีสอบเขตที่ดินทั้งตำบล” ซึ่งเป็นแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนและไม่ขัดแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ข้อ ๑๖ ประกอบกับ ข้อ ๓(๒) ที่กำหนดให้ในการยื่นคำขอยกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอแนบหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประกอบการพิจารณาด้วย เพราะกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ๙ ข้อ ๑๖ ประกอบกับ ข้อ ๓ (๒) เป็นกรณีที่ผู้ขอมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือ แต่ถ้าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือสูญหาย มาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติข้อยกเว้นไว้ว่า กรณีดังกล่าวไม่ต้องส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน ดังนั้น จึงไม่ต้องออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนยกโฉนดที่ดิน

(ตอบข้อหารือจังหวัดพัทลุง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๓๔๔ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๔ เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติในกรณีขอยกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แต่หลักฐานเดิมสูญหาย)

### กรณีองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นขอยกโฉนดที่ดิน

ที่ดินที่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่เป็นที่ดินที่ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ที่ดินดังกล่าวนี้สามารถขอยกโฉนดที่ดินได้โดยวิธีและหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๑. เป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๓) สามารถขอยกโฉนดที่ดินได้ ๒ วิธี คือ ขอยกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย และโดยการเดินสำรวจ

๒. เป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (หลังวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๓) สามารถยกโฉนดที่ดินได้โดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเท่านั้น แต่โฉนดที่ดินที่ออกในกรณีนี้ต้องอยู่ในบังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน เว้นแต่

เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้ง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับ อนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

สำหรับกรณีตามข้อ ๑. และข้อ ๒. จะออกโฉนดที่ดินได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกิน ๕๐ ไร่ จะต้อง ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

อนึ่ง องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นทบวงการเมือง (มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๓/ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๑ แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.๒๕๓๕) จึงเป็นบุคคล ตามที่กฎหมายกำหนดให้สามารถออกโฉนดที่ดินได้ในนามตนเองได้ โดยต้องใช้หลักฐานแสดงการเป็น นิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมาย

(ตอบข้อหารือจังหวัดสกลนคร บันทึกลำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๕๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๔๙)

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/๓๐๑๕๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๕ เรื่อง องค์การบริหารส่วนจังหวัดฉะเชิงเทราออกโฉนดที่ดิน ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา (เวียนตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๓๐๑๕๔ ล.ว. ๑๑ ส.ค. ๓๕**

การที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดนำที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ มีมติให้นำมาจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ หรือมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรัฐมนตรี ได้มอบหมายให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดนำที่ดินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซื้อเพื่อหารายได้ บำรุงท้องถิ่น ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๓๔ มาดำเนินการสำรวจขอออก โฉนดที่ดินนั้น ไม่สามารถกระทำได้เพราะในกรณีนี้องค์การบริหารส่วนจังหวัดมิได้เป็นบุคคลตาม ม. ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่สามารถดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตาม ม. ๕๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(องค์การบริหารส่วนจังหวัดครอบครองที่ดินภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จึงมิได้ เป็นบุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ (๑) (๒) และการครอบครองขององค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นการ ครอบครองโดยมีสิทธิครอบครองตามที่รัฐมนตรีมอบหมายให้ จึงมิได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ (๓) แต่เป็นบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามมาตรา ๕๙ จึงสามารถขอออกโฉนดเป็นการเฉพาะรายได้)

#### กรณีขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมีหลักฐานตราจอง

ที่ดินที่ นาง ช. ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ตกค้าง) ซึ่งมีหลักฐานใบไต่สวนที่ออกให้ ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ออกเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ร.ศ. ๑๒๓) (พ.ศ. ๒๔๕๑) โดยระบุว่า มีหนังสือสำคัญเดิมคือ ตราจอง (ชำรุดใช้ไม่ได้) หากข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติว่า เดิมที่ดินดังกล่าวมีหลักฐาน เป็นตราจองที่ดินชั่วคราว ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๑ ซึ่งได้มีการเปลี่ยนชื่อเรียกตราจองที่ดินชั่วคราวว่าโฉนดตราจอง ตามประกาศเปลี่ยนนามพระราช บัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราวเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๔ ย่อมแสดงว่าที่ดินดังกล่าวเดิมเป็นที่ดินที่มีตราจองแล้ว จึงเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ เนื่องจากมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๑ ให้ถือว่า ผู้นั้นมี กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามตราจองโดยชอบด้วยกฎหมายจนกว่าจะได้ขอโฉนดเปลี่ยนให้ใหม่ ฉะนั้น ตราจอง ชั่วคราวก็คือโฉนดตราจองตามพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจองฯ จึงเป็นโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นหนังสือแสดง กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามคำนิยามในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การขอออกโฉนดที่ดินรายนี้จึงไม่

ถือเป็นการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินใหม่ แต่เป็นการเปลี่ยนโฉนดตราจองเป็นโฉนดที่ดิน อันเป็นการสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๔๕๒๔ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑)

#### กรณีขอดำเนินการเปลี่ยนเอกสารที่ดินจาก ภบท.๕ เป็นเอกสารสิทธิ

ที่ดินที่มี ภบท.๕ เป็นเอกสารแบบแสดงรายการที่ดินเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี เอกสารดังกล่าวไม่ได้เป็นเอกสารแสดงสิทธิที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ที่ดินที่มีเอกสารดังกล่าว สามารถขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก. , น.ส.๓ ข.) หรือโฉนดที่ดิน หากที่ดิน แปลงนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกเอกสารสิทธิดังกล่าวได้ สำหรับกรณีที่เป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินเดิม ได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) สามารถ ขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินได้ ๒ วิธี คือ โดยการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) หรือขอออกเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากเป็น กรณีที่ดินที่เจ้าของที่ดินเดิมได้ครอบครองทำประโยชน์มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) จะสามารถขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินได้เพียงวิธีเดียว คือ โดยการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อออกหนังสือ รับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินตามนัยมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๓) แล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังกล่าวจะถูกกำหนดห้ามโอนสิบปี เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การ ของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติหรือ โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า

ทั้งนี้ ที่ดินที่ออกโดยวิธีการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) และ (๓) และ เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าวข้างต้น จะออกโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าขออนุญาตเกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการ จังหวัด ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) กำหนด

(จังหวัดชัยภูมิหารือ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๒๗/๓๒ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๖ แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ร้องทราบ)

#### กรณีการออก น.ส.๓ ก. ตาม ส.ค.๑ ซึ่งแจ้งจดทะเบียน

น.ส.๓ ก. เป็นการออกเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอาศัย ส.ค.๑ มีระยะข้างเคียงแตกต่างไปจากหลักฐาน ส.ค.๑ ซึ่งมีข้างเคียงด้านทิศตะวันตก จดเขา เป็นการออกโดยชอบ ด้วยกฎหมายแล้ว เนื่องจากระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่า ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า และระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐาน การแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ดังนั้น การออก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ ที่มีด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านจดที่ภูเขา มิได้ระบุว่ จดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า จึงไม่ต้องถือเอาระยะที่ปรากฏในหลักฐาน ส.ค.๑ เป็นหลักการออก น.ส.๓ ก. ดังกล่าว เป็นไปโดยชอบแล้ว

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครศรีธรรมราช บันทึก สนส. ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๔)/๑๓๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๓)

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๒๕๔๓/๔ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์**

มาตรา ๕๙ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) จะใช้กรณีผู้ขอให้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) มาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินเท่านั้น ไม่ใช้บังคับแก่กรณีนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาขอออกโฉนดที่ดินแต่อย่างใด ส่วนการที่กรมที่ดินได้เคยวางแนวทางปฏิบัติให้ใช้มาตรา ๕๙ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติดังกล่าวบังคับใช้โดยอนุโลมในการพิจารณาเรื่องการออกโฉนดที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่แตกต่างไปจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยนั้น ก็เป็นเพียงการกำหนดวิธีการพิจารณาเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกันเท่านั้น แต่ปัจจุบันปรากฏว่ามีราษฎรจำนวนมากที่ต้องเสียสิทธิจากการอนุโลมใช้บังคับกฎหมายและระเบียบดังกล่าว ทั้งที่กฎหมายและระเบียบเองมิได้เปิดช่องหรือมีข้อความแสดงว่าให้ดำเนินการเช่นนั้นได้แต่อย่างใด ซึ่งเกี่ยวกับเรื่องนี้กรมที่ดินก็เคยวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๙๙๓๒ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๓๑ แล้ว ความว่า กรณีการออกโฉนดที่ดินที่มีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ใช่เป็นการแตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ซึ่งในเมื่อเป็นเรื่องที่ผู้ขออาจจะต้องเสียสิทธิ จึงจำเป็นต้องตีความโดยเคร่งครัดตามตัวบทกฎหมาย ฉะนั้น จึงให้ยกเลิกหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่อนุโลมให้ใช้กฎหมายและระเบียบวิธีดังกล่าวแก่กรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการที่จะใช้กับกรณีการออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หลังจากยกเลิกหนังสือเวียนกรมที่ดินดังกล่าวแล้วนั้น ต้องเป็นไปตามมาตรา ๕๔ มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ส่วนกรณี อาณาเขต ระยะของแนวเขต และเนื้อที่ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ย่อมอยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดิน ที่จะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมแก่กรณีต่อไป โดยขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ที่ปรากฏในแต่ละเรื่อง

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๑๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์**

๑. การยกเลิกการอนุโลมให้ใช้มาตรา ๕๙ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) แก่การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๕๔๓/๔ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ นั้น ก็เนื่องมาจากได้ตรวจสอบพบว่า มีราษฎรจำนวนมากที่ต้องเสียสิทธิจากการอนุโลมใช้กฎหมายและระเบียบดังกล่าว เช่น กรณีที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า เมื่อมาขอออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ ด้วย โดยจะต้องออกโฉนดที่ดินให้ราษฎรตามระยะเวลาที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถึงแม้ว่าระยะที่ครอบครองทำประโยชน์และรังวัดได้จะเกินกว่าระยะที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ตาม การอนุโลมให้ใช้กฎหมาย ระเบียบตามการดำเนินการที่ผ่านมาจึงอาจเป็นการขัดต่อกฎหมายรัฐธรรมนูญ

๒. กรณีที่จังหวัดเห็นว่า หากผลการรังวัดออกโฉนดที่ดินได้เนื้อที่มากกว่าหรือน้อยกว่าหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องมีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถูกต้องเสียก่อน ตามมาตรา ๖๑ และหรือมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอตรวจสอบเนื้อที่ หรือสอบเขตที่ดินเป็นรายแปลงก่อนนั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๙ วรรคสอง (เดิมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๘ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ข้อ ๖) กำหนดว่าฯ “ในการคำนวณจำนวนเนื้อที่เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้คำนวณโดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ให้ถือว่า จำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ” ประกอบกับตาม ข้อ ๑๐ กำหนดให้พิจารณาการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ย่อมเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดิน ที่จะพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ตามความเหมาะสม โดยไม่จำเป็นต้องแก้ไขเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นไปตามที่รังวัดออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ และหรือมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ด้วย เช่น ตาม ข้อ ๑๔ ที่กำหนดให้ต้องเป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย เป็นต้น กรณีตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๒๕๔๓/๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ จึงมิใช่ให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้ดุลยพินิจโดยมิได้อ้างอิงกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติแต่อย่างใด

๓. การออกโฉนดที่ดินกรณีมีเนื้อที่เกินจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นจำนวนมาก กล่าวคือ ตั้งแต่ ๑๐ เพอร์เซ็นต์ขึ้นไป นั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางให้มีการตรวจสอบไว้แล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๒๐๓๔ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม (เดิมหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๖๓๘ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๑) ซึ่งหากเจ้าพนักงานที่ดินได้พิจารณาดำเนินการกรณีดังกล่าวไปโดยรอบคอบ เช่น สามารถระบุที่มาที่ไปของข้างเคียงที่เปลี่ยนไป (รวมทั้งการครอบครองต่อเนื่อง) ตลอดจน ระบุที่มาที่ไปของระยะอาณาเขต ที่แตกต่างจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้โดยชัดเจนแล้วก็สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอไปตามที่รังวัดได้ แม้ว่าจะได้เนื้อที่มากกว่าตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมไปเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม

**การรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินบางส่วนอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ จะต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ป่าไม้ไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินหรือไม่ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ จะใช้ในกรณีใดบ้าง กรณี ส.ค.๑ แจ้งข้างเคียงด้านทิศเหนือ จดที่ดินเหมืองขุน ๕. ทิศตะวันตกจดที่ดินของรัฐบาล เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๑๐ หรือไม่**

กรณีที่ดินที่ขอก่อโฉนดที่ดิน มีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าไม้ในฐานะที่เป็นที่ดินข้างเคียงต้องแจ้งเจ้าหน้าที่ป่าไม้ซึ่งรับผิดชอบพื้นที่ดังกล่าวไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินโดยให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ซึ่งกำหนดให้กรมป่าไม้มอบหมายเจ้าหน้าที่ออกไประวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดิน ส่วนกรณีที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าไม้โดยมิได้มีข้างเคียงแจ้งจดเขตป่าไม้ กรณีนี้ไม่ถือว่าป่าไม้เป็นข้างเคียง จึงต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๐

ที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑ ทิศเหนือแจ้งจดเมืองขุน ๓. และทิศตะวันตกแจ้งจดที่ดินรัฐบาล ที่ดินที่ระบุว่าเป็นเหมืองนั้นอาจเป็นที่ดินที่มีการครอบครองของบุคคลมาก่อนและมีเขตการครอบครองที่แน่นอนในขณะที่มีการแจ้งการครอบครองที่ดิน ยังถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า ส่วนที่ดินรัฐบาลขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าในขณะที่แจ้งการครอบครองว่าเป็นที่ดินประเภทใด มีอาณาเขตตามธรรมชาติหรือมีหลักฐานการเป็นที่ดินของรัฐหรือไม่ อย่างไร หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า เป็นที่ดินประเภทอื่น เช่น ที่สงวนหวงห้าม ที่ดินในเขตทหาร ที่ดินสัมปทานของรัฐ ซึ่งมีอาณาเขตที่แน่นอน สามารถตรวจสอบได้ ก็ไม่ถือว่าเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินจึงไม่จำเป็นต้องถือระยะตามที่กำหนดไว้ในระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๑๐ กรณีดังกล่าวเป็นปัญหาข้อเท็จจริงซึ่งอยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะแสวงหาพยานหลักฐานเพื่อให้ได้ข้อยุติดังกล่าว

(ตอบข้อหารือจังหวัดยะลา ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๖๐๐ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่อง ขอรื้อหรือการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายในเขตป่าสงวนแห่งชาติบางส่วน)

**กรณีบริษัท ข. จำกัด ขอรื้อโฉนดที่ดิน (ทิ้งออก) แต่โฉนดที่ดินแปลงซึ่งเกิดทิ้งออก ถูกฟ้องคดีต่อศาลปกครองขอให้เพิกถอนกระบวนการขั้นตอนก่อนออกโฉนดที่ดิน และเพิกถอนโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจะดำเนินการออกโฉนดที่ดิน (ทิ้งออก) ต่อไป ได้หรือไม่**

บริษัท ข. ขอรื้อโฉนดที่ดินในที่ดินซึ่งเป็นทิ้งออกจากโฉนดที่ดิน ในระหว่างการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ นาย ป. กับพวก ได้ฟ้องกรมที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ต่อศาลปกครองกลางขอให้เพิกถอนกระบวนการขั้นตอนก่อนออกโฉนดที่ดิน และเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าว ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา ผู้ฟ้องคดีจึงได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งศาลปกครองชั้นต้นต่อศาลปกครองสูงสุด และศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นเป็นให้รับคำฟ้องไว้พิจารณาและให้ศาลปกครองชั้นต้นดำเนินการพิจารณาต่อไปตามรูปคดี ขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลปกครองชั้นต้น การฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อขอให้เพิกถอนคำสั่งทางปกครอง ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองนั้น เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ตามระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๕๓ ข้อ ๖๙ และศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งตามคดีหมายเลขดำที่ ๑๒๓๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษาของผู้ฟ้องคดีทั้งหมดซึ่งขอให้ศาลมีคำสั่งระงับการรังวัดที่ดินพิพาทของเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะงดการดำเนินการออกโฉนดที่ดินในที่ดินซึ่งเป็นทิ้งออกจากโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดิน (ทิ้งออก) ดังกล่าวให้แก่ผู้ขอตามระเบียบกฎหมายต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๐๖๔๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่อง ขอรื้อข้อปฏิบัติราชการ กรณีบริษัท ข. จำกัด)

**การยื่นคำขอรื้อโฉนดที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ตำแหน่งที่ดินตั้งอยู่คาบเกี่ยวสองอำเภอ โดยมีที่สาธารณประโยชน์ “ห้วยไผ่” ตัดผ่านเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอ เป็นกรณีการแบ่งแยกอำเภอออกไปภายหลัง**

กรณีดังกล่าว การที่จะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน แล้วให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไปยื่นคำขอรื้อโฉนดที่ดิน จะมีปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ปกครองท้องที่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ ดังนั้น ในการแก้ไขปัญหา ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาดำเนินการออกโฉนดที่ดิน

เฉพาะส่วนที่อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบและให้หมายเหตุในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ว่า “หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ฉบับนี้ได้มีการออกโฉนดที่ดินไปบางส่วนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่.....แต่วันที่.....เนื่องจากมีการแบ่งแยกเขตการปกครองออกเป็นสองอำเภอ” เสร็จแล้วให้ส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกแห่งหนึ่งทราบแล้วแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุรินทร์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๑๑๓ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ เรื่อง การออกโฉนดที่ดิน)

**หลักเกณฑ์ในการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**  
**ในเขตพื้นที่ป่าไม้ การตรวจสอบและการลงที่หมายหรือการถ่ายทอดแนวเขตป่าไม้ในระวางแผนที่**  
**ระวาง ๑ : ๔๐๐๐ ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ กรณีการขอออกโฉนดที่ดิน**  
**เฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติ**  
**อย่างไร**

การขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในเขตพื้นที่ป่าไม้ ไม่สามารถดำเนินการได้ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สรุปได้ว่า มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับที่มีได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่ถ้าที่ดินนั้นถูกกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือมีมติคณะรัฐมนตรีให้สงวนไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติไปก่อนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ เพราะผลของการไม่แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ถือได้ว่าบุคคลเหล่านั้นละสิทธิการครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการกำหนดเขตป่าไม้ของทางราชการทำให้ที่ดินดังกล่าวต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ปัจจุบันเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

การตรวจสอบและการลงที่หมายหรือการถ่ายทอดแนวเขตป่าไม้ในระวางแผนที่ระวาง ๑ : ๔๐๐๐ ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ สรุปได้ดังนี้

เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ และเขตนอุทยานซึ่งกรมป่าไม้มีหลักฐานการรังวัดทำแผนที่กำหนดขอบเขตที่แน่นอนแล้ว ในกรณีที่เขตป่าดังกล่าวใหญ่กว่าเขตป่าไม้ถาวร กรมที่ดินหรือเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องจะจัดส่งระวางให้กรมป่าไม้หรือป่าไม้เขตท้องที่แล้วแต่กรณี ดำเนินการลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าลงในระวางและแผ่นทาบระวางให้ถูกต้องตรงกัน โดยให้ลงที่หมายตำแหน่งหลักเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาหรือแผนที่ท้ายกฎกระทรวงหรือแผนที่ประกาศกรมป่าไม้ แล้วแต่กรณี ด้วยวงกลมสีแดงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๓ มม. ขีดรอบด้วยสีเหลี่ยมจัตุรัส และเขียนหมายเลขประจำหลักเขตนั้นๆ

สำหรับกรณีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากตำแหน่งที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้ กรมที่ดินจะไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้

## ๒๑๐ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

หากตำแหน่งที่ดินอยู่นอกเขตป่าไม้ กรมที่ดินจะพิจารณาว่า ที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ข้อ ๑๔ หรือไม่ ต่อไป

(ตอบข้อหารือรองปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๖๘๐๐ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๓ เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลการออกโฉนดที่ดิน)

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตาม มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

กรมที่ดินพิจารณาเห็นควรยกเลิกหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๕๐๑ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๙๙๓/๒ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๓/๔๙๔๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๑๕ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๒๖๑๙ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๑๖ และที่ มท ๐๖๐๙/ว ๓๔๙๒๙ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

### ๑. การรับคำขอ

๑.๑ ใช้คำขอแบบ ท.ด. ๙ หรือ น.ส. ๑ โดยให้ผู้ขออ้างเหตุผลความจำเป็นในการขอยกไว้ในคำขอด้วย แล้วหมายเหตุไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอบนหัวกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง”

๑.๒ ผู้ขอที่อ้างว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ให้นำหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินหรือพยานบุคคลผู้เห็นตลอดจนผู้ปกครองท้องที่มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนด้วย

๑.๓ ให้ลงบัญชีรับทำการ (บ.ด. ๒ หรือ ทอ. ๑๔) แล้วเขียนอักษรสีแดงในช่องหมายเหตุว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง”

### ๒. การสอบสวน

๒.๑ ในวันยื่นคำขอให้สอบสวนผู้ขอและพยานบุคคลตาม แบบ ท.ด. ๑๖ เพื่อให้ทราบ ว่าผู้ขอเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับติดต่อกันมาจนถึงปัจจุบันหรือมีหลักฐานอื่นควรเชื่อได้ว่าทำติดต่อกันมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและให้สอบสวนถึงลักษณะและสภาพการทำประโยชน์ในที่ดินรวมถึงตลอดถึงการครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินเดิมไว้ให้ชัดเจน

๒.๒ ให้สอบสวน กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือนายกเทศมนตรี (กรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล เช่นเดียวกับการสอบสวนผู้ขอ ตามข้อ ๒.๑

๓. การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน ให้ปฏิบัติ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/ว ๓๕๔๙ ล.ว. ๑๖ ก.พ. ๒๕๓๓

### ๔. กรณีที่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด

๔.๑ ในกรณีจำเป็นอย่างอื่น ตามข้อ ๓/ (๓) แห่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ลงวันที่ ๔ ต.ค. ๒๕๓๒ เช่น ความจำเป็นเกี่ยวกับเศรษฐกิจทางครอบครัว เป็นต้น ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดจะเป็นผู้ใช้ดุลพินิจพิจารณาอนุมัติตามความจำเป็นแต่ละรายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินก่อนเมื่อดำเนินการรังวัดและประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้านและไม่ขัดข้องประการใดแล้ว จึงดำเนินการเสนอขอ

อนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีมีการโต้แย้งสิทธิกันให้ดำเนินการเรื่องพิพาทให้เสร็จก่อนที่จะเสนอขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด

๔.๒ กรณีเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๔.๑

๔.๓ กรณีมีทั้งกรณีจำเป็นอย่างอื่นตามข้อ ๔.๑ และเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ตามข้อ ๔.๒ ให้ดำเนินการขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัดไปคราวเดียวกัน

๔.๔ กรณีผู้ขอเป็นผู้ซึ่งได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตาม มาตรา ๒๓/ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้สอบสวนกรณีความจำเป็นและพิจารณาดำเนินการตามนัยมาตรา ๑๐๓/แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสียก่อน แล้วจึงเสนอขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ทำนองเดียวกับ ข้อ ๔.๑, ๔.๒ หรือ ๔.๓ แล้วแต่กรณี

๔.๕ นอกจากที่กล่าวไว้ในข้อ ๑ ถึง ข้อ ๔ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบที่มีอยู่แล้ว

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๒๖๒๙ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว**

กรมที่ดินได้กำชับให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๑๕๐/๒๕๓๔ ล.ว. ๒๑ ต.ค. ๒๕๓๔ หนังสือ ที่มท ๑๑๙/๒๕๐๒ ล.ว. ๓ ม.ค. ๒๕๐๒, ที่ มท ๐๖๐๖/๓๒๕๐๓/ล.ว. ๔ ต.ค. ๒๕๑๕ และที่ มท๐๓/๑๒/ว ๓๑๖๔ ล.ว. ๑๑ ก.พ. ๒๕๒๙ เกี่ยวกับการหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้ว โดยเคร่งครัดและขอซ้อมความเข้าใจเพิ่มเติมดังนี้

๑. กรณีนำ ส.ค.๑ , น.ส.๓ , น.ส.๓ ก. หรือใบจองมาขอออกโฉนดที่ดิน ก่อนออกโฉนดที่ดิน ให้จังหวัดส่งสำเนาหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้อำเภอตรวจสอบก่อนว่าถูกต้องตรงกับฉบับของอำเภอหรือไม่ และเมื่อจังหวัดดำเนินการออกโฉนดที่ดินและแจกให้แก่เจ้าของที่ดินรับไปแล้ว ให้จังหวัดมีหนังสือแจ้งอำเภอให้หมายเหตุการออกโฉนดที่ดินใน ส.ค.๑ หรือ น.ส.๓ และทะเบียนการครอบครองที่ดินให้ถูกต้องตรงกันโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้อำเภอแจ้งการหมายเหตุดังกล่าวไปให้จังหวัดทราบเพื่อรวมเก็บเป็นหลักฐานไว้ในสารบบของที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแปลงนั้น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณีด้วย

๒. กรณีนำ ส.ค. ๑ มาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินเมื่อเจ้าหน้าที่หมายเหตุใน ส.ค. ๑ และจดแจ้งรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการครอบครองที่ดินทางอำเภอรวมทั้งดำเนินการตามข้อ ๑ ข้างต้นเรียบร้อยแล้ว ก็ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดินไปยังกรมที่ดินตามระเบียบเพื่อจดแจ้งแก้ไขทะเบียนการครอบครองที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๐๓๖๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง การหมายเหตุ ส.ค. ๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว** (อ้างถึง (๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๒๕๐๓/ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๑๕, (๒) ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๓๓/๓/๙ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๙, (๓) ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๓๑๖๔ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙, (๔) ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๒๒๖๒๙ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๓๔, (๕) ด่วนมาก ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๙๕๓/ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๐)

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบเพื่อหมายเหตุ ส.ค. ๑ ที่ได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้วแต่ยังมิได้มีการหมายเหตุตามระเบียบ ดังนี้

๑. ให้หน้า ส.ค. ๑ ทั้งหมดที่ยังมิได้มีการหมายเหตุการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มาตรวจสอบกับทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า ส.ค. ๑ ดังกล่าวเลขที่ได้ได้มีการหมายเหตุการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ในทะเบียนการครอบครองที่ดินบ้างแล้วหรือไม่ หากปรากฏว่า ได้มีการหมายเหตุ

ในทะเบียนครอบครองที่ดินแล้ว แต่ใน ส.ค.๑ ยังมีได้มีการหมายเหตุ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุตามระเบียบ

๒. เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๑ แล้ว ก็ให้นำ ส.ค.๑ ส่วนที่เหลือที่ยังมิได้มีการหมายเหตุมาตรวจสอบกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันหรือไม่ (ส.ค.๑ และ น.ส.๓ จะใช้เลขที่เดียวกัน) หากปรากฏว่า ส.ค.๑ ดังกล่าวได้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) แล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุใน ส.ค.๑ ตามระเบียบ

๓. สำหรับ ส.ค.๑ ที่เหลือจากการตรวจสอบตามข้อ ๓ ให้ตรวจสอบว่าได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) หรือโฉนดที่ดินไปแล้วหรือไม่ ซึ่งวิธีการตรวจสอบอาจดำเนินการได้ดังนี้

๓.๑ กำหนดขอบเขตพื้นที่ทางปกครองที่ปรากฏตาม ส.ค.๑ ที่เหลืออยู่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ และประสานงานกับผู้ปกครองท้องที่ที่ได้มีการแจ้ง ส.ค.๑ ไว้เพื่อทำการสอบสวนให้ข้อเท็จจริงว่าที่ดินตาม ส.ค.๑ ดังกล่าวปัจจุบันเป็นของผู้ใด ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงรายละเอียดจากชื่อ – สกุล ของผู้แจ้งการครอบครองและข้างเคียงที่ปรากฏใน ส.ค.๑ กับหนังสือแสดงสิทธิที่ได้ออกไปแล้วว่ามีความสัมพันธ์สอดคล้องรับกันหรือไม่ หากเชื่อได้ว่า ส.ค.๑ ดังกล่าวได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้วจริง ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียก ส.ค.๑ ฉบับเจ้าของที่ดิน (ถ้ามี) มาหมายเหตุพร้อมกับฉบับของสำนักงานที่ดินและรวมเรื่องไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้นตามระเบียบ

๓.๒ ให้ช่างรังวัดตรวจสอบก่อนไปทำการรังวัดทุกครั้งว่า ในท้องที่ที่ดินจะออกไปทำการรังวัดนั้นมี ส.ค.๑ เลขที่เท่าใด ของผู้ใดบ้างที่ยังมิได้มีการหมายเหตุ และเมื่อได้ออกไปทำการรังวัดก็ให้ดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงในท้องที่เกี่ยวกับ ส.ค.๑ ดังกล่าวด้วย หากเชื่อได้ว่า ส.ค.๑ ดังกล่าวได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิไปแล้วจริงก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียก ส.ค.๑ ฉบับเจ้าของที่ดิน (ถ้ามี) มาหมายเหตุพร้อมกับฉบับของสำนักงานที่ดินและรวมเรื่องไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้นตามระเบียบ เช่นกัน

สำหรับการขอคัดหรือขอถ่ายสำเนา ส.ค.๑ ซึ่งเก็บอยู่ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดนั้น ขอให้จังหวัดมีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบ ส.ค.๑ และทะเบียนการครอบครองที่ดินไว้โดยเฉพาะเพื่อทำการตรวจสอบว่า ส.ค.๑ ดังกล่าวได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วหรือไม่ หากตรวจสอบแล้วได้ความชัดเจนว่ายังมิได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงให้ดำเนินการ แต่ถ้าได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วก็ให้แจ้งผู้ขอทราบ ทั้งนี้ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง (๓) และ (๕) โดยเคร่งครัด ส่วนกรณีขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาใบจอง (น.ส.๒) ก็ให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการขอคัดหรือขอถ่ายสำเนา ส.ค.๑ โดยอนุโลม ทั้งนี้ในการดำเนินการตาม ข้อ ๑ – ๓ ขอให้จังหวัดเร่งตรวจสอบและดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในกำหนด ๖ เดือนนับแต่ได้รับทราบหนังสือนี้และรายงานผลการดำเนินการให้กรมที่ดินโดยด่วนที่สุด

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๔๓/๑๑ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจาก ส.ค. ๑**

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๕๑๖ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๙ กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๒๔ (ปัจจุบันยกเลิกและใช้บันทึกฯ ปี พ.ศ. ๒๕๓๔ แล้ว) หรืออยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ ว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมที่จะลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ต้องส่งเรื่องราวทั้งหมด

ไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนนั้น เนื่องจากเรื่องที่สูงให้กรมที่ดินพิจารณามีข้อบกพร่องจำนวนมาก จึงกำชับให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเรื่องราวและเอกสารการสอบสวนก่อนส่งไปกรมที่ดินว่า ดำเนินการไปถูกต้องครบถ้วนตามนัยหนังสือดังกล่าว และหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๓๐๐๐ ล.ว. ๒๙ ก.ค. ๑๙ แล้ว และขอความเข้าใจในการดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

๑. การจัดส่งเอกสารไปประกอบการพิจารณาให้ตรวจสอบความถูกต้องและความชัดเจนของเอกสารด้วย กรณีภาพถ่ายระยะวางรูปถ่ายทางอากาศที่จัดส่ง ให้ถ่ายส่งไปทั้งแผ่นระวาง มิใช่เฉพาะบริเวณที่ขอออกเท่านั้น

๒. การออกโฉนดที่ดินในเขตป่า ให้จัดส่งระวางรูปถ่ายที่ลงรูปแปลงที่ดิน พร้อมต้นร่างแผนที่รายการรังวัด รายการคำนวณ ที่เป็นต้นฉบับจริงไปประกอบการพิจารณาด้วย

๓. ให้จัดส่งกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าและรูปแผนที่ท้ายกฎกระทรวงที่แสดงตำแหน่งที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินด้วย

๔. กรณีรังวัดออกโฉนดที่ดินได้รูปแผนที่ เนื้อที่ ระยะและข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมให้สอบสวนผู้ขอ ผู้ปกครองท้องที่ เจ้าของที่ดินข้างเคียงและพยานบุคคลถึงสาเหตุดังกล่าวให้ได้ความโดยชัดเจนว่าเป็นเพราะเหตุใด ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมีหลักฐาน ส.ค. ๑ สำเนาหลักฐานดังกล่าวส่งไปด้วย

๕. สอบสวนการทำประโยชน์ว่าขณะแจ้งการครอบครองทำประโยชน์อะไร ปัจจุบันเป็นเช่นไร ได้มีการเปลี่ยนแปลงการทำประโยชน์มาตั้งแต่เมื่อใด ทำประโยชน์อะไร ทำประโยชน์ก่อนประกาศเป็นเขตป่าไม้ตั้งแต่เมื่อใด

