

สารจากอธิบดี

“กรมที่ดิน” เป็นหน่วยงานหลักของประเทศที่ให้บริการประชาชนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ซื้อ ขาย โอน จำนอง เป็นต้น จากข้อมูลในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ ที่ผ่านมาพบว่า มีประชาชนเดินทางไปใช้บริการ ณ สำนักงานที่ดินทั้ง ๔๖๑ แห่ง ทั่วประเทศมากกว่า ๑๒ ล้านราย และจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้กรมที่ดินเร่งพัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัล (Digital Transformation) ตามยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี และนโยบายไทยแลนด์ ๔.๐ ของรัฐบาล เพื่อสร้างแนวทางที่เหมาะสม (Solution) ในการให้บริการประชาชน

กรมที่ดินได้พัฒนาเทคโนโลยีดิจิทัลในหลากหลายด้านมาโดยลำดับ เริ่มต้นจากการพัฒนาเว็บไซต์ e-LandsAnnouncement เพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนตรวจสอบประกาศของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในที่ดินของตนเองผ่านอินเตอร์เน็ต เพิ่มเติมจากเดิมที่มีการติดประกาศ ณ สำนักงานที่ดิน ต่อด้วยพัฒนา LINE Official Account : @teedin เป็นการเปิดช่องทางการสื่อสารกับพี่น้องประชาชนผ่านทางแอปพลิเคชันไลน์ (LINE) ให้สามารถติดต่อพูดคุยกับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้ทุกสาขาทั่วประเทศ พร้อมให้บริการคำนวณภาษีที่ดิน ค้นหารูปแปลงที่ดิน ราคาประเมิน และร้องทุกข์ร้องเรียน ทางไลน์ได้ทันที และที่สำคัญเมื่อต้นปี พ.ศ. ๒๕๖๔ กรมที่ดินได้พัฒนาสู่โมบายแอปพลิเคชันที่ใช้ชื่อว่า “SmartLands : แอปเดียวจบครบทุกเรื่องที่ดิน” ที่รวบรวมช่องทางการเข้าถึงข้อมูลและบริการกว่า ๑๕ ฟังชันก์ของกรมที่ดินไว้ที่จุดเดียว อาทิ สารานุกรมที่ดิน จองคิวนัดรังวัด ค้นหารูปแปลงที่ดิน คำนวณภาษีอากร ราคาประเมิน ค่าใช้จ่ายการรังวัด ขั้นตอนการทำธุรกรรม เป็นต้น จนถึงปัจจุบันนี้ กรมที่ดินได้พัฒนาแอปพลิเคชัน “e-QLands” เพื่อจองคิวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจองคิวนัดรังวัดผ่านระบบออนไลน์

ก้าวต่อไป กรมที่ดินได้นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาพัฒนาต่อยอดการบริหารจัดการองค์การเพื่อสร้างนวัตกรรมการให้บริการประชาชนก่อให้เกิดความสะดวกสบาย ประหยัดเวลา และลดค่าใช้จ่าย ที่สำคัญช่วยลดความแออัดในสำนักงานที่ดิน ทำให้ประชาชนและเจ้าหน้าที่มีความปลอดภัยจากโควิด-19 มากขึ้น และตอบสนองการใช้ชีวิตบนความปกติใหม่ (New Normal) ในปัจจุบัน กรมที่ดินยังคงพัฒนาเพื่อยกระดับการบริการสู่ “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมออนไลน์ต่างสำนักงาน” ในอนาคตอันใกล้ ถึงแม้ว่ากรมที่ดินจะนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาพัฒนาอย่างต่อเนื่อง แต่ยังรักษามาตรฐานการให้บริการสำหรับพี่น้องประชาชนที่เป็นกลุ่มเปราะบาง เช่น ผู้พิการ ผู้สูงอายุ หรือผู้ด้อยโอกาสทางเศรษฐกิจอย่างทั่วถึง โดยไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลังและร่วมสร้างไทยไปด้วยกัน

เนื่องในโอกาสครบรอบการสถาปนา ๑๒๐ ปี ของกรมที่ดิน (วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔) ขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ ได้โปรดอภิบาลปกป้องคุ้มครองให้บุคลากรกรมที่ดิน และสมาชิกวารสารที่ดินทุกท่าน จงประสบแต่ความสุข ความเจริญ มีสุขภาพแข็งแรง สมบูรณ์ และสัมฤทธิ์ผลในสิ่งอันพึงปรารถนาทุกประการ

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สารบัญ

หน้า

- **สารจากอธิบดี** ๑
- **กรมที่ดินในยุค Digital transformation ก้าวผ่านแห่งอนาคต** ๓
- **ประวัติกรมที่ดิน** ๑๖
  - ◆ ความเป็นมา ๑๖
  - ◆ การจัดตั้งหอทะเบียนที่ดิน ๒๐
  - ◆ การเปลี่ยน “กรมทะเบียนที่ดิน” เป็น “กรมที่ดิน” ๒๑
  - ◆ การแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน ๒๑
- **การออกเอกสารสิทธิในที่ดิน**
  - ๑) ความเป็นมาในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๒๓
  - ๒) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ๕๓
  - ๓) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยการเดินสำรวจ ๑๐๗
  - ๔) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะราย ๑๒๔
  - ๕) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ ๑๔๒
  - ๖) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในที่งอกริมตลิ่ง ๑๖๓
  - ๗) ภูมิลำเนาในทางปกครอง ๑๗๑
  - ๘) กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ๑๘๓
  - ๙) แนวทางการวินิจฉัยของกรมที่ดิน ๒๓๙
- **บทกวี ๑๒๐ ปี กรมที่ดิน**

กรมที่ดินในยุค Digital transformation ก้าวผ่านแห่งอนาคต

โดย นายนิสิต จันทร์สมวงศ์
อธิบดีกรมที่ดิน



โลกทุกวันนี้ เป็นโลกของความเปลี่ยนแปลงในทางเทคโนโลยี ซึ่งในช่วง ๑๐ ปีที่ผ่านมา ได้มีวิวัฒนาการที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ผลของวิวัฒนาการที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วนั้น ส่งผลให้วิถีชีวิตประชาชนในการใช้บริการภาครัฐต่างๆ ต้องเกิดการปรับตัวและเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะทุกวันนี้สังคมไทยมีการใช้เทคโนโลยีหรือประชาชนมีการใช้ Social Media ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น Facebook Line Instagram หรือ Twitter ส่งผลให้ประชาชนมีวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปและผูกพันกับเทคโนโลยีมากขึ้น กรมที่ดินของเรา ก็เป็นกรมหนึ่งที่มีงานบริการประชาชน ได้เห็นความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ ที่จะต้องพัฒนาปรับปรุง กระบวนงานบริการเพื่อให้สอดคล้องกับเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไปในสมัยใหม่ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ด้วยความตระหนักในเรื่องนี้ กรมที่ดินก็เลยได้มีการวางแผนการพัฒนาระบบดิจิทัล “แผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓ – ๒๕๖๖” ซึ่งเป็นแผน ๔ ปี เพื่อจะพัฒนากรมที่ดินให้สามารถบริการประชาชนได้สะดวก รวดเร็ว ที่สำคัญที่สุด ก็คือการลดค่าใช้จ่าย ลดระยะเวลา ในการบริการประชาชน ทำให้การบริการประชาชนมีระยะเวลาน้อยลง อันจะส่งผลให้การบริหารงานภาครัฐมีประสิทธิภาพสูงขึ้น

กรมที่ดินตระหนักในความสำคัญของเทคโนโลยี โดยในปี พ.ศ.๒๕๖๓ ที่ผ่านมา กระผมและชาวดินได้เร่งรัดพัฒนาแผนดิจิทัลและการทำงานร่วมกับข้าราชการกรมที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการทำระบบฐานข้อมูลที่ดินต่างๆ ที่ดินที่เป็นโฉนดที่ดินมีอยู่ ๓๔ ล้านแปลง น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก และ ส.ค. ๑ อีก ๓ ล้านแปลง เพื่อจะทำให้ฐานข้อมูลของกรมที่ดินมีความสมบูรณ์ ครบถ้วน ประชาชนสามารถสืบค้นหาข้อมูลของตนเองได้อย่างสะดวก สบาย ผลของการทำงานตลอดระยะเวลาหลายปีในการสร้างฐานข้อมูลทำให้ในปี พ.ศ.๒๕๖๓ กรมที่ดินสามารถพัฒนาระบบ เพื่อจะใช้ Application หรือระบบที่จะนำฐานข้อมูลของกรมที่ดินมาบริการประชาชนอย่างเป็นรูปธรรมและจับต้องได้ เพื่อความคุ้มค่า ลดค่าใช้จ่าย ในการบริการประชาชนให้มากขึ้น

ที่ผ่านมากรมที่ดินได้บูรณาการฐานข้อมูลของกรมที่ดิน เพื่อการบริการประชาชนกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นกรมธนารักษ์ กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานพัฒนารัฐบาลดิจิทัล (องค์การมหาชน) และโดยเฉพาะอย่างยิ่งกรมการปกครอง ซึ่งกรมที่ดินได้พัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อเชื่อมต่อกับระบบ Linkage Center การบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐด้วยการบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนที่อยู่ในความครอบครองของหน่วยงานภาครัฐ ด้วยการใช้บัตรประชาชนแบบอเนกประสงค์ (Smart Card) ใบเดียวในการติดต่อราชการ ไม่ต้องทำสำเนาในการเรียกใช้ข้อมูล เป็นการให้บริการประชาชนจากระบบฐานข้อมูลประชาชนของหน่วยงานต่างๆ ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ ปัจจุบัน

กรมที่ดินได้เชื่อมโยงระบบ Linkage Center ระบบบูรณาการฐานข้อมูลประชาชนและการบริการภาครัฐ จำนวน ๒๓ ฐานข้อมูล ไม่ว่าจะเป็น ข้อมูลทะเบียนราษฎร ใบสูติบัตร ใบมรณบัตร หนังสือรับรองบุตร ข้อมูลทะเบียนสมรส การจดทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล การจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม การจดทะเบียนพินัยกรรม ข้อมูลภาพใบหน้า ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงชื่อตัว – ชื่อสกุล เป็นต้น ทำให้กรมที่ดินหรือเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินสามารถตรวจสอบฐานข้อมูลบุคคลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกรมที่ดินได้อย่างถูกต้อง แม่นยำมากยิ่งขึ้น การเกิดข้อผิดพลาดในการทำนิติกรรมก็จะลดลง เนื่องจากสามารถระบุตัวบุคคลได้อย่างชัดเจน ดังนั้น การปลอมแปลงการทำนิติกรรมที่ไม่ถูกต้อง การฉ้อโกงระหว่างประชาชนด้วยกันก็จะเกิดขึ้นน้อยลง และเฉพาะอย่างยิ่งเป็นการอำนวยความสะดวกและลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชนในการติดต่อราชการ

นอกจากนี้ กรมที่ดินยังได้บูรณาการเชื่อมโยงฐานข้อมูลกับกรมธนารักษ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง ทำให้การประเมินราคาได้อย่างถูกต้องและรวดเร็วขึ้น จากการที่ได้นำข้อมูลราคาประเมินที่ดิน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและอาคารชุด มาเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากการจดทะเบียนของกรมที่ดิน อันส่งผลให้มีการเผยแพร่ราคาประเมินที่ดินรายแปลงในรูปแบบเทคโนโลยีดิจิทัล เชื่อมโยงไปยังระบบการให้บริการประชาชนในการคำนวณค่าธรรมเนียมและภาษีอากร เพื่อให้ประชาชนทราบถึงอัตราค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่จะต้องชำระในวันที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับกรมที่ดิน

อีกตัวอย่างหนึ่งคือ การเชื่อมโยงข้อมูลแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กรมที่ดินได้ร่วมมือกับกรุงเทพมหานครและกรมโยธาธิการและผังเมือง ในการนำข้อมูลผังแนวเขตการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (Zoning) มาซ้อนทับบน Layer ของรูปแปลงที่ดิน โดยสามารถตรวจสอบได้ว่า ที่ดินของตนเองหรือบริเวณที่สนใจสามารถทำประโยชน์ประเภทใดได้บ้าง เช่น เป็นที่ดินที่อยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมหรือเกษตรกรรม ซึ่งจะสามารถตรวจสอบแนวเขตการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (Zoning) ร่วมกับรูปแปลงที่ดินได้จากคอมพิวเตอร์หรือสมาร์ทโฟนได้ทันที โดยไม่ต้องเดินทางไปตรวจสอบยังสำนักงานที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผลของการบูรณาการข้อมูลระหว่างภาครัฐ ทำให้ฐานข้อมูลของกรมที่ดินมีมูลค่าเพิ่ม หรือ Value Added และก่อให้เกิดห่วงโซ่ของการทำงานหรือ Value Chain ในการทำงานทำให้ประชาชนสะดวก สบาย ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าคำขอ ค่าพยาน ค่าพิมพ์เอกสาร ลดระยะเวลารอคอยในการรับบริการ ประชาชนสามารถค้นหาข้อมูลด้วยตนเองได้ทุกที่ทุกเวลาทางอินเทอร์เน็ต โดยไม่มีค่าใช้จ่าย การเข้าถึงเว็บไซต์กรมที่ดิน (www.dol.go.th) เพียงเว็บไซต์เดียวก็สามารถดูฐานข้อมูลของส่วนราชการอื่นๆ ได้

ผลของการบูรณาการข้อมูลระหว่างภาครัฐเป็นที่ปรากฏชัด ผลสัมฤทธิ์เชิงประจักษ์ที่ชัดเจนจากการที่มีประชาชนใช้ระบบ LandsMaps หรือ ระบบให้บริการประชาชนค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต ซึ่งเป็นการบูรณาการข้อมูลด้านทะเบียนที่ดินและรูปแปลงที่ดินจากฐานข้อมูลดิจิทัลที่กรมที่ดินมีอยู่ ให้ใช้ประโยชน์ร่วมกับเทคโนโลยีด้านภูมิสารสนเทศ (Geographic Information System : GIS) และ Google Maps เพื่อให้บริการข้อมูลเชิงพื้นที่แก่ประชาชน หน่วยงานภาครัฐและเอกชนผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต เป็นการพัฒนาการให้บริการข้อมูลและเพิ่มช่องทางการเข้าถึงข้อมูลที่ดินได้มากขึ้น โดยประชาชนสามารถค้นหาข้อมูลตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินและข้อมูลที่ดินได้จากเลขที่โฉนดที่ดินหรือสถานที่สำคัญใกล้เคียงได้ ในช่วง ๑๐ ปีที่ผ่านมา มีผู้ใช้บริการเพียงแค่ปีละประมาณ ๕๐๐,๐๐๐ ราย ปัจจุบันนี้ ปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เพียงปีเดียว มีผู้ใช้บริการกว่า ๒๐ ล้านราย นี่คือความสำเร็จ ของการวางระบบดิจิทัลมาเชื่อมโยงและการใช้ประโยชน์ และเกิดจากการบูรณาการฐานข้อมูลร่วมกันในการทำงาน ที่จะเกิดประโยชน์ต่อประชาชน



ในช่วงปีที่ผ่านมา สิ่งที่กรมที่ดินได้ดำเนินการนอกจากการสร้างฐานข้อมูลที่ดิน ที่มีความครบถ้วนถูกต้อง มีประสิทธิภาพสูงแล้ว สิ่งที่กรมที่ดินให้ความใส่ใจก็คือ การที่ประชาชนจะสามารถค้นหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินได้สะดวก รวดเร็ว ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยนโยบายของรัฐบาล พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และกระผม นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน โดยนโยบาย Smart Land Changes ได้เริ่มต้นพัฒนาระบบ Application เป็นระบบที่ประชาชนจะทำการติดต่อกับกรมที่ดินได้สะดวก รวดเร็ว ถูกต้อง และง่ายดายยิ่งขึ้น โดยการพัฒนาระบบ One App หรือ SmartLands Application แอปเดียวจบครบทุกเรื่องที่ดินขึ้น ที่รวบรวมช่องทางการเข้าถึงข้อมูลและบริการของกรมที่ดินไว้ที่จุดเดียว เพื่อที่จะทำให้ประชาชนได้รับความสะดวก ลดขั้นตอน ประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายให้กับประชาชน และที่สำคัญตอบสนองการใช้ชีวิตแบบวิถีใหม่ (New Normal) เพียงปลายนิ้วสัมผัส ท่านจะรู้เรื่องของกรมที่ดินทั้งหมด ๑๕ เรื่อง ดังนี้

๑. สารานุกรมที่ดิน



สารานุกรมที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ จัดทำขึ้นเพื่อให้ความรู้และสร้างความเข้าใจด้านที่ดินที่สำคัญและจำเป็นสำหรับประชาชน จัดทำในรูปแบบคลิปวิดีโอเป็นตอนๆ ความยาวตอนละไม่เกิน ๕ นาที รายละเอียดที่นำเสนอจะเป็นแบบง่ายๆ มุ่งให้ความรู้และสร้างความเข้าใจที่ดีร่วมกันระหว่างเจ้าหน้าที่กรมที่ดินและประชาชน โดยจะนำเสนอความรู้ที่สำคัญในงานที่ดินที่ประชาชนมาติดต่อที่สำนักงานที่ดิน ซึ่งจะทำให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สะดวก รวดเร็ว ตรวจสอบได้ เกิดความโปร่งใสและมีมาตรฐานในการทำงาน ประชาชนเกิดความเข้าใจที่ดีร่วมกัน ลดข้อพิพาท ลดการร้องเรียน เกิดมาตรฐานการทำงานที่ดี



๒. นัดจดทะเบียนล่วงหน้า

ระบบนัดจดทะเบียนล่วงหน้า (e-QLands) เป็น Mobile Application ที่ให้ประชาชนได้นัดหมายทำธุรกรรมล่วงหน้ากับสำนักงานที่ดิน ได้แก่ การจองคิวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ การนัดจองคิวรังวัด รวมถึงการแจ้งเตือนสถานการณ์ยื่นจองคิว สร้างความสะดวกสบาย รวดเร็ว ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายให้กับประชาชน ซึ่งจะเริ่มให้บริการใน เดือนมกราคม ๒๕๖๔

๓. LandsMaps

LandsMaps เป็นระบบให้บริการค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน ที่มีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ๓๔ ล้านแปลง ทั่วประเทศ โดยสามารถค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดินจากเลขที่โฉนด หรือที่ตั้งของที่ดิน เพื่อดูรูปแปลงที่ดิน ราคาประเมิน สภาพแวดล้อมรอบๆ ที่ดิน รวมทั้งสามารถตรวจสอบเส้นทางเพื่อเดินทางไปยังแปลงที่ดินดังกล่าว และตรวจสอบสถานที่ตั้งของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องได้อีกด้วย ซึ่งมีผู้ใช้บริการ ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ มากกว่า ๒๐ ล้านราย





๔. ตรวจสอบราคาประเมิน

ตรวจสอบราคาประเมิน เป็นการให้บริการตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ผ่านระบบออนไลน์ โดยสามารถตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ผ่าน SmartLands Application ได้ทันทีด้วยตนเอง ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถทราบมูลค่าของทรัพย์สินของตน และสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ เช่น ประกันหนี้จำนอง ประกันผู้ต้องหา หรือการจัดทำงบประมาณเพื่อจัดซื้อที่ดิน เป็นต้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การคำนวณเงินค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรมที่ดินใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานคำนวณเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม

๕. ค้นหาที่ตั้งสำนักงานที่ดิน

ค้นหาที่ตั้งสำนักงานที่ดิน เป็นระบบค้นหาพิกัดและแผนที่นำทางไปสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ รวมทั้งสืบค้นพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชนในการค้นหาที่ตั้งสำนักงานที่ดิน พื้นที่รับผิดชอบ หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล์สำหรับติดต่อสอบถาม เพื่อความสะดวกในการติดต่อสอบถามด้วย โดยเชื่อมโยงพิกัดของสำนักงานที่ดินทั้ง ๔๖๑ แห่งทั่วประเทศ ลงบน Google Maps ทำให้สามารถนำทางด้วย GPS ได้ทันที





๖. คำนวณภาษีอากร

คำนวณภาษีอากร เป็นโปรแกรมการคำนวณภาษีอากร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชนในการคำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีอากร สำหรับการทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน โดยสามารถตรวจสอบค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเบื้องต้น ในการทำนิติกรรมประเภท ขาย ขายฝาก ให้ โอนมรดก จำนอง และเช่า ผ่านโทรศัพท์มือถือได้เอง โดยไม่ต้องเดินทางไปติดต่อ ณ สำนักงานที่ดิน

๗. ขั้นตอนการทำธุรกรรม

ขั้นตอนการทำธุรกรรม เป็นการให้บริการคำแนะนำเบื้องต้น ในการไปติดต่อสำนักงานที่ดิน โดยกรมที่ดินได้รวบรวมขั้นตอนในการทำนิติกรรมต่างๆ เกี่ยวกับที่ดินตาม “คู่มือประชาชน” ที่จัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้ประชาชนสามารถตรวจสอบและสืบค้นได้สะดวกง่ายดายยิ่งขึ้นบนโทรศัพท์มือถือผ่าน SmartLands Application ได้ตลอด ๒๔ ชั่วโมง





๘. นิติบุคคลจัดสรรที่ดิน อาคารชุด

นิติบุคคลจัดสรรที่ดิน อาคารชุด เป็นระบบให้บริการสืบค้นข้อมูลนิติบุคคลจัดสรรที่ดินและอาคารชุดเบื้องต้น โดยสามารถสืบค้นได้จากจังหวัด อำเภอ ตำบล และชื่อของโครงการทั่วประเทศ ได้สะดวกง่ายดายยิ่งขึ้นบนโทรศัพท์มือถือผ่าน SmartLands Application ได้ตลอด ๒๔ ชั่วโมง

๙. ค้นหาประกาศที่ดิน

ค้นหาประกาศที่ดิน เป็นระบบเผยแพร่ประกาศสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ เพื่อรักษาสิทธิในที่ดินของประชาชนผ่านอินเทอร์เน็ต หรือเรียกว่า e-LandsAnnoucement เพิ่มเติมจากเดิมที่ประกาศในรูปแบบกระดาษ ณ สำนักงานที่ดิน อาทิ จดทะเบียนอาคารชุด จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ม.๖๑ ใบแทน มรดก เป็นต้น ช่วยให้ประชาชนไม่ต้องเดินทางไปตรวจสอบประกาศของสำนักงานที่ดินในต่างจังหวัดด้วยตนเอง ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่าย ควบคู่ไปกับสามารถรักษาสิทธิในที่ดินของตน





๑๐. เว็บไซต์กรมที่ดิน

เว็บไซต์กรมที่ดิน เป็นศูนย์ข้อมูลการให้บริการข้อมูลข่าวสาร ข่าวประกาศ ข่าวประชาสัมพันธ์ ข่าวกิจกรรม ประกาศเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของกรมที่ดิน รวมทั้งเป็นศูนย์ข้อมูลการให้บริการแหล่งความรู้ ที่เป็นประโยชน์ให้กับภาครัฐ เอกชน และประชาชน

๑๑. การร้องทุกข์ ร้องเรียน

เป็นระบบรับเรื่องร้องเรียน ร้องทุกข์ และแก้ไขปัญหาความต้องการและความเดือดร้อนด้านที่ดินของประชาชน โดยประชาชนสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียน ร้องทุกข์ และติดตามเรื่องร้องทุกข์ได้ด้วยตนเองกับศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน ผ่านระบบอัตโนมัติ (e-Contacts DC) ได้ทันที บน SmartLands Application ตลอด ๒๔ ชั่วโมง โดยไม่ต้องเดินทางไปแจ้งเรื่องด้วยตนเอง ช่วยลดค่าใช้จ่าย และตอบสนองกับวิถีชีวิตของประชาชนในปัจจุบัน





๑๒. Line : @teedin

Line : @teedin เป็นอีกหนึ่งช่องทางที่ให้ประชาชนเข้าถึงบริการและติดต่อกับสำนักงานที่ดินทั่วประเทศทุกแห่ง จำนวน ๔๖๑ สำนักงาน ได้สะดวกยิ่งขึ้น โดยสามารถสอบถาม ขอคำปรึกษาก่อนเข้ารับบริการที่สำนักงานที่ดินได้ เช่น การเตรียมเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการรังวัด คำนวณภาษีที่ดิน ค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน การมอบอำนาจ และติดตามสถานะของงาน เป็นต้น

๑๓. ข่าวจัดซื้อ – จัดจ้าง

ข่าวจัดซื้อ – จัดจ้าง เป็นอีกช่องทางที่อำนวยความสะดวกให้กับประชาชน สร้างความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ กรมที่ดินได้เชื่อมระบบข้อมูลการประกาศประกวดราคาด้วยวิธีอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) ของกรมที่ดินไว้บน SmartLands Application โดยประชาชนหรือผู้สนใจสามารถเข้าไปสืบค้นและตรวจสอบข้อมูลการจัดซื้อจัดจ้างด้วยวิธีอิเล็กทรอนิกส์ได้ทุกที่ทุกเวลาตลอด ๒๔ ชั่วโมง





๑๔. ถาม – ตอบ

ระบบถาม – ตอบ (FAQs : Frequently Asked Questions) เป็นระบบที่ให้บริการประชาชนเข้ามาสอบถามข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับที่ดิน เช่น ราคาประเมิน การออกโฉนด อาคารชุด ซึ่งในแต่ละเรื่องที่สอบถามจะมีเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเข้ามาตอบคำถาม โดยผู้สอบถามสามารถเลือกรับข้อมูลตอบกลับทางอีเมล หรือติดตามคำตอบบนหน้าเว็บไซต์ได้

๑๕. ค่าใช้จ่ายการรังวัด

ระบบค้นหาค่าใช้จ่ายการรังวัด เป็นระบบที่ให้บริการค้นหาประกาศ การตรวจสอบค่าใช้จ่ายการรังวัด (Survey Price) ตามท้องที่ที่ตั้งของที่ดินได้ทุกจังหวัดทั่วประเทศ ช่วยให้ประชาชนสามารถเตรียมความพร้อมก่อนการยื่นขอรังวัดและสร้างความโปร่งใสในการดำเนินงาน การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินทั่วประเทศ



การที่กรมที่ดินได้รวบรวมช่องทางการเข้าถึงข้อมูลและบริการด้านที่ดินต่างๆ ของกรมที่ดินทั้ง ๑๕ รายการ มาบูรณาการในลักษณะเป็น Single Gateway ส่งผลให้ประชาชนสะดวก สบาย และจับต้องได้มากยิ่งขึ้น วันนี้ SmartLands Application เปิดได้เพียง ๑ เดือน ก็มีผู้เข้ามาใช้บริการกว่า ๒๑,๑๐๐ ครั้ง



กระผม นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ ได้พัฒนาสารานุกรมที่ดินรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ สำหรับประชาชน ภายใต้แนวทางการขับเคลื่อน การบริหารงาน SmartLand Changes ของกรมที่ดิน ที่มีเป้าหมายให้ประชาชนเป็นศูนย์กลางในการให้บริการงานที่ดิน ด้วยความเชื่อมั่นว่า หากประชาชนมีความรู้เรื่องที่ดินจะสามารถตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ให้มีความโปร่งใส และจะเป็นการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมกับประชาชนในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้เป็นอย่างดี

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา กรมที่ดินมุ่งมั่นปฏิบัติงานในหน้าที่และประสบความสำเร็จมากมายโดยมีรางวัลต่างๆ เป็นเครื่องยืนยัน เช่น รางวัลเลิศรัฐ แต่การสื่อสารเพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจเรื่องที่ดินกับประชาชนค่อนข้างน้อย หรืออาจไม่เข้าถึงประชาชน ปัจจุบันเทคโนโลยีมีความก้าวหน้า การค้นคว้าหาความรู้สามารถกระทำได้อย่างสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น ซึ่งการค้นคว้าหาความรู้ด้วยการอ่านหนังสือไม่เป็นที่นิยมอีกต่อไป ประชาชนส่วนใหญ่นิยมรับชมคลิปวีดีโอผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่ หรือรับชมผ่านช่องทาง YouTube ดังนั้น การจัดทำสารานุกรมที่ดินรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์สำหรับประชาชน จะเป็นช่องทางหนึ่งในการเสริมสร้างความรู้เรื่องที่ดินให้กับประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพและตรงตามความต้องการของประชาชน

กรมที่ดินจึงได้จัดทำสารานุกรมที่ดินรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์สำหรับประชาชนขึ้น เพื่อมุ่งเสริมสร้างให้ประชาชนมีความรู้ และความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการปฏิบัติงานของกรมที่ดิน เนื่องจากการปฏิบัติงานของกรมที่ดินเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ มีความยุ่งยาก ซับซ้อน ในมุมมองของประชาชน ซึ่งสะท้อนผ่านการสอบถามมายังศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดินเป็นจำนวนมาก แสดงให้เห็นว่า แม้กรมที่ดินจะมีการเผยแพร่ความรู้เรื่องที่ดินอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา แต่การสื่อสารอาจจะยังเข้าไม่ถึงประชาชน การนำเสนอความรู้เรื่องที่ดิน ผ่านสารานุกรมที่ดินรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ จะเป็นคำตอบที่ดีอีกทางหนึ่ง หากประชาชนมีความรู้เกี่ยวกับงานที่ดินเพิ่มมากขึ้นจะส่งผลให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สะดวก รวดเร็ว ตรวจสอบได้ เกิดความโปร่งใสและมีมาตรฐานในการปฏิบัติงาน ประชาชนเกิดความเข้าใจที่ดีร่วมกัน ลดข้อพิพาท ลดการร้องเรียน เกิดมาตรฐานการปฏิบัติงานที่ดี รูปแบบการนำเสนอจะสอดคล้องกับยุคสมัยที่ประชาชนใช้โทรศัพท์เคลื่อนที่ SmartPhone ในการติดต่อสื่อสาร และค้นคว้าหาความรู้ สารานุกรมที่ดินรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์จึงเป็นการเปิดช่องทางอำนวยความสะดวกให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมและเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจเรื่องที่ดินที่ถูกต้องให้กับประชาชนโดยทำเป็นคลิปสั้นๆ ความยาวไม่เกิน ๕ นาที ที่ง่ายและสะดวกต่อการเข้าใจ ซึ่งกรมที่ดินได้เผยแพร่ไปแล้ว จำนวน ๕ เรื่อง ได้แก่

๑. การมอบอำนาจ กรมที่ดินได้จัดทำตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจตามประเภทการมอบอำนาจของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๓ แบบ ได้แก่ ๑. (ท.ด.๒๑) ใช้ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๒. (ท.อ. ๔) ใช้ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น น.ส. ๓ ก. , น.ส. ๓ และสิ่งปลูกสร้าง ๓. (อ.ช. ๒๑) ใช้ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด รวมทั้งแนะนำวิธีการเขียนหนังสือมอบอำนาจ

๒. การขายฝากที่ดิน กรมที่ดินได้อธิบายความหมายของคำว่า “การขายฝาก” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมถึงการทำสัญญาการขายฝากที่ดิน พร้อมทั้งยกตัวอย่างการขายฝากที่ดิน

๓. ช่องทางการชำระเงินค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน กรมที่ดินได้จัดทำคำแนะนำการชำระเงินค่าธรรมเนียมผ่านช่องทางต่างๆ สำหรับประชาชน ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