๖. ตรวจสอบการลงระวางรูปถ่ายทางอากาศด้วยว่า เมื่อลงรูปแปลงในระวางแล้วปรากฏลดลายตามให้ผู้ขอให้ถ้อยคำไว้หรือไม่ ในระวางปรากฏลดลายทางสาธารณประโยชน์หรือลำห้วยหรือไม่อย่างไร

๗. กรณีการครอบครองต่อเนื่องให้สอบสวนถึงกรณีดังกล่าวให้ได้ความจริงโดยสอบสวนเจ้าของเดิมหรือทายาทเจ้าของเดิม ว่าผู้ขอได้ที่ดินมาตั้งแต่เมื่อใด อย่างไร มีหลักฐานการได้มาหรือไม่ประการใด

๘. กรณีมีการเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้าน ตำบลฯ ให้สอบสวนผู้ปกครองท้องที่และส่งหลักฐานการเปลี่ยนแปลงเขตปกครองดังกล่าวไปด้วย

๙. การรังวัดและการลงรูปแผนที่ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๙

๑๐. การเขียนข้างเคียงและการลงชื่อรับรองแนวเขตให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยเคร่งครัด

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๔๓ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน**

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๓/๐๒/ว ๕๑๖ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๙ กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๒๔ (ปัจจุบันยกเลิกและใช้บันทึกฯ ปี พ.ศ. ๒๕๓๔ แล้ว) หรืออยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ ว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วจะลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ต้องส่งเรื่องราวทั้งหมดไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนนั้น กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาทบทวนแล้วเห็นว่า เรื่องดังกล่าวได้มี

กฎหมายระเบียบปฏิบัติกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการไว้ชัดเจนแล้ว เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงานและการกระจายอำนาจในการพิจารณาอนุมัติอนุญาตต่างๆ มาให้จังหวัด ดังนั้น จึงให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาตให้ความเห็นชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนอีกต่อไป และวางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติรวม ๗ ประการ ดังนี้

๑. ให้ส่งสำเนาทะเบียนการครอบครองที่ดินแปลงนั้นให้กรมที่ดินตรวจสอบกับหลักฐานทางส่วนกลาง

๒. ตรวจสอบ ส.ค. ๑ ที่ผู้ขออนุญาตแสดงว่าได้แจ้งการครอบครองไว้โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่เป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ การแจ้งทิศข้างเคียงสอดคล้องกับหลักฐานของเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือไม่

๓. ตรวจสอบระวางรูปถ่ายทางอากาศ เพื่อทราบตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะสภาพที่ดินและการทำประโยชน์ แนวเขตข้างเคียงธรรมชาติที่ปรากฏใน ส.ค. ๑ ตรงกับระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือไม่

๔. คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ตามบันทึกข้อตกลงฯ จะต้องมีความเห็นไม่ขัดแย้งกัน

๕. ที่ดินที่จะออกเอกสารสิทธิได้จะต้องมีการครอบครองมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและก่อนที่ทางราชการกำหนดเป็นที่หวงห้าม และให้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิโดยประมาณลงไว้ในแผนที่ที่ได้กำหนดเป็นเขตป่าไม้ดังกล่าวด้วย

๖. ให้ถ่ายสำเนาหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมเรื่องไว้ด้วย

๗. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามระเบียบพร้อมที่จะให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการก่อน

ในการประชุมของคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร. จังหวัด) ได้ร่วมกันพิจารณาในประเด็นหลักฐาน ส.ค. ๑ ระบุการได้มาโดยปกครองมา พ.ศ. ๒๕๔๓ คำว่า “ปกครองมา” หมายถึงกรณีเริ่มครอบครองทำประโยชน์โดยบุกร้างถางพงด้วยตนเอง หรืออาจเป็นกรณีที่เริ่มครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องมาจากบุคคลอื่น

คำว่า ปกครอง ตามความหมายในพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒ หมายถึง ดูแล ค้ำครอง ระวังรักษา บริหาร ซึ่งอาจหมายถึงการเข้าดำเนินการด้วยตนเอง หรือต่อเนื่องมาจากบุคคลอื่น ดังนั้น คำว่า ปกครองมา จึงหมายความว่า ได้ ๒ กรณี คือ เจตนาเข้ายึดถือเพื่อตน หรือครอบครองต่อเนื่องมาจากบุคคลอื่น โดยต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่า ได้เข้าไปดำเนินการทำด้วยตนเอง หรือครอบครองต่อเนื่องมาจากบุคคลอื่น ตั้งแต่เมื่อใด จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริง ซึ่งอาจตรวจสอบสภาพการครอบครองและทำประโยชน์ สอบสวนถ้อยคำเจ้าของที่ดิน พยานบุคคล ผู้ปกครองท้องที่ เจ้าของที่ดินข้างเคียง รวมทั้งแสวงหาข้อมูลที่เป็นประโยชน์เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอย่างเพียงพอที่จะเชื่อได้ว่า ได้มีการเข้ายึดถือครอบครองด้วยตนเองหรือครอบครองต่อเนื่องมาจากบุคคลอื่น โดยนำแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๓/๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓๓๙๒ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๓ เรื่อง หารือความหมายคำว่า “ปกครองมา” ตามมติที่ประชุมของคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดนครสวรรค์ (กปร. จังหวัดนครสวรรค์))

### การออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค.๑

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๔๙๓๖ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๔ วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินจาก ส.ค.๑ รวม ๓ ประเด็น

๑. กรณีที่มีการรับคำขอที่สำนักงานที่ดินอำเภอบางแห่งภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ และอัตรากำลังช่างรังวัดไม่เพียงพอ

- ให้สำนักงานที่ดินอำเภอที่รับคำขอประสานกับสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกว่ามีระวางเพื่อการออกโฉนดที่ดินแล้วหรือไม่

- ถ้ามีระวางแล้ว ให้แจ้งผู้ขออนุญาตหลักฐานการยื่นคำขอไปชี้ระวางที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก

- ถ้าชี้ระวางได้ ให้สำนักงานที่ดินนั้นรับคำขอออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอโดยหมายความว่า เป็นคำขอที่ยื่นไว้ที่สำนักงานที่ดินอำเภอเมื่อวันเดือนปีใด และถือว่าเป็นเอกสารที่แสดงว่าผู้ขอได้ยื่นคำขอไว้ภายในวันที่ ๘ ก.พ. ๕๓

- ถ้าไม่มีระวางหรือผู้ขอไม่ขอออกโฉนดที่ดิน และอัตรากำลังช่างอำเภอไม่พอให้จังหวัดออกคำสั่งให้ช่างจากจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ไปชวยงานที่สำนักงานที่ดินอำเภอเป็นครั้งคราว

๒. กรณีผู้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินภายในวันที่ ๘ ก.พ. ๒๕๕๓ เป็นการยื่นคำขอเพื่อรักษาสีทธิ โดยไม่มาติดต่อ

- เมื่อผู้ขอมายื่นคำขอและเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้ว ถ้าเป็นงานที่อยู่ในฝ่ายทะเบียน เช่น ยังไม่มาชี้ระวาง หรืองานที่อยู่ในฝ่ายรังวัดเช่น ยังไม่มานัดรังวัดหรือวางเงินมัดจำ ให้ฝ่ายทะเบียนหรือฝ่ายรังวัดมีหนังสือแจ้งให้มาดำเนินการตามแบบหนังสือแจ้ง

- ครบกำหนดไม่มาติดต่อให้มีหนังสือเตือนอีกครั้งให้ผู้ขอมาติดต่อภายใน ๓๐ วัน

- หากผู้ขอไม่มาติดต่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกคำขอ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์และสิทธิฟ้องคดีให้ผู้ขอทราบ

๓. การสั่งยกเลิกคำขออออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค. ๑

- ผู้ขอยื่นคำขอเพื่อรักษาสีทธิโดยไม่ทราบตำแหน่งของที่ดิน แสดงว่าผู้ขอมิได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ออกโฉนดที่ดินให้

- ส.ค. ๑ ที่นำมายื่นไม่ตรงตำแหน่งที่ขอรังวัด

- ส.ค. ๑ แจ้งไว้ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น แจ้งในที่สาธารณะ หรือเขตป่าคุ้มครองหรือป่าสงวนแห่งชาติ ปรากฏชัดแจ้งว่าเป็นการครอบครองหลังการเป็นที่สาธารณะหรือป่าคุ้มครอง

- ส.ค. ๑ ที่นำมายื่นได้มีการออกโฉนดที่ดินไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

- ถ้าได้มีการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่มีกระบวนการตรวจสอบอื่นๆ ในภายหลัง ถ้ามีหนังสือแจ้งผู้ขอแล้วไม่มาติดต่อ ให้จำหน่ายคำขอโดยไม่ถือเป็นงานค้าง

๔. การยื่นคำขอโดยใช้สำเนาทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็นหลักฐาน เนื่องจากไม่มี ส.ค.๑ ทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน

- กรณี ส.ค. ๑ สูญหายทั้ง ๒ ฉบับ ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๐๙ เรื่อง การคัดสำเนา ส.ค.๑ โดยให้สอบสวน แล้วจัดทำขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ตอน แล้วมอบตอน ๒ ให้เจ้าของที่ดิน ฉบับอำเภอให้นำเก็บเข้าสารบบ

- หากผลการสอบสวนปรากฏว่าที่ดินที่ผู้ขอครอบครองไม่ใช่ที่ดินตามทะเบียนการครอบครองที่ผู้ขออ้าง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกคำขอ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบ

- กรณีใช้ทะเบียนการครอบครองมาเป็นหลักฐาน ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๐/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๐๙ ให้ครบถ้วนก่อนทูลเกล้าฯ เมื่อเจ้าของที่ดินได้รับ ส.ค.๑ เรียบร้อยแล้วจึงจะดำเนินการเรื่องออกโฉนดที่ดินจาก ส.ค.๑ ให้ผู้ขอต่อไปได้

### หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/ว ๑๙๓/๓/๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ

คณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติมีมติในคราวประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๐ มีมติรวม ๓ ประการ คือ

๑. อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่ที่มีความลาดชันเกิน ๓๕ % เว้นแต่ราษฎรมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว

๒. กรณีราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินมาก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าผู้นั้นมีสิทธิครอบครองตามกฎหมาย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเกินกว่า ๓๕ %

๓. ให้กรมพัฒนาที่ดินจัดส่งแผนที่แสดงพื้นที่ลาดชันเกิน ๓๕% ให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

### หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๕๑๑๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๙ เรื่อง การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดิน

โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทหนึ่งตามนัยมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดิน จึงมิใช่การรังวัดเพื่อยกโฉนดที่ดิน แต่เป็นการรังวัดสอบเขตที่ดิน ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อเปลี่ยนประเภทหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์และเพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินเท่านั้น หากมีผู้โต้แย้งสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๕ (๓) กำหนดให้มีการประกาศการแจกโฉนดที่ดิน ก็โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาผู้คัดค้าน หรือโต้แย้งสิทธิในที่ดิน เมื่อการดำเนินการออกโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ได้มีการขออนุญาตจับจอง และมีการประกาศหาผู้โต้แย้งสิทธิตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎข้อบังคับที่ ๑ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ร.ศ. ๑๒๑ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ (ต่อมาได้มีประกาศเมื่อวันที่ ๓๑ มีนาคม ร.ศ. ๑๒๔ เปลี่ยนนามพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ เป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจองและตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” มาทำการรังวัดเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดิน จึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการประกาศการแจกโฉนดที่ดิน เพื่อหาผู้คัดค้านหรือโต้แย้งสิทธิในที่ดินอีกแต่อย่างใด

### หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงเป็นบางส่วน

กรมที่ดินขอความเข้าใจกรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งผู้ขอได้นำหลักฐานที่ดินเดิมแปลงเดียวหรือหลายแปลง ไม่ว่าจะป็นชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดกัน มาขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นแปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วนดังนี้

#### ๑. การขอยกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

๑.๑ ส.ค. ๑ แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ขอยกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน กระทำได้โดยสร้างใบไตสวนตามจำนวนแปลงที่ขอยกและหมายเหตุการออกโฉนดให้

ปรากฏในหลักฐานเดิมด้วยว่าได้ออกโฉนดเป็นกี่แปลง เลขที่เท่าใด สำหรับใบจอง (น.ส.๒) ให้ทำได้เช่นกัน โดยออกโฉนดให้มีชื่อเจ้าของที่ดินตรงตามใบจอง

๑.๒ หนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวกัน มีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือหลายคน ขอลอกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยออกโฉนดที่ดินแต่ละแปลงให้มีชื่อเจ้าของที่ดินตรงกับชื่อใน น.ส. ๓ ทำนองแบ่งแยกในนามเดิม กระทำได้

๑.๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลงเดียวกันมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน ขอลอกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยแต่ละแปลงมีชื่อเจ้าของที่ดินไม่เหมือนทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันก่อนแล้วจึงดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป

๑.๔ โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แปลงเดียวกันมีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือหลายคน ขอลอกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน ให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันก่อนแล้วจึงดำเนินการแบ่งแยกต่อไป

๑.๕ ส.ค. ๑ หรือ น.ส. ๒ หนังสือรับรองการทำประโยชน์หลายแปลงไม่ว่าจะเป็นชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดกันซึ่งที่ดินอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันในตำบลเดียวกันและมีชื่อเจ้าของที่ดินเหมือนกันทุกแปลง โดยแต่ละแปลงไม่มีภาระผูกพันต่างกันหรือไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนแตกต่างกันจะนำมารวมกันเพื่อขอลอกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน กระทำได้

๑.๖ โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จำนวนหลายแปลงจะนำมารวมกันเพื่อขอลอกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันและเข้าลักษณะเป็นการรวมโฉนดที่ดินตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ล.ว. ๘ พ.ย. ๒๕๐๐ กระทำได้

๑.๗ การขอลอกโฉนดที่ดิน เป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐาน (ส.ค.๑) โดยปกติควรให้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินไปทั้งแปลงแล้วจึงให้ขอแบ่งแยกโฉนดที่ดินในภายหลังแต่ถ้ามีความจำเป็น ก็ควรผ่อนผันให้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนได้โดยให้ผู้ครอบครองที่ดินทุกคนร่วมกันนำชี้แนวเขตรอบทั้งแปลงก่อนแล้วจึงนำชี้แนวเขตที่ดินบางส่วนหรือเฉพาะส่วนที่จะขอลอกโฉนดที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๐๕๖๘๙ ล.ว. ๓ มี.ค. ๒๓

๑.๘ การขอลอกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐาน (น.ส. ๒) หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ห้ามมิให้กระทำ

๑.๙ การขอลอกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง หรือคลองชลประทานตัดผ่าน ต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒ ล.ว. ๓ เม.ย. ๒๕๒๒

## ๒. การนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

๒.๑ หลักฐานที่ดิน ตาม ม.๕๘ ทวิวรรค ๒ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แปลงเดียวกันมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือผู้ครอบครองต่อเนื่องคนเดียวจากผู้ซึ่งมี ส.ค. ๑ จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

๒.๒ หลักฐาน ส.ค.๑ หรือใบจอง แปลงเดียวกันมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน หรือผู้ครอบครองต่อเนื่องหลายคนจากผู้ซึ่งมี ส.ค. ๑ นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงไม่เกินจำนวนผู้มีสิทธิในที่ดินในคราวเดียวกัน กระทำได้ โดยสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่นำเดินสำรวจ

๒.๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แปลงเดียวกันมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

๒.๔ หลักฐานที่ดินตาม ม.๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหลายแปลง ไม่ว่าจะเป็นชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดกันจะมารวมกันเพื่อเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

๒.๕ การนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐานตาม ม. ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ห้ามมิให้กระทำ

๒.๖ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน ต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒ ล.ว. ๓ เม.ย. ๒๕๒๒

๓. การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายและการนำเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ปฏิบัติตามข้อ ๑, ๒ โดยอนุโลม

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๓/๐๐๔ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ เรื่อง การลงที่หมายในระวางแผนที่ตำบลที่ดิน**

ให้ตรวจสอบ ดังนี้

๑. บัญชีต่อเลขที่ดิน สารบัญชีที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๙) สารบัญชีย่อยชื่อว่าได้มีการให้เลขที่ดินและลงบัญชีที่ดินไว้ถูกต้องหรือไม่

๒. ใบไต่สวนที่ดินค้ำแจก แพ้มเก็บใบไต่สวนที่ดินค้ำแจก และแพ้มเก็บใบไต่สวนที่ดินแจกแล้วแต่ยังไม่ได้แจกโฉนด บัญชีคุมใบไต่สวนของแต่ละตำบล (บ.ท.ด. ๔๔)

๓. ตรวจสอบสารบบที่ดิน

๔. บัญชีจำนวนหนังสือสำคัญ (บ.ท.ด. ๑๓) บัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดิน (บ.ท.ด. ๓๕) ถ้ามี

๕. ถ้าตรวจสอบหลักฐานตามข้อ ๑ - ๔ แล้วไม่พบ หรือไม่ได้ช้อยุดว่าได้มีการแจกโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนไปแล้ว ให้สอบถามกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบหลักฐานทางส่วนกลาง

๖. ถ้ากรมที่ดินไม่มีหลักฐานยืนยันว่า ได้มีการแจกใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดินไปแล้ว ก็ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง รวมทั้งหลักฐานของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบด้านว่า ได้มีการออกเอกสารสิทธิไปแล้วหรือไม่ ใครเป็นผู้รับรองแนวเขตด้านที่ติดกับแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดิน และสอบประวัติความเป็นมาของผู้ครอบครองแต่ละคนว่า ได้ที่ดินมาอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด มีหลักฐานเดิมอย่างไร รวมทั้งสอบสวนผู้ปกครองท้องที่และพยานบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเสียก่อน แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดใช้ดุลยพินิจพิจารณาจากข้อเท็จจริงและผลการสอบสวนดังกล่าวในการดำเนินการต่อไป

## ● ที่วัด

**หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๙/๒๓๖ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔ เรื่อง การออก น.ส.๓ หรือโฉนดที่ดินของวัดร้าง**

๑. ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ ให้ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากไม่แจ้งภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้นั้นเจตนาสละสิทธิการครอบครองที่ดินนั้น และรัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ บัญญัติไว้มีใจความว่า ที่วัดจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ ถ้าวัดไม่ได้แจ้งการครอบครองรัฐก็ไม่มีอำนาจนำไปจัดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ เพราะขัดกับกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ซึ่งเป็น

กฎหมายเฉพาะ ฉะนั้น โดยนัยกลับกันวัดก็ไม่ต้องแจ้งการครอบครอง ซึ่งเรื่องทำนองเดียวกันนี้คณะกรรมการกฤษฎีกาเคยพิจารณาวินิจฉัยเกี่ยวกับกรณีที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย กรมทางหลวงแผ่นดิน และกรมชลประทานไว้แล้วว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินซึ่งรัฐนำมาจัดตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ เพราะมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ฉะนั้น ว่าที่ดินของวัดไม่ต้องแจ้งการครอบครอง

๒. ที่ดินวัดร้างมิใช่สมบัติของวัดใดวัดหนึ่ง ย่อมเป็นศาสนสมบัติกลาง ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมการศาสนาที่จะดูแลรักษาและจัดการ การที่กรมการศาสนาได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ไปดำเนินการขออนุญาต น.ส.๓ จึงเป็นการถูกต้องแล้ว

**หนังสือกรมศาสนา ที่ ศธ ๐๔๐๑/๒๔๙๔ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๙ เรื่อง นำรังวัดออกโฉนดที่ดิน (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๘๖๔๖ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๒๙)**

กรมการศาสนา ขอเรียนดังนี้

๑. คำว่า “นิติกรรม” ตามความหมายที่ปรากฏในมติสภมณฑล ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ นั้น หมายถึง การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดินของวัด ๔ ประการเท่านั้น มิใช่หมายถึง “นิติกรรม” ตามความหมายในมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ดี กิจกรรมอันใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินซึ่งเรียกชื่อต่างออกไปบ้าง แต่มีลักษณะใกล้เคียงทำนองเดียวกับกิจการ ๔ ประการ ดังกล่าวข้างต้น ก็ควรจะสงเคราะห์เข้าได้โดยอนุโลม

๒. ตามคำสั่งกรมการศาสนา ที่ ๒๓/๙/๒๕๒๔ ลง วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๔ ข้อ ๖ อธิบดีกรมการศาสนาได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน ในการขอรังวัดรับโฉนด การสอบเขตโฉนด การระวางชี้แนวเขตโฉนด ในที่ดินศาสนสมบัติกลางและวัดร้างเท่านั้น ส่วนการระวางชี้แนวเขตที่ดินวัดมีพระสงฆ์ อันมิใช่วัดร้าง ก็ต้องเป็นไปตามมติคณะมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๔ กล่าวคือ วัดมีพระสงฆ์ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครก็ดี ที่อยู่ในส่วนภูมิภาค ในเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาลก็ดี ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้กรมการศาสนาหรือตัวแทนของกรมการศาสนาเป็นผู้ทำนิติกรรม (กิจการ ๔ ประการ) แทนวัด

คำว่า “ตัวแทนของกรมการศาสนา” ตามมติคณะสภมณฑล นั้น แยกเป็น ๒ กรณี คือ

(๑) ในกรณีที่เจ้าอาวาสแห่งวัดนั้นๆ มีหนังสือถึงกรมศาสนาให้ดำเนินการแทนวัด กรมการศาสนาจะมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของกรมการศาสนาไปปฏิบัติการแทนกรมการศาสนา เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเป็นตัวแทนกรมการศาสนา

(๒) ในกรณีที่เจ้าอาวาสแห่งวัดนั้นๆ มีหนังสือถึงศึกษาธิการจังหวัดให้ดำเนินการแทนวัด ศึกษาธิการจังหวัดผู้ปฏิบัติภารกิจดังกล่าว ย่อมมีฐานะเป็นตัวแทนของเจ้าอาวาส ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเป็นตัวแทนของกรมการศาสนา ตามนัยแห่งหนังสือกรมการศาสนาถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ที่ ศธ ๐๔๐๕/๘๒๑๑ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๐๓ และตามนัยแห่งหนังสือกรมการศาสนาถึงกรมที่ดิน ที่ ศธ ๐๔๐๕/๘๘๘๕ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๐๙

**หนังสือกรมศาสนา ที่ ศธ ๐๔๐๕/๘๘๘๕ ลงวันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๐๙ เรื่อง ผู้แทนวัด**

ระเบียบการปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินของวัดในขณะนี้ ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคยังไม่มีระเบียบเปลี่ยนแปลง คงถือปฏิบัติตามข้อตกลงเดิมซึ่งกรมที่ดินได้ทราบและถือปฏิบัติอยู่แล้วนั้น

อนึ่ง เนื่องจากมีมติคณะสภมณฑล ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ ว่า “การกระทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับที่ดินของวัด คือ การขอรังวัดรับโฉนด การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก

และการขอรับรองเขตที่ดินของวัด ๔ ประการนี้ ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้การศาสนาหรือตัวแทนกรมการศาสนาเป็นผู้ทำนิติกรรมแทนวัด แต่ข้อตกลงใดๆ ในการทำนิติกรรมในกรณีเช่นนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบของเจ้าอาวาสก่อน” ซึ่งกรมการศาสนาได้แจ้งมติคณะสังฆมนตรีดังกล่าวนี้ให้เจ้าอาวาสทุกวัดเพื่อทราบและถือปฏิบัติด้วยแล้ว ฉะนั้น แม้วัดที่กรมการศาสนาได้จัดประโยชน์ ก็ต้องถือปฏิบัติตามมติคณะสังฆมนตรีด้วย ยกเว้นวัดที่สำนักพระราชวังทำหน้าที่แทนอยู่

#### กรณีวัดขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑ โดยนำรังวัดทับทางหลวงเทศบาลบางส่วน

ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินวัด ถ. ตามหลักฐาน ส.ค.๑ ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๖ เทศบาล ม. ได้รับจัดสรรเงินงบประมาณดำเนินการโครงการก่อสร้างถนน ซึ่งเส้นทางดังกล่าวผ่านเข้าไปในที่ดินของวัด โดยวัดไม่ได้ยินยอมหรืออุทิศให้เป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันกรณีจึงเป็นไปตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งบัญญัติว่า “การโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือ ที่ศาสนสมบัติกลางให้กระทำได้แต่โดยพระราชบัญญัติ” ฉะนั้น เมื่อยังไม่มีการตราพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดให้เป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินแปลงดังกล่าวก็ยังคงเป็นที่วัด ตามนัยความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๔) เมื่อเดือนธันวาคม ๒๕๓๓ เรื่องปัญหาข้อกฎหมายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ (เรื่องเสร็จที่ ๕๖๒/๒๕๓๓) พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่วัด ถ. เต็มทั้งแปลงต่อไปได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงราย หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕ /๒๒๐๓๔ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๕)

**สำนักพระพุทธศาสนาขอออกโฉนดวัดเขาคินทร์ (ร้าง) โดยอาศัยหลักฐานพระราชพงศาวดารเหนือ ซึ่งพิมพ์เป็นอนุสรณ์ในงานพระราชทานเพลิงศพมหาเสวกเอกเจ้าพระยาศรีพิพัฒน์รัตนราชโกษาธิบดี เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๐๑ พระราชนิพนธ์ในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว เรื่องเที่ยวเมืองพระร่วง และตำนานเมืองสวรรคโลก มีปัญหาเรื่องอาณาเขตที่ดินของวัด**

ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ บัญญัติว่า ที่ดินของวัดมีอยู่ ๓ ประเภท ได้แก่ ที่วัด หรือที่ตั้งวัด ที่ธรณีสงฆ์ซึ่งเป็นสมบัติของวัด และที่กัลปนาซึ่งหมายถึงที่ซึ่งมีการอุทิศผลประโยชน์ให้แก่วัด ซึ่งตามนัยกฎหมายดังกล่าว ที่ดินที่ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดหมายถึงที่ตั้งวัดและที่ธรณีสงฆ์ ที่ดินที่สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติขอออกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินวัดเขาคินทร์ (ร้าง) โดยอาศัยหลักฐานพระราชพงศาวดารเหนือ ซึ่งพิมพ์เป็นอนุสรณ์ในงานพระราชทานเพลิงศพมหาเสวกเอกเจ้าพระยาศรีพิพัฒน์รัตนราชโกษาธิบดี เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๐๑ พระราชนิพนธ์ในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว เรื่องเที่ยวเมืองพระร่วง และตำนานเมืองสวรรคโลก ซึ่งเป็นหลักฐานที่พอจะค้นหาได้ในปัจจุบัน และไม่ปรากฏหลักฐานทางประวัติศาสตร์โบราณคดีอื่นๆ ที่จะสามารถยืนยันได้ชัดเจนว่าอาณาเขตที่แท้จริงของวัดเขาคินทร์ในสมัยโบราณมีเพียงใด แต่จากพระราชพงศาวดารเหนือเองได้กล่าวถึงที่กัลปนาที่ขึ้นต่อวัดเขาคินทร์ว่า พระยาร่วงพระราชทานที่ไร่แลนาสดวัดวาอารามไว้เป็นพระกัลปนาอุทิศให้แก่วัดเขาคินทร์ แต่โพธิ์เผ่านอกวัดป่าแก้วมาถึงถนนหลวงได้ไร่แลนา ๕๐๐ ไร่ แต่เชิงพนมน้อยมาถึงบ่อแก้วได้ไร่แลนา ๔๐ ไร่ ตำบลมานะกอกปมได้ไร่แลนา ๕๖๐ ไร่ ตำบลตาลต้นเดียวทุ่งยังได้ไร่แลนา ๒๕๐ ไร่ นอกจากนั้นในพระราชนิพนธ์พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว เรื่องเที่ยวเมืองพระร่วง ยังได้กล่าวถึงวัดเขาคินทร์ ไว้ในความตอนหนึ่งว่า “สังเกตดูว่าวัดนี้เป็นวัดสำคัญ

วัดหนึ่ง เพราะการก่อสร้างทำด้วยฝีมืออันประณีต จึงน่าจะเชื่อว่าสมภารคงจะเป็นพระที่ทรงสมณศักดิ์ พงศาวดารเหนือว่าตำแหน่งสมภารวัดเขาคินทร์เป็นพระครูธรรมไตรโลก แต่พระครูธรรมไตรโลกนั้นว่าเป็นตำแหน่งในคณะขาว คือคณะวัดมหาธาตุ พิศุทธะห์ดูตามภูมิที่วัดนี้ก็จะขึ้นคณะป่าแก้วฝ่ายซ้าย คือสังเกตว่าที่ไหนมีพระเป็น ๒ คณะ มักแบ่งกันอยู่คนละฝั่งน้ำ และที่นี้ก็น่าจะเป็นเช่นเดียวกัน ถ้าเช่นนั้นแล้วก็น่าจะนึกเอาให้วัดใหญ่นี้เป็นที่อยู่ของพระพนรัตนสังฆราชคณะป่าแก้ว เพราะนอกจากวัดนี้ก็ไม่มียอดอะไรที่ใหญ่หรือท่าทางจะเป็นวัดสำคัญยิ่งไปกว่าวัดนี้” ซึ่งเป็นหลักฐานอย่างหนึ่งที่แสดงว่าวัดเขาคินทร์นี้เป็นวัดใหญ่ในสมัยกรุงสุโขทัยและตามพงศาวดารก็ระบุว่าพระยาร่วงได้พระราชทานที่ไร่นาเป็นกัลปนาอุทิศแก่วัดเขาคินทร์ เมื่อพิจารณาความหมายของคำว่า “กัลปนา” ตามสารานุกรมไทยฉบับย่อ และผลงานวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศ เรื่อง “การกัลปนาในจารึกสมัยสุโขทัย อุทยาน และธนบุรี-รัตนโกสินทร์” โดยนายศิริสาร เหมือนโพธิ์ทอง ผู้วิจัย สาขาวิชาจารึกภาษาไทย มหาวิทยาลัยศิลปากร สรุปได้ว่า แต่โบราณคำว่า “กัลปนา” หมายถึง การถวายสิ่งต่างๆ เช่น ที่ดิน คน สัตว์ สิ่งของ แก่ผู้ลบล้าง หรือศาสนสถาน โดยที่ดินผู้อุทิศถวายจะเป็นพระมหากษัตริย์หรือบุคคลในราชวงศ์ ต่อมาความหมายคำว่า “กัลปนา” ได้เปลี่ยนเป็นการให้แต่ผลประโยชน์อันเกิดจากวัตถุใดวัตถุหนึ่ง ไม่ให้วัตถุนั้น หากเป็นการกัลปนาเฉพาะผลประโยชน์จะใช้คำว่า “กัลปนาผล” การกัลปนาที่ดินให้แก่วัดเขาคินทร์ในสมัยนั้นจึงหมายถึงการอุทิศหรือยกที่ดินให้แก่วัด ไม่ใช่หมายถึง ที่ซึ่งพระเจ้าแผ่นดินได้ทรงพระราชอุทิศเงินค่าอากรที่แห่งนั้น หรือที่ซึ่งเจ้าขอมมิได้ถวายกรรมสิทธิ์อุทิศแต่ผลประโยชน์อันเกิดแต่ที่นั้น ตามความหมายในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ ซึ่งมาให้คำจำกัดความในภายหลัง ประกอบกับเมื่อพิจารณาจากคำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๗๕๘-๑๗๕๙/๒๕๑๖ ได้กล่าวถึงกรณีพระราชพงศาวดารเกี่ยวกับตำนานพระพุทธรูปว่า พระเจ้าทรงธรรมได้ทรงราชอุทิศที่โยชนหนึ่งโดยรอบพระพุทธรูป ถวายเป็นพุทธรูปกัลปนาผล โดยศาลเห็นว่าข้อความที่เล่าสืบกันมาทางประวัติศาสตร์นี้รับฟังประกอบกับหลักฐานพระราชพงศาวดารของทางราชการได้ ที่ดินที่อยู่ในเขตของพระพุทธรูปที่พระเจ้าทรงธรรมได้ทรงอุทิศไว้แต่โบราณกาล โดยมีวัดพระพุทธรูปเป็นผู้ดูแลรักษา แม้จำเลยจะได้รับโฉนดสำหรับที่พิพาทมา ได้ครอบครองที่พิพาทอย่างเป็นเจ้าของมาเป็นเวลานานเท่าใด และแม้ทางวัดจะได้ปล่อยปละละเลยไว้เป็นเวลานานกว่าจะได้ใช้สิทธิติดตามเอาจากจำเลย กรรมสิทธิ์ในที่ดินของวัดก็หาระงับสิ้นสุดไปไม่ จึงแสดงให้เห็นว่าศาลฎีกาวิวินิจฉัยกรณีที่ดินซึ่งพระมหากษัตริย์ได้ทรงราชอุทิศที่ดินถวายเป็นพุทธรูปกัลปนาผลว่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดินของวัดนั้น ดังนั้น หากที่ดินที่ขอยกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินในลักษณะที่กล่าวมาข้างต้น ก็เป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาออกโฉนดที่ดินตามข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานที่ปรากฏต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๔๙๕๑ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่อง ขอรื้อกรณีการออกโฉนดที่ดินวัดเขาคินทร์ (ร้าง))