๔. การรังวัดที่ดิน กรมที่ดินได้อธิบายประเภทของที่ดินที่สามารถรังวัดได้ ระยะเวลาในการรังวัดที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน พร้อมทั้งแนะนำเอกสารในการขอทำการรังวัดที่ดิน

๕. ทรัพย์อิงสิทธิ กรมที่ดินได้อธิบายความหมายของคำว่า “ทรัพย์อิงสิทธิ” ตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.๒๕๖๒ พร้อมทั้งยกตัวอย่างประกอบให้เข้าใจมากขึ้น



กรมที่ดินได้พัฒนาระบบ e-LandsAnnouncement หรือ ระบบเผยแพร่ประกาศสำนักงานที่ดิน เนื่องจาก กรมที่ดิน มีภารกิจหลักในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อบริการประชาชน โดยสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก ทั่วประเทศ รวมจำนวน ๔๖๑ แห่ง งานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมบางประเภท ต้องประกาศก่อนการจดทะเบียนเพื่อรักษาสิทธิให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับการทำธุรกรรมนั้นๆ โดยมีกำหนดระยะเวลาปิดประกาศ ๓๐ วัน และปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ แต่การที่ประชาชนจะไปดูประกาศตามที่กล่าวมานั้น จึงเป็นเรื่องที่แทบจะเป็นไปไม่ได้ เนื่องจากประชาชนไม่ได้มีหลักแหล่งที่อยู่ตรงกับที่ดินในประกาศ กรมที่ดินจึงได้พัฒนาระบบ e-LandsAnnouncement ขึ้น ด้วยการนำประกาศกรมที่ดินทั่วประเทศไทยที่มีกว่าปีละ ๖๐๐,๐๐๐ ฉบับ มาลงประกาศอยู่ในฐานข้อมูลระบบคลาวด์ของกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งเป็นการนำเทคโนโลยีมาช่วยในการบริหารงานและบริการประชาชน ลดภาระการเดินทางและสร้างช่องทางการรับรู้ให้กับประชาชน สามารถค้นหาข้อมูลประกาศจากสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ มีฐานข้อมูลลงประกาศแล้วกว่า ๘,๑๐๐ ฉบับ และมีประชาชนเข้ามาใช้บริการแล้วกว่า ๑๑๒,๗๐๐ ครั้ง



นอกจากงานด้านพัฒนาระบบดิจิทัลที่กล่าวมาแล้ว กระผมยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับงานในภารกิจของกรมที่ดิน ที่เป็นภารกิจสำคัญอีกประการหนึ่ง ซึ่งเป็นไปตามยุทธศาสตร์ชาติ คือการลดความเหลื่อมล้ำ การไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง กรมที่ดินได้ทำงานร่วมกับหลายกระทรวง ทบวง กรม เพื่อบูรณาการการทำงาน จัดที่ดินทำกินให้แก่ประชาชนตามนโยบายของคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) ในการจัดที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยให้แก่ราษฎร ที่อยู่อาศัยทำกินในที่ดินของรัฐประเภทต่างๆ ที่เสื่อมโทรมและหมดสภาพแล้วได้มีสิทธิ์อยู่อาศัยทำกินได้อย่างถูกต้องตามแนวทางของคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) ในลักษณะแปลงรวมเป็นชุมชน เช่น สหกรณ์ หรือรูปแบบอื่น ที่เหมาะสมแต่ไม่ให้กรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นการปฏิรูปรูปแบบการจัดที่ดินแบบครบวงจร และเป็นนวัตกรรมใหม่ในการแก้ไขปัญหาความยากจนและลดความเหลื่อมล้ำในสังคม การดำเนินการดังกล่าวเริ่มต้นตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงปัจจุบัน คณะอนุกรรมการจัดหาที่ดิน ส่งพื้นที่เป้าหมายให้คณะอนุกรรมการจัดที่ดิน ๕๕๒ พื้นที่ ๗๐ จังหวัด และดำเนินการจัดคนลงในพื้นที่ได้ ๒๗๕ พื้นที่



๖๕ จังหวัด จำนวน ๕๗,๑๐๕ ราย ๗๐,๕๔๒ แปลง เนื้อที่ ๓๘๔,๐๖๕ ไร่ และส่งให้คณะอนุกรรมการส่งเสริมพัฒนาอาชีพ และการตลาด ๒๒๙ พื้นที่ ๖๓ จังหวัด จำนวน ๔๖,๕๒๕ ราย ๕๘,๒๗๓ แปลง เนื้อที่ ๓๐๖,๒๐๓ ไร่ โดยเฉพาะในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ คณะอนุกรรมการจัดที่ดินรับมอบพื้นที่จากคณะอนุกรรมการจัดหาที่ดิน จำนวน ๑๑๔ พื้นที่ ๒๘ จังหวัด ดำเนินการจัดคนลงในพื้นที่ได้ ๑๑๑ พื้นที่ ๓๓ จังหวัด จำนวน ๑๖,๖๐๘ ราย ๑๙,๗๒๑ แปลง เนื้อที่ ๑๑๔,๔๔๓ ไร่ ส่งให้คณะอนุกรรมการส่งเสริมพัฒนาอาชีพ และการตลาด ๕๔ พื้นที่ ๒๒ จังหวัด จำนวน ๖,๗๐๕ ราย ๘,๒๒๖ แปลง เนื้อที่ ๔๔,๗๗๖ ไร่ สำหรับการดำเนินงานในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ คทช. มีเป้าหมายในการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนตามนโยบายรัฐบาล รวมทั้งสิ้น ๑๑,๙๐๐ แปลง

จากปี พ.ศ.๒๕๖๓ ที่กล่าวมาแล้วนั้น กรมที่ดินได้พัฒนา Application ย่อย จำนวน ๑๓ Application และในปี พ.ศ.๒๕๖๔ ก้าวต่อไปของกรมที่ดิน ซึ่งเป็นก้าวย่างที่สำคัญอย่างยิ่ง นอกจากกรมที่ดินได้พัฒนา Smartlands Application เพื่อมอบเป็นของขวัญปีใหม่ให้กับประชาชน ซึ่งเป็นก้าวปัจจุบันและในวาระครบรอบวันสถาปนา ๑๒๐ ปี ของกรมที่ดิน ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ก้าวต่อไปของกรมที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ กรมที่ดินจะก้าวสู่องค์กรดิจิทัล **“Happy Digital lands”** ดังนี้

๑. พัฒนาระบบ e-QLands กรมที่ดินเห็นว่า ในทุกๆ วัน จะมีประชาชนมาทำนิติกรรมที่กรมที่ดินจำนวนมาก ซึ่งบางครั้งก็ต้องรอคิวนานเป็นวัน ส่งผลให้ประชาชนเสียเวลา เสียหาย เกิดความหงุดหงิดไม่สบายใจ เนื่องจากคิวยาวเป็นอย่างยิ่ง เพื่อเป็นการแก้ปัญหาในการรอคอยการทำนิติกรรม กรมที่ดินได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการให้บริการประชาชนด้วยการพัฒนา Moblile Application ใหม่ภายใต้ชื่อ e-QLands ขึ้น เพื่อให้ประชาชนสามารถจองคิวในการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรังวัดทางอินเทอร์เน็ตได้ เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจะตรวจสอบเอกสารและคิวว่างของวันที่จะทำธุรกรรม แล้วแจ้งผลการจองคิวพร้อมยืนยันวันที่ประชาชนจะต้องมาติดต่อ ณ สำนักงานที่ดิน ในส่วนนี้ ประชาชนสามารถบริหารจัดการเรื่องที่ดินของตนเองได้อย่างเป็นระบบ สามารถนัดวันในการทำนิติกรรม สามารถเตรียมเงิน เตรียมเอกสาร สุดท้ายผลที่เกิดขึ้นกับประชาชน ก็คือ ทำให้ประชาชนสามารถไปทำนิติกรรมได้เสร็จเรียบร้อยในระยะเวลาอันรวดเร็ว และได้ในเวลาที่ต้องการ ไม่ต้องลางานเป็นวันๆ แบบสมัยก่อน หรือบางครั้งต้องมา ๒ – ๓ ครั้ง กว่านิติกรรมเหล่านั้น จะเสร็จ สิ่งเหล่านี้คือสิ่งที่กรมที่ดินได้ใส่ใจความรู้สึกของประชาชน ใส่ใจปัญหา ความต้องการของประชาชน ต่อไปกรมที่ดินก็จะมีระบบ e-QLands ที่ประชาชนสามารถนัดมาทำนิติกรรมหรือธุรกรรม ก่อนการเข้ามาติดต่อที่สำนักงานที่ดินด้วยตนเอง เราชาวดินทุกคนเชื่อว่า ถ้าระบบนี้ได้พัฒนาถึงขีดสุด ต่อไปกรมที่ดินก็จะมีการ



นัดมาทำนิติกรรมเกือบทั้งหมด ซึ่งจะทำให้กรมที่ดินสามารถบริหารจัดการเวลาในการทำนิติกรรมได้ในหนึ่งวันในจำนวนที่เหมาะสม และในจำนวนที่กรมที่ดินจะสามารถทำให้ประชาชนมีระยะเวลารอคอยลดลงอย่างคาดไม่ถึง



๒. การพัฒนาสำนักงานที่ดินเข้าสู่มาตรฐาน GECC (Government Easy Contact Center) หรือการขอรับรองมาตรฐานการให้บริการของศูนย์ราชการสะดวก ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ สำนักงานที่ดินได้สมัครเพื่อขอรับรองมาตรฐานการให้บริการของศูนย์ราชการสะดวก (GECC) จำนวน ๑๘๗ สำนักงาน ผ่านการคัดกรองเอกสาร จำนวน ๑๒ สำนักงาน โดยคณะกรรมการอำนวยการศูนย์ราชการสะดวกประกาศผลการตรวจประเมินมาตรฐานศูนย์ราชการสะดวก (GECC) ๑๑ สำนักงาน โดยได้รับรองระดับก้าวหน้า ๒ สำนักงาน และระดับพื้นฐาน ๙ สำนักงาน และในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ เป็นปีที่ครบรอบ ๑๒๐ ปี ของกรมที่ดิน กรมที่ดินมีเป้าหมายที่จะยกระดับการให้บริการประชาชน เพื่อผลักดันให้สำนักงานที่ดินทั่วประเทศสมัครขอรับรองมาตรฐาน ศูนย์ราชการสะดวก โดยมีโครงการ ๑ จังหวัด ๑ สำนักงานที่ดิน ๑ ศูนย์ราชการสะดวก เพื่อมุ่งหวังให้มีการบริหารจัดการที่ “สะดวก รวดเร็ว เข้าถึงง่าย” และมีความพึงพอใจต่องานบริการ นี่คือเป้าหมายสูงสุด แม้ว่าเป้าหมายนี้อาจจะไกล แต่ว่าเราชาวดินตั้งเป้าหมายเพื่อเป็นแรงบันดาลใจที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายเหล่านี้ให้เกิดขึ้น

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบบ Online ต่างสำนักงาน กรมที่ดินได้มีแนวคิดที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบบ Online ต่างสำนักงาน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนที่ต้องการการบริการที่สะดวก รวดเร็ว และโปร่งใส ทำให้ประชาชนสามารถขอรับบริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดก็ได้ ไม่จำเป็นต้องไปดำเนินการ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่ และในอนาคตโฉนดที่ดินก็จะเป็นระบบอิเล็กทรอนิกส์ คือ มีโฉนดที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ประจำสำนักงาน แต่ของประชาชนยังเป็นฉบับเจ้าของที่ดินอยู่ นี่คือเป้าหมายสูงสุดที่กรมที่ดินได้วางแผนไว้ จะใช้เวลาในการดำเนินงานอีก ๑๐ ปี แต่ในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งเป็น Next Step to do ก้าวต่อไปของกรมที่ดิน กรมที่ดินจะดำเนินการในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ทั้ง ๑๗ สาขา ไม่ว่าจะอยู่เขตไหน ประชาชนไปเขตไหนก็สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบบ Online ต่างสำนักงานได้ทุกสาขา นี่คือเป้าหมายหรือเป็นความฝันของกรมที่ดิน ความฝันของกรมที่ดินคือความฝันที่ประชาชนจะมีความสะดวก สบาย ลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ กรมที่ดินหวังว่าความฝันของเราจะตรงกับความคาดหวังของประชาชนที่เกิดขึ้นในการทำงาน นี่คือเป้าหมายที่เราอยากจะเห็น และโดยเฉพาะอย่างยิ่งในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ทั้ง ๑๗ สาขา กระผม นายนิสิต จันทร์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน ตั้งเป้าหมายไว้ว่าจะให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขาเปรียบเสมือนห้องรับแขกของกรมที่ดิน เป็นสำนักงานที่ดินตัวอย่าง และเป็นแบบอย่างของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ที่จะให้สำนักงานที่ดินอื่นใช้เป็นต้นแบบในอนาคต

๔. ระบบการขอคัดสำเนาเอกสารที่ดินผ่าน Smartphone กรมที่ดินได้พัฒนาระบบการขอคัดสำเนาเอกสารที่ดินผ่านโทรศัพท์มือถือ (Smartphone) งานที่ดินที่เกี่ยวกับมโนสาเร่ต่างๆ เช่น ประชาชนอยากได้หนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินเพื่อไปใช้ในการประกันตัว หรือไปใช้ทำนิติกรรมต่างๆ ที่ธนาคาร ประชาชนจะได้ไม่ต้องมาที่กรมที่ดิน ประชาชนสามารถขอทางออนไลน์และจ่ายเงินทางออนไลน์เหล่านั้นได้เลย ซึ่งตรงนี้จะทำให้ประชาชนสะดวก สบายมากยิ่งขึ้น

กรมที่ดินได้ตอบสนองตามนโยบายของรัฐบาลในการยกระดับคุณภาพชีวิต และการเข้าถึงบริการสาธารณะของประชาชนอย่างทั่วถึง และมุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการประชาชนอย่างต่อเนื่อง และทั้งหมดนี้เป็นนวัตกรรมในโลกยุค Digital Transformation ซึ่งจะสร้างภาพลักษณ์ที่ดี ทันสมัย ให้กับกรมที่ดิน สร้างความเชื่อมั่นของประชาชน ลดข้อร้องเรียนร้องทุกข์ และจะสามารถต่อยอดสร้างนวัตกรรมใหม่ๆ ทำให้การบริการประชาชนของกรมที่ดินเป็นเลิศยิ่งขึ้นไป

นี่คือเป้าหมายของกรมที่ดินที่จะดำเนินการในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ และปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้ กรมที่ดินเชื่อว่า ความฝันของเราชาวดินจะทำให้ประชาชนสะดวก สบาย ลดค่าใช้จ่าย ทำให้ประชาชนมีความสุขและจับต้องได้ กรมที่ดินเป็นเพื่อนกับประชาชนเสมอ ขอบคุณครับ

●○●○●○●

ประวัติกรมที่ดิน



● ความเป็นมา

การจัดระบบการที่ดินได้มีมาแต่โบราณกาล เริ่มตั้งแต่สมัยกรุงสุโขทัยเป็นราชธานี ในรัชกาลของพ่อขุนรามคำแหง ทรงดำเนินรัฐประศาสโนบายส่งเสริมเศรษฐกิจเกี่ยวกับการทำประโยชน์ในที่ดิน เพื่อให้ได้พืชผลมาเป็นปัจจัยในการบริโภคและอุปโภคพอควรแก่ระดับการครองชีพในสมัยนั้น เมื่อราษฎรเข้าบุกเบิกหักร้างถางพงในที่ดินจนเพาะปลูกได้ผลได้ประโยชน์แล้ว ก็โปรดให้ที่ดินที่ผลิตผลการเกษตรนั้นๆ เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกแรงออกทุนไป ดังปรากฏในหลักศิลาจารึกของพ่อขุนรามกำแหงหลักที่ ๑ ว่า “....สร้างป่าหมาก ป่าพลู ทั่วเมืองทุกแห่ง ป่าพร้าวก็หลายในเมืองนี้ ป่าลาง (ขนุน) ก็หลายในเมืองนี้ หมากม่วงก็หลายในเมืองนี้ หมากขามก็หลายในเมืองนี้ควรสร้าง ได้ไว้แก่มัน....”

สมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี ได้จัดแบ่งองค์การบริหารออกเป็นรูปจตุสดมภ์ คือ เวียง วัง คลัง นา ประจำอยู่ส่วนกลาง การจัดเรื่องที่ดิน ขึ้นอยู่แก่กรมนา ในแผ่นดินสมเด็จพระรามาธิบดีที่ ๑ พระเจ้าอู่ทอง (พ.ศ. ๑๙๐๓) ตำแหน่งเสนาบดีกรมนามีชื่อเรียกว่า ขุนเกษตราธิบดี ในแผ่นดินสมเด็จพระบรมไตรโลกนาถ (พ.ศ. ๑๙๙๑) เรียกว่า พระเกษตราธิบดี ถึงแผ่นดินพระเจ้าปราสาททอง (พ.ศ.๒๑๗๕) เรียกว่า เจ้าพระยาพลเทพเสนาบดีศรีไชยนพรัตน์เกษตราธิบดีอภัยพิริยะบรากรมพาหุ นามเจ้าพระยาพลเทพนี้ใช้อยู่จนถึงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ด้วย

หน้าที่ของกรมนา สมัยกรุงศรีอยุธยามีอยู่กว้างขวาง ทั้งในหน้าที่บริหารและหน้าที่ตุลาการ ในทางบริหาร มีหน้าที่จัดที่ดินซึ่งยังรกร้างเป็นทำเลเปล่าให้ราษฎรเข้าโก่นสร้างให้มีประโยชน์ขึ้น, เขียนโฉนดไว้ให้แก่ผู้โก่นสร้างที่ดิน มีหน้าที่เกี่ยวกับการชลประทาน เก็บหางข้างขึ้นฉางหลวง จัดเรื่องที่ดินเพื่อการศาสนาและบุคคล ส่วนในทางตุลาการ ก็มีหน้าที่ระงับคดีวิวาทในเรื่องที่ดิน เช่น แย่งนากันทำ รวมถึงระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับการลักเครื่องมือทำนา ลักแอก ลักไถ เป็นต้น

เฉพาะหน้าที่ในการจัดที่ดิน มีกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จซึ่งตราขึ้นใช้บังคับตั้งแต่แผ่นดินสมเด็จพระรามาธิบดีที่ ๑ (พระเจ้าอู่ทอง) ทบที่ ๓๕, ๔๒ และ ๔๓ เป็นแม่บทสำหรับดำเนินการ ดังมีข้อความต่อไปนี้

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๓๕ “ถ้าผู้ใดโก่นสร้างเลิกรั้งที่ไร่นาเรือกสวนนั้นให้ไปบอกแก่เสนานายระวาง นายอากร ไปดูไร่นาเรือกสวนที่โก่นสร้างนั้นให้รู้มากและน้อย ให้เสนานายระวาง นายอากรเขียนโฉนดให้ไว้แก่ผู้เลิกรั้งโก่นสร้างนั้นให้รู้ว่าผู้นั้นอยู่บ้านนั้น โก่นสร้างเลิกรั้งตำบลนั้น ขึ้นในปีนั้น เท่านั้นไว้เป็นสำคัญ ถ้าแลผู้ใดลักลอบโก่นสร้างเลิกรั้งทำตามอำเภอใจเอง มิได้บอกเสนารายระวาง นายอากรจับได้ก็ดี มีผู้ร้องฟ้องพิจารณาเป็นสัจไซร้ให้ลงโทษ ๖ สถาน”

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๒ “ที่ในแว่นแคว้นกรุงเทพพระมหานครศรีอยุธยามหาดิลกภพนพรัตนราชธานีบุรีรมย์ เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากราษฎรทั้งหลายผู้ข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรก็หามิได้ แลมีพิพาทแก่กันดังนี้ เพราะมันอยู่แล้ว มันละที่บ้านที่สวนมันเสีย และมีผู้หนึ่งเข้ามาอยู่ แลล้อมทำเอา แลปลูกสร้างอยู่ให้เป็นสิทธิแก่มัน”

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๓ “ถ้าที่นอกเมืองหลวงอันเป็นแว่นแคว้นกรุงศรีอยุธยาใช้ที่ราษฎร อย่าให้ซื้อขายแก่กัน อย่าละไว้ให้เป็นทำเลเปล่าแลให้นายบ้าน นายอำเภอ ร้อยแขวง แลนายอากรจัดคนเข้าอยู่ในที่นั้น อนึ่ง ที่นอกเมืองชำรุดอยู่นานก็ดีแลมันผู้หนึ่งล้อมเอาที่นั้นเป็นไร่สวนมันๆ ได้ปลูกต้นไม้สรรพอัญมณีในที่นั้นไว้ ให้ลดอากรไว้แก่กันมันปีหนึ่ง พ้นกว่านั้นเป็นอากรหลวงแล”

ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ ๓ บทดังกล่าว ทำให้ทราบแนวเรื่องการบริหารงานที่ดินสมัยกรุงศรีอยุธยาได้ว่า การจัดที่ดินรกร้างว่างเปล่าให้แก่ราษฎรต้องเป็นภาระหน้าที่ของฝ่ายบ้านเมือง ที่จะต้องจัดและต้องควบคุมตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จดั่งที่ได้ยกมาเสนอไว้ข้างต้น



สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น การบริหารราชการในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินคงยึดหลักการตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จนั่นเอง ต่อมาถึงรัชกาลที่ ๕ มีปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินสู่ศาลบ่อยขึ้น ผลของการจัดระเบียบที่ดินที่หนักไปในทางแง่สำรวจตรวจเก็บภาษีอากรเกี่ยวกับที่ดิน โดยเจ้าหน้าที่ผู้เก็บภาษีอากรออกหนังสือสำคัญให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้นั้นไม่อาจระงับข้อพิพาทโต้แย้งในปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ได้ เพราะหนังสือสำคัญของเจ้าพนักงานภาษีอากร มีข้อความไม่กระจ่างว่าผู้ใดมีสิทธิอยู่ในที่ดินเพียงใดอย่างใด ส่วนมากมักจะระบุแต่ว่าได้ทำอาสิน ปลูกไม้ผล พืชพันธุ์อะไรอันควรเรียกเก็บอากรได้บ้าง จึงไม่เป็นหลักฐานพอที่จะใช้สืบยันสิทธิกันระหว่างคู่พิพาทได้ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงประสบถึงความเดือดร้อนของราษฎร ในกรณีพิพาทเรื่องที่ดินดังกล่าว จึงได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้กระทรวงเกษตรพาณิชยการจัดดำเนินงานเรื่องสิทธิในที่ดินให้รัดกุมขึ้น แต่การที่จะสร้างหลักฐานเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินให้เห็นชัดแจ้งลงไว้ในโฉนดจะต้องมีการทำแผนที่ระวางรายละเอียดเรียกว่า คาดัสตรัสเซอร์เวย์ ซึ่งเวลานั้นยังจะจัดให้ลุล่วงไปโดยเร็ว มิได้เพราะช่างแผนที่มีอยู่น้อย การทำหลักฐานเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินจึงยังชะงักอยู่

ต่อมากระทรวงเกษตราพาณิชยการยุบเลิกไป ได้สถาปนากระทรวงเกษตราธิการขึ้นใหม่ โปรดเกล้าฯ ให้พระยาเทเวศรวงศ์วิวัฒน์ หรือ ม.ร.ว. หลาน กุญชร (ตำแหน่งในขณะนั้น) มาดำรงตำแหน่งเสนาบดี เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ร.ศ. ๑๑๘ (พ.ศ. ๒๔๔๒) การทำทะเบียนที่ดินให้เป็นหลักฐานเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ได้เริ่มขึ้นอย่างจริงจังและรีบด่วน ด้วยทรงพระราชดำริเห็นว่าที่ดินมีราคายิ่งขึ้นกว่าแต่ก่อนเป็นอันมาก ย่อมเป็นเหตุให้ราษฎรมีคดีพิพาทกันด้วยเรื่องที่ดินชุกชุมขึ้น สมควรจัดระเบียบสิ่งสำคัญอันเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินให้มีสิ่งหมายเขตที่ดินนั้นๆ ให้มั่นคงยิ่งขึ้นตามกาลสมัย โปรดเกล้าฯ ให้ออกประกาศพระบรมราชโองการ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ให้พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต)[๑]

---

[๑] *ต่อมาเลื่อนเป็นพระยาอาหารบริรักษ์ เมื่อ พ.ศ. ๒๔๕๔ ถึงแก่กรรมวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๖๖ อายุ ๖๒ ปี*

เป็นข้าหลวงเกษตรให้อยู่ในบังคับบัญชาของเทศาภิบาลมณฑลกรุงเก่า ออกไปดำเนินการออกโฉนดที่ดิน โดยกำหนดท้องที่ทิศใต้ แต่แยกบางไทรขึ้นไปตามฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทิศตะวันตก และตามฝั่งแม่น้ำแควอ่างทอง ทิศตะวันออก ไปจนถึงคลองตะเคียนเป็นที่สุดฝ่ายเหนือ มีหน้าที่ทำการทั้งธุรการและตุลาการเช่นข้าหลวงพิเศษครั้งก่อน

ข้าหลวงเกษตรพร้อมด้วยเจ้าพนักงานกรมแผนที่ ได้เริ่มลงมือออกเดินสำรวจเป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) พระยาประชาชีพบริบาล ข้าหลวงเกษตรผู้นี้เคยเป็นปลัดทูลฉลองกระทรวงเกษตรพาณิชยการมาก่อน เมื่อกระทรวงดังกล่าวถูกยุบไป โปรดเกล้าฯ ให้ไปรับราชการทางกระทรวงยุติธรรม ในตำแหน่งข้าหลวงพิเศษจัดการศาลยุติธรรมหัวเมือง และแต่งตั้งเป็นผู้พิพากษาในกระทรวงยุติธรรมด้วย ท่านสนใจเรื่องการทะเบียนที่ดินมาตั้งแต่ครั้งเป็นปลัดทูลฉลองกระทรวงเกษตรพาณิชยการอยู่แล้ว ดั่งจะเห็นได้จากบันทึกของท่านเองที่ได้บันทึกเสนอเสนาบดีกระทรวงเกษตรคราวเสนอร่างแบบโฉนดและร่างแบบวิธีการทำทะเบียนและการจดทะเบียนที่ดิน เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔)

“...ระเบียบที่จะจัดการเรื่องที่ดินโดยออกโฉนดให้นั้น ได้คิดด้วยเกล้าฯ ไว้นานแล้ว แต่ครั้งทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เป็นปลัดทูลฉลองกระทรวงเกษตรพาณิชยการและต่อๆ มาด้วย เพราะการเรื่องนี้ย่อมมีนิสัยชอบมาแล้วแต่เดิม แต่ความคิดนั้นไม่มีอย่างใด นอกจากเห็นด้วยเกล้าฯ ว่า ทำโฉนดขึ้นไว้เป็นหลักสำหรับกระทรวงฉบับหนึ่ง ทำให้แก่ราษฎรไปถือไว้เป็นคู่มือสำหรับแสดงกรรมสิทธิ์ว่าตนเป็นผู้ถือที่ดินอีกฉบับหนึ่งเท่านั้น..” และอีกตอนหนึ่งว่าดังนี้

“ครั้งนี้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เป็นข้าหลวงเกษตรออกมาทำการฉลองพระเดชพระคุณในการหมายเขตที่ดินและออกตราจองสำหรับที่ดินในแขวงกรุงเก่า จึงกลับหวนคิดถึงความคิดเดิม ซึ่งได้คิดมาแล้ว และวิธีอื่นๆ อีกหลายอย่างเทียบเคียงกันดู แต่ก็ไม่เห็นมีวิธีใดที่จะดีกว่าวิธีถือโฉนดไว้เป็นหลักและการส่งต่อให้สลักหลังโฉนดนั้น แต่ถึงดังนั้นก็เป็นความคิดส่วนบุคคล จะถือเอาเป็นแน่ว่าดีทีเดียวโดยที่ยังไม่ได้ลงมือทำนั้นไม่ได้ จึงให้ค้นดูหนังสือเรื่องที่ดินในเสตรตเสตเตลเทลเมนต์ พบรายงานของแมกสเวลส์ข้าหลวงที่ดินยื่นต่อท่านผู้ว่าราชการเมืองสิงคโปร์ ลงวันที่ ๙ เมษายน ร.ศ. ๑๐๒ กล่าวถึงการที่ได้ตรวจการที่ดินซึ่งได้จัดในประเทศออสเตรเลีย ทั้งได้ยกย่องวิธีจัดระเบียบที่ดินของเซอร์โรเบิต ทอร์เรนส์ มาก และวิธีนั้นก็ถือเอาโฉนดเป็นหลักของทะเบียน การส่งต่อกรรมสิทธิ์ก็จดทะเบียนในหลังโฉนดเช่นเดียวกันกับของเรา ซึ่งได้ใช้อยู่บ้างแล้วในโฉนดสวนเท่านั้น แต่ฝ่ายข้างเราทำหยาบและทำไม่ตลอด เมื่อได้เห็นรายงานซึ่งเขากล่าวมานั้นว่าได้จัดเรียบร้อยดีกว่าเมืองอื่นๆ ทั้งหมด ดังนี้ ความเชื่อแน่ก็ยิ่งทวีขึ้นอีก ได้ปรึกษากับมิสเตอร์กิบลิน เจ้ากรมแผนที่ก็เห็นดีด้วยแล้ว เพราะฉะนั้น จึงได้ร่างแบบโฉนดและทะเบียนสำหรับส่งต่อกรรมสิทธิ์นี้ขึ้น”





เมื่อพระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) ข้าหลวงเกษตรกับเจ้าพนักงานแผนที่ทำการเดินสำรวจสอบสวนสิทธิในที่ดินของราษฎรสำเร็จไปได้หลายตำบลในเขตอำเภอบางปะอินมณฑลกรุงเก่าแล้ว ถึงเวลา

ที่จะจัดการออกโฉนดหรือแจกโฉนดให้แก่ราษฎรได้ แต่ยังไม่มีบทกฎหมายเป็นหลักในการออกโฉนดโดยชัดแจ้ง จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ออกประกาศพระบรมราชโองการ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ.๒๔๔๔) วางระเบียบการเรื่องโฉนดที่ดินไว้โดยแน่ชัด ประกาศพระบรมราชโองการฉบับนี้ถือได้ว่าเป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการจัดทำทะเบียนที่ดินและสิทธิของผู้เป็นเจ้าของที่ดินอย่างสมัยใหม่ ซึ่งแผนที่ระวางรายระเอียดอันอาจจะชี้ได้ว่าที่ดินแต่ละแปลงอันอาจออกโฉนดได้ว่าตั้งอยู่ที่ไหนเนื้อที่เท่าใดใครเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในทะเบียน

ตามประกาศออกโฉนดที่ดินฉบับที่กล่าวได้ระบุข้อความแสดงความหมายของโฉนด วิธีการดำเนินการออกโฉนดและกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินผู้ได้รับโฉนดไว้ดังต่อไปนี้

ว่าด้วยโฉนดที่ดิน

“ข้อ ๑ หนังสือโฉนดที่ดิน ที่จะได้ออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามประกาศนี้ เปนหนังสือพิมพ์แบบหลวง บอกชื่อแลตำแหน่งเจ้าพนักงานออกโฉนด ชื่อวงษ์ตระกูล ที่อยู่ของผู้รับโฉนด ตำแหน่งแห่งที่ดิน แลขนาดที่ดินซึ่งจดเซตร์ทั้งสี่ทิศ แลจำลองรูปแผนที่ดินแปลงนั้น ลงไว้ในโฉนดด้วยเปนสำคัญ ในท้ายโฉนดมีที่ตารางสำหรับจดหมายเหตุ แลสำคัญในการแก้ทะเบียนที่ดินแปลงนั้นต่อไปภายน่าด้วย

ข้อ ๒ โฉนดที่ดินซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามประกาศนี้ ที่ดินอยู่ในเซตร์เมืองใดต้องเซ็นชื่อแลประทับตราตำแหน่งผู้บัญชาการเมืองนั้น ๑ เจ้าพนักงานเกษตราธิการเมืองนั้น ๑ นายอำเภอผู้ปกครองท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นอยู่ในนั้น ๑ จึ่งเป็นโฉนดอันได้ทำโดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๓ โฉนดที่ดินตามประกาศนี้ ให้ทำเปน ๒ ฉบับ อย่างเดียวกัน มอบให้เจ้าของที่ดินไปรักษาไว้ฉบับ ๑ เปนของหลวงเก็บไว้ในหอทะเบียนที่ดินฉบับ ๑

ข้อ ๔ โฉนดที่ดินของผู้ใดเปนอันตรายเสียหายประการใดเมื่อเจ้าของโฉนดได้ทำคำตราสินตามกฎหมายแล้ว ก็รับใบแทนโฉนดได้ แลใบแทนโฉนดนั้นต้องเซ็นชื่อประทับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานตามความที่ว่ามาในข้อ ๒ นั้นจึ่งใช้ได้ ตั้งแต่ได้ออกใบแทนโฉนดไปแล้ว โฉนดเดิมเปนใช้ไม่ได้ต่อไป

ข้อ ๕ เมื่อได้ลงมือจัดการตามประกาศนี้เมืองใด ให้เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการจัดตั้งหอทะเบียนขึ้นไว้สำหรับเก็บรักษาทะเบียนที่ดินในเมืองนั้นๆ ให้ตั้งกรมการตำแหน่งเกษตราธิการไว้ประจำทำการเกษตร์ แลให้ตั้งเจ้าพนักงานทะเบียนไว้ประจำทำการทะเบียนทุกเมือง แลให้มีพนักงานรังวัดแผนที่แลพนักงานกองทะเบียนตามสมควรแก่ราชการ

ข้อ ๖ ในการออกโฉนดที่ดินตามประกาศนี้ถ้าที่ดินที่มีตราแดงหรือใบจอง หรือน่าโฉนดของเดิมอยู่แล้ว ให้เรียกแต่ค่ากระดาษทำโฉนด ค่าเขียน แลค่าตราตามกำหนดไม่ต้องเรียกค่าจอง เว้นแต่ถ้ารังวัดที่ดินได้เกินตราแดง หรือใบจอง หรือน่าโฉนดของเดิมออกไปเท่าใด จึงเรียกค่าจองเท่าเนื้อที่ดินที่เกินนั้น ที่ดินซึ่งยังไม่มีหนังสือสำคัญดังว่ามาแล้ว จึงให้เรียกค่าจองตามอัตรา คือไร่ละ ๑๖ อัฐ เศษงานละ ๔ อัฐ เศษต่ำงานเรียกเสมองาน ๑

ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ข้อ ๗ ที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดตามประกาศนี้ ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์เหมือนอย่างนาคู่โค คือ ต้องเสียค่าที่หรือค่านาแก่รัฐบาลทุกๆ ปี

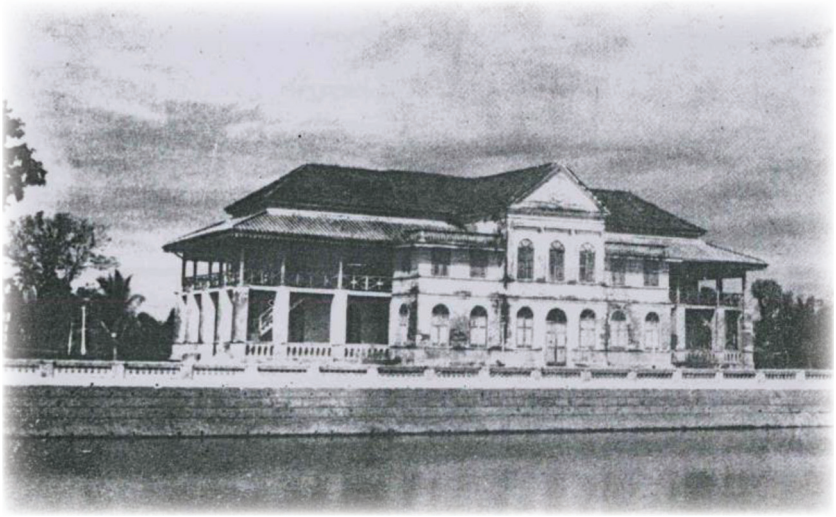
ข้อ ๘ ไม่ให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ได้ว่ามาในข้อ ๗ เปนเหตุที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นจะพ้นจากความรับผิดชอบ แลความจำเปนจะต้องประพฤติตามพระราชกำหนดกฎหมาย ซึ่งบังคับในการที่ดิน คือ ในการเก็บภาษีอากร แลการที่รัฐบาลจะต้องการที่เพื่อราชการ หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ เปนต้น

ข้อ ๙ คนในบังคับต่างประเทศ เมื่อได้รับพระราชทานใบพระบรมราชานุญาตพิเศษให้ถือโฉนดฉบับใด ก็มีอำนาจแลน่าที่เหมือนกับคนในบังคับไทยที่ถือโฉนดนั้นทุกประการ

ข้อ ๑๐ ต่อไปบรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดตามประกาศนี้ เมื่อศาลได้พิพากษาประการใด ให้ศาลมีจดหมายแจ้งต่อเจ้าพนักงานทะเบียนสำหรับที่ดินนั้นให้ทราบว่าที่ดินตามโฉนดนั้นๆ ได้พิพากษาให้เปนของใครหรือให้แบ่งกันอย่างไร ถ้าหากศาลมิได้มีจดหมายตามความที่ได้ว่ามาในข้อนี้ ก็ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับประโยชน์อย่างใดในคำพิพากษานั้น มีอำนาจที่จะทำคำขอต่อศาลให้แจ้งความแก่เจ้าพนักงานทะเบียนตามประกาศนี้

ข้อ ๑๑ ถ้าผู้ใดจะเวนคืนที่ดิน ให้นำโฉนดที่ดินมาส่งต่อเจ้าพนักงานเกษตราธิการประจำเมืองนั้น”

● การจัดตั้งหอทะเบียนที่ดิน



ณ วันที่ ๒๐ กันยายน รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ให้ตั้ง “หอทะเบียนที่ดิน” ขึ้น ณ ที่ สภาคารราชประยูร พระราชวังบางประอิน เปนครั้งที่ ๑ สำหรับทำการจดทะเบียนที่ดินจำเภาะในเขตรแขวงเมืองกรุงเก่า



ในวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ ทรงมีพระบรมราชโอการโปรดเกล้าฯ ให้ตั้งกรมทะเบียนขึ้นในกระทรวงเกษตราธิการ

ในปี ร.ศ. ๑๒๐ ซึ่งเป็นปีที่ประกาศตั้งกรมทะเบียนที่ดินนั้นเอง ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างหอทะเบียนเมืองกรุงเก่าขึ้นให้เป็นการถาวรที่ริมถนนสายรอบเมือง ตำบลหอรัตนไชย ซึ่งขณะนี้เรียกว่า

ถนนอู่ทอง อันเป็นที่ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาในขณะนี้ และได้ย้ายหอทะเบียนที่ดินชั่วคราว ซึ่งตั้งอยู่ที่หอสภาคารราชประยูร พระราชวังบางปะอิน มาเปิดทำการ ณ หอทะเบียนที่ดินเมืองกรุงเก่าแห่งนี้ เมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ร.ศ. ๑๒๒ (พ.ศ. ๒๔๔๖) เป็นต้นมา จนกระทั่งบัดนี้

เดิมหอทะเบียนที่ดินได้รับทำการเฉพาะการออกโฉนดที่ดินและจดทะเบียนที่ดินที่มีการโอน หรือ จำนอง ขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น แต่ต่อมาเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ ทางราชการได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หน้าที่ราชการของหอทะเบียนที่ดินจึงกว้างขวางมากขึ้นกว่าเดิม เพราะนอกจากจะทำการออกโฉนดที่ดินและจดทะเบียนที่ดินแล้ว ยังมีหน้าที่จัดที่ดินให้แก่ประชาชน ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินควบคุมที่ดินของนิติบุคคลต่างๆ ตลอดจนที่ดินของบุคคลที่มีสัญชาติต่างด้าว ตลอดจนควบคุมการค้าที่ดิน และอื่นๆ อีกมาก จึงได้เปลี่ยนชื่อ “หอทะเบียนที่ดิน” มาเป็นสำนักงานที่ดินจังหวัด” ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เป็นต้นมา สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นอาคาร “หอทะเบียน” แห่งแรกของประเทศไทยก่อสร้างมาเป็นเวลาประมาณ ๙๗ ปี กรมศิลปากรได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานไว้แล้ว เพื่อเป็นการอนุรักษ์ตัวอาคารหลังนี้ไว้เป็นอนุสรณ์ และให้อนุชนรุ่นหลังได้ศึกษา



● การเปลี่ยนกรมทะเบียนที่ดินเป็นกรมที่ดิน

หลังจาการเปลี่ยนระบบการปกครองจากสมบูรณาญาสิทธิราชย์มาเป็นประชาธิปไตย เมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๕ กรมทะเบียนที่ดินเปลี่ยนชื่อมาเป็นกรมที่ดินโดยโอนมาสังกัดกระทรวงมหาดไทยก่อน เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๔๗๕

ต่อมาให้รวมกรมทะเบียนที่ดินกับกรมรังวัด เรียกว่า กรมที่ดิน ตั้งแต่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๔๗๕ (ตามพระราชบัญญัติ แก้ข้อความบางอย่างในกฎหมายและกฎเสนาบดี ซึ่งเกี่ยวกับการทะเบียนที่ดิน การรังวัด การราชโลหกิจ และการป่าไม้) ราชกิจจานุเบกษา พ.ศ. ๒๔๗๕ เล่ม ๔๙ แผนกกฤษฎีกา น่า ๒๒๙ ต่อมาได้มี พระราชบัญญัติจัดตั้งกระทรวง ทบวง กรม พุทธศักราช ๒๔๗๖ โอนกรมที่ดินมาสังกัดอยู่ในกระทรวงเศรษฐการและเปลี่ยนชื่อ กรม เป็น “กรมที่ดินและโลหกิจ” และโอนไปสังกัดกระทรวงเกษตราธิการอีกครั้ง เมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๘ จนกระทั่ง พ.ศ. ๒๔๘๔ มี พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม ออกมาใช้บังคับอีก แยกกรมที่ดินและโลหกิจออกจากกัน ให้มีสภาพเป็นกรมทั้ง ๒ กรม คือ แยกกรมโลหกิจไปสังกัดกระทรวงการเศรษฐกิจและแยกกรมที่ดินมาสังกัดกระทรวงมหาดไทยอยู่จนถึงปัจจุบัน

● การแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน

เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๘ (ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๑ ก) ได้มีกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน โดยให้กรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

(๑) ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยช่างรังวัดเอกชน กฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๒) ดำเนินการด้านกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยช่างรังวัดเอกชน กฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๓) จัดทำและประสานแผนงานของกรมให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาลและกระทรวง รวมทั้งกำกับ เร่งรัด ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานตามแผนงานของหน่วยงานในสังกัด ตลอดจนดำเนินการเกี่ยวกับงานสถิติ ประมวลผล และวิเคราะห์ประเมินสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับภารกิจของกรม

(๔) พัฒนาระบบ รูปแบบ และวิธีการเกี่ยวกับการบริหารงานที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี

(๕) ดำเนินการบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรม หรือตามที่รัฐมนตรีหรือคณะรัฐมนตรีมอบหมาย

และแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน ดังต่อไปนี้

ก. ราชการบริหารส่วนกลาง

(๑) สำนักงานเลขานุการกรม
(๒) กองการเจ้าหน้าที่
(๓) กองการพิมพ์
(๔) กองคลัง
(๕) กองเทคโนโลยีทำแผนที่
(๖) กองแผนงาน
(๗) กองฝึกอบรม
(๘) กองพัสดุ
(๙) ศูนย์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน
(๑๐) สำนักกฎหมาย
(๑๑) สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน
(๑๒) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
(๑๓) สำนักจัดการที่ดินของรัฐ
(๑๔) สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ
(๑๕) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
(๑๖) สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
(๑๗) สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด
(๑๘) สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข. ราชการบริหารส่วนภูมิภาค

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัด
(๒) สำนักงานที่ดินอำเภอ ตามที่รัฐมนตรีกำหนด

●○●○●○●

บทที่ ๑
ความเป็นมาในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน[๑]

การบริหารงานที่ดินของประเทศที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน เป็นการวิวัฒนาการทางทฤษฎีและแนวความคิดต่างๆ ที่เป็นมาตั้งแต่ครั้งสุโขทัย จากระบอบการจัดการที่ดิน โดยพระมหากษัตริย์เป็นประมุขของประเทศ ที่ดินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของพระมหากษัตริย์ทั้งสิ้น บุคคลอื่นจะถือครองที่ดินได้โดยการได้รับพระกรุณาโปรดเกล้าพระราชทาน แบ่งปันให้แก่ข้าราชบริพาร หรือขุนนางตามชั้น ตำแหน่งที่กำหนดไว้เท่านั้น ต่อมาการเปลี่ยนแปลงระบอบการปกครองก็เป็นส่วนหนึ่งที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงระบบการถือครองที่ดินเช่นเดียวกัน ประกอบกับระบบเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาแนวความคิดที่จะให้ประชาชนผู้ลงแรงทำประโยชน์ในที่ดินได้รับประโยชน์จากที่ดินที่ตนลงแรงไว้มากขึ้น จึงเป็นวิวัฒนาการโดยเป็นการมุ่งพยายามในการจัดระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่เอกชนและประชาชนทั่วไป เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจของประเทศ และเพื่อความอยู่ดีกินดีของประชาชน วิวัฒนาการดังกล่าวได้นำมาสู่ประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันซึ่งได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินอีกหลายครั้ง เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสอดรับกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

● วิวัฒนาการการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คำว่า “โฉนด” เป็นภาษาเขมร หมายความว่า “หนังสือ”

“โฉนด” ความหมาย ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒

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

● สมัยสุโขทัย

ลักษณะการจัดระบบที่ดินในสมัยสุโขทัย นับแต่ขุนศรีอินทราทิตย์สร้างกรุงสุโขทัย ปรากฏหลักฐานตามหลักศิลาจารึกของพ่อขุนรามคำแหงมหาราช พระมหากษัตริย์แห่งกรุงสุโขทัยปกครองบ้านเมืองแบบพ่อกับลูก ระหว่าง พ.ศ. ๑๘๒๐ – ๑๘๖๐ แม้ว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของพระมหากษัตริย์ แต่พระองค์ทรงแบ่งที่ดินให้แก่ประชาชนครอบครองและทำประโยชน์ โดยการส่งเสริมให้ราษฎรเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน และเมื่อราษฎรได้เข้าบุกเบิกหักร้างถางพงเข้าทำประโยชน์แล้ว ทรงยอมรับให้บุคคลนั้นเป็นเจ้าของที่ดิน ตามข้อความในหลักศิลาจารึกที่ว่า

“ไพร่ในเมืองสุโขทัยนี้จึงชม สร้างป่าหมาก ป่าพลู ทั่วเมืองนี้ทุกแห่ง ป่าพร้าว ก็หลายในเมืองนี้ ป่าลางก็หลายในเมืองนี้ หมากม่วงก็หลายในเมืองนี้ หมากขามก็หลายในเมืองนี้ ใครสร้างได้ไว้แก่มัน”