กรณี นาย ป. ขอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องฟื้นฟูวัดร้างให้เป็นวัดที่มีพระสงฆ์และขอให้ออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้กับวัดทั้งที่เป็นวัดร้างหรือวัดที่มีพระสงฆ์ โดยให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมเนื่องจากขณะนี้วัดร้างในประเทศมีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีปัญหาเรื่องเอกสารสิทธิในที่ดินซึ่งมีสาเหตุจากการยกที่ดินให้กับวัด แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้อง จึงขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาดำเนินการตามที่เห็นสมควร

๑. กรณีวัดร้างหรือวัดที่มีพระสงฆ์ขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๑.๑ การพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ และ มาตรา ๕๘ ทวิ และกรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ ที่ดินนั้น

ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ คือ เป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายโดยไม่เป็นที่ดินดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
- (๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยยบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว
- (๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น
- (๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

๑.๒ การพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องพิจารณาถึงสภาพบุคคลก่อน โดยวัดร้างหรือวัดที่มีพระสงฆ์ต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคล จึงสามารถดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ สำหรับวัดที่ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลไม่สามารถดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ เนื่องจากกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ ซึ่งตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่า วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา และสำนักสงฆ์ มีฐานะเป็นนิติบุคคล สำหรับวัดที่มีมาก่อนพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ดังกล่าว การพิจารณาว่าวัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลหรือไม่ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ (๑) ได้วางแนวทางการพิจารณา ดังนี้

- (๑) วัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ ให้ใช้หลักฐานการประกาศการประกาศการได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้สร้างวัด
- (๒) วัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ ให้ใช้หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ
- (๓) วัดที่ตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ หรือวัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ หรือวัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ แต่ไม่มีหลักฐานให้ตรวจสอบ อนุโลมให้ใช้หนังสือรับรองสภาพวัด ลำเนาทะเบียนวัด หรือประวัติวัดที่รับรองโดยทางราชการอย่างใดอย่างหนึ่งได้
- (๔) วัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ให้ใช้หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๑.๓ กรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะราย ให้วัด มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีวัดนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน วัดไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน เสียแต่เพียงค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้ ค่าออกโฉนดที่ดินกรณีเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ คิด ๕๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินคิดไร่ละ ๒ บาท (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่) ค่าหลักเขตที่ดิน คิดเป็นรายแปลงๆ ละ ๖๐ บาท ค่ามอบอำนาจเรื่องละ ๒๐ บาท ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท

(๒) กรณีวัดขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข.) เป็นการเฉพาะรายจะมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท
- ค่าใช้จ่ายในการรังวัดลักษณะเหมาะสมจ่าย ได้แก่
- ค่าพาหนะเจ้าหน้าที่ (ตามประกาศของจังหวัด)
- ค่าคนงานรังวัด (ตามเขตจังหวัดที่กระทรวงการคลังกำหนด)
- ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่ วันละ ๕๐ บาท
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าส่งหมายข้างเคียงทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ๑๐๐ บาท
- ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศแห่งละ ๑๐ บาท
- ค่ามอบอำนาจ (ถ้ามี) เรื่องละ ๒๐ บาท ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท
- ค่าหลักเขตหลักละ ๑๕ บาท
- ค่าพยานให้แก่พยานคนละ ๑๐ บาท
- ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดินถ้าเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ คิด ๕๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินคิดไร่ละ ๒ บาท (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่) ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข.) เนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ คิด ๓๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินคิดไร่ละ ๒ บาท (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่)

## ๒. กรณีขอให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๒.๑ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ทางราชการได้ให้ความช่วยเหลือแก่เจ้าของที่ดิน โดยเป็นผู้ดำเนินการในการรังวัดให้กับเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินเสียค่าธรรมเนียมเฉพาะค่าออกโฉนดที่ดิน ค่าหลักเขตที่ดิน และค่ามอบอำนาจเท่านั้น ซึ่งเป็นเงินจำนวนไม่มาก (ประมาณแปลงละ ๑๖๐ บาท กรณีเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่)

๒.๒ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เจ้าของที่ดินต้องมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกไปทำการรังวัดในแปลงที่ดิน ซึ่งการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีนี้มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ฉบับที่ ๔๓/ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นค่าใช้จ่ายในการรังวัดลักษณะเหมาะสมจ่าย ได้แก่ ค่าพาหนะ (ซึ่งกำหนดโดยประกาศจังหวัด) ค่าคนงานรังวัด (ตามเขตจังหวัดที่กระทรวงการคลังกำหนด) ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าธรรมเนียมคำขอ ค่ามอบอำนาจ ค่าปิดประกาศ ค่าพยาน ค่าออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและยกเว้นค่าธรรมเนียมในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการกำหนดโดยบทบัญญัติของกฎหมาย จึงไม่สามารถยกเว้นค่าธรรมเนียมในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้กับวัดได้ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า ทางราชการ

ควรให้ความช่วยเหลือในเรื่องค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ควรที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติจะพิจารณาจัดตั้งงบประมาณเพื่อดำเนินการในเรื่องนี้โดยตรงต่อไป

๓. กรณีขอให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินให้แก่วัด วัดที่จะสามารถทำนิติกรรมสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ วัดนั้นต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคล ค่าธรรมเนียมกรณีการจดทะเบียนที่วัดเป็นผู้รับให้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน เช่น โบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนสถาน และที่ธรณีสงฆ์ ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าว ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามข้อ ๒ (๗) (จ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ส่วนที่ดินที่วัดรับให้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น เช่น ใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล โรงเรียนเด็ก เป็นต้น ไม่ถือเป็นที่ตั้งศาสนสถาน พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ตามข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยคำว่า “ที่ตั้งศาสนสถาน” ตามข้อ ๒ (๗) (จ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ หมายถึง ที่ตั้งของสถานที่ใดๆ ซึ่งมีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนาของวัดวาอาราม และรวมถึงบริเวณของสถานที่ดังกล่าวด้วย เช่น ที่ตั้งโบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนสถาน และที่ธรณีสงฆ์ ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าวด้วย ซึ่งค่าธรรมเนียมในการรับโอนที่ดินที่วัดเป็นผู้รับให้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน เช่น โบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนสถาน และที่ธรณีสงฆ์ ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าว ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ อยู่ในอัตราที่ต่ำและเหมาะสมแล้ว

(ตอบข้อหารือประธานสภาผู้แทนราษฎร ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๐๒๔๒ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่อง การดำเนินการตามข้อหารือของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร)

**สำนักงานฯ ห.** ซึ่งยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานใบจองได้หรือไม่ หากไม่ได้ จะให้นาย ร. ยื่นเรื่องเพื่อขอออกโฉนดที่ดินต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และโอนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้กับทางสำนักงานฯ ห. ได้หรือไม่ หากไม่สามารถดำเนินการได้ จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรเพื่อให้สำนักงานฯ ห. มีสภาพเป็นวัดอันเป็นศูนย์รวมแห่งศรัทธาของราษฎร และไม่ขัดต่อกฎระเบียบของบ้านเมือง

ใบจอง (น.ส.๒) เป็นหนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ผู้มีชื่อตามใบจองครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการให้สิทธิเฉพาะบุคคลที่มีชื่อตามใบจองเท่านั้นเมื่อทางราชการได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองที่ดินแล้วก็จะดำเนินการออกใบจอง (น.ส.๒) ให้ไว้เป็นหลักฐาน โดยผู้มีชื่อตามใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายใน ๖ เดือน และต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่รับใบจอง เมื่อผู้ที่ได้รับสิทธิตามใบจอง ได้ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้วก็สามารถนำใบจอง (น.ส.๒) ดังกล่าวไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินได้ โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามข้อเท็จจริงที่หาหรือปรากฏว่า ใบจองเลขที่ ๑๐๙ หมู่ที่ ๕ ตำบลไชยวัฒนา อำเภอปัว จังหวัดน่าน ออกให้แก่ นาย ร. เมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๒๔ แต่ได้มีการยกที่ดินตามหลักฐานใบจองดังกล่าวให้ก่อสร้างวัด ห. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๖ หากข้อเท็จจริงเป็นที่ยึดว่าขณะออกใบจอง นาย ร. ไม่ได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน โดยขณะนั้นได้มีการยกที่ดินให้แก่สำนักงานฯ ห. แล้ว

การออกใบจองดังกล่าวถือเป็นการออกใบจองโดยไม่ชอบไม่สามารถนำไปเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนใบจองตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗

กรณีที่น่าสนใจดังกล่าวจะขอยกโฉนดที่ดินต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดินว่า สำนักสงฆ์ มีฐานะเป็นนิติบุคคลที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ จะสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตราใด และที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ โดยผู้ขอยกโฉนดที่ดินต้องมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน และที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ยกโฉนดที่ดิน เช่น ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่เขาที่ภูเขา ที่เกาะ ที่สงวนหวงห้าม ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ซึ่งตามข้อเท็จจริงปรากฏว่าสำนักสงฆ์ ยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล กล่าวคือ สำนักสงฆ์ ก่อสร้างขึ้น เมื่อประมาณ พ.ศ. ๒๕๑๖ ซึ่งตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ประกอบกับพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๑๙ บัญญัติว่า วัดที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ และตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอารามตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๘ (๑) ดังนั้น การที่วัดจะมีสภาพเป็นนิติบุคคลได้ ให้พิจารณาจากหลักฐานการประกาศตั้งวัดจากกระทรวงศึกษาธิการ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ประกอบกับสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดน่านได้ตรวจสอบแล้วว่า สำนักสงฆ์ ยังไม่ได้ดำเนินการขอสร้างวัด ตั้งวัด และขอรับพระราชทานวิสุงคามสีมาเป็นวัดที่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ สำนักสงฆ์ จึงไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้

สำหรับที่ดินที่ประสงค์จะขอยกโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นการได้ที่ดินมาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่หลักฐานสำหรับที่ดิน ที่ดินดังกล่าวจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่บุคคล (บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล) สามารถนำดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๗ จังหวัดน่าน ได้ประกาศให้อำเภอบัวเป็นพื้นที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ โดยมีศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัดลำปาง - พะเยา - แพร่ - น่าน รับผิดชอบดำเนินการในพื้นที่ดังกล่าว โดยเริ่มทำการสำรวจรังวัดในพื้นที่ปฏิบัติงานตามโครงการฯ ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๖

(ตอบข้อหารืออำเภอบัว จังหวัดน่าน ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๐๗/๙๖ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๖)

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

#### ๑. กรณีวัดวาอารามขอได้มาซึ่งที่ดิน

๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัด ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้, ซื้อ, รับมรดก, ได้มาโดยการครอบครอง, ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ตามแบบที่กำหนด

สำหรับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้สอบสวนให้ได้ความโดยละเอียดชัดเจนว่ามีเหตุผลและความจำเป็นอย่างไร ทั้งนี้เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาว่าควรอนุญาตให้วัดได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่

๑.๒ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริง และให้ความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นตามที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

๑.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้ว ก่อนที่สำนักงานที่ดินจังหวัดจะเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุญาต ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดินทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เนื่องจากจำนวนเนื้อที่และประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินของวัดมีความสำคัญต่อการพิจารณาอนุญาตและการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีในการจดทะเบียนให้วัดเป็นผู้รับให้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗)

๑.๔ กรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ก่อนเสนอเรื่องเพื่อขออนุญาต ให้จังหวัดส่งเรื่องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ (กรมการศาสนา) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน และเมื่อได้รับเรื่องคืนจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติแล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาสั่งการต่อไป

๑.๕ กรณีที่ตรวจสอบพบว่ามีกรออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดิน โดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้ดำเนินการตาม ๑.๑ - ๑.๓ ก่อนเสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๑.๖ ให้จังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้กรมที่ดินทราบ ภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาตเพื่อกรมที่ดินจะได้รวบรวมรายงานผลการสั่งอนุญาต เป็นประจำทุกเดือนให้รัฐมนตรีฯ ทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป และหากรายใดที่ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้ส่งเรื่องไปยังกรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรีฯ ต่อไป

๑.๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดินหรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

๒. กรณีวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกและมัสยิดอิสลามขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้ดำเนินการตาม ๑.๑ - ๑.๓ และ ๑.๕ - ๑.๗

๓. กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้ดำเนินการตาม ๑.๑-๑.๓, ๑.๕-๑.๗ และเมื่อที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตครบ ๑ ปีแล้ว ให้ตรวจสอบและดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ แต่ให้จังหวัดรายงานผลเฉพาะกรณีที่ได้จดทะเบียนจำหน่ายจ่ายโอนแล้วให้กรมที่ดินเพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๔. กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นไม่ตรงตามที่อนุญาตไว้ จะต้องขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินก่อน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๔.๑ ตรวจสอบหลักฐานเช่นเดียวกับกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอได้มาซึ่งที่ดินตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๐/ว ๐๒๖๗/๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓ โดยอนุโลม

๔.๒ สอบสวนเหตุผลและความจำเป็นที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นไม่ตรงตามที่รัฐมนตรีฯ อนุญาตไว้ แล้วดำเนินการตาม ๑.๒, ๑.๓, ๑.๖ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ โดยให้จังหวัดรายงานการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้กรมที่ดินเพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

ทั้งนี้ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่ง เพื่อประโยชน์การตรวจสอบคราวต่อไป และให้แยกเก็บเป็นแต่ละประเภทนิติบุคคล (วัดวาอาราม วัดบาทพลวง โรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรหรือมัสยิดอิสลาม) โดยแยกเก็บตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อนิติบุคคลนั้น แล้วนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินกรมที่ดินลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าว ตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นิติบุคคลนั้นรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

## ● ที่ดินของรัฐ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๙๔๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

๑. กรณีที่ราษฎรขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท ก่อนจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) พิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐเพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อน ผลเป็นประการใด ก็ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

กรณีที่ราษฎรขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสรุปเรื่องเสนอให้กรมที่ดินส่งเรื่องให้คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนกลาง (กปร. ส่วนกลาง) พิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐ เพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อนทุกแปลงเช่นเดียวกัน ผลการพิจารณาของ กปร. ส่วนกลางเป็นประการใด ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

๒. กรณีที่ได้ยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับราษฎรไปแล้ว ต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่า ได้ออกทับที่ดินของรัฐดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น หรือส่วนราชการผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลที่ดินของรัฐร้องขอให้ตรวจสอบ ก่อนที่จังหวัดจะพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารสิทธินั้น จังหวัดควรนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นอีกครั้งหนึ่ง ผลเป็นประการใด ก็ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๓/๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗**  
**เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ**

กรณีที่มีผู้มาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐประเภทที่สงวนหวงห้าม ตามประกาศสงวนหวงห้ามที่ดินหรือตามพระราชกฤษฎีกาสงวนหวงห้ามที่ดิน ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งตามเอกสารซึ่งผู้ขอเข้ามาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะอนุกรรมการ แก้ไขปัญหาการ บุกรุกที่ดินของรัฐประจำจังหวัด (กปร.จังหวัด) เพื่อพิจารณาพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามอำนาจหน้าที่ตามที่ คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร.)

๒. กรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งตามเอกสารซึ่งผู้ขอเข้ามาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกคำขอของผู้ขอ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต่อไป

๓. กรณีที่ไม่ปรากฏเป็นที่แน่ชัดตามเอกสารซึ่งผู้ขอเข้ามาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนหรือภายหลังจากการเป็นที่ดิน ของรัฐดังกล่าว เช่น ที่ดินเป็นที่หวงห้ามตามพระราชกฤษฎีกาสงวนหวงห้ามฯ พ.ศ. ๒๔๘๔ ผู้ขอออกหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินอ้างหลักฐาน ส.ค. ๑ โดย ส.ค. ๑ ระบุการได้มาว่า รับให้มาจากบิดาเมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๕ ซึ่งไม่เป็นที่แน่ชัดว่าบิดาของผู้ขอได้ครอบครองมาตั้งแต่เมื่อใด ก่อนหรือหลังการเป็นที่หวงห้าม เป็นต้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความโดยชัดเจนเป็นที่ยุติว่าได้มีการครอบครองทำ ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวมาก่อนหรือภายหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ เสร็จแล้วจึงดำเนินการไปตามข้อ ๑ หรือข้อ ๒ แล้วแต่กรณี

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๙.๔/๓๐๖๕๔ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ทาหรือ**  
**การระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตที่เขาหรือภูเขา (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๙.๔/ว**  
**๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔)**

ที่เขาหรือที่ภูเขาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ทั้งนี้ ตามนัย คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ได้วินิจฉัยว่า ที่ดินภูเขาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภท ที่ดิน รกร้าง ว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๓๐๔(๑) ดังนั้น เมื่อกระทรวง มหาดไทยได้มีประกาศฉบับลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ กำหนดให้ที่เขาหรือภูเขาและปริมาตรรอบ ที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร เป็นที่หวงห้าม ตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่เขาหรือที่ภูเขา จึงเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่มีการหวงห้าม ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการ ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกัน คือทบวงการเมืองที่ได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามนัยมาตรา ๘ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๓ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัด เมืองพัทยา เทศบาล องค์การบริหารส่วน ตำบล ผู้รับผิดชอบพื้นที่นั้นๆ ฉะนั้น การระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่เขาหรือภูเขา จึงเป็นอำนาจ หน้าที่ของทบวงการเมืองผู้รับมอบอำนาจหน้าที่ดังกล่าว

### กรณีขอออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลาง ๒๐ เปอร์เซ็นต์ ของนิคมสร้างตนเอง

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินตั้งอยู่ในเขตนิคมสร้างตนเอง ซึ่งจัดตั้งโดยพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสร้างตนเอง ตามความในพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ที่ดินที่นำมาจัดตั้งเป็นนิคมต้องเป็นที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อน และเมื่อมีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมแล้ว ถือว่าที่ดินในเขตนิคมนั้นเป็นที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ และเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ (๔) แต่บทบัญญัติในพระราชบัญญัติดังกล่าวย่อมไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของบุคคลที่ได้ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมใช้บังคับ สำหรับพื้นที่ในเขตพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมที่กำหนดให้พื้นที่ใดเป็นพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลาง ๒๐ เปอร์เซ็นต์ เป็นกรณีที่กำหนดภายในว่าจะให้พื้นที่ใดในเขตพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมเป็นพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลาง เมื่อที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกามีผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว แม้ว่าจะมีการกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลาง ก็ไม่มีผลทำให้สิทธิของผู้ได้ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนเสียไปแต่อย่างใด ผู้ขอออกโฉนดที่ดินสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป

(ตอบข้อหารือกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๑๖๓๖ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การถือกรรมสิทธิ์ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ และ น.ส.๓ ข. ไปขอออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลาง ๒๐ เปอร์เซ็นต์)

### กรณีขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งระบุการได้มาก่อนและภายหลังพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๙ ใช้บังคับ โดยมีได้ขอจับจอง

ที่ดินของนาง บ. ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ระบุว่าครอบครองก่อนพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ ใช้บังคับ แม้ว่าจะไม่ได้รับอนุญาตก็มีสิทธิครอบครองที่ดินนั้นตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ การออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินภายหลังเมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๗ ทับที่ดินที่เจ้าของมีสิทธิครอบครองไม่ทำให้เสียสิทธิครอบครองคงถือว่า เจ้าของมีสิทธิครอบครองตลอดมาจนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งอาจขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนที่ดินของนาย จ. กับพวก ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ระบุว่าครอบครองภายหลังพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ ใช้บังคับ โดยมีได้ขอจับจองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ผู้ครอบครองจึงไม่ได้สิทธิในที่ดินตามกฎหมายที่ดินตามกฎหมายที่ดินนั้น ถือว่าเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า และกลายเป็นที่หวงห้ามเมื่อประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดิน การเข้าครอบครองและแจ้งการครอบครองในที่หวงห้ามต่อมา เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะเป็นการแจ้ง ส.ค. ๑ ในที่ดินของรัฐ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแต่ประการใด จึงไม่สามารถนำ ส.ค. ๑ ดังกล่าวมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินได้

การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) นั้น ให้พิจารณาไปตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๕๙ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ ถ้าปรากฏว่า เนื้อที่ที่ทำกรรังวัดแตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) หมวด ๒ ข้อ ๘ ข้อ ๙ ข้อ ๑๐ ด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๙๓/๔ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง ข้อหารือกรณีขอความเป็นธรรมการออกโฉนดที่ดิน)

**ผู้ขอได้นำหลักฐาน ส.ค.๑ มาขอยกโฉนดที่ดิน ขณะที่ออกโฉนดที่ดินไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเนื่องจากที่ดินอยู่ในพื้นที่เวนคืนซึ่งรัฐบาลได้เข้าทำประโยชน์**

ข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลเป็นที่ยุติในขณะนั้นว่า ที่ดินของนาง บ. อยู่ในที่สงวนหวงห้ามของกระทรวงมหาดไทย ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินในท้องที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสครีราชา จังหวัดชลบุรี พ.ศ.๒๕๓๗ และ นาง บ. ไม่ใช่ผู้ครอบครองที่ดินหรือเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากไม่มีหลักฐานในที่ดิน เจ้าหน้าที่ในขณะนั้นจึงไม่ได้ทำการสำรวจเพื่อเวนคืนที่ดิน จึงเป็นข้อเท็จจริงที่เจ้าพนักงานที่ดินต้องนำมาประกอบการพิจารณาว่า ผู้ขอออกโฉนดที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะขอยกโฉนดที่ดินหรือไม่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ขอไม่มีสิทธิในที่ดิน ก็ชอบที่จะมีคำสั่งไม่ออกโฉนดที่ดินและให้ผู้ขอใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๗

(ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดิน ท้องที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสครีราชา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๓๗)

คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด ได้พิจารณาการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของราษฎรที่ขอยกโฉนดที่ดินในเขตที่สาธารณประโยชน์ “คลองลำขาน” ซึ่งขึ้นทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๗ โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดได้เสนอพยานหลักฐานของวัด ท. ซึ่งได้จัดตั้งวัดเมื่อ พ.ศ. ๒๕๖๐ และแจ้งการครอบครอง ส.ค.๑ ว่า ได้มาเมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๐ และ พ.ศ. ๒๕๖๒ อนุমানได้ว่า มีวัดย่อมมีชุมชน จึงน่าจะมีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนการเป็นที่สาธารณประโยชน์และศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยไว้ว่า ส.ค.๑ ไม่ใช่พยานเอกสารที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีเอกสารมาแสดงจึงไม่อยู่ในบังคับมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงนำสืบเกี่ยวกับ ส.ค.๑ ได้

ที่สาธารณประโยชน์ “คลอง ข” ได้ประกาศหวงห้ามเมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๗/๓ เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ (๔) ยกเว้นบริเวณซึ่งมีผู้ครอบครองทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายต่อเนื่องกันมาก่อนการเป็นที่สาธารณประโยชน์ ผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ได้แจ้งการครอบครองในขณะที่ดินดังกล่าวมีสถานะเป็นที่ดินของรัฐ จึงเป็นการเข้าครอบครองทำประโยชน์ภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ การแจ้งการครอบครองไม่ก่อให้เกิดสิทธิใดๆ ในที่ดินแก่ผู้แจ้ง และไม่ปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าที่ดินแปลงที่ขอยกโฉนดที่ดินเป็นชุมชนมาก่อน ประกอบกับการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เป็นภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. ๒๕๐๙ แม้ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ในที่ดิน แต่อาจเป็นการเข้ามาทำประโยชน์ในที่ดินขณะแจ้ง หรือภายหลังการแจ้ง ส.ค.๑ ในขณะที่ที่ดินดังกล่าวได้มีการสงวนหวงห้าม เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๗/๓ จึงเป็นกรณีที่มีหลักฐานชัดเจนว่า ผู้ขอได้ที่ดินมาภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ จึงไม่สามารถนำหลักฐาน ส.ค.๑ มาเป็นหลักฐานในการขอยกโฉนดที่ดินได้ ซึ่งตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๓/๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗ เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ข้อ ๒ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้วว่า กรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งว่าตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐาน

ในการยื่นคำขออออกหนังสือแสดงสิทธิว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกคำขอพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องส่งยกเลิกคำขออออกโฉนดที่ดินและแจ้งผู้ขอทราบ ตามหนังสือดังกล่าว

(ตอบข้อหารือจังหวัดตรัง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๕๖๕ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๓) เรื่อง การขอการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ)

กรณีข้อเท็จจริงยังไม่ยุติว่า ที่ดินที่นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นผู้มีสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ประกอบกับที่ดินดังกล่าวยังไม่ได้ดำเนินการเพิกถอนการหวงห้ามตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ จะสามารถดำเนินการแจกใบไต่สวนและดำเนินการจดทะเบียนใบไต่สวนได้หรือไม่

ไม่ได้ แต่เนื่องจากที่ดินที่นำรังวัดเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน หรือมีหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งถือเป็นที่ดินมือเปล่า สามารถโอนให้แก่กันโดยการส่งมอบการครอบครองตามนัยมาตรา ๑๓๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินสามารถดำเนินการได้โดยการส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้รับโอนแล้วยื่นคำขอสรวมสิทธิการนำรังวัดเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และแก้ไขหลักฐานการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้ถูกต้องต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๕๔๔ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๓) เรื่อง การขอการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินในเขตหวงห้ามใช้ในราชการทหาร จังหวัดนครสวรรค์)

พื้นที่ที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นป่าคุ้มครองตามพระราชกฤษฎีกาให้เป็นป่าคุ้มครอง พ.ศ. ๒๔๙๒ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พ.ศ. ๒๔๔๑ และเป็นส่วนที่เหลือจากการกำหนดใหม่ตามความในมาตรา ๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓ เนื่องจากแผนที่ท้ายกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติ ไม่ครอบคลุมพื้นที่ป่าคุ้มครองเดิมทั้งหมด และพื้นที่ที่ขอออกโฉนดที่ดิน พื้นที่ดังกล่าวจึงพ้นจากสภาพป่า ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๑๐ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

พื้นที่ที่ขอออกโฉนดที่ดินเป็นป่าคุ้มครองเดิม ซึ่งการจะได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวผู้ขอต้องมีหลักฐานว่า ได้มีการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๙๓ หรือได้มีการขอจับจองที่ดินโดยออกเป็นใบเหยียบย่ำหรือตราจองตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๙๓ และมีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ (ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) และการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ในเขตอุทยานแห่งชาติตะรุเตา จังหวัดสตูล เรื่องเสร็จที่ ๑๑๓/๒๕๓๔)

กรณีปรากฏว่า มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าไม้ถาวร ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว และที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและเขตป่าไม้ถาวร โดยไม่เป็นที่ดินที่ติดต่อด้านเกี่ยวกับเขตป่าไม้ดังกล่าว การออกโฉนดที่ดินก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการพิสูจน์

ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๐

(ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓/๔๒๙ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง การขอปัญหาการรังวัดออกโฉนดที่ดินบริเวณ “ป่าเทือกเขาแก้ว, ป่าควนยาง และป่าเขาวัง”)

การยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามหลักฐาน ส.ค.๑ ในพื้นที่ป่าชายเลนเขตเศรษฐกิจ ข. ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐเห็นว่า การจะพิจารณาว่าป่าชายเลนมีสถานะเป็นที่ดินของรัฐมาตั้งแต่เมื่อใดนั้น หากมีพระราชกฤษฎีกาหรือกฎกระทรวงกำหนดไว้ชัดเจน ควรยึดความเป็นที่ดินของรัฐตามประกาศพระราชกฤษฎีกาหรือกฎกระทรวงนั้น ในกรณีที่ป่าชายเลนไม่ได้อยู่ในเขตประกาศสงวนแห่งชาติตามกฎหมาย ควรยึดความเป็นที่ดินของรัฐตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีผลใช้บังคับ คือวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐

กรณีดังกล่าวต้องพิจารณาให้ได้ข้อยุติว่า เดิมสภาพที่ดินขณะมีการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน มีสภาพเป็นป่าชายเลนหรือไม่ หากมีสภาพเป็นป่าชายเลน ประชาชนทั่วไปได้มีการเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินร่วมกันในสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ หากขณะนั้นที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์ การเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลัง ถือว่าเป็นการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สามารถขอออกโฉนดที่ดินได้ หากขณะเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ที่ดินดังกล่าวไม่มีสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแม้ที่ดินในขณะนั้นจะมีสภาพเป็นป่าชายเลนก็ถือว่าเป็นการเข้าทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย สามารถขอออกโฉนดที่ดินได้

มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ เมื่อพิจารณาจากคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ และ อ.๑๙๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๓ ศาลได้วินิจฉัยไปในแนวทางเดียวกันว่า มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ มีผลให้เฉพาะที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นป่าชายเลนในวันที่มีมติคณะรัฐมนตรี เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ (๕) เนื่องจากเป็นที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น มิได้หมายความว่า หากปัจจุบันที่ดินมีสภาพเป็นแหล่งชุมชน และไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนที่คณะรัฐมนตรีอาจสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติแล้ว ที่ดินดังกล่าวจะพ้นจากการเป็นป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี

(ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๐๒๓๙ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๗ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน)

## ● เขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๑๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขต ส.ป.ก.