ข้อความดังกล่าวนี้แสดงให้เห็นว่าในสมัยสุโขทัยแม้ที่ดินทั้งหมดจะเป็นของพระมหากษัตริย์ก็ตาม แต่ก็ไม่จำกัดสิทธิของประชาชน ที่ดินสามารถตกเป็นของประชาชนได้ ถ้าประชาชนคนนั้นเข้าจับจองทำประโยชน์ในที่ดิน รวมทั้งการรับรองสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้สามารถตกทอดเป็นมรดกตกทอดแก่ลูกหลานต่อไปได้ด้วย ดังปรากฏตามข้อความในหลักศิลาจารึกที่ว่า

“ไพร่ฟ้าหน้าใส ลูกเจ้าลูกขุนผู้ใดแล้ล้มตายหายกว่า เหย้าเรือนพ่อเชื้อ เสื้อคำมัน ช้างขอลูกเมียเยียข้าม ไพร่ฟ้าข้าไทย ป่าหมากป่าพลู พ่อเชื้อมันไว้แก่ลูกมันสิ้น”

---

[๑] *นายถวัลย์ ทิมาสาร*
นางเอมอร ประสิทธิสุข
นายสมมานน สินธุระเวชญ์

ในสมัยกรุงสุโขทัยนี้ ไม่ปรากฏหลักฐานว่าได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแต่อย่างใด อาจจะเป็นเพราะเนื่องจากในสมัยนั้นประชาชนยังไม่มาก หากเทียบกับจำนวนที่ดิน ยังมีที่ดินให้เข้าทำประโยชน์เหลืออีกเป็นจำนวนมาก ยังไม่มีการแก่งแย่ง หรือวิวาทกันในเรื่องที่ดินทำกินเท่าใดนัก ความจำเป็นในการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน หรือหลักฐานหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน จึงมีความจำเป็นน้อย

● สมัยกรุงศรีอยุธยา

ในสมัยกรุงศรีอยุธยาได้มีการบันทึกไว้ว่า ในรัชกาลของสมเด็จพระรามาธิบดีที่ ๑ (พระเจ้าอู่ทอง) ประมาณปี พ.ศ. ๑๙๐๓ มีกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จใช้บังคับ โดยมีพระบรมราชโองการให้ขุนเกษตราธิบดีเสนาบดี ร่างกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จเกี่ยวกับที่ไร่ นา เรือกสวนขึ้น โดยใช้หลักการบริหารที่ดินตามกฎหมายดังกล่าวเช่นเดียวกับสมัยสุโขทัย ที่ดินทั้งหลายเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน และพระองค์พระราชทานให้ราษฎรเข้าอยู่อาศัยทำกินเพื่อไม่ให้ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่า โดยจะพระราชทานให้กับข้าราชบริพารและประชาชน โดยมอบหมายให้เสนา นายระวาง นายอากร เป็นเจ้าหน้าที่ทำการจัดเก็บภาษี ถ้าหากว่าผู้ใดต้องการที่ดินทำกินในที่ดินต้องการจะได้ที่ดินเป็นของตนเองเพื่อเข้าทำประโยชน์จะต้องไปบอกกล่าวแก่เสนา นายระวาง นายอากร เสียก่อน เพื่อให้ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินนั้นว่า จะใช้ประโยชน์เป็นที่นา ที่ไร่ ที่สวนได้หรือไม่ ที่ดินนั้นเป็นที่สาธารณะหรือที่หวงห้ามหรือไม่ ถ้าที่ดินนั้นมีความเหมาะสม ก็จะมีการออกใบอนุญาตซึ่งในครั้งนั้นเรียกว่า “โฉนด” ให้ราษฎรเหล่านั้นยึดถือไว้เป็นหลักฐาน และที่ดินนั้นเมื่อทำประโยชน์แล้วผู้นั้นตายไปก็ให้เป็นมรดกตกแก่ลูกหลานได้ด้วย ตามกฎหมายเก่าที่ปรากฏอยู่ในสมัยนั้น รวมทั้งการกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการทอดทิ้งที่ดินที่ได้จับจองทำประโยชน์แล้ว ดังนี้

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๕ มาตรา ๓๓ บัญญัติว่า

“ถ้าผู้ใดโก่นสร้างเลิกรั้งที่ไร่นาเรือกสวนนั้นให้ไปบอกแก่ เสนานายระวาง นายอากร ไปดูที่ไร่นา เรือกสวนที่โก่นสร้างนั้น ให้รู้มากแลน้อย ให้เสนานายระวาง นายอากร เขียนโฉนดให้ไว้แก่ผู้เลิกรั้งโก่นสร้างนั้น ให้รู้ว่าผู้นั้น อยู่บ้านนั้น โก่นสร้างเลิกรั้งตำบลนั้น ขึ้นในปีนั้นเท่านั้นไว้เป็นสำคัญ ถ้าแลผู้ใดลักลอบโก่นสร้างเลิกรั้ง ทำตามอำเภอใจตนเอง มิได้บอกเสนานายระวาง นายอากร จับได้ก็ดี มีผู้ร้องฟ้องพิจารณาเป็นสัจไซร้ให้ลงโทษ ๖ สถาน ”

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ บัญญัติว่า

“ที่ในแว่นแคว้นกรุงเทพฯ พระมหานครศรีอยุธยา มหาดิลกนพรัตน์ราชธานีบุรีรมย์ เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรหามิได้ แลมีพิพาทแก่กันดังนี้

เพราะมันอยู่แล้วมันละที่บ้านที่สวนมันเสีย แลมีผู้หนึ่งเข้ามาอยู่ แลล้อมทำเอาปลูกสร้างอยู่ให้เป็นสิทธิแก่มัน อนึ่งถ้าที่นั้นมันมิได้ละเสีย แลมันล้อมทำไว้เป็นคำนับ แต่มันหากไปราชกิจสุขทุกข์ประการใดก็ดี มันกลับมาแล้วมันจะเข้ามาอยู่เล่าไซร้ ให้คืนให้มันอยู่ เพราะมันมิได้ชัดที่นั้นเสีย ถ้ามันชัดที่เสียช้านานถึง ๙ ปี ๑๐ ปีไซร้ ให้แขวงจัดการให้ราษฎรซึ่งหาที่มิได้นั้นอยู่ อย่าให้ที่นั้นเปล่าเป็นทำเลเสีย อนึ่ง ถ้าที่นั้นมันปลูกต้นไม้อัญมณีอันมีผลไว้ ให้ผู้อยู่ให้ค่าต้นไม้นั้น ถ้ามันพูนเป็นโคกไว้ ให้บำเหน็จซึ่งมันพูนนั้นโดยควรส่วนที่นั้นมิให้ซื้อขายแก่กันเลยฯ”

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 ได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินบางประเภทแต่ก็ยังไม่ใช่หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกัน เช่น

โฉนดสวน ออกในปี จุลศักราช ๑๒๓๖ (พ.ศ. ๒๔๑๗) เจ้าพระยาภาศกรวงษ์ ผู้ว่าการกรมนาเป็นผู้ดำเนินการ ตั้งข้าราชการจำนวน ๘ นาย เป็นข้าหลวงไปดำเนินการรังวัดที่สวน เป็นสำรวจให้สำหรับที่สวนที่ปลูกไม้ยืนต้นที่มีอายุเกิน ๓ ปีขึ้นไป ที่ต้องเสียอากรสวนจำนวน ๗ ชนิด คือ หมาก พลู มะปราง 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 กรมการเป็นผู้ออกให้มิได้เกี่ยวกับข้าหลวงเสนาแต่อย่างใด การเก็บโฉนดป่าเก็บตามจำนวนเนื้อที่

หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้าน ออกให้เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ เท่านั้น โดยกระทรวงนครบาล หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้านไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือเพื่อเก็บภาษี 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 โดยการออกตราจองให้ในท้องที่ที่การออกโฉนดที่ดินยังไปไม่ถึง แต่ราษฎรเข้าทำประโยชน์ ได้หักร้างถางพงก่นสร้างทำประโยชน์ในที่ดินแล้วก็จะมีการออกตราจองชั่วคราวให้ยึดถือไว้เป็นหลักฐานก่อน 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 ได้แก่จังหวัดอุตรดิตถ์ พิจิตร พิษณุโลก สุโขทัย ซึ่งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการปกครองเขตจังหวัดภายหลังจึงรวมถึงพื้นที่บางส่วนของจังหวัดนครสวรรค์

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

ต่อมามีการแก้ไขพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินดังกล่าวอีกหลายครั้งโดยออกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน เป็น *พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒, ๓, ๕, ๖, ๗* เพื่อแก้ไขความในบางมาตราให้เหมาะสมกับนโยบายของรัฐในขณะนั้น โดยฉบับแก้ไขที่สำคัญคือพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ได้มีหลักการการจัดที่ดินให้แก่ประชาชน ได้เปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้าจับจองที่ดิน อันเป็นที่รกร้างว่างเปล่าของรัฐได้ ด้วยการไปยื่นคำขอต่อนายอำเภอเจ้าของท้องที่ และจะไปถึงขั้นการออกใบเหยียบย่ำออกตราจองให้ไว้เป็นหลักฐาน ดังนั้น การออกใบเหยียบย่ำ หรือ การออกตราจอง ส่วนใหญ่จึงเป็นการออกตามพระราชบัญญัติฉบับนี้

กฎหมายที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนี้เป็นกฎหมายที่วางหลักเกณฑ์ในการจัดการระบบที่ดิน การถือครองที่ดิน การจัดระเบียบที่ดิน ซึ่งกระจัดกระจาย มีการยกเลิกแก้ไขซึ่งเป็นการยากต่อการดำเนินการ ดังนั้นในปี พ.ศ. ๒๔๙๖ กรมที่ดินจึงได้ดำเนินการรวบรวมจัดหมวดหมู่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด แก้ไขปรับปรุงและนำหลักเกณฑ์ในเรื่องการจัดที่ดิน การถือครองที่ดินของนิติบุคคล การรวบรวมกฎหมายดังกล่าวจัดทำในรูปของประมวลกฎหมายที่ดิน โดยออกใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยอาศัยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและต่อมามีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินอีกหลายครั้ง เพื่อให้การใช้บังคับกฎหมายสอดคล้องกับสภาวการณ์ทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคม ความเป็นอยู่ของประชาชน และอื่นๆ ในแต่ละสมัย

● หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทต่างๆ

ใบเหยียบย่ำ เป็นใบอนุญาตให้จับจองที่ดินเพื่อให้ผู้ขอเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินให้เกิดประโยชน์

– ใบเหยียบย่ำ ซึ่งมีมาก่อน ร.ศ. ๑๑๗ (พ.ศ. ๒๔๔๑) เป็นใบอนุญาตให้ราษฎรจับจองที่ดินเพื่อทำประโยชน์ เป็นการจับจองที่ออกตามพระราชบัญญัติ 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 ออกตามกฎกระทรวงเกษตราธิการ ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) หมวดที่ ๘ ว่าด้วยการจับจองที่ดิน หากผู้ใดจะจับจองที่ดินว่างเปล่าในท้องที่ที่ได้ออกโฉนดอย่างใหม่ (โฉนดแผนที่) แล้วให้ปักเขตที่ดินของตนแล้วยื่นเรื่องต่อกรมการอำเภอ ใบเหยียบย่ำนี้มีอายุ ๑ ปี และโอนต่อให้ผู้อื่นไม่ได้

– ใบเหยียบย่ำ ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๑) หมวดที่ ๑๑ ว่าด้วยการจับจองที่ดินมีวิธีดำเนินการเช่นเดียวกับการออกใบเหยียบย่ำ ตามกฎกระทรวงเกษตราธิการ ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔)

– ใบเหยียบย่ำ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ เป็นใบอนุญาตตามแบบพิมพ์หลวงที่นายอำเภอออกให้โดยระบุตำแหน่งจำนวนเนื้อที่และเขตที่ดิน ผู้ใดประสงค์จะขอจับจองที่ดินจะต้องยื่นคำขอจับจองที่ดินตามแบบหมายเลข ๑ ต่อคณะกรมการอำเภอที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ หลังจากการรังวัด และสอบสวนสิทธินายอำเภอจะออกใบเหยียบย่ำให้แต่ไม่เกิน ๕๐ ไร่ และต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่ได้รับใบเหยียบย่ำ จะสิ้นสิทธิในการจับจองในส่วนที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ ใบเหยียบย่ำเป็นเพียงหลักฐานใบอนุญาตให้จับจองเท่านั้นจะจำหน่ายจ่ายโอนไม่ได้ เว้นแต่ตกทอดทางมรดก

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

ตราจอง

– ตราจอง ออกตามพระราชบัญญัติสำหรับผู้รักษาเมืองกรมการและเสนากำนัน อำเภอ ซึ่งออกเดินประเมินนา จุลศักราช ๑๒๓๖ โดยข้าหลวงกรมนาเป็นผู้ออกให้เพื่อความสะดวกในการเก็บเงินค่านา

– ตราจอง ที่ข้าหลวงขุดคลองออกให้ ตามประกาศขุดคลอง จุลศักราช ๑๒๓๔ (พ.ศ. ๒๔๒๐) ออกให้แก่ราษฎรที่ออกเงินหรือแรงในการช่วยขุดคลอง เช่น คลองรังสิต คลองประเวศบุรีรมย์ คลองในทุ่งหลวง เป็นต้น

– ตราจองชั่วคราว ออกตามพระราชบัญญัติตราจองชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ (พ.ศ. ๒๔๔๕) ต่อมามีประกาศเปลี่ยนชื่อเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง และให้ใช้ในมณฑลพิษณุโลก ใน ร.ศ. ๑๒๔ (พ.ศ. ๒๔๔๘) เรียกตราจองดังกล่าวว่า โฉนดตราจอง

การออกโฉนดตราจองชั่วคราว หรือโฉนดตราจองนี้ เป็นการแก้ไขปัญหาในพื้นที่ที่ยังไม่สามารถออกโฉนดแผนที่ได้โดยจะใช้พระราชบัญญัตินี้ ในท้องที่ใด ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ใช้เป็นท้องที่ไป โดยข้าหลวงเกษตรเป็นผู้ออกให้ และจัดตั้งหอทะเบียนที่ดินเพื่อเป็นที่เก็บรักษาและตั้งนายทะเบียนเพื่อรับจดทะเบียนด้วย แต่ถ้าทางการดำเนินการออกโฉนดแผนที่ให้เมื่อใดก็ให้เปลี่ยนมารับโฉนดแผนที่ต่อไป ท้องที่ที่เคยมีการออกตราจองชั่วคราวได้แก่ อำเภอนครไชยศรี อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดชลบุรี จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดพิจิตร จังหวัดอุตรดิตถ์

วิธีการออกและการจดทะเบียนที่ดินตามตราจองชั่วคราวหรือโฉนดตราจองนี้เป็นไปทำนองเดียวกับเรื่องโฉนดแผนที่ทุกประการ ซึ่งมีแผนที่ประกอบไว้หลังตราจองนั้นด้วยแต่ต่างกันโดยข้าหลวงเกษตรเป็นผู้ลงนามและประทับตราแต่ผู้เดียวเท่านั้น ส่วนโฉนดแผนที่ต้องประทับตราผู้บัญชาการเมืองและนายอำเภอท้องที่นั้นด้วยอีก ๒ ดวง

ตราจองที่เป็นใบอนุญาตออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๘๐ เป็นตราจองที่เป็นใบอนุญาต แต่ก็สามารถเปลี่ยนเป็นตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ได้ทันที โดยการสลักหลังของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วนั้น ผู้ถือมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับโฉนดแผนที่