๑. กรณีการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่เขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งได้ส่งเรื่องราวการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้ ส.ป.ก. พิจารณาดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)

เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๔๕๕๙ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการออก เอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน นั้น กรณีนี้ ส.ป.ก. ได้ทำหนังสือแจ้ง ส.ป.ก. จังหวัดทุกจังหวัด ให้เร่งรัดดำเนินการพิจารณาตรวจพิสูจน์และแจ้งผลนั้นให้สำนักงานที่ดินหรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจ ออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ทราบโดยเร็วแล้ว

๒. กรณีมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ เนื่องจากตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้กำหนดให้ผู้ซึ่งครอบครองและทำ ประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐาน ส.ค. ๑ และยังไม่ได้ขอ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐาน ส.ค. ๑ นั้นมายื่นคำขอเพื่อขออโฉนด ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะต้องนำคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอันถึงที่สุดมาแสดง ว่าเป็นผู้ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้ บังคับ เจ้าพนักงานที่ดินจึงจะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ (ระยะเวลาสองปีตาม ที่กฎหมายกำหนดจะสิ้นสุดลงในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของ ราษฎรที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ และเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ราษฎรมิให้เสียค่าใช้จ่ายเกินความจำเป็น กรณีนี้ ส.ป.ก. ได้ให้กรมที่ดินเข้าทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินได้ โดยดำเนินการตามแนวทางการแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

๓. เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและรวดเร็วในการพิจารณาตรวจพิสูจน์ตามข้อ ๑. และ ๒. ส.ป.ก. ขอความร่วมมือให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินรับรองความถูกต้องว่าที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เป็นที่ดิน แปลงเดียวกับที่ดินแปลงที่ขออโฉนดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และระบุเหตุผลว่าที่ดินนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ กรณีใดจึงสามารถขออโฉนดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นอกจากนี้ ส.ป.ก. ได้รับ รายงานว่ามีสำนักงานที่ดินบางแห่งได้กระทำการออก น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก. โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ให้แก่ราษฎรภายหลังมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน โดยมีได้ถือปฏิบัติตามแนวทางการปฏิบัติ งานร่วมกันดังกล่าว ดังนั้น หากมีการนำ น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก. ในกรณีนี้มาขออโฉนดที่ดิน ขอให้ สำนักงานที่ดินส่งหลักฐาน ส.ค. ๑ มาพร้อมหลักฐานอื่นในคราวเดียวกันด้วย

**นางสาว พ. ขอรับโฉนดที่ดินที่ได้เคยนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไว้ตั้งแต่ ปิงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๗ ก่อนที่ทางราชการกำหนดให้บริเวณนั้นเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ผู้ขอได้รับ มรดกและครอบครองต่อเนื่องมาจากรดาโดยไม่หลักฐานสำหรับที่ดิน เป็นการได้มาภายหลัง ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ**

การประกาศเขตปฏิรูปที่ดินและความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (ตามหนังสือ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๒๓๐ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การเดินสำรวจ ออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน และด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง หาหรือ ช้อกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน) ย่อมไม่มีผลย้อนหลังในกระบวนการซึ่งได้ดำเนินการไปโดย ชอบด้วยกฎหมายแล้ว สิทธิของนางสาว พ. ที่มีอยู่ก่อนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมควรมีอยู่ตามเดิม เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๑/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๔ ซึ่งศาลได้วินิจฉัยในข้อเท็จจริงกรณีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นคำขอที่ยื่นไว้ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับ โดยอ้างว่าเป็นที่เกาะ ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง

ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔ (๓) โดยศาลเห็นว่า การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดจะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ต้องใช้กฎหมายและระเบียบในวันที่ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน เทียบเคียงได้กับกฎหมายสารบัญญัติที่จะต้องใช้กฎหมายในขณะเกิดเหตุมาบังคับใช้ จะนำกฎหมายสารบัญญัติในขณะพิจารณาคดีมาใช้บังคับย้อนหลังไม่ได้ ส่วนวิธีการว่าจะต้องดำเนินการอย่างไรนั้น จะต้องใช้กฎหมายขณะดำเนินการ ดังนั้น เมื่อการนำเดินสำรวจดังกล่าวในขณะนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้และเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินไว้แล้ว จึงสามารถแจกโฉนดที่ดินให้แก่ นางสาว พ. ต่อไปได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดอำนาจเจริญ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๔๐๖๙ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การขอแนวทางปฏิบัติราชการ)

ราษฎรได้นำหลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแจ้งไว้เมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๐ ในป่าสงวนแห่งชาติ มายื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวได้มีการเพิกถอนหรือจำแนกออกจากเขตป่าสงวนแห่งชาติและปัจจุบันอยู่ในเขตที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

ที่ดินดังกล่าวได้มีการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยในขณะนั้นที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ จึงไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ประกอบกับคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยให้ความเห็นไว้ว่า ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับสามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บทบัญญัติดังกล่าวกำหนดไว้ แต่หากที่ดินถูกกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติไปก่อนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ เพราะผลของการไม่แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ถือว่าบุคคลเหล่านั้นสละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการกำหนดเขตป่าไม้ของทางราชการทำให้ที่ดินดังกล่าวต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ (ในขณะนั้น) โดยป่าสงวนแห่งชาติถือเป็นที่ยสงวนหวงห้ามตามกฎหมายเฉพาะ การแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการแจ้งการครอบครองโดยผู้แจ้งไม่มีสิทธิในที่ดิน เนื่องจากที่ดินได้ถูกกำหนดเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติไปแล้ว แม้ต่อมาพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวได้ประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดินและถูกเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ ก็ไม่อาจถือว่า เป็นที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอันอาจนำมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินได้ ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจในการดูแลรักษาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และออกเอกสารสิทธิในเขตปฏิรูปที่ดิน เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ส่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๑๖๑๐ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๓๗ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

(ตอบข้อหารือจังหวัดลพบุรี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ เรื่อง การขอการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๒ ในเขตปฏิรูปที่ดิน)

### ● กรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓

กรณีการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กรรมการต้องมาครบหรือไม่

กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวได้กำหนดแต่เพียงว่า เมื่อคณะกรรมการได้ทำการตรวจพิสูจน์ที่ดินแล้วให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่เพียงใด เท่านั้น ไม่ได้กำหนดว่าจะต้องให้คณะกรรมการโดยเสียงเอกฉันท์หรือเสียงข้างมากหรือต้องมีกรรมการครบทุกคนตามที่แต่งตั้งจึงจะมีอำนาจเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดแต่อย่างใด ดังนั้น แม้เจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑ (เชียงใหม่) ไม่ได้เข้าร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดิน คณะกรรมการอื่นย่อมมีอำนาจที่จะเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ (๓) ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงใหม่ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๒๒๑๔ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๕)

กรณีคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ มีมติไม่เป็นเอกฉันท์

นางสาว อ. นาย น. และนาย จ. ขอลอกโฉนดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าไม้ถาวรและอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้ร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน กรรมการรายอุทยานแห่งชาติ ได้เข้าร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดินแต่ไม่ได้ให้ความเห็นว่าสมควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัดได้แจ้งความเห็นของคณะกรรมการรายอื่นให้ทราบแล้ว หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ ได้มีหนังสือแจ้งกลับมายว่า ขอคัดค้านการออกและแจกโฉนดที่ดินซึ่งพ้นกำหนดเวลาแล้ว คณะกรรมการฯ ที่ไปร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดินจึงสามารถจัดทำบันทึกการงานผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินและการไม่ให้ความเห็นภายในกำหนดเวลา เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อประกอบการพิจารณาสั่งการต่อไป ส่วนการพิจารณาสั่งการให้ออกโฉนดที่ดิน เป็นดุลยพินิจของผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งต้องมีข้อเท็จจริงครบถ้วนในทุกประเด็น

(ตอบข้อหารือจังหวัดภูเก็ต ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๕๔๙๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๖ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน)

กรณีคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ บางรายมิได้ร่วมออกตรวจพิสูจน์ที่ดินและมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ

นาย บ. ขอลอกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ บางส่วน และเขตป่าไม้ถาวรทั้งแปลง คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ บางรายไม่ได้ร่วมออกตรวจพิสูจน์ที่ดินและมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ กรรมการฯ รายอื่นต้องร่วมกันจัดทำบันทึกการตรวจพิสูจน์ที่ดินและลงนามในบันทึกแล้วแจ้งผลการบันทึกให้กรรมการรายที่มีได้ร่วมออกตรวจพิสูจน์ที่ดินทราบทันที แต่คณะกรรมการฯ มิได้แจ้งผลการตรวจพิสูจน์ดังกล่าว ดังนั้นการที่ต่อมากรรมการรายที่มีได้ร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดินมีหนังสือแจ้งว่าไม่สมควรออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอจนกว่าจะมีการตรวจสอบภาพถ่ายทางอากาศของกรมป่าไม้ก่อน ถือว่ามีความเห็นแย้งในเรื่องนี้แล้ว คณะกรรมการฯ ควรจัดทำ

บันทึกรายงานผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการ ซึ่งการสั่งการของผู้ว่าราชการจังหวัดจะมีผลถึงการทำคำสั่งทางปกครองในการออกหรือไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินให้ผู้ขอการเสนอความเห็นดังกล่าวจึงควรเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ฯ ให้ชัดเจนว่าสมควรออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอหรือไม่ เพราะเหตุใด โดยการแสวงหาข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานประกอบการพิจารณาจนเป็นที่ชัดเจนว่าสมควรออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอได้หรือไม่ รวมทั้งความเห็นแย้งด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดลำพูน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓/๕๔๒ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การขอการออกโฉนดที่ดินของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗)

**กรณีเจ้าหน้าที่กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช ไม่ได้เข้าร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดิน คณะกรรมการอื่นตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ย่อมมีอำนาจที่จะเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดตามข้อ ๑๐ (๓) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้**

นางสาว ศ. ขอบออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑ ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องมาก่อนที่จะมีการประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติและเขตป่าไม้ถาวร คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ มีความเห็นสมควรออกโฉนดที่ดินจำนวน ๓ ไร่เศษ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา ซึ่งได้รับมอบหมายจากหัวหน้าอุทยานแห่งชาติฯ ยังไม่ได้ให้ความเห็นโดยมีเหตุผลว่า กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช แจ้งแนวทางปฏิบัติกรณีขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค.๑ หรือหลักฐานอื่น และมีแนวเขตติดต่อกับป่าเขาเขียว หรืออยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ ให้รายงานกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบทุกรายและควรมีการอ่านแปลสภาพทางอากาศก่อนการกำหนดเขตอุทยานแห่งชาติ กรณีนี้ ตามข้อ ๑๐ (๓) และข้อ ๑๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ กำหนดแต่เพียงว่า เมื่อคณะกรรมการได้ทำการตรวจพิสูจน์ที่ดินแล้วให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้หรือไม่ เพียงใด เท่านั้น ไม่ได้กำหนดให้คณะกรรมการต้องรอผลการตรวจสอบจากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ก่อน จึงจะมีอำนาจเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ ดังนั้น คณะกรรมการย่อมมีอำนาจที่จะเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้โดยไม่ต้องรอผลการตรวจสอบจากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืชก่อนแต่อย่างใด

(ตอบข้อหารือจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓/๕๓๙ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๖ เรื่อง ขอรื้อการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ)

**สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้มีหนังสือแจ้งว่าไม่สมควรออกโฉนดที่ดินจนกว่าจะได้ตรวจสอบจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมป่าไม้ก่อน ถือเป็นความเห็นแย้งในเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือไม่**

ถือว่า มีความเห็นแย้งในการออกโฉนดที่ดินแล้ว คณะกรรมการฯ ควรที่จะทำบันทึกรายงานผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินแล้วเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการต่อไป และการสั่งการของผู้ว่าราชการจังหวัดตามข้อ ๑๑ แห่งกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ เป็นการสั่งการตามกฎหมายที่จะมีผลไปถึงการทำคำสั่งทางปกครองในการออกหรือไม่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ขอ

จึงต้องแสวงหาข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานต่างๆ ประกอบการพิจารณาจนเป็นที่ชัดเจนว่า สมควรออกโฉนดที่ดินแก่ผู้ขอได้หรือไม่ หลักฐานที่ดินที่นำมาขอออกโฉนดที่ดินเป็นตำแหน่งที่ถูกต้อง มีข้างเคียงสอดคล้องสัมพันธ์กันโดยสามารถตรวจสอบจากเอกสารได้ ผู้ขอได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่นนั้นตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์หรือไม่ สภาพการทำประโยชน์เป็นอย่างไร ตรงกับหลักฐาน ส.ค. ๑ หรือไม่ มีการทำประโยชน์เต็มทั้งแปลงหรือไม่ มีหลักฐานว่าผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ และเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่ เป็นต้น รวมทั้งทำความเข้าใจ (ถ้ามี) ด้วย โดยทางปฏิบัติจะส่งเรื่องผ่านเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด จึงเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่สามารถให้ความเห็นเพิ่มเติมหรือดำเนินการเพิ่มเติม เพื่อเป็นข้อมูลหรือให้ได้ข้อยุติก่อนเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการ ส่วนการพิจารณาสั่งการให้ออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ เพียงใด เป็นดุลยพินิจของผู้ว่าราชการจังหวัดที่จะสั่งการโดยขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ รายงานผลต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งต้องมีข้อเท็จจริงครบถ้วนในทุกประเด็น และตามมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีต้องมีการตรวจสอบที่ดินกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ ต้องเป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวข้องกับเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งข้อ ๓/ แห่งระเบียบดังกล่าวได้กำหนดว่า “หากการดำเนินการตามข้อ ๖ ยังไม่ได้ข้อยุติว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตรงตามหลักฐานที่ผู้ขอมาแสดง และเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ให้ดำเนินการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ โดยตรวจสอบกับแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารว่า เป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้หรือไม่”

(ตอบข้อหารือจังหวัดลำพูน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓/๕๘๒ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การขอการดำเนินการของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗)

**การตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗** ซึ่งเจ้าพนักงานสอบสวนตั้งข้อสังเกตว่าไม่มีเจ้าพนักงานและหรือเจ้าหน้าที่ของกรมอุทยานแห่งชาติฯ เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการดังกล่าวแต่อย่างใด การออกโฉนดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร กรมที่ดินจะเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวหรือไม่

จังหวัดได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ (๓) ประกอบด้วย ปลัดอำเภอผู้ประสานงานประจำตำบล (เจ้าพนักงานปกครอง) เป็นประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย กำนันตำบลท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ หัวหน้าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือหัวหน้าเขตห้ามล่าสัตว์ป่า แล้วแต่กรณี (เฉพาะกรณีที่ดินอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าหรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า) หัวหน้าสถานีพัฒนาที่ดินจังหวัดหรือผู้ที่หัวหน้าสถานีพัฒนาที่ดินจังหวัดมอบหมาย (เฉพาะกรณีที่ที่ดินอยู่ในเขตที่ได้จำแนกให้เป็น

เขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี) เป็นกรรมการ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอท้องที่ สำหรับท้องที่ที่ไม่มีเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย เป็นกรรมการเลขานุการ คำสั่งดังกล่าวจึงเป็นคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๐ (๓) โดยถูกต้องแล้ว หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินอยู่นอกเขตอุทยานแห่งชาติ ก็ไม่จำเป็นต้องตั้งหัวหน้าอุทยานแห่งชาติเป็นกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินแต่ประการใด ซึ่งข้าราชการรายงานว่า ที่ดินไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ จึงไม่ได้ให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดินด้วยแต่อย่างใด แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดินอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ ซึ่งในขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินต้องให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๐ (๓) แต่ในการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่มีหัวหน้าอุทยานแห่งชาติไปร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดิน ทำให้ขั้นตอนกระบวนการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ครบถ้วนอันเป็นเหตุให้คำสั่งทางปกครองคือโฉนดที่ดินนั้นไม่สมบูรณ์ตามนัยมาตรา ๔๑ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งอาจถูกเพิกถอนได้ ดังนั้นกรณีนี้จึงต้องเสนอเรื่องให้คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๐ (๓) ตามคำสั่งจังหวัดพิจารณาโดยแจ้งให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติไปร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดิน หากหัวหน้าอุทยานแห่งชาติให้ความเห็นชอบว่า ควรออกโฉนดที่ดินได้ ก็ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดอีกครั้งหนึ่ง หากผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการได้กำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นอุทยานแห่งชาติตามข้อ ๑๑ แห่งกฎหมายดังกล่าวและเห็นชอบให้ออกโฉนดที่ดินได้ ก็ไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดินแต่ประการใด แต่หากหัวหน้าอุทยานแห่งชาติไม่ให้ความเห็นชอบและผู้ว่าราชการจังหวัดไม่เห็นชอบให้ออกโฉนดที่ดิน ก็จะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

(ตอบข้อหารือนาย ธ. ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๖๒๐๓ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่อง ขอรื้อการตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗)

นาย ส. ผู้จัดการมรดก นาง ร. ออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ มีความเห็นว่าที่ดินน่าจะมีสภาพเป็นป่าชายเลนมาก่อน จึงควรส่งเรื่องให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณาด้วย ซึ่งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งมีความเห็นให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อหาร่องรอยการทำประโยชน์ ซึ่งจากผลการอ่านแปล เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ดินมีสภาพเป็นป่าชายเลน มีร่องรอยการทำประโยชน์บางส่วน เห็นควรให้ออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ได้ทำประโยชน์แล้ว

การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ นั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าปรากฏว่า เนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ได้เท่า

จำนวนเนื้อที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) หมวด ๒ ข้อ ๘ และข้อ ๙ กล่าวคือ ถ้าปรากฏว่า ที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เชื่อได้ว่า เป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินเท่าจำนวนเนื้อที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้ และในกรณีที่ระยะของอาณาเขตผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินเท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน ซึ่งเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติได้ว่า ที่ดินแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดินตรงตามหลักฐาน ส.ค. ๑ หรือไม่ ประการใด โดยอาจจะตรวจสอบสภาพการครอบครองและทำประโยชน์ สอบสวนถ้อยคำเจ้าของที่ดิน พยานบุคคล ผู้ปกครองท้องที่ เจ้าของที่ดินข้างเคียง พยานเอกสารในสารบบที่ดินแปลงข้างเคียง รวมทั้งแสวงหาข้อมูลที่เป็นเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติและเชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน จึงจะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ ซึ่งอยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนผลการอ่าน แปล ภาพถ่ายทางอากาศนั้น ผลการอ่าน แปล จะระบุได้แต่เพียงว่ามีร่องรอยการทำประโยชน์หรือไม่เท่านั้น ไม่อาจบ่งชี้ได้ว่าแปลงที่ดินตรงหรือไม่กับหลักฐานที่นำมาประกอบการขอออกโฉนดที่ดิน และที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว คือก่อนวันที่เจ้าของที่ดินจะมาขอออกโฉนดที่ดิน เจ้าของที่ดินอาจจะทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จหรือไม่แล้วเสร็จหรืออยู่ในระหว่างการทำประโยชน์ก็ได้ ทั้งนี้ ภายในอาณาเขตของที่ดินที่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินไว้และเมื่อพิจารณาจากองค์ประกอบของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙/ การครอบครองหมายถึงการแสดงความเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งสามารถตรวจสอบได้จากอาณาเขตที่ดินนั้น และของที่ดินแปลงข้างเคียงตามที่แจ้งการครอบครองที่ดินไว้ใน ส.ค. ๑ หากที่ดินข้างเคียงแจ้งการครอบครองไว้สอดคล้องสัมพันธ์กันก็เป็นการยอมรับอาณาเขตการครอบครองของแต่ละคน ส่วนการทำประโยชน์ในที่ดินเป็นเรื่องของข้อเท็จจริงตามสภาพของที่ดินในขณะที่แจ้งการครอบครองที่ดิน การทำประโยชน์ย่อมเป็นไปตามสภาพของที่ดินในท้องถิ่นตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ เจ้าของที่ดินอาจมีเหตุผล ในการที่ยังไม่ทำประโยชน์ในพื้นที่บางส่วนหรืออยู่ในระหว่างการทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จเต็มทั้งแปลง

อนึ่ง ส.ค. ๑ ซึ่งผู้ขอมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินได้มีการแจ้งการครอบครองตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ส่วนผลการอ่าน แปล ภาพถ่ายทางอากาศของกรมที่ดิน เป็นการอ่าน แปลภาพถ่ายทางอากาศซึ่งมีการบินถ่ายภาพครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ซึ่งมีระยะเวลาต่างกันถึง ๑๐ ปี สภาพการทำประโยชน์ในช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกันและผลการอ่านแปล ภาพถ่าย ไม่ตรงตามที่แจ้งไว้ใน ส.ค. ๑ ยังไม่สามารถพิสูจน์ไปถึงสภาพที่ดินในปีที่แจ้งการครอบครอง จึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงอื่นๆ ประกอบด้วยว่า เดิมสภาพที่ดินบริเวณที่ขอออกโฉนดที่ดินเคยมีการปลูกจากจริงตามที่แจ้งไว้ใน ส.ค. ๑ หรือไม่อย่างไร

(ตอบข้อหารือจังหวัดภูเก็ต ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๖๔ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๓)

### ● สอบสวนเปรียบเทียบ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙.๓/ว ๒๔๔๓๔ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีมีผู้คัดค้าน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. การสอบสวนเปรียบเทียบให้ดำเนินการดังนี้

๑.๑ กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งมาพร้อมกันตามกำหนดนัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ให้บันทึกข้อตกลงไว้ในแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ต. ๑๖) ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาสั่งการไปตามพยานหลักฐาน ข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใด ให้แจ้งคำสั่งเปรียบเทียบให้คู่กรณีทราบ

๑.๒ กรณีผู้ขอหรือผู้โต้แย้งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดฝ่ายเดียวและอีกฝ่ายหนึ่งมิได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ย่อมถือว่าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้พนักงานเจ้าหน้าที่จะสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการเช่นเดียวกับ ๑.๑ เสร็จแล้วแจ้งให้ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่มาพบตามกำหนดนัดทราบ ส่วนผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ส่งหนังสือแจ้งไปให้ทราบโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

๑.๓ กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งทั้งสองฝ่ายไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดให้ทำหนังสือนัดคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบอีกครั้งหนึ่งภายในเจ็ดวัน นับแต่วันกำหนดนัดครั้งแรก โดยแจ้งกำหนดเวลาและสถานที่ที่จะทำการสอบสวนเปรียบเทียบให้คู่กรณีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ พร้อมทั้งระบุด้วยว่าถ้าผู้ขอและผู้โต้แย้งทั้งสองฝ่ายไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อสอบสวนเปรียบเทียบและไม่ได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดั่งส่งยกเลิกคำขอออหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินต่อไป หากคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยังไม่ดำเนินการตามกำหนดหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกคำขอออหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดิน โดยหมายเหตุในคำขอออหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดิน (น.ส. ๑ ข.) บัญชีรับทำการ (บ.ท.ต. ๒) หรือบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ. ๑๔) บัญชีแยกประเภทเรื่อง (บ.ท.ต. ๒๓) และบัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ต. ๑๗) ว่า “ยกเลิกคำขอเพราะผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาติดต่อ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ ถ้าสำนักงานที่ดินที่รับคำขอรังวัดออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินมีสารบบที่ดินเดิมของที่ดินแปลงดังกล่าว ให้จัดเก็บคำขอรังวัดและเรื่องราวที่ได้ยกเลิกนั้นรวมเข้าไว้ในสารบบที่ดิน หากไม่มีสารบบที่ดินเดิมให้แยกเก็บเอกสารคำขอดังกล่าวไว้ต่างหาก พร้อมทั้งให้เจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานแผนที่ต่างๆ ให้เป็นการถูกต้องตามระเบียบ และหากปรากฏว่าคู่กรณีทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายหนึ่งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดก็ให้ดำเนินการตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ แล้วแต่กรณี

๒. ในการแจ้งคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบให้คู่กรณีทราบให้แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยระบุไปในหนังสือแจ้งด้วยว่า ให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง และนำหลักฐานการยื่นฟ้องสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดดังกล่าวด้วย หากมิได้นำหลักฐานยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินไปแสดงภายในกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้มีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

๓. ในกรณีฝ่ายที่ไม่พอใจได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินในกรณีที่มีการโต้แย้งคัดค้านกัน มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายหลังจากครบกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ตนได้รับทราบคำสั่ง แต่เป็นเวลาก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่าสำเนาคำฟ้องดังกล่าวเป็นการฟ้องคดีภายในกำหนด

ทกลับวันตามกฎหมายและเป็นคำฟ้องที่เกี่ยวกับสิทธิในที่ดินตามที่ได้มีการโต้แย้งคัดค้านก็ให้รอเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน รายนั้นไว้ เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามกรณี

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๕๓๒๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๕**  
**แนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

#### ๑. การโต้แย้งคัดค้าน

๑.๑ การโต้แย้งคัดค้านในวันทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดบันทึกถ้อยคำการโต้แย้งคัดค้านไว้เป็นหลักฐาน โดยใช้บันทึกถ้อยคำตามแบบ ท.ด. ๑๖

๑.๒ การโต้แย้งคัดค้านหลังจากทำการรังวัดเสร็จแล้ว แต่เป็นเวลาก่อนที่จะได้มีการประกาศครบกำหนด ๓๐ วัน

(ก) กรณีเรื่องอยู่ที่ฝ่ายรังวัด ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้รับคำขอโต้แย้งคัดค้าน โดยใช้คำขอตามแบบ ท.ด. ๙ แล้วส่งให้ฝ่ายรังวัดรวมเรื่องไว้

(ข) กรณีเรื่องอยู่ที่ฝ่ายทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้รับคำขอโต้แย้งคัดค้าน โดยใช้คำขอตามแบบ ท.ด. ๙ แล้วรวมเรื่องไว้

(เทียบเคียงตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๕/ว ๙๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑)

#### ๒. การทำแผนที่พิพาท

๒.๑ การโต้แย้งคัดค้านในวันทำการรังวัด หากเป็นการโต้แย้งเพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง ให้ช่างผู้ทำการรังวัดดำเนินการจัดทำแผนที่พิพาทในคราวเดียวกัน

๒.๒ การโต้แย้งคัดค้านหลังจากทำการรังวัดเสร็จแล้ว แต่เป็นเวลาก่อนที่จะได้มีการประกาศหรืออยู่ระหว่างระยะเวลาประกาศ ๓๐ วัน หากมีกรณีต้องทำแผนที่พิพาทให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน ๓ วัน นับแต่ครบกำหนดประกาศเพื่อนัดคู่กรณีทำแผนที่พิพาท

#### ๓. การประกาศ

ในกรณีที่ไม่มีเหตุขัดข้องประการอื่น นอกจากการจัดทำแผนที่พิพาทตามข้อ ๒.๒ ให้ฝ่ายทะเบียนจัดทำประกาศให้แล้วเสร็จภายใน ๓ วัน นับแต่ได้รับเรื่องจากฝ่ายรังวัด (ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๒)

การนับระยะเวลาปิดประกาศ ๓๐ วัน ให้เริ่มนับ ๑ ตั้งแต่วันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศนับหลังสุดเป็นต้นไปจนครบกำหนด ๓๐ วัน หากวันที่ครบกำหนดตรงกับวันหยุดราชการให้นับวันที่เริ่มทำงานต่อจากวันหยุดนั้นเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลา (เทียบเคียงตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๑๖ และตามมาตรา ๑๙๓/๔ แห่ง ป.พ.พ.)

#### ๔. การโต้แย้งคัดค้านภายหลังประกาศครบกำหนด

กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านภายหลังประกาศครบกำหนดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอทราบว่าจะไม่อาจรับคำโต้แย้งคัดค้านไว้ดำเนินการได้ แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถหาความตกลงกับผู้ขอได้โดยจะไปทำความตกลงกับผู้ขอและแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน ๑๕ วัน ก็ให้บันทึกถ้อยคำ ผู้โต้แย้งคัดค้าน ตามแบบ ท.ด. ๑๖ รวมเรื่องไว้ หากผู้โต้แย้งหาความตกลงกับผู้ขอได้และ

ข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการไปตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าผู้โต้แย้งไม่สามารถทำความตกลงกับผู้ขอภายในกำหนดดังกล่าวได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป

(ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๔๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๖)

#### ๕. การนัดสอบสวนเปรียบเทียบ

๕.๑ กรณีการคัดค้านซึ่งไม่ต้องทำแผนที่พิพาท (คัดค้านทั้งแปลง) ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน ๓ วัน นับแต่ครบกำหนดประกาศเพื่อนัดคู่กรณีทำการสอบสวนเปรียบเทียบ

๕.๒ กรณีการคัดค้านซึ่งได้มีการจัดทำแผนที่พิพาท ตามข้อ ๒.๑ และไม่มีกรณีที่จะต้องทำแผนที่พิพาทสำหรับผู้คัดค้านรายอื่นอีก ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเช่นเดียวกับข้อ ๕.๑

๕.๓ กรณีการคัดค้านภายหลังจากวันทำการรังวัด ซึ่งช่างรังวัดได้ออกไปทำแผนที่พิพาทเมื่อประกาศครบกำหนด ๓๐ วัน ตามข้อ ๒.๒ แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน ๓ วัน นับแต่ได้รับเรื่องราวการรังวัดพร้อมแผนที่พิพาทจากฝ่ายรังวัดเพื่อนัดคู่กรณีทำการสอบสวนเปรียบเทียบ

(ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๒)

#### ๖. การสอบสวนเปรียบเทียบ

๖.๑ กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งมาตามกำหนดนัดสอบสวนเปรียบเทียบ ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ชี้แจงและทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ให้บันทึกข้อตกลงไว้ในแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ถ้าตกลงกันได้ให้เสนอเรื่องพร้อมทั้งความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาสั่งการไปตามพยานหลักฐาน ข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมาย ให้แล้วเสร็จภายใน ๗ วัน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใด ให้แจ้งคำสั่งเปรียบเทียบให้คู่กรณีทราบภายใน ๒ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง

๖.๒ กรณีผู้ขอหรือผู้โต้แย้งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดฝ่ายเดียว และอีกฝ่ายหนึ่ง มิได้มาตามกำหนดโดยมิได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบยอมถือว่า คู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการเช่นเดียวกับข้อ ๖.๑ แล้วแจ้งให้ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่มาพบตามกำหนดนัดทราบ ส่วนผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ส่งหนังสือแจ้งไปให้ทราบโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

๖.๓ กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งทั้งสองฝ่ายไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดให้ทำหนังสือนัดคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบอีกครั้งหนึ่งภายใน ๗ วัน นับแต่วันกำหนดครั้งแรกโดยแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบให้คู่กรณีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับพร้อมทั้งระบุด้วยว่าถ้าผู้ขอและผู้โต้แย้งทั้งสองฝ่ายไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อสอบสวนเปรียบเทียบ และได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้อพยพเลิกคำขอต่อไป หากคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยังไม่มาดำเนินการตามกำหนดหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกคำขอ โดยหมายเหตุในคำขอ บัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) หรือบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ. ๑๔) บัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด. ๒๗) และบัญชีรับเรื่องราวร้องและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด. ๗๑) ว่า “ยกเลิกคำขอเพราะผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาติดต่อ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้จัดเก็บคำขอรังวัดและเรื่องราวที่ได้ยกเลิกนั้นรวมเข้าไว้ในสารบบที่ดิน

หรือแยกเก็บเอกสารคำขอตั้งกล่าวไว้ต่างหาก (ในกรณีไม่มีสารบบที่ดิน) แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งแก้ไขหลักฐานแผนที่ต่างๆ ให้เป็นการถูกต้องตามระเบียบ หากปรากฏว่าคู่กรณีทั้งสองฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัด ให้ดำเนินการตาม ๖.๑ หรือ ๖.๒ ต่อไป (ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๒ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙.๓/ว ๒๔๔๓๔ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๓)

#### ๓. การส่งสอบสวนเปรียบเทียบ

เนื่องจากมาตรา ๖๐ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้วให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี ดังนั้น ในการส่งการสอบสวนเปรียบเทียบ จึงควรต้องสั่งให้ชัดเจนตามที่เห็นสมควรว่า จะดำเนินการตามข้อขอได้ขอหรือตามที่ผู้คัดค้านได้คัดค้านอย่างไร เพราะหากไม่มีการฟ้องคดีต่อศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะสามารถดำเนินการเรื่องดังกล่าวตามที่ได้มีการสั่งไว้ต่อไปได้

ในคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบให้ระบุข้อความว่า “ให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องต่อศาลยุติธรรมภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง” ด้วย (ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙.๒/ว ๒๓/๑๑๐ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๕)

#### ๔. การแจ้งคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

ให้แจ้งโดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยระบุไปในหนังสือแจ้งด้วยว่า ในกรณีที่ได้มีการฟ้องคดีต่อศาล ให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดด้วย หากมิได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนา คำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินไปแสดงภายในกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้มีคำสั่งเปรียบเทียบไว้ต่อไป

#### ๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ

๕.๑ ผู้มีอำนาจในการดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบได้แก่บุคคลต่อไปนี้แล้วแต่กรณี

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ส่วนแยก

(๒) นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

๕.๒ ผู้มีอำนาจในการส่งสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้แล้วแต่กรณี

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

(๒) นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๔๕๙๑ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การฟ้องศาลตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การฟ้องคดีอันเนื่องมาจากการที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้สั่งการตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจย่อมสามารถฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรมหรือจะฟ้องต่อศาลปกครองก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเด็นที่ผู้ฟ้องคดีได้ยกขึ้นเป็นหลัก โดยถ้าประเด็นหลักเป็นการโต้แย้งเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินขอออกหนังสือแสดงสิทธิ ศาลที่มีอำนาจ

พิจารณาพิพากษาคือศาลยุติธรรม (คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ที่ ๔/๒๕๔๕) ถ้าเป็นการโต้แย้งในประเด็นหลักว่า การสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลที่มีอำนาจพิจารณาพิพากษาคือศาลฎีกา คือ ศาลปกครอง (คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ที่ ๑๙/๒๕๔๖) และโดยที่ศาลปกครองสูงสุด โดยมติที่ประชุมใหญ่ได้มีคำสั่ง ที่ ๖๐๖/๒๕๔๕ วินิจฉัยว่า การฟ้องคดีต่อศาลปกครองในประเด็นเกี่ยวกับความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งตามมาตรา ๖๐ วรรคหนึ่ง แล้ว ผู้ฟ้องคดีสามารถฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินต่อศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา ตามมาตรา ๖๐ วรรคสอง โดยไม่ต้องอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ตามขั้นตอนตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นวิธีการปฏิบัติราชการทางปกครองที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ และมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรม หรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ อยู่แล้ว

ดังนั้น ในการสั่งสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ระบุในคำสั่งด้วยว่า “หากผู้กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจเห็นว่าตนเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินก็ให้ไปฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรม หรือถ้าเห็นว่าการสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา) ไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้ไปฟ้องคดีต่อศาลปกครอง ทั้งนี้ ภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ถ้ามิได้มีการฟ้องคดีหรือมิได้สำเนาคำฟ้องมาแสดงภายในกำหนด จะได้ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา) ได้สั่งการไว้ต่อไป” และเนื่องจากขั้นตอนตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ตามนัยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว จึงไม่มีกรณีที่จะต้องระบุถึงเหตุการณ์การอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ไว้ในคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบอีกแต่อย่างใด ทั้งนี้ ให้ใช้แนวทางปฏิบัติดังกล่าวกับกรณีการสั่งเปรียบเทียบตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในทำนองเดียวกันด้วย

**การสอบสวนเปรียบเทียบ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้คัดค้าน แต่ในใบไต่สวนเป็นชื่อผู้ขอออกโฉนดที่ดิน**

กรณีขอออกโฉนดที่ดินและมีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้คัดค้าน กรมที่ดินได้วางแนวทางการปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายที่ดินของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑๒/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/๑๘๒๕๑ ลงวันที่ ๓/ กรกฎาคม ๒๕๓๓/ตอบข้อหารือจังหวัดตราด เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ราย นายอารี โชติช่วง สรุปได้ว่า กรณีเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้คัดค้าน ให้ดำเนินการแก้ไขใบไต่สวนโดยหมายเหตุด้านข้างซ้ายของใบไต่สวนด้วยอักษรสีแดงให้ปรากฏข้อความทำนองว่า “ที่ดินแปลงนี้...(ชื่อผู้ขอ)....ได้นำทำการรังวัดไว้ โดย...(ชื่อผู้คัดค้าน) ...ได้คัดค้านและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีคำสั่งตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ออกโฉนดที่ดินแก่.....(ชื่อผู้คัดค้าน) ...ผู้คัดค้าน” และลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

(ตอบข้อหารือ ตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๐๒๔๒ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖)

ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ดินตั้งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้คัดค้านการออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความสั่งให้ออกโฉนดที่ดิน โดยได้แจ้งคำสั่งให้คู่กรณีทราบ เมื่อพ้นกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่งปรากฏว่าไม่มีการดำเนินการฟ้องต่อศาล ต่อมาสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือขอให้ทบทวนคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบโดยอ้างข้อเท็จจริงเพิ่มเติมอันเป็นสาระสำคัญแล้วเห็นว่าคำสั่งดังกล่าวถือเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่ก็ไม่ได้ตัดสิทธิคู่กรณีในการที่จะขอให้เจ้าหน้าที่ทบทวนคำสั่งทางปกครองได้ แม้ว่าคำสั่งนั้นจะได้พ้นกำหนดอุทธรณ์ไปแล้ว เนื่องจากบทบัญญัติในมาตรา ๕๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เปิดโอกาสให้คู่กรณีสามารถขอให้เจ้าหน้าที่เพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองได้หากมีพยานหลักฐานใหม่อันอาจทำให้ข้อเท็จจริงที่ฟังเป็นที่ยุติแล้วนั้นเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ

คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบเป็นคำสั่งที่ออกโดยเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ และมีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดิน ดังนั้น คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบจึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่กฎหมายได้กำหนดวิธีปฏิบัติไว้โดยเฉพาะตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ตามนัยคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๔๖/๒๕๔๓ คู่กรณีจึงต้องดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบถือเป็นคำสั่งที่เสร็จเด็ดขาดและไม่สามารถทบทวนคำสั่งได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดศรีสะเกษ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๖๒๐๘ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๓) เรื่อง ทหารเรือกรณีสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดศรีสะเกษขอให้ทบทวนคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

### ● เพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีใบจองออกไปโดยผิดตำบล เนื่องจากการออกไปจองเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่ถูกเพิกถอนตามนัยมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

นาย ห. ได้นำหลักฐานใบจองมายื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน ใบจองดังกล่าวได้ออกโดยนายอำเภอถูกต้องตรงตามท้องที่ที่ดินตั้งอยู่แล้ว แต่ผิดประกาศ ณ ที่ทำการกำนันผิดท้องที่ เมื่อผู้ขอได้รับใบจองแล้วได้มีการครอบครองต่อเนื่องตลอดมาซึ่งถือได้ว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่ได้รับการจัดให้ตามกฎหมาย และที่ดินอยู่ในลักษณะที่จะนำมาจัดได้ ไม่เป็นที่สงวนหวงห้าม หรือที่สาธารณประโยชน์ประกอบกับศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดง ที่ อ.๒๔/๒๕๕๒ กำหนดประเด็นในการพิจารณาออกโฉนดที่ดินที่สำคัญไว้ ๒ ประการ คือ ผู้ขอมีสิทธิยื่นคำขอหรือไม่ และที่ดินนั้นเป็นที่ดินต้องห้ามออกโฉนดที่ดินหรือไม่ เนื่องจากการออกไปจองเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่ถูกเพิกถอนตามนัยมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวดำเนินการ ผู้ขอสามารถนำใบจองดังกล่าวไปใช้เป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครพนม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๑๓๓/ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖) เรื่อง ทหารเรือกรณีราษฎรนำหลักฐานใบจอง (น.ส.๒) ซึ่งออกผิดตำบลมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน)

**การออกโฉนดที่ดินภายหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง และการปิดประกาศแจกโฉนดที่ดินเป็นการปิดประกาศผิดท้องที่ ต้องดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถูกต้องหรือไม่**

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินไปโดยผิดท้องที่เพราะสำคัญผิดในข้อเท็จจริง การดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นความผิดของเจ้าของที่ดิน ได้มีการรังวัดสอบสวนสิทธิและประกาศครบถ้วนไม่มีผู้ใดคัดค้าน และผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินและแจกให้แก่ผู้ขอแล้ว ซึ่งตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๔ (๑) คู่กรณีอาจมีคำขอให้แก้ไขคำสั่งทางปกครอง (โฉนดที่ดิน) เมื่อปรากฏว่ามีพยานหลักฐานใหม่ อันอาจทำให้ข้อเท็จจริงที่ฟังเป็นที่ยุติแล้วเปลี่ยนแปลง และคู่กรณีไม่อาจทราบถึงเหตุอันในการพิจารณาครั้งที่แล้วมาก่อนโดยไม่ใช้ความผิดของผู้นั้น ดังนั้น เมื่อการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดไว้ครบถ้วนจนกระทั่งเจ้าของที่ดินได้รับโฉนดที่ดินแล้ว แม้จะได้มีการประกาศผิดท้องที่แต่ก็เป็นไปโดยสำคัญผิดในข้อเท็จจริงซึ่งตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ คู่กรณีจึงอาจขอให้แก้ไขคำสั่งทางปกครองให้ถูกต้องต่อไปได้ และเมื่อที่ดินไม่เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินจึงยังไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

ฉะนั้น เพื่อเป็นแนวทางในการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร และเป็นการแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้ให้เป็นที่ยุติ โดยมีได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ ขอให้จังหวัดแจ้งให้เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวนำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอแก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัด ซึ่งเป็นท้องที่ที่ถูกต้องภายในกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอแล้วให้สอบสวนและแก้ไขหลักฐานต่างๆ ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง โดยอาศัยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๔ เมื่อได้ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันที่มีอำนาจลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน เสร็จแล้วมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ขอต่อไป

สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จำนวน ๔๓ เรื่อง และเรื่องรังวัดที่อยู่ระหว่างดำเนินการ จำนวน ๘ เรื่อง ให้จังหวัดตรวจสอบว่าได้มีการออกไปก่อนหรือหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง กรณีได้มีการออกไปก่อนมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ให้แจ้งเจ้าของที่ดินแต่ละรายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปยื่นคำขอแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดให้ถูกต้องต่อไป กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) และเรื่องราวการรังวัดที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ออกไปภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

(ตอบข้อหารือจังหวัดอำนาจเจริญตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓๔๑๖ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ เรื่อง หารือการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน)

### **กรณีแก้ไขข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ในโฉนดที่ดิน**

ในขณะที่ นาย บ. นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ได้ที่ดินดังกล่าวมาโดยการรับให้มาจากบิดาประมาณ ๑๐ ปี โดย นาย ท. ได้ก่อสร้างครอบครองและทำประโยชน์มาก่อน ๒๙ ปี ซึ่งเป็นการคาดคะเนในขณะนั้น จึงเป็นกรณีได้ที่ดินมาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับซึ่งต้องตกอยู่ภายใต้ข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๓) และวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานใหม่ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นมรดกตกทอดมาจากบิดามารดา โดยมารดาได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จึงเป็นกรณีตาม

มาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งไม่อยู่ในบังคับห้ามโอน การออกโฉนดที่ดิน โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี จึงเป็นการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริง ซึ่งสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ฉะนั้น เมื่อปรากฏหลักฐานชัดเจน เจ้าพนักงานที่ดินย่อมมีอำนาจแก้ไขเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็น การถูกต้องตามข้อเท็จจริงต่อไปได้โดยให้จังหวัดส่งเจ้าหน้าที่แก้ไขเรื่องราวในใบไต่สวน (น.ส.๕) ข้อ ๓, ๔ ให้ถูกต้องแล้วขีดฆ่ารายการห้ามโอน ๑๐ ปี ในสารบัญแก้ไขทะเบียนหลังใบไต่สวนและโฉนดที่ดิน เสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดร้อยเอ็ด บันทึกลำนำกรมมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๕๐ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๒)

**กรณีหลักฐาน น.ส.๓ ออกทับที่สาธารณประโยชน์บางส่วน เจ้าของที่ดินในขณะนั้น ไม่ให้ความยินยอมในการแก้ไข ผู้ว่าราชการจังหวัดจึงได้มีคำสั่งเพิกถอน น.ส.๓ ดังกล่าวทั้งแปลง ซึ่งหากปัจจุบันเจ้าของที่ดินยินยอมให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส.๓ ดังกล่าวแล้ว จึงเป็น ข้อเท็จจริง ที่เปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญและเป็นประโยชน์แก่คู่กรณี**

นางสาว อ. ได้นำหลักฐาน น.ส.๓ ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน น.ส. ดังกล่าวได้ถูกเพิกถอน ทั้งแปลงตามคำสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัด เนื่องจากได้ออกทับที่สาธารณประโยชน์บางส่วน เจ้าของที่ดิน ในขณะนั้นไม่ยินยอมให้แก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ใน น.ส.๓ ดังกล่าว แต่ปัจจุบันนางสาว อ. เจ้าของที่ดินได้ยิน ยอมให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ใน น.ส.๓ ดังกล่าวแล้ว จึงเป็นข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ และเป็นประโยชน์แก่คู่กรณี จึงเห็นสมควรแก้ไขคำสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัด ตามนัยมาตรา ๔๙ และ มาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ และดำเนินการกระบวนการ พิจารณาเกี่ยวกับการแก้ไข น.ส.๓ ดังกล่าวใหม่อีกครั้ง โดยผู้ที่มีอำนาจแก้ไขคำสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัด จะต้องพิจารณาตามกฎหมายเฉพาะที่กำหนดไว้ในปัจจุบัน ซึ่งความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดินซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้กำหนด ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจสั่งเพิกถอน หรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามนัยความเห็นของคณะกรรมการ พิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยคณะที่ ๑ ในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๕ จึงให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๒/ว ๒๑๑๓/๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๔๕๒ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การออกโฉนดที่ดิน)

**กรณีโฉนดที่ดินมีสภาพเป็นถนน แต่ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า โฉนดที่ดินดังกล่าว ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน กรมที่ดินไม่สามารถเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้**

บริษัท ธ. ได้ซื้อโฉนดที่ดินจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ข้อเท็จจริงปรากฏว่า โฉนดที่ดิน ดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ แต่เจ้าของที่ดินในขณะนั้นยังไม่จดทะเบียนเป็นทาง สาธารณประโยชน์ การที่จะพิจารณาเพิกถอนโฉนดที่ดินได้ต้องปรากฏว่าโฉนดที่ดินออกโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีดังกล่าวไม่ปรากฏ ว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินไม่สามารถเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ การที่จะแก้ไขโฉนดที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินสาธารณประโยชน์ หรือผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวตกเป็นทางสาธารณประโยชน์และนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลดังกล่าวมาจดทะเบียนโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์

(ตอบข้อหารือนาย ว. กรรมการบริษัท ธ. ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๔๓๔ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)

**กรณีศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินตามแผนที่พิพาท แต่ยังไม่ได้มีการเพิกถอน ต่อมาได้มีคำพิพากษายกฟ้องให้คู่กรณีแบ่งแยกและจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทดังกล่าว**

นาย อ. นำรังวัดออกโฉนดที่ดินทับที่ดินของนาง บ. ตามแผนที่พิพาท ซึ่งศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินตามแผนที่พิพาทดังกล่าว แต่ยังไม่ได้มีการเพิกถอน นาย อ. ได้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโดยที่ดินส่วนที่ถูกเพิกถอนเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินซึ่งแบ่งแยกออกไป และได้มีการโอนให้แก่ นางสาว ย. ต่อมาศาลจังหวัดได้มีคำพิพากษายกฟ้องนางสาว ย. แบ่งแยกโฉนดที่ดินให้แก่ นาง บ. ซึ่งที่ดินตามคำพิพากษายกฟ้องนั้นอยู่ในตำแหน่งที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการตามคำพิพากษายกฟ้องซึ่งจะผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีไม่ผูกพันบุคคลภายนอก คู่ความตามคำพิพากษาของศาลฎีกาและคู่ความตามคำพิพากษายกฟ้องไม่ใช่คู่ความในคดีเดียวกัน โฉนดที่ดินซึ่งเป็นคำสั่งทางปกครองได้ถูกเพิกถอนตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาได้อ่านคำพิพากษามาตรา ๑๔๕ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและไม่ใช่เป็น กรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นขัดกันโดยให้ถือตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่สูงกว่าตามนัยมาตรา ๑๔๖ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

(ตอบข้อหารือจังหวัดศรีสะเกษ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๒๓๐๓ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน)

**กรณี น.ส. ๓ ก. ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากไม่ตรงตามตำแหน่ง แต่ได้ครอบครองที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และเป็นที่ดินที่ฟังออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่ต้องเพิกถอนแต่ต้องนำเรื่องขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการย้อนหลัง**

นาง ว. กับพวก ขอกออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ที่ออกสืบเนื่องมาจากหลักฐาน ส.ค. ๑ แต่ตรวจสอบพบว่า ส.ค. ๑ ดังกล่าวมีการหมายเหตุทะเบียนครอบครองว่าได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว ซึ่งเชื่อได้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากข้างเคียงถูกต้องตรงตามหลักฐาน ส.ค. ๑ แต่ น.ส. ๓ ก. ออกมาโดยไม่ตรงตามตำแหน่งที่ดิน หากผู้ครอบครองที่ดินคนปัจจุบันได้ครอบครองต่อเนื่องมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยมิได้แจ้ง ส.ค. ๑ และมีใช้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ดังนั้น แม้จะเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว ผู้ขอก็อาจขอกออกโฉนดที่ดินใหม่ได้ โดยอาศัย มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งหากยังไม่ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ตาม ข้อ ๗ (๓) แห่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่สมบูรณ์ แต่หากผู้ว่าราชการจังหวัดให้ความเห็นชอบในภายหลังก็ทำให้คำสั่งทางปกครองนั้นสมบูรณ์ ดังนั้น จึงไม่ต้องเพิกถอน น.ส. ๓ ก. แต่ต้องนำเรื่องการขอกออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวขออนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการย้อนหลังเพื่อให้เป็นการออก น.ส. ๓ ก. ที่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ครอบครองที่ดินคนปัจจุบันซึ่งเป็นผู้ครอบครองต่อเนื่องสามารถดำเนินการต่อให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๘๐๖๔ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๖)

ตามคำพิพากษาของศาลปรากฏว่า นาย ย. ผู้มีสิทธิตามใบจองได้ขายที่ดินให้แก่ นาย ห. ซึ่งเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงเป็นโมฆะ และถือว่า นาย ย. เป็นผู้ละทิ้งไม่เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน เป็นการไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ต้องดำเนินการจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน ตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน น.ส.๓ ก. ซึ่งออกสืบเนื่องจากใบจองดังกล่าวย่อมออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากออกให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน แต่ศาลมิได้มีคำสั่งให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก.

กรณีดังกล่าวต้องเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นผลให้รายการจดทะเบียนใน น.ส. ๓ ก. ถูกเพิกถอนไปพร้อมกัน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๗/๐๔๔ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์)

ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินบางส่วน เนื่องจาก นาย อ. ได้นำรังวัดออกโฉนดที่ดินทับที่ดินของนาง บ. แต่ปรากฏว่ายังไม่มีกรณเพิกถอนโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาของศาลฎีกา ได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินออกมาหนึ่งแปลงโดยที่ดินส่วนที่ศาลฎีกาพิพากษาให้เพิกถอนเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินที่แยกออกมา และได้โอนที่ดินแปลงแยกให้แก่ นาง ย. ต่อมาศาลจังหวัดได้มีคำพิพากษายกให้ นาง ย. แบ่งแยกโฉนดที่ดินของนาง ย. ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่ศาลฎีกาเพิกถอน ให้แก่ นาง บ. จะดำเนินการได้หรือไม่

ไม่สามารถดำเนินการได้ เพราะที่ดินดังกล่าว ศาลฎีกาได้พิพากษาว่า เป็นของนาง บ. คู่ความตามคำพิพากษาศาลฎีกาและคำพิพากษายกฟ้องไม่ใช่คู่ความเดียวกันประกอบกับคำพิพากษาของศาลจะผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีไม่ผูกพันบุคคลภายนอกตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และไม่ใช้กรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นขัดกันโดยให้ถือคำพิพากษาหรือคำสั่งที่สูงกว่าตามนัยมาตรา ๑๔๖ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ควรแจ้งข้อเท็จจริงข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินให้ศาลทราบ และดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินตามแผนที่พิพาทโดยแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

โฉนดที่ดินมีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ที่พลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) แต่ นาย อ. ไม่ได้ไปจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์ กรมที่ดินจะดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวหรือไม่

การจะเพิกถอนโฉนดที่ดินจะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่า โฉนดที่ดินได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าโฉนดที่ดินได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย กรมที่ดินไม่สามารถเพิกถอนได้ โฉนดที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนและบุคคลทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันย่อมมีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ที่พลเมืองใช้ร่วมกันโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่จะแก้ไขโฉนดที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวตกเป็นทางสาธารณประโยชน์และนำคำพิพากษาศาลหรือคำสั่งศาลดังกล่าวมาจดทะเบียนโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๔๓๔ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง ขอรื้อแนวทางปฏิบัติการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตอบข้อหารือ นาย ว. จังหวัดปทุมธานี)

**การออก น.ส. ๓ เป็นการนำ ส.ค. ๑ ผิดแปลงมาใช้เป็นหลักฐานในการออก จะดำเนินการแก้ไขเอกสารหลักฐานการออก หรือเพิกถอน น.ส. ๓**

กรณีดังกล่าวเป็นการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น มิได้เป็นการคลาดเคลื่อนโดยมิชอบด้วยกฎหมายอันเป็นเหตุให้ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะแก้ไขเอกสารหลักฐานให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๑๓๗/๒ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ขอรื้อการออกโฉนดที่ดิน)

คณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กยพ.) ครั้งที่ ๔/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เทศบาลตำบลส่งมอบที่ดินตาม ส.ค. ๑ ส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานเทศบาลตำบล และพื้นที่ซึ่งเป็นเขตบริเวณของสำนักงานเทศบาลตำบลคืนแก่กรมธนารักษ์ เพื่อขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุ ส่วนที่ดินที่เป็นโฉนดที่ดินซึ่งออกในนามของสุขาภิบาล (ปัจจุบันเป็นเทศบาลตำบล) เป็นการออกโดยมิชอบ หากแก้ไขโดยเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์จากสุขาภิบาลตำบลเป็นกระทรวงการคลัง จะดำเนินการได้หรือไม่

กรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดได้มอบอำนาจให้สุขาภิบาลแม่สายดำเนินการออกโฉนดที่ดินแทน แต่สุขาภิบาลแม่สายได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินในนามสุขาภิบาลแม่สาย จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน จะต้องดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงราย ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๔๐๙๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ เรื่อง ขอรื้อกรณีธนารักษ์พื้นที่เชียงรายขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดิน)

### กรณีนำ ส.ค. ๑ มาออกโฉนดที่ดินสลับแปลงกัน

นาย ส. และ นาง ห. ได้นำ ส.ค. ๑ มาออกโฉนดที่ดินสลับแปลงกัน และไม่ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นการคลาดเคลื่อนเกี่ยวกับการอ้างหลักฐานในที่ดิน เป็นเรื่องที่คำสั่งทางปกครองได้ออกโดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใด และต่อมาข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายนั้นเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญในทางที่เป็นประโยชน์แก่คู่กรณี ซึ่งเจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองในกรณีนี้ได้ เมื่อคู่กรณีขอให้มีการพิจารณาใหม่ตามมาตรา ๕๔ (๔) รวมทั้งความคงอยู่ของคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ไม่เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมายและต้องเพิกถอน แต่ให้จังหวัดแก้ไขหมายเหตุใบไต่สวนตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกับที่ดินแต่ละแปลงตามที่ตรวจสอบได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดอุดรธานี บันทึกลงสนส. ส่วนมาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๐๖๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เรื่อง การเพิกถอนโฉนดที่ดิน)

### กรณีการเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ในเขตปฏิรูปที่ดิน

ใบจองซึ่งออกในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าภูหลวงและป่าภูหอ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔๓ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ เป็นการออกใบจอง

โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๔ ข้อ ๓ (๑) เป็นผลให้ น.ส.๓ ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย แม้ต่อมาจะได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นเขตปฏิรูปที่ดินอันเป็นเหตุให้ป่าสงวนแห่งชาติถูกเพิกถอนตามมาตรา ๒๖ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๒ ก็ตาม เนื่องจาก น.ส.๓ ซึ่งออกมาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย แม้ยังไม่ได้ดำเนินการเพิกถอน แต่จะอาศัยเหตุแห่งการเพิกถอนสภาพป่าสงวนดังกล่าวมาใช้เพื่อเป็นคุณ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ หาได้ไม่ เพราะข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญไม่เป็นประโยชน์แก่คู่กรณี ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ แต่อย่างใด จึงไม่สามารถดำเนินการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส.๓ ก. ในกรณีดังกล่าวได้ จึงให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๒/ว ๒๑๑๓/๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสร็จแล้วแจ้งผลให้กรมที่ดินทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการเพิกถอนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๔๔ ต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดเลย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๙๔๔๐ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๔๖)

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๓๔๓/๓ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ในเขตป่าไม้ถาวร**

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ได้ออกให้ขณะที่พื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตป่าไม้ถาวร แม้ในขณะที่ยังออกจะเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ห้ามดำเนินการในเขตป่าไม้ถาวร การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ดังกล่าวถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และอาจถูกเพิกถอนได้ แต่คำสั่งทางปกครองนี้ย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอน ตามนัยมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ และโดยที่ต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ อนุมัติให้จำแนก “ป่าแม่อม-แม่แตง” ออกจากเขตป่าไม้ถาวร จึงเป็นเรื่องที่มีข้อเท็จจริงใหม่เกิดขึ้นภายหลังเป็นคุณแก่เจ้าของที่ดินที่ได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ไปแล้ว กล่าวคือ ได้มีการกันพื้นที่ออกจากเขตป่าไม้ถาวรแล้ว ผลก็คือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ในพื้นที่ดังกล่าวมิได้อยู่ในเขตป่าไม้ถาวรอีกต่อไป จึงเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ชอบด้วยกฎหมาย โฉนดที่ดินที่ออกตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์เหล่านี้ก็ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน ซึ่งเจ้าของที่ดินสามารถใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ตามกฎหมายทุกประการ

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ออกในเขตป่าไม้**

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ในเขตป่าไม้ถาวรย่อมเป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากฝ่าฝืนมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ห้ามดำเนินการในเขตป่าไม้ถาวร จึงถือเป็นคำสั่ง

ทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและอาจถูกเพิกถอนได้ แต่คำสั่งทางปกครองดังกล่าวย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอน ตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และในสถานการณ์ปัจจุบันคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้จำแนกออกจากเขตป่าไม้ถาวรแล้ว ฉะนั้นเมื่อข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญในทางที่เป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินว่า ที่ดินซึ่งได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ไปแล้วนั้น ไม่ได้อยู่ในเขตป่าไม้ถาวรอีกต่อไป หากผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งเพิกถอนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เจ้าของที่ดินสามารถขอให้พิจารณาใหม่ได้ โดยอาศัยข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๕๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ อันเป็นเหตุให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) นั้น ไม่ต้องถูกเพิกถอน ดังนั้น โดยเหตุผลดังกล่าว หากปรากฏว่าผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่มีคำสั่งเพิกถอนเอกสารสิทธิดังกล่าว หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) นั้น ย่อมมีผลใช้บังคับอยู่และเพื่อป้องกันความเดือดร้อนของราษฎร ตลอดจนปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงยังไม่สมควรต้องเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ในพื้นที่ที่ดินคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้จำแนกออกจากป่าไม้ถาวร

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙.๔/ว ๐๕๒๓๙ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ เรื่อง การสอบสวนและการพิจารณาโทษเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบ** (อ้างถึง (๑) หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๒๒ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ (๒) ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๓ (๓) ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๖๙๖๓ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔ (๔) ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๔๓๗/๓๖ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๗ (๕) ที่ มท ๐๓/๐๓.๕/ว ๐๓๕๖๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ (๖) ที่ มท ๐๓/๐๓.๕/ว ๒๔๒๕๓ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๔๒

กำชับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถือปฏิบัติตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางไว้แล้วตามหนังสือที่อ้างถึงดังกล่าวโดยเคร่งครัด หากมีกรณีปรากฏขึ้นว่า ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือมิชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ขอให้สืบสวนให้ปรากฏด้วยว่าความผิดพลาดเกิดขึ้นเพราะเหตุใด ใครเป็นผู้ดำเนินการ เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องเป็นผู้ใดบ้าง แต่ละคนมีพฤติการณ์อย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ ประการใด และสมควรจะมีการดำเนินการเพื่อพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ ส่งไปพร้อมกับสำเนาคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขและสำเนาเรื่องราวการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย

## ● ใบแทน

**กรณีเจ้าของที่ดินขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยที่โฉนดที่ดินไม่ได้สูญหาย ไม่เป็นเหตุให้การออกใบแทนซึ่งได้ดำเนินการถูกต้องกลายเป็นใบแทนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายต่างจากกรณีผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทน**

นาง จ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินได้ยื่นคำขอออกใบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามระเบียบกฎหมายแล้ว โฉนดที่ดินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่นาย ส. อ้างว่า นาง จ. ได้ส่งมอบโฉนดที่ดินให้ตนยึดไว้เพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้เงิน ไม่เป็นเหตุให้การออกใบแทนดังกล่าว กลายเป็นใบแทนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งต่างจากกรณีผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน นาย ส. อ้างสัญญา

ประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมของศาล ซึ่งถึงที่สุดแล้วที่กำหนดว่า หากจำเลยผิดนัดชำระหนี้ จำเลยที่ ๑, ๒ และ ๓ ยอมจดทะเบียนเพิกถอนการให้โดยเสน่หาที่ดินในโฉนดที่ดินดังกล่าวตามสัญญาให้เพื่อให้ที่ดินกลับคืนมาเป็นของ นาง จ. โดยให้ภาระจำนองติดไปด้วย และหากจำเลยทั้งสามหรือคนใดคนหนึ่งไม่ยอมไปดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอนการให้ดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสาม มาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนใบแทนดังกล่าว ไม่อาจดำเนินการได้ เพราะการพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด หรือมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลนั้นต้องเป็นกรณีที่ศาลได้ทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่าใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน จึงจะดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด หรือมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่กรณี ส่วนกรณีที่นาง จ. ให้ถ้อยคำเป็นเท็จแก่พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอีกประเด็นหนึ่ง และเนื่องจาก นาง จ. ได้เสียชีวิตแล้ว สิทธินาคืออำนาจอ้างอิงย่อมระงับไป ตามมาตรา ๓๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถแจ้งความร้องทุกข์เพื่อดำเนินคดีอาญาแก่นาง จ. ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดอ่างทอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๑๔๙๐ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน)

นาย ส. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอ้างว่า โฉนดที่ดินได้ตกอยู่ในความครอบครองของ นาง จ. ที่ไม่มีสิทธิยึดถือโฉนดที่ดิน โดยได้นำสำเนาคำพิพากษาศาลเป็นหลักฐานซึ่งปรากฏว่า นาง ก. ได้กู้ยืมเงินจาก นาง จ. โดยส่งมอบโฉนดที่ดินของนาย ส. ให้ โดยที่ นาย ส. ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง กรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นาย ส. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่าโฉนดที่ดินอยู่ในความครอบครองของนาง จ. ที่ไม่มีสิทธิยึดถือโฉนดที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีหลักฐานคำพิพากษาศาลซึ่งพิพากษาว่าจำเลยได้ปลอมแปลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจของนาย ส. เพื่อนำไปกู้ยืมเงินจากนาง จ. โดยส่งมอบโฉนดที่ดินของนาย ส. เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน โดยนาย ส. ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการกู้ยืมเงิน และมีการทวงถามโฉนดที่ดินจากนาง จ. แต่ นาง จ. ไม่ยินยอมคืนโฉนดที่ดินให้ และศาลมิได้มีคำพิพากษาให้ส่งคืนโฉนดที่ดินประกอบกับกรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าโฉนดที่ดินสูญหาย คือหาไม่พบตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นาย ส. ต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งบังคับให้นาง จ. ส่งคืนโฉนดที่ดินหากนาง จ. ไม่ส่งคืนโฉนดที่ดินตามคำสั่ง นาย ส. ต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายจับเนื่องจากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลหรือร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นประกอบการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครราชสีมา ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๖๐๒ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน)

โจทก์เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาถึงที่สุด แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ จึงมีสิทธิที่จะยื่นคำขอออกใบแทนได้ ส่วนประเด็นที่ว่าระหว่างประกาศมีผู้คัดค้านนั้น เห็นว่ากฎกระทรวงฉบับดังกล่าวได้กำหนดแนวทางปฏิบัติว่าให้สอบสวนและสั่งการไปตามควรแก่กรณี ซึ่งกรณีนี้สามารถที่จะสั่งออกใบแทนให้หรือไม่ออกใบแทนให้ หรือให้รอคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

ฎีกา ส่วนประเด็นการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลนั้นเป็นประเด็นที่ต้องเนื่องกับประเด็นแรก หากสั่งให้ออกใบแทนได้ การจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ หากสั่งเป็นอย่างอื่นก็ต้องดำเนินการให้ต่อเนื่องกับคำสั่งนั้นๆ

ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ระหว่าง สิบตำรวจเอก ป. โจทก์ กับ นาง พ. จำเลย ได้ถึงที่สุดแล้ว โดยศาลพิพากษาให้จำเลยโอนที่ดินโฉนดที่ดินให้โจทก์ โดยให้โจทก์ชำระเงินค่าที่ดินจำนวน ๑,๕๙๙,๕๐๓ บาท ให้จำเลย ถ้าจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือว่าคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์จำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรมโอนขายโอนที่ดินให้โจทก์ และจำเลยชำระคนละกึ่งหนึ่ง ประกอบกับศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยว่า ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์และจำเลยต่างมีหน้าที่ปฏิบัติตามการชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่กัน หาใช่เป็นการปฏิบัติตามการชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายอีก ดังนั้น โจทก์และจำเลยย่อมมีสิทธิที่จะขอให้ดำเนินการบังคับคดีให้อีกฝ่ายปฏิบัติตามคำพิพากษาได้ภายในสิบปี นับแต่วันมีคำพิพากษาถึงที่สุดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗/๑ หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับของศาล จำเลยซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาย่อมมีสิทธิขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามคำบังคับเพื่อให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาเท่านั้น แต่จำเลยจะขอให้ศาลมีหมายบังคับคดีห้ามโจทก์ถือว่าคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาหาได้ไม่ ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้มีการปฏิบัติตามคำพิพากษาโดย สิบตำรวจเอก ป. ได้ชำระหนี้ตามสัญญาให้กับ นาง พ. หรือได้มีการวางทรัพย์ ณ สำนักงานวางทรัพย์แล้ว นาง พ. จำเลยย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินให้แก่ สิบตำรวจเอก ป. และเนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวยังไม่ถือว่าสูญหายตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่สิบตำรวจเอก ป. นำคำพิพากษามาขอออกใบแทน จึงยังไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะสามารถรับคำขอไว้ได้ ซึ่งเรื่องทำนองนี้กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔ เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๒/ว ๐๑๒๗/๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาของศาล ดังนั้น หาก นาง พ. ไม่ดำเนินการโอนที่ดินหรือส่งมอบโฉนดที่ดินให้สิบตำรวจเอก ป. ต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลออกคำบังคับให้ นาง พ. ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือส่งมอบโฉนดที่ดินเพื่อนำไปจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาศาล หาก นาง พ. ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ สิบตำรวจเอก ป. ต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายจับเนื่องจากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลหรือร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นประกอบการขอออกใบแทนต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดพัทลุง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๔๒๓/๐ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในกรณีผู้มีคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินและจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล)

## ● การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๓๕๕๙ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่อง การแก้ไขปัญหากลุ่มเอกสารสิทธิที่ดินในเขต ส.ป.ก.