โฉนดตราจอง

โฉนดตราจอง เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ออกตาม*พระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง และให้ใช้ในมณฑลพิษณุโลกใน ร.ศ. ๑๒๔ (พ.ศ. ๒๔๔๘)* พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้เฉพาะในมณฑลพิษณุโลก ในจังหวัดพิษณุโลก พิจิตร สุโขทัย และอุตรดิตถ์ (ซึ่งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการปกครองเขตจังหวัดภายหลัง จึงรวมถึงพื้นที่บางส่วนของจังหวัดนครสวรรค์) หลังจากนั้นตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๗๓ เป็นต้นมา ทางการได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปทำการเดินสำรวจเพื่อเปลี่ยนโฉนดตราจองเป็นโฉนดแผนที่แต่ขณะนี้ยังดำเนินการได้ไม่หมดทุกแปลง

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

โฉนดแผนที่

โฉนดแผนที่ เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เมื่อทางราชการได้ออกโฉนดแผนที่ในท้องที่ใด ผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่า หรือผู้ถือหนังสือสำคัญอย่างอื่น ต้องนำรังวัดเพื่อขอออกโฉนดแผนที่หรือเปลี่ยนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นโฉนดแผนที่ ดังนี้

– โฉนดแผนที่ออกตาม*ประกาศพระบรมราชโองการ ให้ออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่าและมณฑลกรุงเทพฯ ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔)* ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นครั้งแรก ในปี ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) โดยออกโฉนดแผนที่ให้แทนตราจองที่มีอยู่เดิม โฉนดแผนที่นี้ทำตามแบบพิมพ์หลวง

– โฉนดแผนที่ออกตามความใน*พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๑)* โดยเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับนี้แล้วโดยการประกาศใช้ทั่วราชอาณาจักร จึงยกเลิกประกาศออกโฉนดที่ดินแต่เดิมทั้งหมด โดยเมื่อจะออกโฉนดที่ดินในท้องที่ใด เสนาบดี กระทรวงเกษตราธิการ จะประกาศในราชกิจจานุเบกษา

แบบหมายเลข ๓

แบบหมายเลข ๓ หมายถึง หนังสือรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ตาม*พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (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 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน 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 สถาปนากรุงรัตนโกสินทร์เมื่อปีขาล 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 เปลี่ยนเป็นพุทธศักราชแทน แต่ยังคงให้ขึ้นปีใหม่ในวันที่ ๑ เมษายน เหมือนเดิม ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติปีประดิทิน พุทธศักราช ๒๔๘๓ กำหนดปีปฏิทินใหม่ ในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม ได้เปลี่ยนวันขึ้นปีใหม่เป็นวันที่ ๑ มกราคม การเปลี่ยนวันขึ้นปีใหม่ที่เริ่มใน พ.ศ. ๒๔๘๔ ทำให้ปี พ.ศ. ๒๔๘๓ เหลือจำนวนเดือนเพียง ๙ เดือน คือจาก เดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคม ๒๔๘๓

การเทียบเคียง ร.ศ. กับ พ.ศ. ให้เทียบเคียง ร.ศ. ๑ ตรงกับ พ.ศ. ๒๓๒๕ รัตนโกสินทรศกจึงน้อยกว่าพุทธศักราช ๒๓๒๔ ปี การเทียบเปลี่ยนรัตนโกสินทรศกกับพุทธศักราช คือ

พ.ศ. = ร.ศ. + ๒๓๒๔

ร.ศ. = พ.ศ. – ๒๓๒๔

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 จึงให้จัดตั้งกระทรวงเกษตรพาณิชยการ และให้พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) เป็นปลัดทูลฉลองดำเนินงานในเรื่องสิทธิในที่ดินให้รัดกุมขึ้น ต่อมาพระยาประชาชีพบริบาลได้เป็นข้าหลวงพิเศษจัดการที่ดิน ท่านได้คิดโครงการและแบบแผนขึ้นใหม่ โดยถือโฉนดที่ดินเป็นหลักของทะเบียน การส่งมอบกรรมสิทธิ์ด้วยการสลักหลังโฉนด หรือที่เรียกว่า “ระบบทอเรนส์” (Torrens System) ซึ่งท่านได้พบวิธีนี้จากเอกสารรายงานของข้าหลวงที่ดินที่ยื่นต่อผู้ว่าราชการเมืองสิงคโปร์ ปรากฏตามคำชี้แจงประกอบของพระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) ที่เสนอร่างแบบโฉนดที่ดินและร่างการทำทะเบียน เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ร.ศ.๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔)

การเริ่มดำเนินการได้คิดทำแบบ ใบเดินทุ่ง ก่อนแล้วทำ ใบไต่สวน เรียกว่า ใบหมายเขตที่ดิน และแบบบัญชีเทียบแบบหมายเรียกพยานข้างเคียง ใบไต่สวนนั้นทำเป็น ๓ ฉบับ

ตอนที่ ๑ สำหรับไว้เขียนโฉนด

ตอนที่ ๒ สำหรับแจกให้เจ้าของที่ดินไปยึดถือไว้ เพื่อนำมารับโฉนดภายหลังและเมื่อออกโฉนดแล้วส่งมาเก็บไว้ยังหอทะเบียนกลาง

ตอนที่ ๓ ทางจังหวัดขอไว้เป็นเครื่องมือเก็บเงินอากรที่ดิน

แบบเหล่านี้พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) กับพระยาวิสูตร์เกษตรศิลป์ (ขำ ศาลิคุปต์) เป็นผู้คิดค้นขึ้นโดยดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ทำกันอยู่เกือบเดือนแล้ว พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) ก็นำไปถวายสมเด็จกรมพระยาดำรงราชานุภาพทรงตรวจ 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 ก็ยกกองขึ้นไปตั้งอาศัยพักทำการอยู่ที่สภาคารราชประยูร พระราชวังบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ก่อน เพราะยังมิได้สร้างหอทะเบียนประจำจังหวัดเป็นสถานที่ทำงานขึ้น และผู้ที่ไปทำการครั้งแรกนั้นประกอบด้วย เพราะการงานเริ่มต้นครั้งแรกถือว่าเป็นการทดลอง พอถึงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ก็เริ่มออกไปลงมือทำการเดินรังวัดหมายเขตที่ดินตามประกาศกระแสพระบรมราชโองการและทำที่บ้านพลับ ตำบลเกาะเกิด ท้องที่อำเภอพระราชวังบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นปฐมฤกษ์ก่อน ตัวผู้ที่ออกไปทำกำกับการสำรวจครั้งเริ่มแรกนั้นพระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ภูโต) ข้าหลวงพิเศษจัดการที่ดิน กับพระยาวิสูตร์เกษตรศิลป์ (ขำ ศาลิคุปต์) และ นายทบ นายทอง เป็นเสมียนผู้บันทึกเป็นผู้ไต่สวน นายทบ นายทอง เป็นผู้ให้เจ้าของที่ดินและพยานข้างเคียงลงลายมือชื่อ ฝ่ายช่างแผนที่เป็นผู้ทำการเดินรังวัดตรวจเขตที่ดินตามแผนที่ระวางซึ่งได้ทำรายละเอียดแล้ว 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) สำรวจเสร็จ ๑๑ ตำบล ระหว่างเดินสำรวจหมายเขตที่ดิน เจ้าพระยาเทเวศรวงษ์วิวัฒน์ เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการกับมิสเตอร์กิบลิน เจ้ากรมแผนที่ และมิสเตอร์เออร์วิน อาจารย์โรงเรียนแผนที่ได้ไปดูงานที่กำลังทำอยู่กลางทุ่ง บ้านพลับ รู้สึกเป็นที่พอใจมาก นอกจากนั้นสมเด็จกรมพระยาดำรงราชานุภาพเสนาบดีกระทรวงมหาดไทยได้เสด็จประทับ ณ พระราชวังบางปะอิน ทรงเป็นธุระให้ตั้งแต่ต้นและทรงให้คำปรึกษาในเรื่องการออกโฉนดที่ดิน

พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) กับพระยาวิสูตร์เกษตรศิลป์ (ขำ ศาลิคุปต์) ได้ลงมือคิดแบบที่ยังค้างอยู่อีกต่อไป เช่น แบบสารบัญรายชื่อสารบัญที่ดิน บัญชีเก็บเงินค่าธรรมเนียม ใบเสร็จเก็บเงินค่าธรรมเนียม แบบฟอร์มโฉนด เมื่อคิดและเขียนแล้วก็นำไปถวายสมเด็จกรมพระยาดำรงราชานุภาพทรงตรวจก่อน ทรงแนะนำสั่งว่าใช้ได้ แบบฟอร์มโฉนดก็ส่งกรมแผนที่พิมพ์ แบบอื่นก็ส่งโรงพิมพ์รับจ้างพิมพ์ แบบฟอร์มโฉนดที่ดินที่พิมพ์ขึ้นใช้ในชั้นต้นนั้น มีเครื่องหมายต่างกันคือ ฉบับหลวงใช้กระดาษหนา กรอบโฉนดใช้ ๒ เส้นคู่ ฉบับสำหรับแจกให้แก่ราษฎรเจ้าของที่ดิน ใช้กระดาษบาง กรอบโฉนดใช้เส้นเดี่ยว แต่ใช้กระดาษดีๆ ทั้ง ๒ อย่าง เพื่อให้รู้ง่ายว่าฉบับไหนเป็นของหลวง ฉบับไหนเป็นของราษฎร โดยมิต้องใช้ตราประทับเป็นเครื่องหมายอีกชั้นหนึ่ง

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 เป็นหนังสือพิมพ์แบบหลวงบอกชื่อแลตำแหน่งเจ้าพนักงานออกโฉนด ชื่อวงษ์ตระกูลที่อยู่ของผู้รับโฉนดตำแหน่งแห่งที่ดินแลขนาดที่ดินที่ซึ่งจดเขตทั้งสี่ทิศ แลจำลองรูปแผนที่ดินแปลงนั้นลงไว้ในโฉนดด้วยเป็นสำคัญ ในท้ายโฉนดที่ตารางสำหรับจดหมายเหตุ แลสำคัญในการแก้ทะเบียนที่ดินแปลงนั้นต่อไปภายหน้าด้วย

ข้อ ๒. โฉนดที่ดินซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามประกาศนี้ ที่ดินอยู่ในเขตเมืองใดต้องเซ็นชื่อแลประทับตราตำแหน่งผู้บัญชาการเมืองนั้น ๑ เจ้าพนักงานเกษตราธิการเมืองนั้น ๑ นายอำเภอผู้ปกครองท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นอยู่ในนั้น ๑ จึงเป็นโฉนดอันได้ทำโดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๓. โฉนดที่ดินตามประกาศนี้ให้ทำเป็น ๒ ฉบับอย่างเดียว มอบให้เจ้าของที่ดินไปรักษาไว้ฉบับ ๑ เป็นของหลวงเก็บไว้ในหอทะเบียนที่ดินฉบับ ๑

ข้อ ๔. โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตรายหายเสียประการใด เมื่อเจ้าของโฉนดได้ทำคำตราสินตามกฎหมายแล้ว ก็รับใบแทนโฉนดได้ แลใบแทนโฉนดนั้นต้องเซ็นชื่อประทับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานตามความที่ว่ามาในข้อ ๒ จึ่งใช้ได้ ตั้งแต่ได้ออกใบแทนโฉนดไปแล้วโฉนดเดิมใช้ไม่ได้ต่อไป

ข้อ ๕. เมื่อได้ลงมือจัดการตามประกาศนี้เมืองใด ให้เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการจัดตั้งหอทะเบียนขึ้นไว้สำหรับเก็บรักษาทะเบียนที่ดินในเมืองนั้นๆ ให้ตั้งกรมการตำแหน่งเกษตราธิการไว้ประจำทำการเกษตรแลให้ตั้งเจ้าพนักงานทะเบียนไว้ประจำทำการทะเบียนทุกเมืองแลให้มีพนักงานรังวัดแผนที่ แลพนักงานกองทะเบียนตามสมควรแก่ราชการ

ข้อ ๖. ในการออกโฉนดที่ดินตามประกาศนี้ ถ้าที่ดินที่มีตราแดงหรือใบจอง หรือน่าโฉนดของเดิมอยู่แล้ว ให้เรียกแต่ค่ากระดาษทำโฉนด ค่าเขียน แลค่าตราตามกำหนด ไม่ต้องเรียกค่าจอง เว้นแต่ถ้ารังวัดที่ดินได้เกินตราแดง หรือใบจอง หรือน่าโฉนดของเดิมออกไปเท่าใดจึงให้เรียกค่าจองเท่าเนื้อที่ดินที่เกินนั้น ที่ดินซึ่งยังไม่มีหนังสือสำคัญดังว่ามาแล้ว จึงให้เรียกค่าจองตามอัตราคือ ไร่ละ ๑๖ อัฐ เศษงานละ ๔ อัฐ เศษ ต่ำงานเรียกเสมองาน ๑

ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ข้อ ๗. ที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดตามประกาศนี้ ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์เหมือนอย่างนาคู่โค คือต้องเสียค่าที่หรือค่านาแก่รัฐบาลทุกๆ ปี

ข้อ ๘. ไม่ให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ได้ว่ามาในข้อ ๗ เป็นเหตุที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นจะพ้นจากความรับผิดชอบแลความจำเป็นจะต้องประพฤติตามพระราชกำหนดกฎหมาย ซึ่งบังคับในการที่ดิน คือในการเก็บภาษีอากร แลการที่รัฐบาลจะต้องการที่เพื่อราชการ หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นต้น

ข้อ ๙. คนในบังคับต่างประเทศ เมื่อได้รับพระราชทานในพระบรมราชานุญาตพิเศษให้ถือโฉนดฉบับใด ก็มีอำนาจแลน่าที่เหมือนกับคนในบังคับไทย ที่ถือโฉนดนั้นทุกประการ

ข้อ ๑๐. ต่อไปบรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดตามประกาศนี้ เมื่อศาลได้พิพากษาประการใดให้ศาลมีจดหมายแจ้งต่อเจ้าพนักงานทะเบียนสำหรับที่ดินนั้นให้ทราบว่าที่ดินตามโฉนดนั้นๆ ได้พิพากษาให้เป็นของใครหรือให้แบ่งกันอย่างไร ถ้าหากว่าศาลมิได้มีจดหมายตามความที่ได้ว่ามาในข้อนี้ ก็ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับประโยชน์อย่างใดในคำพิพากษานั้น มีอำนาจที่จะทำคำขอต่อศาลให้แจ้งความแก่เจ้าพนักงานทะเบียนตามประกาศนี้

ข้อ ๑๑. ถ้าผู้ใดจะเวนคืนที่ดิน ให้นำโฉนดที่ดินมาส่งต่อเจ้าพนักงานเกษตราธิการประจำเมืองนั้น”

โฉนดที่ทำออกชั้นต้นนั้น ต้องลงนามและประทับตรา ๓ ตำแหน่ง คือ ผู้บัญชาการเมือง กรมการตำแหน่งนา (เจ้าพนักงานเกษตราธิการ) และกรมการอำเภอท้องที่ในโฉนดทั้ง ๓ คนก่อนจึงจะออกให้แก่เจ้าของที่ดินไปได้ และถือว่าโฉนดนั้นชอบกฎหมาย ถ้าขาดการลงนามไปแต่ตำแหน่งหนึ่งตำแหน่งใดก็ยังออกไม่ได้