๑. ให้กรมที่ดินสามารถเข้าไปดำเนินการสำรวจออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล สำหรับที่ดินที่มีหลักฐานใบจองและ ส.ค.๑ ในเขตปฏิรูปที่ดินทั้งในพื้นที่เขตดำเนินการและพื้นที่นอกเขตดำเนินการได้ โดยให้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดิน ซึ่งหากเป็นการออกเอกสารสิทธิในพื้นที่เขตดำเนินการให้ระบุไว้ในหนังสือส่งให้ชัดเจนว่าเอกสารที่นำมายื่นขอออกเอกสารสิทธิถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกเอกสารสิทธิ

ได้ตามกฎหมายและระเบียบและตรงกับตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่ ส่วนการดำเนินการใดๆ ก็ให้ดำเนินการไปตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะได้แจ้งให้ ส.ป.ก. จังหวัดให้ความร่วมมือต่อไป

๒. กรณีผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมีชื่อตรงกับใบจอง ให้ดำเนินการตาม ๑. ส่วนผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับใบจอง ให้กรมที่ดินเข้าไปดำเนินการออกเอกสารสิทธิให้กับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ซึ่งมีชื่อไม่ตรงกับใบจองในพื้นที่นอกเขตดำเนินการได้โดยให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบกรมที่ดิน แต่สำหรับในพื้นที่เขตดำเนินการ การออกเอกสารสิทธิขอให้คำนึงถึงการตีความของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาในเรื่องนี้ด้วย

๓. สำหรับแนวทางปฏิบัติระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เกี่ยวกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศตามหลักฐาน ส.ค. ๑ และใบจอง ตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล ในพื้นที่เขตดำเนินการของ ส.ป.ก. ให้ดำเนินการดังนี้

๓.๑ ให้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ (๑) (๒)

๓.๒ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของรูปแบบแปลงที่ดินและทำการสอบสวนสิทธิจนเชื่อว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้จัดส่งสำเนาหลักฐานที่ได้ตรวจสอบและรับรองความถูกต้องแล้วให้ ส.ป.ก. จังหวัด ใช้ประกอบการพิจารณา ก่อนจะดำเนินการออกเอกสารสิทธิในที่ดินนั้นๆ หรือไม่ ดังนี้

๓.๒.๑ สำเนาใบไต่สวน (น.ส. ๕)

๓.๒.๒ สำเนาหลักฐาน ส.ค. ๑ หรือใบจอง

๓.๒.๓ สำเนาระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ที่แสดงรูปแบบแปลงที่ดินที่มีการออกโฉนดที่ดิน

๓.๒.๔ บัญชีแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

การรับรองความถูกต้องของหลักฐานตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินรับรองในหนังสือว่า หลักฐานที่ดินที่ราษฎรนำมายื่นขอออกเอกสารสิทธิเป็นเอกสารที่ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกเอกสารสิทธิได้ตามระเบียบกฎหมาย และมีตำแหน่งที่ดินตรงกับตำแหน่งที่ระบุในระวางแผนที่

๓.๓ ในกรณีที่ ส.ป.ก. จังหวัด เห็นว่าหลักฐานดังกล่าวแตกต่างไปจากข้อมูลและหลักฐานที่ ส.ป.ก. จังหวัดมีอยู่อันเป็นเหตุที่จะคัดค้านได้ว่า ส.ป.ก. มีสิทธิในที่ดินนั้นดีกว่าผู้ขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้ ส.ป.ก. จังหวัดคัดค้านโดยแจ้งเป็นหนังสือ พร้อมทั้งแสดงเหตุผลและหลักฐานไปยังศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัด ภายในกำหนดเวลาตามประกาศการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินแล้วแต่กรณี ทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามอำนาจหน้าที่

ในการสอบสวนเปรียบเทียบตามวรรคหนึ่ง ถ้า ส.ป.ก. จังหวัดประสงค์จะไปตรวจพิสูจน์ที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและปฏิรูปที่ดินจังหวัด หรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและปฏิรูปที่ดินจังหวัดมอบหมายร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน

กรณีไม่มีความประสงค์จะคัดค้าน ส.ป.ก. จังหวัดประสานไปยังศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัดทราบโดยไม่ชักช้าเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกเอกสารสิทธิในที่ดินต่อไป

๓.๔ ในกรณีที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่ขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการหรือไม่ ให้ดำเนินการตามข้อ ๓.๒ โดยอนุโลม

๔. กรณีมีปัญหาในการปฏิบัติงานตามบันทึกข้อตกลงหรือตามมติที่ประชุมหรือการวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน และผู้อำนวยการกองนิติการ ส.ป.ก. ร่วมกันพิจารณาแก้ไขปัญหา หรือวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติให้ได้อย่างรวดเร็ว

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓/๔๓/๑ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๓**  
**เรื่อง โครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาล**

แนวทางการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค. ๑ และ ก.ส.น. ๕ ดังนี้

๑. ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินที่นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้ตรงตามแผนผังแสดงการจัดที่ดินและบัญชีรายชื่อ ตามที่กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการหรือกรมส่งเสริมสหกรณ์จัดทำขึ้นเป็นหลัก สำหรับหลักฐานที่นำมาใช้ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นต้นฉบับหรือใบแทนของ น.ค. ๓ หรือ ก.ส.น. ๕ เท่านั้น

๒. ประสานกับหน่วยงานของกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ หรือกรมส่งเสริมสหกรณ์ในพื้นที่ร่วมบันทึกตรวจพิสูจน์ความถูกต้องตำแหน่งและอาณาเขตของแปลงที่ดินว่า เป็นแปลงเดียวกับที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

๓. หากปรากฏว่ามีการนำ น.ค. ๓ หรือ ก.ส.น. ๕ ไปเป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่า หรือที่สาธารณประโยชน์ให้แจ้งหน่วยงานของกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ หรือกรมส่งเสริมสหกรณ์ในพื้นที่ทราบและตรวจสอบ

๔. เมื่อได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้วให้แจ้งหน่วยงานของกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการหรือกรมส่งเสริมสหกรณ์แล้วแต่กรณีทราบ เพื่อประโยชน์ในการหมายเหตุใน น.ค. ๓ หรือ ก.ส.น. ๕

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๔๓๒๙ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๒๙ เรื่อง**  
**การดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณที่กำลังทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน**

งดเว้นการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์หรือแบ่งแยกเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณที่มีการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน เว้นแต่กรณีจำเป็นซึ่งต้องมีหลักฐานที่ราษฎรนำมาแสดงและมีหนังสือรับรองจากผู้กำกับทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในท้องที่นั้นว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้ หรืออยู่นอกเขตที่มีการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินเท่านั้น หากสำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอได้รับคำขอไว้แล้วให้พิจารณาส่งยกเลิกเรื่อง และแนะนำให้ไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่ของกองกำกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เป็นผู้ดำเนินการให้เมื่อทำการสำรวจรังวัดมาถึงบริเวณที่ดินแปลงนั้น

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๓/๕๑๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๒๙ เรื่อง**  
**การแจกโฉนดที่ดินกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสูญหาย**

๑. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ และมาตรา ๕๙ แล้วให้หมายเหตุในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมด้วยหมึกสีแดง โดยวิธีขีดคร่อมและเขียนข้อความว่า “ใบจอง, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... เมื่อวันที่.. เดือน..... พ.ศ. ....” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อกำกับไว้เป็นหลักฐานกับเจ้านายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เพื่อหมายเหตุในฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือกิ่งอำเภอให้ตรงกันแล้วลงชื่อกำกับไว้ และหมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “ใบจองหรือ น.ส. ๓ เลขที่ ..... ได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... เมื่อวันที่.... เดือน..... พ.ศ. ....” ถ้าเป็น น.ส. ๓ ก. ก็ให้หมายเหตุในทะเบียน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๔) ที่ได้บรรทัดของ น.ส. ๓ ก. แปลงนั้น โดยมีข้อความเช่นเดียวกับการหมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดิน

๒. กรณีผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่สามารถส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน ไม่ว่ากรณีใดๆ เช่น กรณีสูญหาย ก่อนออกโฉนดที่ดินให้จังหวัดแจ้งอำเภอหรือกิ่งอำเภอส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาและให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกถ้อยคำบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการแจกโฉนดที่ดินไปได้ โดยได้อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๔๒๐๑๔ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๙ เรื่อง การทำโฉนดที่ดินใหม่ในกรณีสอบเขตที่ดินทั้งตำบล

อนึ่ง ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำ ส.ค. ๑ มาเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/๓๒๕๐๙ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๔ เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค.๑ เมื่อได้ออก น.ส.๓ หรือโฉนดที่ดินไปแล้วเช่นที่เคยปฏิบัติมา

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๙/๑๒/ว ๒๑๐๙/๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๒๙ เรื่อง การหมายเหตุข้างใบไต่สวนกรณีชื่อผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไม่ตรงกับชื่อเจ้าของที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม**

ด้วยปรากฏว่า ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๔ เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิมักจะเขียนชื่อเจ้าของที่ดินแตกต่างกัน คือ ในข้อ ๑ ของใบไต่สวน (น.ส. ๕) เขียนตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม แต่เขียนชื่อผู้นำเดินสำรวจในใบไต่สวน (น.ส. ๕) ตามบัตรประจำตัวหรือสำเนาทะเบียนบ้าน สาเหตุเพราะเจ้าหน้าที่ในการออก น.ส. ๓ ก. เขียนชื่อเจ้าของที่ดินโดยไม่ตรวจสอบกับบัตรประจำตัวหรือหลักฐานทะเบียนบ้านก่อน เมื่อเจ้าหน้าที่ส่วนกลางได้ตรวจสอบใบไต่สวนฉบับหลวงที่จังหวัดส่งไปกรมที่ดินตามระเบียบแล้วพบว่า มีชื่อไม่ตรงกันก็จะส่งใบไต่สวน (น.ส. ๕) คืนจังหวัดเพื่อดำเนินการแก้ไข ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความเรียบร้อย รวดเร็ว จึงให้ดำเนินการดังนี้

๑. กรณีเป็นชื่อผิดเล็กน้อย ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิบันทึกถ้อยคำผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้ทราบถึงสาเหตุที่ชื่อแตกต่างกันอย่างไร เพราะเหตุใด แล้วรวมไว้ในเรื่อง

ตัวอย่างเช่น ชื่อ เขียนเป็น “นายหนานคำ” เพราะภาษาพื้นเมืองทางภาคเหนือใช้เรียกผู้ทีลาลึกขาพระภิกษุว่า “หนาน” หรือชื่อ “นายสินธุ์” เขียนเป็น “นายศิลป์” หรือ “นายสิน” เป็นต้น

๒. กรณีชื่อผิดกันมาก ต้องให้ผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไปขอให้เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ซึ่งบุคคลนั้นมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตปกครองออกเอกสารรับรองว่าเป็นบุคคลเดียวกันก่อน แล้วเก็บเอกสารนั้นรวมไว้ในเรื่อง

ตัวอย่างเช่น บุคคลที่มีชื่อรองซึ่งเป็นชื่อที่เรียกกันระหว่างพี่น้องหรือเพื่อนสนิทว่า “นายใจมา” แต่มีชื่อตามบัตรประจำตัวประชาชน หรือหลักฐานทะเบียนบ้านว่า “นายมานิต” ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเขียนชื่อ “นายใจมา” เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิเขียนชื่อผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในใบไต่สวน (น.ส. ๕) ว่า “นายมานิต” ตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนบ้าน เป็นต้น

๓. กรณีการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล โดยมีหลักฐานให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิบันทึกถ้อยคำผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้ทราบถึงสาเหตุว่า ชื่อแตกต่างกันอย่างไร เพราะเหตุใด แล้วสำเนาเอกสารเปลี่ยนรวมไว้ในเรื่อง

ทั้งสามกรณีนี้เมื่อดำเนินการแล้ว ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิหมายเหตุไว้ในที่ว่างด้านข้างตามแนวยาวหน้าใบไต่สวน (น.ส. ๕) ด้วยหมึกสีแดงทำนองเดียวกับบรรยายข้อความด้านข้างเรื่องราว

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เพื่อให้ทราบว่ชื่อแตกต่างกันอย่างไรและมีหลักฐานอะไร เช่น “ชื่อ.....ใน น.ส. ๓ ก. เลขที่.....(หรือ น.ส. ๓ เลขที่.....หมู่ที่.....) ตำบล.....อำเภอ.....กับชื่อ.....ในใบโฉนดฉบับนี้ไม่ตรงกัน แต่ทั้งสองชื่อเป็นบุคคลเดียวกันตามบันทึกถ้อยคำลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... (หรือตามหนังสือรับรองของนายอำเภอ.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....)” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้ลงชื่อในโฉนดที่ดินลงชื่อกำกับไว้ด้วย

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/๒๓/๐๓๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ เรื่อง**  
**หารือเกี่ยวกับการมอบหมายให้ไปเป็นพยานร่วมตรวจสอบที่ดิน ระวางแนวเขตและรับรองเขตที่ดิน**  
**สาธารณประโยชน์แทนนายอำเภอ**

การมอบหมายของนายอำเภอให้ไปเป็นพยานร่วมตรวจสอบที่ดิน ระวางแนวเขตและรับรองการทำประโยชน์

๑. นายอำเภอจะมอบหมายหัวหน้าส่วนราชการประจำอำเภอคนใดคนหนึ่งไปทำการแทนก็ได้ ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๑๘ ข้อ ๖๐ วรรค ๒

๒. หากไม่สะดวกที่จะมอบหมายหัวหน้าส่วนราชการประจำอำเภอ ตามข้อ ๑ นายอำเภอยังสามารถอาศัยกฎหมายว่าด้วยการปกครองท้องถิ่น ตามข้อ ๖๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๑๘ ประกอบข้อ ๕๓ และ ๕๔ ได้อีก โดยมอบหมายปลัดอำเภอ หัวหน้าส่วนราชการ กำนัน หรือผู้ใหญ่บ้านตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องถิ่น พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๖๖ (๑) มาตรา ๒๓ (๑๘) มาตรา ๓๔ ทวิ และมาตรา ๔๐ นอกจากนี้ยังอาจออกคำสั่งมอบหมายกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิของสภาตำบลได้ ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๒๖ ข้อ ๕ และข้อ ๑๑ (๖) เพราะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเป็นส่วนหนึ่งของสภาตำบล ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ทางราชการมอบหมาย

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๒๔๖๐๕ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๙ เรื่อง การนำ**  
**เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบล**

กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีชื่อหลายคน แต่ผู้มีชื่อเพียงคนเดียวมานำเดินสำรวจให้ดำเนินการได้ โดยให้บันทึกว่า ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมทุกคนยังมีชีวิตอยู่และจะนำหรือดำเนินการให้ผู้มีชื่อทุกคนไปลงชื่อหรือให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในหรือก่อนวันแจกโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิเดิมทุกคนได้ลงชื่อหรือให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ครบถ้วนแล้ว ให้พิจารณาแจกโฉนดที่ดินต่อไป

กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีชื่อหลายคน แต่ผู้มีชื่อเพียงบางคนถึงแก่กรรมก่อนการเดินสำรวจ ผู้มีชื่อคนหนึ่งคนใดจะนำเดินสำรวจไม่ได้

กรณีที่ดินตามหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่านและยังมีได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกไป ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง หรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๒ โดยไม่ต้องมีการรังวัดใหม่แต่อย่างใด

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๐๘/ว ๒๖๐๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ เรื่อง การลงนาม**  
**ของพระภิกษุสามเณรในเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นพระภิกษุสามเณรขอที่จะลงนามในเอกสารการจดทะเบียนเป็นพระภิกษุหรือสามเณรได้ตามความเป็นจริง สำหรับพระภิกษุหรือ

สามเกณฑ์ที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิอยู่แล้ว ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งของกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๐/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๔๘๒ เรื่อง ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนนามหรือนามสกุลโดยอนุโลม

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๓/๘๖๑ ลงวันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๓๐ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่แตกต่างจากหลักฐาน น.ส. ๓ เดิม**

ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ถ้าหากรูปแผนที่และเนื้อที่ที่คำนวณได้จากการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินแตกต่างจากหลักฐาน น.ส. ๓ เดิมมาก และมีกรณีสงสัยว่า น.ส. ๓ ดังกล่าวเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงที่นำเดินสำรวจฯ หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรพิจารณาโดยรอบคอบโดยสอบสวนเพิ่มเติมเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงและผู้ปกครองท้องที่ ตลอดจนเรียกเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาได้ หากเชื่อได้ว่าหลักฐาน น.ส. ๓ ดังกล่าว เป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงที่นำเดินสำรวจฯ จริง ก็พิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินต่อไปโดยไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินไปขอตรวจสอบเนื้อที่ น.ส. ๓ ชั้นอำเภอก่อนแต่อย่างใด

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๑๓/๔๓ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้**

การขอรับโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจฯ ให้จังหวัดดำเนินการดังนี้

๑. ทำหนังสือลงทะเบียนตอบรับแจ้งเจ้าของที่ดิน และธนาคารผู้รับจำนองทราบ กำหนดวัน เวลา และสถานที่แจกโฉนดที่ดิน พร้อมทั้งชื่อเจ้าของที่ดิน หลักฐานที่ดินเดิม เลขที่โฉนดที่ดินใหม่ ไม่น้อยกว่า ๓ วันก่อนวันแจกโฉนดที่ดิน และระบุให้ธนาคารผู้รับจำนองนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมาคืนในวันแจกโฉนดที่ดิน

๒. ในการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ระบุในหนังสือข้อ ๑ ด้วยว่า “ได้ประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแล้ว ซึ่งทำให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมได้ถูกยกเลิกและไม่สามารถทำนิติกรรมใดๆ ตามกฎหมายได้”

๓. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินและธนาคารผู้รับจำนองมาในวันแจกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าของที่ดินลงลายมือชื่อรับโฉนดที่ดินและส่งโฉนดที่ดินให้ธนาคารเก็บไว้เป็นหลักฐานโดยให้ธนาคารส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมคืน

๔. หากธนาคารไม่มาในวันแจกโฉนดที่ดิน ให้แจกโฉนดที่ดินแก่เจ้าของที่ดินโดยให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๒/ว ๑๓/๕๑๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๒๙ โดยไม่ต้องออกไปแทน

๕. หากเจ้าของที่ดินไม่มาในวันแจกโฉนดที่ดิน ให้แจกโฉนดที่ดินแก่ผู้รับจำนองรับไป

๖. เมื่อดำเนินการตาม ข้อ ๔ และ ข้อ ๕ แล้ว ให้ทำหนังสือลงทะเบียนตอบรับแจ้งผู้รับจำนองหรือเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้ไปรับโฉนดที่ดินทราบว่าได้แจกโฉนดที่ดินให้แก่ใคร เมื่อใด และเก็บเข้าเรื่องไว้เป็นหลักฐาน

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๒๒๕๙ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การจัดสร้างใบไต่สวน (น.ส. ๕) ตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน**

๑. ให้จัดสร้างใบไต่สวน (น.ส.๕) เพียงฉบับเดียว โดยกรอกข้อความในใบไต่สวน (น.ส.๕) และให้เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องลงนามให้ครบถ้วน ยกเว้นข้อ ๘ ในวงเล็บ(ฉบับนี้สำหรับ...) และช่อง “...ผู้รับใบไต่สวน” และ “...เจ้าพนักงานผู้แจกใบไต่สวน” ให้เว้นไว้ก่อนแล้วให้ถ่ายเอกสารเป็นคู่ฉบับโดยใช้กระดาษถ่ายเอกสารขนาด A๓ (พับกึ่งกลางจะเท่ากับกระดาษ A๔)

๒. เมื่อต้องการแจกให้เจ้าของที่ดินจึงเดิมข้อความในช่องที่เว้นไว้ให้ครบถ้วนสมบูรณ์
๓. ให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เป็นต้นไป

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/๑๙๙๓๔ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๓๐ เรื่อง ขอยกเลิกใบไต่สวน (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/ว ๒๑๑๙๐ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๐)**

การเดินทางออกนอกโฉนดที่ดินทั้งตำบลเป็นเรื่องที่กฎหมายบังคับให้ผู้มีสิทธิในที่ดินต้องมาดำเนินการเดินสำรวจ โดยอาศัยงบประมาณของทางราชการเป็นจำนวนมากและทางราชการถือว่าเป็นนโยบายที่สำคัญประการหนึ่ง จึงถือเป็นหลักการว่า เมื่อมีการนำเดินสำรวจโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบวิธีการแล้ว ย่อมจะยกเลิกไม่ได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่มีเหตุขัดข้องซึ่งไม่อาจแก้ไขได้ หรือเป็นการนำเดินสำรวจไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและระเบียบวิธีการ ซึ่งจะต้องส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งยกเลิกเป็นรายๆ ไป

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๕/ว ๐๐๖๐๘ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๓๓ เรื่อง การรับโอนการครอบครองที่ดินที่มีใบจอง**

ขอทบทวนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของผู้ที่ได้รับโอนการครอบครองที่ดินตามใบจองโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้

๑. ให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่มีใบจอง นำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ พร้อมทั้งนำใบจองมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ เพื่อรวมเรื่องไว้ประกอบการพิจารณา

๒. หากผู้นำทำการเดินสำรวจฯ นำใบจองมาแสดงไม่ได้ ให้เจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในใบไต่สวน (น.ส. ๕) หรือแบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก.) ว่านำใบจองมาแสดงไม่ได้ เพราะเหตุใด

๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ให้พิจารณาดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ โดยพิจารณาดำเนินการตามข้อเท็จจริงเป็นรายๆ ไปด้วย

๔. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวอยู่ในบังคับห้ามโอนตามความในมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๘)

**หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๒๓/๐ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การปฏิบัติงานก่อนออกโฉนดที่ดินให้จังหวัดตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน**

ก่อนออกโฉนดที่ดินให้จังหวัด

๑. แจ้งให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอบุคคลเป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอร่วมตรวจสอบการออกโฉนดที่ดินในฐานะผู้ปกครองท้องที่ หากจะมอบหมายให้ผู้อื่นไปดำเนินการแทน ขอให้มอบหมายให้ผู้ที่สามารถจะไปร่วมตรวจสอบได้ในวันที่เจ้าหน้าที่ทำการรังวัด

๒. ในกรณีที่มีปัญหาว่า ที่ดินบริเวณใดจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่อาจออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ให้จังหวัดพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตามที่เห็นสมควรออกไปทำการตรวจสอบก่อนดำเนินการออกโฉนดที่ดิน

๓. ให้ผู้กำกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เข้าร่วมประชุมชี้แจงในการประชุมประจำเดือนของหัวหน้าส่วนราชการประจำจังหวัด และหัวหน้าส่วนราชการประจำอำเภอ เพื่อรายงานผลการปฏิบัติงาน ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไขให้ที่ประชุมทราบ เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาและให้ความสนับสนุนโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

๔. ให้จังหวัดควบคุม บังคับบัญชาการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบแบบแผนของทางราชการโดยเคร่งครัด รวมทั้งการพิจารณาบำเหน็จความชอบประจำปี

๕. ให้จังหวัดพิจารณาวางแผนเร่งรัดการออกโฉนดที่ดิน และแจกโฉนดที่ดินให้ถึงมือราษฎรโดยเร็ว เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ เป็นการสนองนโยบายรัฐบาลอีกทางหนึ่งด้วย

**หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๒๕/๑๖๔๑๐ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๓๕ เรื่อง การเร่งรัดออกโฉนดที่ดินที่ค้างแจกเกิน ๑๐ ปี (เรียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๓/๕๓/๓ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๓๕)**

เจ้าของที่ดินบางรายไม่มีหลักฐานที่ดินแต่เคยนำทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไว้ประมาณ พ.ศ. ๒๕๑๓ - ๒๕๑๔ แต่เจ้าหน้าที่เดินสำรวจไม่รังวัดให้เพราะเกรงว่าจะออกโฉนดที่ดินทับกันนั้นให้นำทำการเดินสำรวจ โดยใช้ระวางแผนที่ระบบ ยู ที เอ็ม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและบันทึกไว้ในเรื่องราวการเดินสำรวจ ให้ได้ความว่า ที่ดินที่นำทำการเดินสำรวจ ชำนาญ มีใบไต่สวน เลขที่เท่าไร ผู้ใดนำทำการเดินสำรวจ ไว้ มีการครอบครองต่อเนื่องมาอย่างไร หรือไม่ มีการติดพันหรือไม่ ประการใดถ้ามีให้ยกการมาจดแจ้งไว้ตามระเบียบ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้เจ้าของที่ดินแล้ว ให้หมายเหตุไว้ด้านหน้าใบไต่สวนเดิมทั้ง ๒ ฉบับ ด้วยอักษรสีแดงว่า “ใบไต่สวนฉบับนี้ยกเลิก เพราะได้นำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่แล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ....” พร้อมทั้งลงชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ในวันแจกโฉนดที่ดิน

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๐๒๐๘๒ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๖ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

เพื่อให้การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้กับบุคคลตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) มีความถูกต้อง รอบคอบ และรัดกุมยิ่งขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ควรรับฟังพยานบุคคลเพียงด้านเดียว ควรจะต้องมีพยานเอกสารทางราชการหรือหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินที่เชื่อถือได้ซึ่งทางราชการออกให้ หรือเอกสารราชการที่เกี่ยวข้องกับที่ดินดังกล่าวที่แสดงไว้อย่างชัดเจนถึงวันเวลาของการได้มาว่าได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับประกอบการพิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงจะเป็นการชอบ ทั้งนี้ให้อยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขา หรือนายอำเภอท้องที่แล้วแต่กรณี

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๐๘๐๒๐ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การปฏิบัติงานตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน**

ให้บันทึกในข้อ ๙ ของใบไต่สวน (น.ส. ๕) เพื่อให้ทราบว่าที่ดินนั้น ได้ทำประโยชน์เป็นที่นาที่บ้าน มีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ ลักษณะอย่างไร เลขที่เท่าใด หรือที่สวนปลูกพืชชนิดใด ปลูกมาแล้วกี่ปี เต็มพื้นที่หรือไม่ และห้ามใช้ตราประทับแทนการบันทึกการสอบสวนดังกล่าวโดยเด็ดขาด

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๒๕๑๙๕ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๖ เรื่อง การเก็บรักษาทะเบียนหรือบัญชีคู่มือเรื่องราวการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน**

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ควบคุมและเก็บรักษาทะเบียนหรือบัญชีเรื่องราวการเดินทางสำรวจออกโฉนดที่ดินและการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ดังนี้

๑. บัญชีคุมใบไต่สวนตามระเบียบการเดิม (สมุดเบอร์ ๒)
๒. บัญชีคุมใบไต่สวน (น.ส. ๑๖)
๓. บัญชีคุมแบบการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน (น.ส. ๒๒)
๔. บัญชีรายการประจำวันทำการเดินทางสำรวจฯ (บ.ท.ค. ๑๖)
๕. บัญชีรายวันทำการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน (น.ส. ๒๓)

**หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๒๖๙๕ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การกำหนดพื้นที่ที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน**

ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดพื้นที่ที่จะทำการเดินสำรวจ ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน ปาโมังจังหวัด ผู้แทนหน่วยทหารในพื้นที่ราชพัสดุจังหวัด, ผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน, ผู้แทนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (เฉพาะจังหวัดที่มี) นายอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าปกครองอำเภอท้องที่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อป้องกันการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน รุกล้ำที่ดินของรัฐ โดยกำหนดลงในระวางแผนที่หรือแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑/๕๐,๐๐๐ ให้ชัดเจน และจัดทำแผนผังประกาศไว้ที่จังหวัดและอำเภอท้องที่ให้ราษฎรทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๖๑๐ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๗ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน**

เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินในท้องที่ใดแล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้ดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อน

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๔๓๑๔ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๓๗ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

กรณีที่ผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๔ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อ้างว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หรือก่อนการหวงห้ามสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

๑. ที่เขา ที่ภูเขา ซึ่งหากได้มาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๗)

๒. พื้นที่ลาดชันเฉลี่ยเกิน ๓๕% ซึ่งตามนโยบายป่าไม้แห่งชาติ กำหนดว่าไม่สมควรออกเอกสารสิทธิ

๓. ที่ดินที่ทางราชการกันออกหรือยกเลิกหรือถอนสภาพการหวงห้ามภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ให้พิจารณาสอบสวนด้วยความรอบคอบ โดยยึดถือพยานเอกสารและพยานบุคคลเป็นหลัก ในการพิจารณาหรือในกรณีที่ไม่มีพยานเอกสาร ให้นำพยานแวดล้อมอื่นมาประกอบการพิจารณาด้วย

ส่วนที่ดินนอกเหนือจากพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น ให้สอบสวนพิจารณาตามแนวทางและระเบียบวิธีการที่มีอยู่เดิม

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/๐๖๔๕ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๔ เรื่อง  
หาข้อปัญหาการเดินสำรวจในเขตปฏิรูปที่ดิน**

๑. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยไม่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๖ นั้น ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๔๙๙ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๔๔ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๑๓ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๓๔๑๔๔ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๓ กำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ โดยจะต้องนำหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) หรือหลักฐานการยื่นขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองมาให้ในภายหลัง ซึ่งหากไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) หรือการขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองแล้ว กรณีก็ไม่อาจแจ้งโฉนดที่ดินให้ได้ แต่โดยที่การขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองไม่อาจกระทำได้นี้เนื่องจากได้ถูกยกเลิกแล้วโดยผลของกฎหมาย และให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หากมีการประกาศเดินสำรวจในท้องที่นั้น ตามมาตรา ๒๓/ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถือว่าการมานำเดินสำรวจเป็นการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินแล้ว ฉะนั้น กรณีนี้เจ้าของที่ดินได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไว้เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๖ ถือได้ว่าเป็นการแจ้งความประสงค์ได้สิทธิแล้ว จึงให้นำใบไต่สวนประกอบหลักฐานการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน โดยถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/๐๖๔๑๐ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การรังวัดออกโฉนดที่ดินค้างแถมเกิน ๑๐ ปี ซึ่งเวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๓/๕๓/๓/ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๓๕

และสำหรับ น.ส. ๓ ก. ที่ออกโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ในเขตปฏิรูปที่ดินและออกทับใบไต่สวนนั้น ให้ น.ส. ๓ ก. นั้น ประกอบหลักฐานการเดินสำรวจรวมไว้ในเรื่องด้วย โดยบันทึกเจ้าของที่ดินให้ให้ความว่า ได้ครอบครองที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซื้อใบไต่สวนอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด แล้วหมายเหตุใน น.ส. ๓ ก. เมื่อได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้วตามระเบียบ

๒. กรณีที่ดินที่มีการออก น.ส. ๓ ก. โดยมีหลักฐานแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) และออกทับที่ดินมีใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดินค้างแถมให้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยใช้หลักฐาน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้เนื่องจากใบไต่สวนเป็นเพียงเอกสารแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินเท่านั้นมิใช่เอกสารสิทธิในที่ดิน แต่ น.ส. ๓ ก. เป็นเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทหนึ่ง และสำหรับใบไต่สวน เมื่อได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้วก็ให้พิจารณายกเลิกใบไต่สวนตามระเบียบต่อไป

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๔๒๐๖ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เรื่อง การออก  
โฉนดที่ดินตามโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ**

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้งให้ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจึงมีอำนาจประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และประกาศการแจกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประกาศดังกล่าวได้ หากจังหวัดเห็นว่าเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ควรเป็นผู้พิจารณาลงนามในประกาศดังกล่าวเพราะต้องกำกับดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และการเปลี่ยน

น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามอำนาจหน้าที่ที่ชอบที่จะดำเนินการได้ และขอได้แจ้งกรมที่ดินทราบด้วย

๒. เรื่องราวการเดินทางสำรวจออกโฉนดที่ดินที่เจ้าหน้าที่สายสำรวจได้ดำเนินการครบถ้วนถูกต้องตามหมวดที่ ๑ ส่วนที่ ๔ และส่วนที่ ๕ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ.๒๕๒๙ กล่าวคือ ได้ทำการสำรวจจริงวัดทำแผนที่สอบสวนสิทธิ และให้ผู้นำทำการเดินสำรวจ เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ ลงลายมือชื่อในใบไต่สวน (น.ส. ๕) และแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ต. ๑๖) ต่างๆ ให้คู่กรณีในข้อผูกพันให้ถ้อยคำรับรองในข้อที่กำหนดไว้ในใบไต่สวน จัดแจ้งรายการจดทะเบียนลงในสารบัญจดทะเบียนหลังใบไต่สวน และบันทึกถ้อยคำผู้โต้แย้งสิทธิและศูนย์อำนาจการเดินสำรวจ ได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศแจกโฉนดที่ดินได้ เพื่อให้ศูนย์อำนาจการเดินสำรวจ ทายอยแจกโฉนดที่ดินให้ถึงมือเจ้าของที่ดินได้มากที่สุด

**หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๓๔๓/ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๑**  
**เรื่อง การมอบอำนาจการดูแลรักษา คู่มือครองป้องกันที่สาธารณะของนายอำเภอ**

เนื่องจากกรมที่ดินได้รายงานให้ทราบว่ายังมีบางอำเภอดมมอบหมายให้ผู้แทนไประวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตครั้งเดียวหลายคน เช่น มอบหมายให้ปลัดอำเภอผู้รับผิดชอบประจำตำบลร่วมกับกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน หรือทั้งกำนันและผู้ใหญ่บ้าน ให้เป็นผู้ระวางชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปด้วยความล่าช้า ส่งผลกระทบต่อนโยบายของทางราชการ ในการเร่งรัดออกหนังสือแสดงสิทธิให้แก่ราษฎร โดยเฉพาะอย่างยิ่งต่อการดำเนินงานโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีเป้าหมายในการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรในแต่ละปีงบประมาณนับล้านแปลง หากปล่อยให้สภาพเหตุการณ์ดำเนินการไปเช่นนี้ จะทำให้เกิดปัญหาโฉนดที่ดินค้างลงนามและค้างแจกเป็นจำนวนมาก อาจทำให้เป้าหมายของงานโครงการที่ทางราชการกำหนดไว้ไม่บรรลุผลสำเร็จ ตามเจตนารมณ์ของทางราชการ ฉะนั้นจึงขอให้จังหวัดสั่งการให้นายอำเภอ และปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๑๖๑๔/ว ๒๔๓๔ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ โดยเคร่งครัด หากอำเภอใดมีความจำเป็นต้องปฏิบัติแตกต่างจากแนวทางที่แจ้งให้ถือปฏิบัติ ขอให้จังหวัดเสนอความเห็นต่อกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาเป็นกรณีๆ ไป

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๐๑๙ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน**

วางแนวทางปฏิบัติเพื่อให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. ในกรณีการเดินทางสำรวจออกโฉนดที่ดินและการย้ายรูปแบบที่ดิน ในพื้นที่ระวางแผนที่เดียวกัน เมื่อได้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๑๔, ๑๙ แล้วให้เจ้าหน้าที่ย้ายรูปแบบที่ดินและเจ้าหน้าที่เดินสำรวจ จัดทำบันทึกร่วมกันตามแบบที่แนบมาพร้อมนี้ต่อหน้าผู้กำกับการเดินสำรวจ ผู้กำกับการรังวัดและผู้อำนวยการศูนย์

๒. ให้จัดส่งบันทึกตามข้อ ๑ ให้ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญทราบโดยเร็ว

๓. ให้ทำบันทึกตามข้อ ๑ ตั้งแต่ผลการดำเนินการประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นต้น

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๒๐๓๔ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม (อ้างถึงหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๘/ว ๐๖๓๔๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๑)

๑. กรณีเนื้อที่ตามหลักฐานเดิมไม่เกิน ๑๐ ไร่ ผลการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิมตั้งแต่ ๑๐ เพอร์เซ็นต์ขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๕๐ เพอร์เซ็นต์

๑.๑ ถ้าเป็นการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ส่งแบบรายงานและเอกสารเรื่องราวให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

๒. กรณีเนื้อที่ตามหลักฐานที่ดินเดิมไม่เกิน ๑๐ ไร่ ผลการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิมกว่า ๕๐ เพอร์เซ็นต์ และกรณีเนื้อที่ตามหลักฐานที่ดินเดิมเกินกว่า ๑๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ผลการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิมตั้งแต่ ๑๐ เพอร์เซ็นต์ขึ้นไป

๒.๑ ถ้าเป็นการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ส่งแบบรายงานและเอกสารเรื่องราวไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี และให้ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้ตรวจสอบในคราวมาตรวจราชการ

๓. กรณีเนื้อที่ตามหลักฐานที่ดินเดิมเกินกว่า ๕๐ ไร่ ขึ้นไป ผลการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ ได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม ตั้งแต่ ๑๐ เพอร์เซ็นต์ขึ้นไป ให้ส่งแบบรายงานและเอกสารเรื่องราวให้กรมที่ดินตรวจสอบทุกเรื่อง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๘๖๖๖ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เรื่อง การยินยอมให้ออกโฉนดที่ดินระหว่างจำนอง

ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินนั้นเจ้าของที่ดินเป็นผู้นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่และนำชี้แนวเขตที่ดินที่ตนครอบครองทำประโยชน์ตามหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมด้วยตนเอง โดยมีเจ้าของที่ดินข้างเคียงเป็นผู้ตรวจสอบระวางชี้แนวเขตของตนเองอีกด้วย ในกรณีที่เมื่อเจ้าของที่ดิน (ผู้จำนอง) ได้นำเดินสำรวจออกโฉนดแล้วได้เนื้อที่น้อยกว่าหลักฐานเดิม (น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓) ที่ได้จำนองไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงินนั้น ทางธนาคารให้เจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบว่าเจ้าของที่ดิน (ผู้จำนอง) ได้นำเดินสำรวจไปตามแนวเขตเดิมในขณะจำนองหรือไม่ ถ้าหากเป็นไปตามแนวเขตเดิมทางธนาคารก็ควรจะยินยอมรับโฉนดเดินสำรวจที่จัดแจ้งการครอบครองจำนองนั้นไปได้ เพราะโฉนดที่ดินเป็นเอกสารสิทธิสำหรับที่ดินที่มั่นคง และถูกต้องกว่า น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ธรรมดา การกำหนดหลักเกณฑ์ให้กรมที่ดินต้องออกโฉนดให้มีเนื้อที่เท่ากับหรือมากกว่าหลักฐาน น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ธรรมดา ที่นำไปจำนองไว้กับสถาบันการเงินหรือธนาคารนั้น จึงไม่สามารถปฏิบัติได้ และเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ที่เป็นการขัดกับนโยบายการออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนของรัฐบาล

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๙๖๕๑ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางแก้ไขปัญหา น.ส.๓ และโฉนดที่ดิน ตามโครงการเดินสำรวจค้ำแจ้ง

- เพื่อให้การดำเนินการแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ตามโครงการเดินสำรวจเสร็จสิ้นโดยเร็ว จึงวางแนวทางแก้ไขปัญหา น.ส.๓ ก. และโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจค้ำแจ้ง ดังนี้

#### ๑. กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ค้ำแจ้ง

๑.๑ ให้จังหวัดตรวจสอบว่า น.ส.๓ ก. ที่ค้ำแจ้งตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๑๕ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ ลงนามแล้วมีจำนวนเท่าไรและที่ยังไม่ลงนามมีจำนวนเท่าไร โดยแยกเป็นรายปีแจ้งให้กรมที่ดิน

## ๒๖๖ ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน

ทราบ น.ส. ๓ ก. ค้างแจกเกิน ๑๐ ปี ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ลงนามให้ตรวจสอบว่า เรื่องราวการเดินสำรวจฯ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการได้หรือไม่ หากอยู่ในหลักเกณฑ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามใน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวต่อไป หากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ให้ขออนุมัติกรมที่ดินเพื่อพิจารณาสั่งยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว และทำลายแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ก. ตามระเบียบ

๑.๒ น.ส. ๓ ก. ค้างแจกเกิน ๑๐ ปี ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามแล้วแต่ยังไม่ได้แจกให้ดำเนินการ ดังนี้

๑.๒.๑ ให้ตรวจสอบในระหว่างว่า ที่ดินแปลงนั้นได้ออกโฉนดที่ดินไปแล้วหรือไม่

๑.๒.๒ ให้ตรวจสอบว่ายังมีชื่อผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินอยู่หรือไม่ หรือได้โอนสิทธิให้กับผู้อื่นไปแล้ว

๑.๓ น.ส. ๓ ก. ค้างแจกตามข้อ ๑.๒ และ ๑.๓ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามแล้ว ที่ยังมีได้ออกโฉนดที่ดินและยังมีได้โอนสิทธิให้กับผู้อื่น ให้แจก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวให้เจ้าของที่ดิน โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

๑.๓.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปแจกในพื้นที่โดยประสานงานกับกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือขอความอนุเคราะห์สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรประสานงานในการแจก หากมีกรณีตรวจสอบพบว่ามี การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ให้สอบถามข้อมูลจากงานทะเบียนราษฎร

๑.๓.๒ หากไม่สามารถแจกได้ ให้มีหนังสือลงทะเบียนตอบรับ แจ้งเจ้าของที่ดิน ไปรับ น.ส. ๓ ก. ภายใน ๓๐ วัน หากพ้นกำหนดแล้วไม่รับให้ถือว่าไม่ประสงค์จะรับ ให้ขออนุมัติกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาสั่งยกเลิกเรื่องราวการออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว และทำลายแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ก. ตามระเบียบ

๑.๓.๓ หากที่ดินที่นำเดินสำรวจฯ ไว้ ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน เมื่อยกเลิกเรื่องราวการออก น.ส. ๓ ก. และทำลายแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ก. แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เบิกบัญชีรับแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๒) เล่มใหม่มาจดแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานแทนเจ้าของที่ดิน เพื่อให้เจ้าของที่ดินสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายได้ ในกรณีที่ มีหลักฐานชัดเจนว่าได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

### ๒. กรณีโฉนดที่ดินค้างแจก

๒.๑ ให้จังหวัดสำรวจว่า มีการออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔, ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซ้ำซ้อนกันกับการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ถ้าไม่มีให้แยกพิจารณาดังนี้

๒.๑.๑ ที่ดินแปลงเดียวกันที่มีการออกโฉนดที่ดินไปโดยครบถ้วนสมบูรณ์ตามกฎหมาย ทั้ง ๒ วิธี ให้ตรวจสอบว่าออกโดยวิธีใดก่อน โดยให้ถือว่าโฉนดที่ดินตามวิธีออกก่อนชอบแล้วและโฉนดที่ดินตามวิธีที่ออกหลังต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๑.๒ กรณีตามข้อ ๒.๑.๑ ถ้าโฉนดที่ดินซึ่งออกโดยวิธีใดได้ดำเนินการไปโดยครบถ้วนสมบูรณ์ตามขั้นตอนแล้ว ส่วนโฉนดที่ดินตามอีกวิธีหนึ่งยังดำเนินการไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ให้ออกโฉนดที่ดินตามวิธี ที่ครบถ้วนสมบูรณ์และให้ขออนุมัติกรมที่ดินเพื่อพิจารณายกเลิกโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยยังไม่ครบถ้วนสมบูรณ์

๒.๑.๓ กรณีตามข้อ ๒.๑.๑ ถ้าโฉนดที่ดินดังกล่าวออกโดยยังไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ทั้ง ๒ วิธี ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีตามมาตรา ๕๔, ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะมีการปักหลักเขตที่ดินเป็นขอบเขตแน่นอนแล้ว และให้จังหวัดขออนุมัติกรมที่ดินเพื่อพิจารณายกเลิกโฉนดที่ดินที่ดำเนินการโดยวิธีตามมาตรา ๕๔ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๒ กรณีโฉนดที่ดินออกตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินค้างแจกเกิน ๑๐ ปี

๒.๒.๑ กรณีเจ้าพนักงานที่ดินยังไม่ลงนาม ให้ตรวจสอบว่าเรื่องราวการเดินสำรวจอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการได้หรือไม่ หากอยู่ในหลักเกณฑ์ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ลงนามในโฉนดที่ดินดังกล่าวต่อไป หากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ให้จังหวัดขออนุมัติกรมที่ดินเพื่อพิจารณาสั่งยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินดังกล่าวและทำลายแบบพิมพ์โฉนดที่ดินตามระเบียบ กรณีเจ้าพนักงานที่ดินลงนามแล้ว แต่ยังไม่ได้แจกพร้อมทั้งกรณีตามข้อ ๒.๒.๑ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาได้ตรวจสอบแล้วอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการได้และลงนามแล้ว ให้แจกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เจ้าของที่ดิน โดยให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้เจ้าพนักงานที่ดินไปแจกในพื้นที่ โดยประสานงานกับกำนันผู้ใหญ่บ้าน หรือขอความอนุเคราะห์สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรประสานงานในการแจก หากมีกรณีตรวจสอบพบว่ามี การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ให้สอบถามข้อมูลจากงานทะเบียนราษฎร

(๒) หากไม่สามารถแจกได้ ให้มีหนังสือลงทะเบียนตอบรับแจ้งเจ้าของที่ดิน ไปรับโฉนดที่ดินภายใน ๓๐ วัน หากพ้นกำหนดแล้วไม่ไปรับ ให้ถือว่าไม่ประสงค์จะรับ ให้จังหวัดขออนุมัติ กรมที่ดินเพื่อพิจารณาสั่งยกเลิกเรื่องราวการเดินสำรวจการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวและทำลายแบบพิมพ์ โฉนดที่ดินตามระเบียบ

(๓) หากที่ดินที่นำเดินสำรวจฯ ไว้ ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน เมื่อยกเลิก เรื่องราวการออกโฉนดที่ดิน และทำลายแบบพิมพ์โฉนดที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา เปิกบัญชีรับแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๒) เล่มใหม่ มาจดแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นและให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานแทนเจ้าของที่ดิน เพื่อให้เจ้าของที่ดินสามารถ ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายได้ ในกรณีที่หลักฐานชัดเจนว่าได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อน ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๒.๓ กรณีออกโฉนดที่ดินตาม มาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้ ประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแล้ว ไม่สามารถยกเลิกได้ ให้จังหวัดเก็บเข้าเล่มโฉนดที่ดินและพยายาม แจกโฉนดที่ดินให้ได้ หากแจกโฉนดที่ดินไม่ได้ให้เก็บไว้และจัดทำบัญชีคุม โดยเก็บเอกสารไว้ให้อยู่ในความ รับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา และต้องดำเนินการชดเชยและหมายเหตุใน น.ส.๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า น.ส.๓ ก. ฉบับนี้ ได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....ตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วและเจ้าพนักงานที่ดินลงนามกำกับโดยให้ดำเนินการทันที ณ วันที่ประกาศ กำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน เนื่องจาก น.ส.๓ ก. นั้น สิ้นสภาพแล้ว ทั้งนี้ ให้จัดทำหมายเหตุถูกต้องไว้ เมื่อเจ้าของนำ น.ส.๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินมาติดต่อธุระเกี่ยวกับที่ดินก็ให้นำมาชดเชยและหมายเหตุและ ยึดเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินและให้รับโฉนดที่ดินไปดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ให้จังหวัดแจ้งผลการชดเชยและ หมายเหตุ น.ส.๓ ก. ดังกล่าวให้กรมที่ดินทราบ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/๔๑๒๐๔ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เรื่อง การแก้ปัญหาการออกเอกสารสิทธิในเขตปฏิรูปที่ดิน (อ้างถึงหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๔๓๓๓ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๐)

เพื่อให้การพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการเดินสำรวจออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดินแต่อยู่นอกพื้นที่ดำเนินการโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินให้ลุล่วงไปด้วยดี จึงขอความ เข้าใจและให้จังหวัดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๑. เรื่องราวการเดินทางสำรวจ ที่เจ้าของที่ดินนำทำการเดินสำรวจ ไว้ ในวันหรือก่อนวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ลงนามในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) แล้ว ให้เร่งรัดแจกแก่ผู้นำเดินสำรวจต่อไป

๒. เรื่องราวการเดินทางสำรวจ ที่เจ้าของที่ดินนำทำการเดินสำรวจ ในวันหรือก่อนวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ลงนามในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้แล้วก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงนามและแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้นำเดินสำรวจ ต่อไป

อนึ่ง เรื่องราวการเดินทางสำรวจที่เจ้าของที่ดินนำทำการเดินสำรวจ ไว้ ในวันหรือก่อนวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ลงนามในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ และเรื่องราวการเดินทางสำรวจ ที่เจ้าของที่ดินได้นำทำการเดินสำรวจไว้หลังจากวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ ไม่ว่าเจ้าพนักงานที่ดินจะลงนามในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วหรือไม่ก็ตาม ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณายกเลิกเรื่องราวการเดินทางสำรวจ ดังกล่าว โดยให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/๑๙๙๓๘ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๓๐ ซึ่งได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๓/ว ๒๑๑๙๐ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๐

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๔/ว ๑๓/๐๔๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน**

กรณีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียว มีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคนให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน โดยสร้างใบไต่สวนแปลงเดียวให้มีชื่อเจ้าของที่ดินทุกคน ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะให้ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นหลายแปลงในทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในคราวเดียวกันโดยไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก็ให้ดำเนินการได้โดยบันทึกความประสงค์ของเจ้าของที่ดินไว้ และให้เจ้าของที่ดินไปยื่นคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี พร้อมกับบันทึกให้ทราบด้วยว่า ถ้าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้ประมาณการไว้ ซึ่งจะต้องเพิ่มวันทำการรังวัดจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดรับรายงานให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดทราบเพื่อแจ้งให้เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียน แบ่งกรรมสิทธิ์รวมและชำระเงินค่ามัดจำรังวัดเพิ่มเติมต่อไปการเรียกเก็บค่ามัดจำรังวัดให้ปฏิบัติไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ เมื่อเจ้าของที่ดินได้รับโฉนดที่ดินแล้ว จึงทำการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยใช้รายงานการรังวัดซึ่งได้ดำเนินการรังวัดในคราวเดียวกันกับการออกโฉนดที่ดินดังกล่าว

สำหรับกรณีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามหลักฐานโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แปลงเดียว มีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือหลายคนให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน หากเจ้าของที่ดินประสงค์จะขอทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นหลายแปลงในทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหรือแบ่งแยกในนามเดิมในคราวเดียวกันก็ให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้โดยอนุโลม

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๑๔๔๔๔ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง ขออนุญาตที่ดินหลายแปลงและขอแบ่งแยกกระหว่างเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน**

๑. หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองคนเดียวหรือหลายคนต่อเนื่อง ประสงค์จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราว

เดียวกัน กระทำได้โดยให้บันทึกความประสงค์ของเจ้าของที่ดินทุกคนไว้ แล้วจัดสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินไปแล้วทั้งหมด ก็แปลงเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

๒. การออกโฉนดที่ดิน ตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) และการเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อผู้มีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์คนเดียว มีความประสงค์ขอนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยออกโฉนดที่ดินแต่ละแปลงให้มีชื่อเจ้าของที่ดินตรงกับชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทำนองแบ่งแยกในนามเดิมให้กระทำโดยสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่ประสงค์ขอนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แล้วหมายเหตุในหลักฐานเดิม ให้ปรากฏว่าได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แล้วหมายเหตุในหลักฐานเดิมให้ปรากฏว่าได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไปทั้งหมดก็แปลงเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

๓. การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) และการเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อผู้มีสิทธิครอบครองหรือผู้ที่มีกรรมสิทธิ์หลายคนประสงค์จะออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันโดยแต่ละแปลงมีชื่อเจ้าของที่ดินต่างกัน ทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวม พร้อมกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้กระทำโดยให้บันทึกผู้ทำการเดินสำรวจว่าจะต้องไปยื่นคำขอแบ่งแยกและจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก แล้วแต่กรณีและให้ช่างผู้ทำการรังวัดจำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกให้ครบถ้วนตามระเบียบวิธีการ

๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอ และเรื่องราวการแบ่งแยกตามข้อ ๓ แล้ว ให้ตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

ทั้งนี้ การแบ่งแยก ๑ แปลง ให้นับเป็นจำนวนราย สำหรับการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน และสอบเขตที่ดินทั้งตำบลและการดำเนินการตามข้อ ๑ ถึง ๓ จะต้องเป็นความประสงค์ของเจ้าของที่ดินโดยแท้จริง และต้องไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่น บิดามีความประสงค์จะแบ่งที่ดินเพื่อโอนสิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บุตร เป็นต้น สำหรับกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีภาระผูกพันใดๆ ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นหลายแปลงหรือรังวัดแบ่งแยกในกรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/๑๓๙๔๘ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๙ เรื่อง หาหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งยกเลิกใบไต่สวนตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน**

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินได้มอบหมายให้ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินประจำจังหวัด ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๕๐๘/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๔๖ เป็นผู้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจฯ ย่อมเป็นเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในการพิจารณาออกหรือไม่ออกโฉนดที่ดิน ที่ศูนย์อำนาจการเดินสำรวจฯ ได้ดำเนินการไว้เช่นเดียวกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก โดยอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาออกโฉนดที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการเตรียมการและการดำเนินการเพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ฉะนั้น เมื่อปรากฏว่า การนำเดินสำรวจฯ ที่ได้ดำเนินการไว้ไม่ชอบด้วยกฎหมายและระเบียบวิธีการ หรือมีเหตุขัดข้องซึ่งไม่อาจแก้ไขได้ ชอบที่ผู้อำนวยการศูนย์ฯ จะพิจารณา

ยกเลิกเรื่องรื้อการนำเดินสำรวจฯ ดังกล่าว ตามอำนาจหน้าที่โดยให้ถือปฏิบัติตามระเบียบวิธีการ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๑/ว ๒๓/๘๔๔ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๔ เรื่อง ขอยกเลิกใบไต่สวนโดยอนุโลม

อนึ่ง อำนาจหน้าที่ของผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจฯ ดังกล่าว เป็นอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายตามนัยมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดตามแผนงานโครงการแต่ละปี

หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๐๙๓๓ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๔ เรื่อง ขอรื้อการออกโฉนดที่ดินโดยการเดินสำรวจในเขตห้ามล่าสัตว์ป่า (เรียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๒๓/๙๙ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๙)

๑. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สามารถดำเนินการในเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ตามปัญหาใน ๑. ถ้าสามารถดำเนินการได้ ขอรื้อว่าวิธีปฏิบัติในการออกโฉนดที่ดินต้องแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ข้อ ๑๐ (๓) ด้วยหรือไม่ อย่างไร

๓. การแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๓ ข้อ ๑๐ (๓) ใช้เป็นวิธีปฏิบัติเฉพาะกรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้นหรือไม่ อย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว มีความเห็นในแต่ละประเด็นดังนี้

**ประเด็นที่หนึ่ง** เห็นว่ามาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๔ ที่กำหนดว่าเมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใดให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร และกรณีของจังหวัดนครศรีธรรมราชก็ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๑๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๐ กำหนดเป็นจังหวัดที่ทำการแม้ว่ามาตรา ๕๔ วรรคหนึ่งจะมีได้กำหนดห้ามไว้ แต่การเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตห้ามล่าสัตว์ป่าก็ไม่สามารถเดินสำรวจได้

**ประเด็นที่สอง** เห็นว่าเมื่อได้วินิจฉัยในประเด็นที่หนึ่งแล้วว่า การเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตห้ามล่าสัตว์ป่าไม่สามารถดำเนินการได้ กรณีจึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยในประเด็นนี้แต่อย่างใด

**ประเด็นที่สาม** เห็นว่า มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕ กำหนดให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายได้ ไม่ว่าจะได้มีการประกาศของรัฐมนตรี ตามมาตรา ๕๔ แล้วหรือไม่ก็ตามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวล

กฎหมายนี้กำหนด ส่วนมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕ เป็นบทบัญญัติที่เปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ สามารถขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๕๐ ไร่ เว้นแต่ ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้เกินกว่านั้น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด อย่างไรก็ตาม ในการขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถ้าที่ดินนั้นถูกกำหนดเป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าไปก่อนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ เพราะผลของการไม่แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถือได้ว่าบุคคลเหล่านี้สละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

กรณีตามปัญหา เมื่อพิจารณาฎีกากระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะเห็นได้ว่า ได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ ไว้ในข้อ ๗ ข้อ ๘ ข้อ ๙ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๑

โดยข้อ ๑๐ เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีและที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ แต่ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีและยังไม่ได้ขีดเขตลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ดินที่ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอยกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขตรัฐหรืออยู่ในเขตฯ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน และเมื่อคณะกรรมการได้ทำการพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด

และข้อ ๑๑ กำหนดว่า เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการแล้วปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือปรากฏว่าอยู่ในเขตห้ามล่าสัตว์ป่า แต่ผู้ขอได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่า และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ ฉะนั้น การแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินตามฎีกากระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๓) จึงเป็นวิธีปฏิบัติเฉพาะกรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๖๐๐๒ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การขอรับโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจฯ โดยยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียม

ผู้มีสิทธิในที่ดินรายใดประสงค์จะขอรับโฉนดที่ดินไปก่อน แต่ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินนั้น ตามความในมาตรา ๑๐๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๘๖๓/๗ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๑๕

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๑๒๐๑๑ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๒**  
**เรื่อง การขอรับโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจฯ โดยยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียม**

เพื่อให้การปฏิบัติของเจ้าพนักงานที่ดิน ในกรณีโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจฯ ตาม มาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าวเป็นไปในทางเดียวกัน จึงให้จังหวัดดำเนินการดังต่อไปนี้

๑. กรณีศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นผู้แจกโฉนดที่ดิน เพื่อเป็นการ ป้องกันมิให้มีปัญหาเกี่ยวกับการแจกโฉนดที่ดินนอกเวลาราชการปกติ และปัญหาเกี่ยวกับการออกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินดังกล่าวแจ้งการ ไม่ชำระค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยให้จดแจ้งการยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏ หรือประทับตราวางด้วยหมึกสีแดงมีข้อความว่า “ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดิน” ทุกแปลง

๒. กรณีสำนักงานที่ดินเป็นผู้แจกโฉนดที่ดิน เนื่องจากกรณีนี้ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการแจก โฉนดที่ดินนอกเวลาราชการปกติ และไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการออกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด ตามหลักการจึงควรเก็บเงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวทุกแปลง อย่างไรก็ตาม หากผู้มีสิทธิ ในที่ดินรายใดประสงค์จะขอรับโฉนดที่ดินไปก่อน แต่ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียม ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดแจ้งการยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินดังกล่าวมาแล้วในข้อ ๑. ด้วย

ในกรณีที่มีการจดแจ้งการยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑. และ ๒. เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรกให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ชำระเงินค่าธรรมเนียมที่ยังไม่ชำระและ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งให้ปรากฏหรือประทับตราวางด้วยหมึกสีแดงต่อจากการจดทะเบียนหรือประทับ ตราวางยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมครั้งแรกว่า “ชำระเงินแล้ว”

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙.๑/ว ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง**  
**ปัญหาโฉนดที่ดินค้างแจกเนื่องจากเจ้าของที่ดินตายและทายาทไม่ไปจดทะเบียนโอนมรดก**

ให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๖๒๕๓๖ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๙๒๔๑ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๑ โดยวางแนวทางปฏิบัติกรณี ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถึงแก่กรรมและทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามกฎหมายเป็นผู้นำ ทำการเดินสำรวจฯ ดังนี้

๑. ให้ลงชื่อผู้ตายไว้ในใบไต่สวน โดยวงเล็บต่อท้ายว่าตาย สำหรับบรรทัดต่อมาให้เขียนชื่อ ผู้นำทำการเดินสำรวจฯ ในฐานะทายาทพร้อมทั้งบันทึกให้ปรากฏด้วยว่าผู้นำทำการเดินสำรวจฯเพื่อออกโฉนด ที่ดินเป็นทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือผู้รับพินัยกรรมและครอบครองที่ดินในฐานะทายาทผู้มีสิทธิรับ มรดกตั้งแต่เมื่อใดเป็นเวลากี่ปี พร้อมทั้งแสดงบัญชีเครือญาติให้ปรากฏโดยแสดงหลักฐานการเป็นทายาท พร้อมสำเนาประกอบเรื่องไว้

๒. การสร้างโฉนดที่ดินให้ลงชื่อผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. หรือแบบหมายเลข ๓)

๓. ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดิน จังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยก ทำการประกาศแจกโฉนดที่ดินเมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ไม่มีผู้คัดค้านให้ออกโฉนดที่ดินและเร่งรัดแจกโฉนดที่ดินให้แก่ทายาทผู้ทำการเดินสำรวจฯ ตาม ๑. ต่อไป

โฉนดที่ดินแปลงใด ไม่สามารถแจกได้ให้ถือเป็นงานค้างซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับผิดชอบ

๔. สำหรับกรณีทายาทผู้มีสิทธิในที่ดินได้นำทำการเดินสำรวจไว้ก่อนแล้วให้ดำเนินการดังนี้

๔.๑ ในกรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิในที่ดินได้ทำการเดินสำรวจไว้ก่อนวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๙ โดยลงชื่อทายาทผู้นำทำการเดินสำรวจไว้ในใบไต่สวน ให้แก้ไขใบไต่สวน (น.ส.๕) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๔.๒ ในกรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิในที่ดินได้นำทำการเดินสำรวจ ไว้ในวันหรือหลังจากวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๙ โดยลงชื่อผู้ตายไว้ในใบไต่สวน แต่ลงชื่อทายาทผู้นำทำการเดินสำรวจไว้ในโฉนดที่ดิน ให้แก้ไขโฉนดที่ดินรวมทั้งแจกโฉนดที่ดินให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือผู้รับพินัยกรรม โดยให้นำความ ๒.๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๔.๓ กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินได้ทำการเดินสำรวจ ไว้และถึงแก่กรรมในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้แจกโฉนดที่ดินให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือผู้รับพินัยกรรม โดยให้นำความใน ๓. มาใช้บังคับโดยอนุโลม

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙.๑/ว ๘๖๖๙ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๔๒๓ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ**

โฉนดที่ดินเป็นเอกสารของทางราชการที่ออกให้กับเจ้าของที่ดินเพื่อรับรองถึงการมีกรรมสิทธิ์ จึงต้องเป็นเอกสารที่ถูกต้องแน่นอนเป็นที่ยอมรับของบุคคลทั่วไป นอกจากนั้นหลักเขตยังเป็นเครื่องหมายที่แสดงขอบเขตว่าที่ดินของแต่ละบุคคลมีอยู่อย่างไร และเป็นเครื่องหมายที่มีไว้เพื่อการตรวจสอบความถูกต้องของตำแหน่งที่ดิน ถือได้ว่าเป็นความสำคัญอย่างยิ่งจึงกำชับเจ้าหน้าที่ระมัดระวังในการตรวจสอบหมายเลขหลักเขตอย่าให้เกิดผิดพลาดคลาดเคลื่อนเพราะจะทำให้โฉนดที่ดินขาดความเชื่อถือและทำให้ภาพพจน์ของกรมที่ดินเสียหาย

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๒๙.๑/ว ๓๑๔๙๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ**

ให้เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมในการอ่านหมายเลขหลักเขตที่ดินทุกครั้งที่มีการรังวัดปักหลักเขตเพื่อออกโฉนดที่ดินตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ และให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) เจ้าของที่ดิน รวมทั้งหมายเลขหลักเขตที่ทำการรังวัดไว้ในเรื่องด้วย สำหรับการตรวจรับหลักเขตนั้นให้กำชับคณะกรรมการตรวจรับหลักเขตให้สุ่มตัวอย่างตรวจสอบหมายเลขบนหลักเขตให้ได้มาตรฐานด้วย

## ● เรื่องอื่นๆ

**หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๒๓/๓๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เรื่อง การบรรยายข้อความเมื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังแนวเขต**

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบรรยายข้อความด้วยหมึกแดงในใบไต่สวนของรับรองเขตข้างเคียงกรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังแนวเขตไว้ดังต่อไปนี้คือ

๑. ถ้าที่ดินข้างเคียงนำทำการสำรวจปักหลักเขตไว้แล้วแต่ปีก่อนไม่มาระวังแนวเขตให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๔๘๑ ข้อ ๓๐ ก. ตามเดิม เว้นแต่การที่กำหนดให้ช่างแผนที่ที่มีหนังสือ (ที่ดินแบบที่ ๓๘) นัดไป นั้น ให้ปฏิบัติโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีหนังสือเรื่องการระวังชี้แนวเขตและรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) แจ้งไป

๒. ถ้าที่ดินข้างเคียงยังไม่เคยนำทำการสำรวจปักหลักหมายเขตไว้ก่อนและไม่มาระวังแนวเขต แต่ผู้ปกครองท้องที่เป็นพยาน ก็ให้ใช้แบบ ท.ด. ๑๖ บันทึกถ้อยคำผู้ปกครองท้องที่ให้ปรากฏสาระสำคัญตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๔๔๕ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๔๔๕ ข้อ ๓ แล้วบรรยายข้อความด้วยหมึกแดงในใบไต่สวนของรับรองเขตข้างเคียงว่า “เจ้าของที่ดินไม่มาระวังแนวเขต ได้บันทึกผู้ปกครองท้องที่ไว้ในเรื่องแล้ว” กับให้ช่างแผนที่ลงชื่อกำกับไว้เช่นเดียวกัน

#### หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๕๔๙๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๕ เรื่อง ทางปฏิบัติเกี่ยวกับการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกให้ก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ และไม่อยู่ในข่ายบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ มาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินในการเดินสำรวจฯ นั้น เจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดินจะต้องสอบสวนเจ้าของที่ดินตามแบบใบไต่สวน (น.ส. ๕) ในรายการข้อ ๔ ให้ได้ความชัดเจนว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองซึ่งออกให้เมื่อใด และในกรณีใด ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๕๖๓๔ ลงวันที่ ๑๔ ก.ค. ๒๒ การสอบสวนดังกล่าวก็เพื่อจะได้ทราบว่า ที่ดินนั้นอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ ที่แก้ไขใหม่เพียงใดหรือไม่ ประกอบกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินก็เพื่อให้ราษฎรได้รับโฉนดที่ดินโดยเร็ว จึงไม่ต้องส่ง น.ส. ๓ ไปให้อำเภอจัดบันทึกในสารบัญญัตทะเบียนหลัง น.ส. ๓ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ ม.ค. ๒๒ แต่อย่างไรก็ดี พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมออกโฉนดที่ดินไปได้

#### หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๙/๑๒/ว ๑๙๐๘๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๒๗ เรื่อง จำนวนเนื้อที่ในใบไต่สวน (น.ส. ๕)

การกระจายเนื้อที่เป็นจำนวนตารางวานั้นหมดความจำเป็น และหากจะไม่กระจายเนื้อที่ไว้ก็ไม่เกิดความเสียหายแต่อย่างใด แต่กลับจะเป็นการลดงานของเจ้าหน้าที่ที่จะปฏิบัติให้น้อยลง จึงงดการเขียนจำนวนเนื้อที่เป็นตารางวา ในใบไต่สวน ทั้งกรณีการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนช่อง “หรือ.....ตารางวา” ในใบไต่สวน ให้เจ้าหน้าที่ขีดเส้นทับด้วยน้ำหมึกสีดำตลอด

#### หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๙/๑๒/๑๔๑๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๒๙ เรื่องหาหรือแบบโฉนดที่ดิน

การสร้างโฉนดที่ดินกับการแจกโฉนดที่ดิน เป็นคนละขั้นตอนกัน การลงลายมือชื่อของพนักงานเจ้าหน้าที่ในโฉนดที่ดินเป็นเรื่องของสถาบัน การที่เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดได้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งไว้ในโฉนดที่ดิน โดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่ก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๙ ตามลักษณะของแบบโฉนดที่ดินที่อยู่ในขณะนั้น ย่อมถือว่าการสร้างโฉนดที่ดินได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามแบบของโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อการออกโฉนดที่ดินไม่มีข้อขัดข้องประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรดำเนินการแจกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินต่อไปได้ อนึ่ง ขอเรียนขอความเข้าใจมาด้วยว่า การลงวัน เดือน ปี ที่ด้านหน้าของโฉนดที่ดินที่ออกให้แก่เจ้าของที่ดินรับไปนั้น จะต้องลงวัน เดือน ปี ที่พนักงานเจ้าหน้าที่คือผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในโฉนดที่ดินไว้ก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๙ ซึ่งอาจจะเป็นคนละวันกับวัน เดือน ปี ที่เจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดินไปได้

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๙๕๐๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน**

เนื่องจากการทุจริตโดยการแก้ไขจำนวนเนื้อที่ใน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และในโฉนดที่ดิน เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันแก้ไขดังกล่าว ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุตัวอักษรจำนวนเนื้อที่ที่ดินไว้ได้ตัวเลขจำนวนที่ดินทุกประเภทด้วย

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๓/๒๖๔ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน**

เพื่อให้การระบุตัวอักษรจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปในทางเดียวกัน จึงขอความร่วมมือเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพิ่มเติม จากตัวอย่างตามหนังสือที่อ้างถึงอีก ๗ กรณี ดังนี้ คือ

- กรณีที่ ๑ “เนื้อที่ – ไร่ ๑ งาน ๕๐ ตารางวา”  
(หนึ่งงานห้าสิบตารางวา)
- กรณีที่ ๒ “เนื้อที่ – ไร่ – งาน ๕๐ ตารางวา”  
(ห้าสิบตารางวา)
- กรณีที่ ๓ “เนื้อที่ ๑๐ ไร่ – งาน – ตารางวา”  
(สิบไร่)
- กรณีที่ ๔ “เนื้อที่ ๑๐ ไร่ ๑ งาน – ตารางวา”  
(สิบไร่หนึ่งงาน)
- กรณีที่ ๕ “เนื้อที่ – ไร่ ๑ งาน – ตารางวา”  
(หนึ่งงาน)
- กรณีที่ ๖ “เนื้อที่ – ไร่ – งาน ๕๐ ๕/๑๐ ตารางวา”  
(ห้าสิบเศษห้าส่วนสิบตารางวา)
- กรณีที่ ๗ “เนื้อที่ – ไร่ ๑ งาน ๐๐ ๕/๑๐ ตารางวา”  
(หนึ่งงานเศษห้าส่วนสิบตารางวา)

อนึ่ง ตามที่กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๙๕๐๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ นั้น ใช้เฉพาะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกภายหลังวันที่หนังสือเวียนดังกล่าวใช้บังคับแล้วเท่านั้น

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๓๖๓/๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การเขียนเลขโฉนดที่ดิน**

คำสั่งกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๕ เรื่อง การเขียน การย่อ และขยายรูปแบบที่โฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส.๔ ง.) ไม่ได้กำหนดวิธีการเขียนเลขโฉนดที่ดินไว้ เพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ จะใช้เครื่องตอกเลข (Running Number Machine) แทนการเขียนก็ได้ แต่หากเป็นการเขียนก็ให้ใช้เลขไทยตามเดิม

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๔๕๓/๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ เรื่อง การกรอกข้อความในโฉนดที่ดิน**

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือที่ มท ๐๖๐๖/ว ๓๔๓๓/๕ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๑๔ เกี่ยวกับการกรอกข้อความในโฉนดที่ดิน โดยให้เขียนลายมือบรรจงด้วยหมึกสีดำ เว้นแต่จังหวัดใดมีงานเขียนโฉนดที่ดินมากและต้องเร่งรัดแจกในเวลาที่กำหนดก็ให้พิมพ์ข้อความแทนการเขียนได้ จึงขอความเข้าใจเพิ่มเติมว่าในกรณีที่พิมพ์ข้อความแทนการเขียนนั้น จะใช้เครื่องพิมพ์ดีดหรือใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ (COMPUTER) ย่อมเป็นวิธีการพิมพ์เช่นเดียวกัน

**หนังสือกรมที่ดิน มท ๐๓/๑๓/ว ๑๙๑๕๑ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๓๓ เรื่อง การประทับตราประจำต่อ**

๑. ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นแบบใด ให้เจ้าหน้าที่ประทับตราประจำต่อ (ดวงตราทองเหลืองประจำวัน) ลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินที่หน้า ๒ ริมกระดาษเบื้องต้นซ้ายมือ โดยวางโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินซ้อนบนฉบับสำนักงานที่ดินเหลื่อมกันประมาณนิ้วครึ่ง ประทับตราให้ชัดเจนด้วยชาคน้ำมันสีแดง ให้ดวงตราคาบอยู่กับริมด้านซ้ายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับละประมาณครึ่งดวง ส่วนใบแทนก็ให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกัน

๒. ก่อนเพิ่มสารบัญจจดทะเบียนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าหน้าที่ประทับตราประจำต่อลงในสารบัญจดทะเบียนแผ่นเดิมและแผ่นเพิ่มใหม่ที่ริมกระดาษเบื้องต้นด้านขวามือ โดยวางกระดาษสารบัญจดทะเบียนซ้อนกันให้ริมกระดาษด้านขวามือเหลื่อมกันประมาณครึ่งนิ้ว แล้วจึงใช้ตราประจำต่อประทับเบื้องบนด้านขวาให้ดวงตราคาบอยู่กับริมกระดาษสารบัญจดทะเบียนแผ่นละประมาณครึ่งนิ้ว เมื่อมีการเพิ่มสารบัญจดทะเบียนแผ่นต่อไป ให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกัน แต่ให้เลื่อนประทับดวงตราถัดลงมาเบื้องล่างหรือเลื่อนขึ้นไปเบื้องบนแล้วแต่กรณี อย่าให้ดวงตราที่ประทับใหม่ทับกับดวงตราประจำต่อที่มีอยู่เดิม

**หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙.๔/ว ๐๔๕๐๑ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ เรื่อง แบบพิมพ์โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) (อ้างถึงหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๓๑๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๑๔)**

ให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง และให้ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ดังนี้

๑. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายให้ใช้แบบพิมพ์ชนิดเขียนคู่ฉบับ เว้นแต่กรณีที่ได้มีการเบิกแบบพิมพ์ชนิดถ่ายเอกสารมาใช้ดำเนินการและได้ลงรายละเอียดในแบบพิมพ์ไปแล้ว ให้ใช้แบบพิมพ์ดังกล่าวดำเนินการต่อไป การแบ่งแยกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวด้วย

๒. การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบล “งานภาคพื้นดิน” ในพื้นที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ที่ใช้คอมพิวเตอร์ในการปฏิบัติงานให้ใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินเขียนคู่ฉบับ

๓. การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบล “งานภาคพื้นดิน” ในพื้นที่ศูนย์เดินสำรวจฯ ที่ไม่ได้ใช้คอมพิวเตอร์ในการปฏิบัติงานการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ และการออกโฉนดที่ดินโดยการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้ใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินชนิดถ่ายเอกสารไปก่อนจนกว่าแบบพิมพ์ที่เหลืออยู่จะหมด

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๓๕๕ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดแจ้งและตรวจสอบการห้ามโอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน**

๑. ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับห้ามโอนตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายนั้นลงไว้ให้ปรากฏในสารบัญญัตินั้นโดยปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงและที่เกี่ยวข้อง

๒. กรณีมีการแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบระยะเวลาการห้ามโอนด้วยว่าสิ้นสุดลงแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่สิ้นสุดลงให้ยกข้อกำหนดห้ามโอนไปจัดแจ้งลงไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เป็นการครบถ้วนถูกต้องตามระเบียบวิธีการ

๓. เมื่อเจ้าของที่ดินติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสารบัญญัตินั้นและสารบบของที่ดินให้รอบคอบว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามกฎหมายเพียงใดหรือไม่ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นการโอนไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน

๔. กรณีเป็นที่สงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ผู้ขออนุญาตจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินตกอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่น่าเชื่อถือก่อนทุกแปลง หากพบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นตกอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้จัดแจ้งการห้ามโอนให้ปรากฏในสารบัญญัตินั้นให้ดำเนินการเพื่อแก้ไขการแจ้งการห้ามโอนให้ถูกต้องตามระเบียบวิธีการก่อน พร้อมทั้งห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นการโอนไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนจนกว่าจะพ้นระยะเวลาการห้ามโอน

หากต่อไปมีการไม่จัดแจ้งการห้ามโอนตามกฎหมายลงไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ถูกต้องหรือมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นการโอนไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนอีก กรมที่ดินจะพิจารณาโทษทางวินัยแก่เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามควรแก่กรณี

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๒.๕/ว ๑๓/๓/๑๙ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๒ เรื่อง การป้องปรามมิให้เจ้าหน้าที่กระทำความผิดวินัย**

เพื่อเป็นการป้องปรามมิให้เกิดการกระทำความผิดวินัย รวมทั้งอาจเป็นช่องทางให้เกิดการเรียกร้องค่าใช้จ่ายอย่างอื่น จึงขอกำชับเจ้าหน้าที่หรือช่างรังวัดที่ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชาให้ออกไปปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการรังวัดที่ดินทุกประเภท ขณะปฏิบัติหน้าที่ในพื้นที่ พึงระมัดระวังมิให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดอ้างว่าจำเป็นต้องถากถางหญ้าหรือตัดรานต้นไม้ในแปลงที่ดินก่อนการทำการรังวัดที่ดินและเรียกค่าจ้างในการดำเนินการ ทั้งควรชี้แจงทำความเข้าใจกับราษฎรหรือผู้ขอให้ทราบ ว่า ตนมิได้มีหน้าที่หรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับการถากถางหญ้าหรือตัดรานต้นไม้ในแปลงที่ดินที่จะทำการรังวัดแต่อย่างใด ดังนั้น หากมีการร้องเรียนและพบว่าเจ้าหน้าที่หรือช่างรังวัดมีส่วนรับรู้หรือรู้เห็นเป็นใจดังกล่าว กรมที่ดินถือว่าเจ้าหน้าที่ดังกล่าวอาศัยหรือยอมให้ผู้อื่นอาศัยตำแหน่งหน้าที่ราชการของตนหาประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น และจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาดทุกราย

**กรณีการรับจ่านองโฉนดที่ดินที่ห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

วัตถุประสงค์ในการที่มาตรา ๕๔ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติห้ามโอนที่ดินไว้เนื่องจากไม่ต้องการให้บุคคลผู้มีความผิดในที่ดินโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นในทันทีที่ได้รับโฉนดที่ดิน เพราะหากอนุญาตให้โอนกันได้ จะมีการบุกรุกที่ดินของรัฐต่อไปอีก ทำให้เกิดปัญหาไม่มีที่สิ้นสุด กฎหมายจึงได้บัญญัติห้ามโอนไว้ ๑๐ ปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้ได้มาซึ่งสิทธิ

ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของ รัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราช บัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ และภายในกำหนด ระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าว ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้าและ วรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ดังนั้น การที่สมาชิกสหกรณ์ฯ จะนำที่ดินโฉนดที่ดินซึ่งอยู่ในบังคับห้ามโอนดังกล่าวมาเป็น หลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสหกรณ์ฯ จึงสามารถที่จะกระทำได้ เนื่องจากการจำนองหรือการประกันหนี้ มิใช่เป็นการโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่น แต่หากจะโอนชำระหนี้ให้แก่สหกรณ์นั้นจะต้องได้รับอนุมัติจาก นายทะเบียนสหกรณ์ก่อนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคหก บัญญัติว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่ง การบังคับคดี ดังนั้นสหกรณ์ฯ จึงไม่สามารถที่จะบังคับจำนองโดยใช้สิทธิทางศาลในการบังคับคดีในกรณีที่ สมาชิกฯ ไม่ชำระหนี้ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดลพบุรี หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๔๕๙๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕)

กรณีมีผู้นำ น.ส. ๓ ก. ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ช่างรังวัดได้ออกไป ทำการรังวัดและได้ลงที่หมายในระวางแล้วปรากฏว่าทาบเลขที่ดินซึ่งมีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๖ โดยมีการให้เลข ที่ดิน หน้าสำรวจ และโฉนดที่ดิน แต่ไม่ปรากฏว่า ได้แจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ และไม่พบวันแจก โฉนดที่ดินที่จะมีผลเป็นการยกเลิก น.ส. ๓ ก. จังหวัดจะยกเลิกหรือจำหน่าย เลขที่ดิน หน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน ออกจากบัญชีทะเบียนที่ดินและดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตาม มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้แก่ผู้ขอ ได้หรือไม่

ประเด็นดังกล่าวเป็นปัญหาข้อเท็จจริงซึ่งจังหวัดต้องตรวจสอบพยานหลักฐานในสารบบ บัญชีรายการประจำวันการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน (น.ส. ๒๓) การสอบสวนเจ้าของที่ดิน ผู้รับ จำนอง การตรวจสอบจากสารบบที่ดินที่นำส่ง และหลักฐานอื่นๆ ประกอบกันให้ได้ข้อยุติว่า ได้มีการออก โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้ตรวจสอบแล้ว ไม่พบ หลักฐานสารบบที่ดินและทะเบียนโฉนดที่ดินของที่ดินดังกล่าวทางกรมที่ดิน และเมื่อไม่พบวันแจกโฉนดที่ดิน ต้องถือว่า ที่ดินดังกล่าวยังไม่มีการออกโฉนดที่ดิน และ น.ส. ๓ ก. ยังไม่ถูกยกเลิก จึงให้จังหวัดแจ้ง เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกกระบวนการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน พร้อมทั้งทำลายแบบพิมพ์โฉนด ที่ดินตามระเบียบและให้ผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ก. ดำเนินการเรื่องออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดยโสธร ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๔๖๔๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การยกเลิกเรื่องสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

สำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดขอให้ประทับตราข้อความเตือนลงบนโฉนดที่ดินในเขต โครงการจัดรูปที่ดินจังหวัด โดยประทับด้านหลังโฉนดที่ดิน (มุมบนขวาด้วยหมึกแดง) ว่า “ห้ามมิให้ เจ้าของที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้เกษตรกรรม เว้นแต่ ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัด ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติ จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗”

พระราชบัญญัติดังกล่าวมีข้อกำหนดในการแจ้งเจ้าของที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อรับทราบเงื่อนไขต่างๆ และมีบทดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนอยู่แล้ว การประทับตราข้อความลงในโฉนดที่ดิน เป็นการดำเนินการเกินกว่ากฎหมายและระเบียบคำสั่งได้กำหนดไว้ จึงไม่สามารถดำเนินการในเรื่งดังกล่าวได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดพิจิตร ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๕๐๓/๙ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๖ เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ประทับข้อความเตือนลงบนโฉนดที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินจังหวัด)

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๙๔๔ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๑ เรื่อง พระราชบัญญัติค่านำน่านามหญิง พ.ศ. ๒๕๕๑**

พระราชบัญญัติค่านำน่านามหญิง พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยมีผลให้บังคับตั้งแต่วันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๑ เป็นต้นไป มีผลให้หญิงที่จดทะเบียนสมรสแล้วหรือต่อมาการสมรสได้สิ้นสุดลงสามารถเลือกใช้ค่านำน่านามว่า “นาง” หรือ “นางสาว” ได้ตามความสมัครใจ

กรณีผู้ขอเป็นหญิงขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแล้วปรากฏว่าค่านำน่านามของผู้ขอในเอกสารหลักฐานที่ทางราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน เป็น “นางสาว” ไม่ตรงกับในทะเบียนที่ดินที่เป็น “นาง” ถ้าเห็นว่ามีหลักฐานสมควรเชื่อได้ว่าผู้ขอได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัวให้เปลี่ยนค่านำน่านามจาก “นาง” เป็น “นางสาว” แล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอนั้นไว้เป็นหลักฐาน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปตามความประสงค์ของผู้ขอโดยใช้ค่านำน่านามว่า “นางสาว” บรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) และในรายการจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “...(ชื่อผู้ขอ) เดิมใช้ค่านำน่านามว่า “นาง” บัดนี้ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัวให้ใช้ค่านำน่านามว่า “นางสาว” แล้ว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๒๑๙๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและการลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินและการตรวจสอบข้อมูลที่ราชพัสดุ**

เพื่อให้การแจ้งสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่เป็นที่ราชพัสดุในกรณีที่มีการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งการแบ่งแยก รวม สอดเขต หรือการรังวัดใดๆ เกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ได้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ กรมที่ดินจึงขอชักชวนความเข้าใจเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่า ในกรณีที่มีการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มีเขตข้างเคียงติดต่อกับที่ราชพัสดุในกรุงเทพมหานครขอได้แจ้งกรมธนารักษ์ร่วมกับผู้ใช้ที่ราชพัสดุ ส่วนในจังหวัดอื่นขอได้แจ้งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ร่วมกับหัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานประจำจังหวัดของผู้ใช้ที่ราชพัสดุ ทั้งนี้ การแจ้งดังกล่าวให้รวมถึงกรณีการตรวจสอบข้อมูลที่ราชพัสดุด้วย

อนึ่ง ในการระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตที่ราชพัสดุ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมธนารักษ์ เรื่อง การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงการระวางชี้แนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๓ ในหมวด ๔ การระวางชี้แนวเขตและการรับรองแนวเขตที่ราชพัสดุ ด้วย

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๔๓/๑ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้ง  
เจ้าพนักงานที่ดิน**

การจัดตำแหน่งข้าราชการเข้าประเภทตำแหน่งมีผลทำให้ชื่อตำแหน่งและระดับของ  
เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขาเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม กรมที่ดินจึงได้  
เสนอกระทรวงมหาดไทยยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๒  
และมีคำสั่งที่ ๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๒ แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินขึ้นใหม่ เพื่อให้  
สอดคล้องกับชื่อตำแหน่งที่เปลี่ยนแปลงไป ตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑  
โดยคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน  
ข้อ ๒ แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขาเป็นเจ้าพนักงาน  
ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขานั้นๆ คือ

- (๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- (๒) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน
- (๓) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน
- (๔) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปในฝ่ายรังวัด
- (๕) ข้าราชการพลเรือนสามัญประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไป หรือประเภททั่วไป  
ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไป ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งตาม (๒) (๓) และ (๔) เป็นการ  
ชั่วคราว

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๖๖๓/ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๒ เรื่อง  
แนวทางและวิธีการตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชน (ปลอม)**

เพื่อเป็นการป้องกันมิให้กลุ่มมิจฉาชีพใช้หรือสมัครบัตรประจำตัวประชาชนปลอมอันจะส่ง  
ผลกระทบเสียหายแก่บุคคลอื่นหรือองค์กรทั้งภาครัฐและเอกชนจึงขอส่งสำเนา หนังสือกระทรวงมหาดไทย  
ที่ มท ๐๓๐๙.๒/ว ๑๖๖๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๒ พร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วยมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่  
ใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการตรวจสอบต้นฉบับบัตรประจำตัวประชาชนที่ผู้ขอยื่นประกอบ  
คำขอในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือที่อ้างถึง

อนึ่ง โดยที่การใช้หรือแสดงบัตรประจำตัวประชาชนปลอมเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติ  
บัตรประจำตัวประชาชน พ.ศ. ๒๕๒๖ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๔ (๒) ซึ่งต้อง  
ระวางโทษจำคุกตั้งแต่หนึ่งปีถึงสิบปี หรือปรับตั้งแต่สองหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ ฉะนั้น  
หากพบการกระทำความผิดในการใช้หรืออ้างแสดงบัตรประชาชนปลอมในการติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในสำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ  
แจ้งความดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป

**หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๓๓๐๙๙ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑  
เรื่อง การวางแนวทางปฏิบัติกรณีแบบพิมพ์โฉนดที่ดินสูญหาย**

วางแนวทางปฏิบัติกรณีโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจฯ สูญหาย ดังนี้

๑. ให้ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจฯ แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นข้าราชการ ทำหน้าที่ควบคุม  
เบิกจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดินตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้  
จัดทำบัญชีรับจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน (บ.ท.ด.๖๙) ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์ การควบคุม  
รักษาและการเบิกจ่าย แบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด  
พ.ศ. ๒๕๓๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๓๑

๒. ให้จัดทำสมุดบัญชีควบคุมการเบิกแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน (บ.ท.ด.๖๙) ไว้เป็นหลักฐาน เมื่อมีการเบิกแบบพิมพ์โฉนดที่ดินหรือแบบพิมพ์ น.ส.๓ ก. เพื่อใช้ในโครงการเดินสำรวจ ให้กองกลาง ฝ่ายสอบสวนสิทธิ จัดให้มีสมุดควบคุมงานโดยใช้สมุดเบอร์ ๒ (หนึ่งเล่มต่อหนึ่งสายสำรวจ) ให้อยู่ในความควบคุมดูแลของผู้กำกับการเดินสำรวจ

๓. ให้มีข้อความตามบัญชีเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

๔. ให้มีการลงนามรับแบบพิมพ์โฉนดที่ดินหรือ น.ส.๓ ก. ทุกครั้งที่มีการจัดส่งให้เจ้าหน้าที่คนอื่นดำเนินการต่อ

๕. หากไม่มีการลงนามในสมุดดังกล่าว และแบบพิมพ์สูญหาย ให้ถือว่าผู้ลงนามครั้งสุดท้ายเป็นผู้รับผิดชอบและทำแบบพิมพ์สูญหาย

๖. ให้ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจ ผู้กำกับการเดินสำรวจ ผู้กำกับการรังวัด เป็นผู้ดูแล และควบคุมให้มีการปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๓/๙๓๑ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การกรอกข้อความในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

ในการกรอกข้อความในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก็ดี หรือในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ดี ขอให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๓๔๓๓/๕ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๑๔ และข้อบังคับเรื่อง การกรอกข้อความในหนังสือสำคัญ เช่น โฉนด และตราจอง ลงวันที่ ๒๐/๓/๓๔ โดยเคร่งครัด หากได้กรอกข้อความในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดผิดห้ามไม่ให้ ชูด ลบ ชีด ขำ โดยเด็ดขาด ให้บันทึกไว้เป็นหลักฐานแล้วทำลายแบบพิมพ์ตามระเบียบ และเบิกแบบพิมพ์มาดำเนินการใหม่ ส่วนการจดทะเบียนที่รายการจดทะเบียนในรายการจดทะเบียน การกรอกข้อความในเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่างๆ รวมทั้งเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หากได้เขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดหรือตก ห้าม ชูด ลบ ให้ใช้วิธีขีดฆ่าหรือตกเติม แล้วลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ฉะนั้น เพื่อไม่ให้เกิดกรณีดังกล่าว ขอให้เจ้าหน้าที่ใช้ความระมัดระวังในการเขียนหรือพิมพ์ข้อความในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งหากมีการกระทำผิดให้ผู้บังคับบัญชาถือปฏิบัติดังนี้

๑. ทุกครั้งที่ทำผิดให้บันทึกไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้ใดเป็นผู้กระทำผิด หากเป็นบุคคลเดียวกัน กระทำผิดตั้งแต่ ๓ - ๕ ครั้ง ให้ว่ากล่าวตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร หากยังกระทำผิดอีกให้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาสมรรถภาพแล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบ

๒. ในกรณีชูด ลบ ชีด ขำ โดยผู้กระทำความผิดเจตนาทุจริต ให้ถือเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรง

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๑๔๔๔๖ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิม (อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๐๖๓๔๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๑, มท ๐๓/๑๙/ว ๒๕๔๓/๔ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑, มท ๐๓/๐๓/ว ๐๓๕๖๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)**

โดยที่ปรากฏว่าเจ้าหน้าที่ได้ใช้หนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑ - ๓ เป็นข้ออ้างกับเจ้าของที่ดินเป็นเหตุ ให้การพิจารณาออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ล่าช้าและเจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อน กรมที่ดินจึงขอความเข้าใจเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐานเดิมว่า ถ้าเจ้าหน้าที่พิจารณาโดยสุจริตก็จะทราบได้

ทันทีว่า ผู้ขอจำรังวัดเอาที่นอก ส.ค. ๑ นอก น.ส. ๓ เดิม ไปโดยมิชอบหรือไม่ ทั้งนี้โดยพิจารณาจากกระยะทุกด้าน และข้างเคียงประกอบ หากกระยะใกล้เคียงหลักฐานเดิม และข้างเคียงก็คงเดิม (รวมถึงผู้ครอบครองต่อเนื่องจากเจ้าของที่ดินเดิม) เชื่อแน่ว่าเป็นชอบเขตตามหลักฐานเดิมแน่นอนถึงแม้ว่าเนื้อที่ที่รังวัดออกโฉนดที่ดินและ น.ส. ๓ ก. ใหม่จะมากกว่าเดิมก็ชอบที่จะต้องดำเนินการให้ผู้ขอไป แต่ในกรณีมีปัญหานี้ก็เนื่องมาจากสาเหตุที่เคยมีกรณีเจ้าหน้าที่ที่ดินทุจริตร่วมกับเจ้าของที่ดินออกหลักฐานที่ดินขยายขอบเขตออกไปจากหลักฐานเดิมโดยผิดปกติ อีกทั้งระยะและข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปทั้งหมดโดยไม่มีที่มาที่ไป จึงได้ออกหนังสือเวียนทั้ง ๓ ฉบับดังกล่าว เพื่อเป็นการป้องกันไว้มิให้มีกรณีเช่นนี้เกิดขึ้นอีกต่อไป

**กรณีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งกระทำการแทนกรมที่ดินได้ทำความเห็นเสนอต่อศาลตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ว่าผู้ขอออกโฉนดที่ดินมิได้เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เป็นการโต้แย้งสิทธิในที่ดิน**

นาง ค. ได้ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้ร้องเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับนั้น เป็นการใช้สิทธิทางศาลตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบกับมาตรา ๕๕ และมาตรา ๑๔๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน แต่ไม่ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ที่มีความประสงค์จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งแต่วันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เป็นต้นมา ต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลยุติธรรมว่า ผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ กรณีจึงเป็นการใช้สิทธิทางศาลตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นกรณีที่ไม่มีกรณีโต้แย้งสิทธิหรือไม่มีข้อพิพาท เนื่องจากการใช้สิทธิตามกฎหมายแต่เพียงฝ่ายเดียวของผู้ขอ ซึ่งเรื่องทำนองนี้ ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้ว่า กรณีที่จะเสนอคดีต่อศาลเป็นคดีที่ไม่มีข้อพิพาทโดยทำเป็นคำร้องขอนั้น หมายถึงกรณีที่ไม่มีบุคคลใดโต้แย้งสิทธิ แต่มีเหตุที่ผู้เสนอคดีจำต้องใช้สิทธิทางศาล (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๓๖/๒๕๔๔) ในการพิจารณาคำร้องขอของศาล กฎหมายกำหนดให้ศาลต้องแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่าผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ซึ่งในกระบวนการทางศาลนั้นเป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินที่จะนำสืบให้ศาลเห็นว่าเป็นตนเองเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตรงตามหลักฐาน ส.ค. ๑ อย่างต่อเนื่องมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ตามข้อ ๓ ของประกาศกรมที่ดินลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่อง คำแนะนำประชาชนกรณีนำ ส.ค. ๑ มายื่นขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมหาสารคาม สาขาเชียงยืน ได้ดำเนินการตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้ โดยตรวจสอบพร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลครบถ้วนแล้ว การรายงานผลว่า “...ไม่น่าเชื่อว่า ที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดินขอรังวัดตรวจสอบจะเป็นแปลงเดียวกับที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ และผู้ขอออกโฉนดที่ดินมิได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ...” จึงเป็นเพียงการ

เสนอความเห็นตามข้อเท็จจริงและหลักวิชาการ (แผนที่) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของศาลยุติธรรม ว่าผู้ขอออกโฉนดที่ดินรายนี้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เท่านั้น มิใช่การโต้แย้งสิทธิของ นาง ค. (ผู้ขอออกโฉนดที่ดิน) แต่อย่างใด จึงไม่มีเหตุจำเป็นต้องแต่งตั้งพนักงานอัยการเพื่อแก้ต่างในคดีนี้

อย่างไรก็ตาม โดยที่เรื่องนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินที่ นาง ค. ได้นำรังวัดตรวจสอบอยู่ในเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๓๖ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาคดีของศาลจังหวัดในการไต่สวนคำร้อง เจ้าพนักงานที่ดินควรแถลงให้ศาลทราบอีกครั้งว่า ที่ดินดังกล่าวอยู่ในความดูแลรักษาและป้องกันของกรมป่าไม้ ตามนัยพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ และเป็นหน่วยงานของรัฐที่มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดี ซึ่งอาจเป็นทั้งผู้ฟ้องหรือผู้ถูกฟ้องในคดีนั้น

(ตอบข้อหารือจังหวัดมหาสารคาม ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๐๑๔๓/๕ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑)

### การรับรองแนวเขตกรณีที่ดินข้างเคียงมีโฉนดที่ดินแล้ว

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๐ “กรณีที่ดินข้างเคียงได้มีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือมีโฉนดที่ดินแล้ว แต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้ไประวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๔) แล้ว ให้เจ้าของที่ดินลงชื่อรับรองว่ามีได้นำรังวัดรูล้ำเขตที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔) ตามระเบียบ แล้วเขียนข้อความด้วยหมึกสีแดงว่านายหรือนาง...ไม่มานำชี้เขต..ฯลฯ”

**คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๐๔/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕๖๕/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๒๓ และให้ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้**

๑. การรังวัดแบ่งแยก รวม หรือสอบเขตโฉนดที่ดิน และการแบ่งแยก รวม หรือตรวจสอบ เนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าที่ดินนั้นมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษา และเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการมิได้มาระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัดหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน การติดต่อหรือแจ้งผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการ ให้ถือปฏิบัติตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน หรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑

๒. การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าที่ดินนั้นมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษา และเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการมิได้มาระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัดหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน การติดต่อหรือแจ้งผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการให้ถือปฏิบัติดังนี้

๒.๑ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๙ ตริแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักฐาน ส.ค. ๑ และปรากฏว่าเนื้อที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตาม ส.ค. ๑ ให้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๙

๒.๒ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นอกเหนือจาก ๒.๑ ให้ดำเนินการดังนี้

๒.๒.๑ ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาไม่มาชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปอีกครั้งหนึ่งภายใน ๗ วัน นับแต่วันทำการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เสร็จ โดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินนั้นไปตรวจสอบแนวเขตและหลักเขตที่ปักไว้ว่าถูกต้องที่ดินที่ตนมีหน้าที่ดูแลรักษาหรือไม่โดยขอให้ตอบให้ทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งกับให้แจ้งไปด้วยถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่าไม่ประสงค์จะคัดค้านแนวเขตและปักหลักเขตที่ดินรายนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

๒.๒.๒ กรณีตาม ๒.๒.๑ ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่ตอบให้ทราบภายในกำหนดให้เจ้าของที่ดินรับรองว่า มิได้นำรังวัดถูกต้องที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (พ.ด. ๓๘) ตามระเบียบโดยเขียนข้อความด้วยหมึกสีแดงว่าเป็นที่ดินประเภทใด ผู้ดูแลรักษาไม่มาชี้แนวเขต ส่วนในช่องเจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตในใบโฉนด (น.ส. ๕) หรือในแบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก., ส.ด. ๑) ให้บรรยายด้วยหมึกสีแดงว่าข้างเคียงเป็นที่ดินประเภทใด ได้มีหนังสือแจ้งผู้ดูแลรักษาให้ไประวังชี้และตรวจสอบแนวเขตที่ดินแล้วแต่ไม่ดำเนินการ เจ้าของที่ดินได้รับรองเขตไว้แล้ว ให้ช่างรังวัดหรือเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย

อนึ่ง ความในข้อ ๒ ของคำสั่งนี้ให้ใช้บังคับแก่การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

**หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๕๖๗/๓ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัดและดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)**

วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า “...เมื่อมีการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินปรากฏว่าที่ดินนั้นมีแนวเขตติดต่อกับป่าสงวนแห่งชาติ...และเมื่อที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษา ไม่ว่าจะเป็นกรมป่าไม้หรือส่วนราชการใดก็ตาม หัวหน้าส่วนราชการนั้นไม่ควรจะรังชี้แนวเขตหรือมาแต่ไม่รับรองแนวเขตโดยไม่มีการคัดค้านการรังวัดก็ให้ปฏิบัติตามแนวทางของคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๓๐๔/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการประกอบกับระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)”

**หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓/๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒**

วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การออกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีหนังสือแจ้งให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน ว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ อย่างไร เว้นแต่การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ไม่ต้องแจ้งให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินแต่อย่างใด





## คติธรรม

“ทุกสิ่งทุกอย่างในโลกนี้  
ล้วนแต่เคลื่อนที่ไปสู่ความเป็น

อนิจจัง ทุกขัง อนัตตา

ทุกอย่างในโลกนี้

เคลื่อนไปสู่การสลายตัวทั้งสิ้น

ไม่ยึด ไม่ทุกข์ ไม่สุข

จะได้อย่างสงบ.

หลวงปู่ทวด วัดช้างให้

พิธีพุทธาภิเษก ครั้งที่ ๒ (พิธีเสาร์ ๕) หลวงพ่อทวด รุ่น ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน



พิธีพุทธาภิเษก ครั้งที่ ๒ (พิธีเสาร์ ๕) หลวงพ่อทวด รุ่น ๑๑๔ ปี กรมที่ดิน  
ณ ลานธรรมหน้าหลวงพ่อทวดองค์ใหญ่ วัดห้วยมงคล  
ตำบลทับใต้ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์  
เมื่อวันเสาร์ที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๘