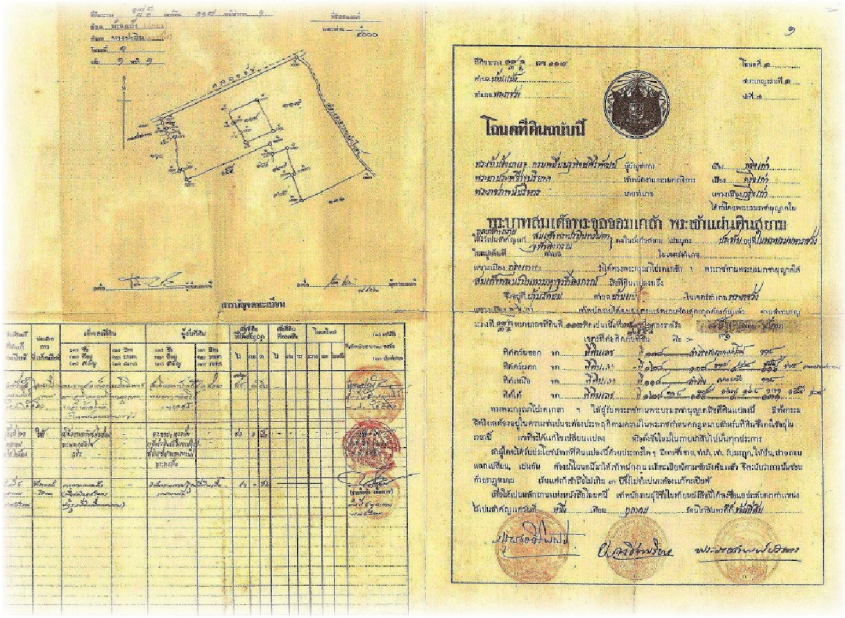
สำหรับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานเกษตราธิการหรือเจ้าพนักงานที่ดินนั้น ใช้ตรารูปพิทยาธร ดำเนินมือขวาถือดอกจงกลนี (ดอกบัว) มือซ้ายถือพระขรรค์ อยู่ในวงกลมขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๕ เซนติเมตร ตราแกะด้วยงาช้าง ภายในวงกลมด้านบนมีอักษร

“เกษตราธิการและบอกชื่อเมือง” มีลวดลายเป็นเครือเถาล้อมรอบ ใช้ชาดผสมน้ำมันประทับบนลายเซ็นชื่อ

ส่วนตราตำแหน่งเจ้าพนักงานทะเบียน สำหรับประทับรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินและประทับเอกสารสัญญา ตรงที่ระบุจำนวนเงินที่เป็นตัวเลขและตัวอักษร รวมตลอดทั้งประทับลายเซ็นชื่อเจ้าพนักงานผู้จดทะเบียน ใช้ตรารูปมนุษย์ มือซ้ายถือเส้นกระแส มีลายกนก ล้อมรอบอยู่ในวงกลมเส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ ๕ เซนติเมตร ด้านบนมีอักษร “พนักงานทะเบียน และชื่อเมือง” ตราแกะด้วยงาช้าง ประทับด้วยชาดผสมน้ำมัน เช่นเดียวกัน

แต่ว่าก่อนที่จะแจกให้ราษฎรเจ้าของที่ดินไปนั้น เนื่องจากเป็นโอกาสเหมาะที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวยังเสด็จประทับแรมอยู่ ณ พระราชวังบางประอิน พระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) จึงนำโฉนดสำหรับที่ดินตำบลบ้านแป้งของพระคลังข้างที่ ๑ โฉนดที่นาหลวง ตำบลบ้านวัดยม ๑ โฉนด กับของราษฎรด้วย ๓ โฉนด ขึ้นทูลเกล้าฯ ถวาย ณ พระที่นั่งวโรภาสพิมาน พระราชวังบางประอิน เพื่อให้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานแก่เจ้าของที่ดินเป็นฤกษ์ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวก็ทรงพระราชทานแก่เจ้าของที่ดิน คือ กำนันแดง บ้านพลับ ๑ โฉนด กำนันวัน บ้านแป้ง ๑ โฉนด กำนันหรุ่น 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 ระวาง ๑๗ ต ๓ อ ตำบลบ้านแป้ง อำเภอพระราชวัง แขวงเมืองกรุงเก่า เมืองกรุงเก่า (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) เนื้อที่ ๘๙ ไร่ ๑ งาน ๕๒ ตารางวา เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม รัตนโกสินทร์ศกหนึ่งร้อยยี่สิบ ลงพระนามพระเจ้าน้องยาเธอกรมหมื่นมรุพงษศิริพัฒน์ ในตำแหน่งผู้บัญชาการ ลงนามพระยาประชาชีพบริบาลในตำแหน่งเจ้าพนักงานเกษตราธิการ และลงนามพระราชภพน์บริหาร ในตำแหน่งนายอำเภอ



ที่ดินแปลงนี้ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๑๘ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ทรงมีพระมหากรุณาธิคุณพระราชทานที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน ๕๑,๙๖๗ ไร่ ๙๕ ตารางวา ในพื้นที่ ๘ จังหวัด ได้แก่ ปทุมธานี พระนครศรีอยุธยา นครนายก นครปฐม ราชบุรี เพชรบุรี สระบุรี และฉะเชิงเทรา ให้กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อเป็นการช่วยเหลือเกษตรกรที่ยากจน ซึ่งมีโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ รวมอยู่ด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้มีการจดทะเบียนโอนให้แก่กระทรวงการคลัง เพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๒๐ และจดทะเบียนเปลี่ยนนาม จากกระทรวงการคลังเป็นสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๓ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้จัดที่ดินแปลงนี้ให้เกษตรกรจำนวน ๙ ราย ทำประโยชน์โดยการทำนา

หลังจากที่ได้ทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในท้องที่มณฑลกรุงเก่าเสร็จสิ้นแล้ว จึงได้ตั้งหอทะเบียนมณฑลกรุงเก่าขึ้นเป็นแห่งแรกในประเทศไทยที่สภาคาราชประยูรในพระราชวังบางปะอิน เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) เพราะหอนายทะเบียนซึ่งจะเป็นสถานที่ทำการประจำจังหวัดยังมิได้สร้างขึ้น มีพระประมวลภูมิเทศ เป็นนายทะเบียน และหลวงภูมิพิทยาภรณ์ เป็นผู้ช่วยนายทะเบียน หอทะเบียนที่ดินที่ตั้งขึ้นครั้งแรกนั้นอยู่ในความอำนวยการรับผิดชอบของพระยาประชาชีพบริบาล (ผึ่ง ชูโต) ข้าหลวงพิเศษจัดการที่ดิน

ในปลายปีเดียวกันนี้เองก็ได้จัดตั้งกรมทะเบียนที่ดิน (กรมที่ดินในปัจจุบัน) ขึ้นเมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) มีนายดับลิว เอ.เกรแฮม เป็นเจ้ากรม และต่อมาก็ได้ตั้งหอทะเบียนกรุงเทพฯ เป็นแห่งที่ ๒ มีขุนวิวิธพจนวีภาค 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

– กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ร.ศ. ๑๒๔ (พ.ศ. ๒๔๔๘)

ด้วยกฎหมายหลายฉบับยากแก่การปฏิบัติ เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการจึงขอให้กรมหมื่นราชบุรีดิเรกฤทธิ์ 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 ก็เพื่อประสงค์ให้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๗๘ 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 บทบัญญัติในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินบางมาตราก็ยังมีบทบาทและใช้อยู่ในปัจจุบัน

โดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน จะบัญญัติให้ยกเลิกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินทุกฉบับ และรวมกฎหมายว่าด้วยที่ดินที่มีอยู่หลายฉบับกระจัดกระจายกันอยู่มาประมวลไว้ในที่เดียวกัน และปรับปรุงขึ้นใหม่บ้างเพื่อให้เหมาะกับสภาวการณ์ มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน ดังนี้

๑.๑ การแจ้งการครอบครองที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๕[๒] กำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

---

[๒] *มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา*

ถ้าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่แจ้งการครอบครองที่ดิน ไม่แจ้งภายในระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก ให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดินรัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

(วรรคสอง ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕)

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

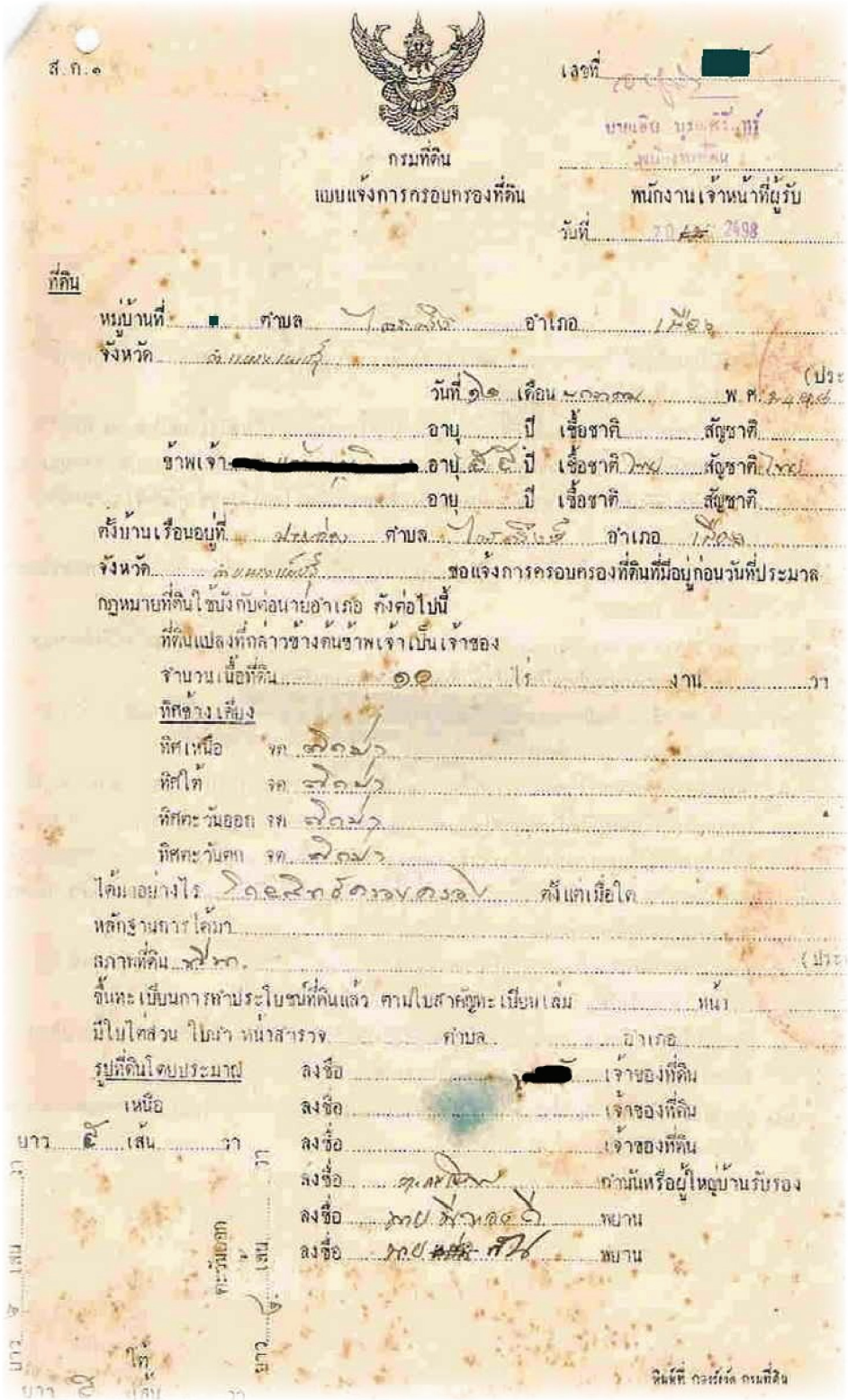
(โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”) แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ตั้งแต่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ – ๒๙ พฤษภาคม ๒๔๙๘) เหตุที่ต้องกำหนดให้เจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดินเพราะเป็นนโยบายของรัฐอย่างหนึ่งในตอนนั้น เพื่อจะได้ทราบว่านอกจากที่ดินที่ทางการได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น ได้ออกโฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”ให้กับราษฎรไปแล้วนั้น ยังคงมีที่ดินที่ราษฎรได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ โดยยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนเท่าใด เพราะถ้าได้ทราบถึงจำนวนของผู้ถือครองที่ดินและจำนวนที่ดินของผู้ที่ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว รัฐก็จะได้ตัวเลขที่แน่นอนพอสมควรเกี่ยวกับที่ดินที่ราษฎรได้ถือครองอยู่ ทั้งประเภทที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ว่ารวมแล้วเป็นยอดจำนวนเนื้อที่เท่าใด เมื่อได้จำนวนเนื้อที่การถือครองทั้งหมดแล้ว ทางการก็จะได้ทราบต่อไปอีกว่า ยังมีที่ดินของรัฐอีกเป็นจำนวนเท่าใด ในจำนวนที่ดินของรัฐทั้งหมดที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าถือครอง หรือเข้าครอบครองทำประโยชน์ เมื่อรู้จำนวนที่ถือครองจริงแล้ว เราก็จะได้ทราบถึงจำนวนที่ดินของรัฐที่เหลือว่ายังมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่จะนำไปจัดให้แก่ราษฎรหรือว่าจัดหาผลประโยชน์ หรือว่าจัดใช้ประโยชน์ด้วยประการใดก็ตามเป็นจำนวนเท่าใด

ทางราชการได้กำหนดแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) แจกให้กับเจ้าของที่ดินซึ่งมาแจ้งการครอบครองที่ดิน สำหรับผู้ที่มิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนด กฎหมายถือว่าผู้นั้นมีเจตนาสละสิทธิในที่ดินนั้น ซึ่งเป็นบทสันนิษฐานโดยเด็ดขาดและรัฐมีอำนาจนำที่ดินนั้นไปจัดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย ตามมาตรา ๕ วรรคสอง

การแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินนี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด ฉะนั้นในกรณีที่มีการเอาที่ดินของผู้อื่นมาแจ้งการครอบครองหรือเอาที่สาธารณประโยชน์ ที่สงวนหวงห้าม มาแจ้งการครอบครองที่ดินก็ไม่เกิดสิทธิในที่ดินที่แจ้งนั้น

ส.ค. ๑ เป็นเพียงหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น โดยผู้ครอบครองที่ดินเป็นผู้แจ้งว่าตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ ตามกฎหมาย และไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิที่ดินเพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้ 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 ลงชื่อกำกับและประทับตราเป็นการแสดงให้เห็นเพียงว่าเอกสารนี้ได้ผ่านเจ้าพนักงานแล้วเท่านั้นไม่ทำให้หนังสือแบบแจ้งการครอบครองที่ผู้แจ้งทำกลายเป็นหนังสือที่เจ้าพนักงานทำไปได้ และไม่มีข้อความหรือความหมายเป็นการรับรองหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินแต่อย่างใดตามประกาศประทรวงมหาดไทย ให้แจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค. ๑ ต่อนายอำเภอท้องที่โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองว่าข้อความถูกต้องตามความจริงนั้น เป็นเพียงประกาศแจ้งให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน ไปแจ้งการครอบครองตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประกาศดังกล่าวแล้วเท่านั้น และเป็นประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินปฏิบัติส่วนหนึ่ง ไม่ใช่เป็นประกาศหน้าที่ของกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน การที่กำนันผู้ใหญ่บ้านเซ็นชื่อรับรองในหนังสือแจ้งการครอบครองเป็นเพียงพยาน ไม่ใช่รับรองว่าหนังสือนั้นเป็นเสมือนหนังสือราชการ หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จึงไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ



ส.ค.๑ เลขที่ [redacted]

กรมที่ดิน
แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับ
วันที่ ... พ.ศ. 2498

ที่ดิน
หมู่บ้านที่ ... ตำบล ... อำเภอ ...
จังหวัด ...

วันที่ ๑๑ เดือน ... พ.ศ. ...
ข้าพเจ้า [redacted] อายุ ๕๙ ปี เชื้อชาติ ... สัญชาติ ...
อายุ ... ปี เชื้อชาติ ... สัญชาติ ...
อายุ ... ปี เชื้อชาติ ... สัญชาติ ...
ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่ ... ตำบล ... อำเภอ ...
จังหวัด ... ขอแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับต่อนายอำเภอ ดังต่อไปนี้

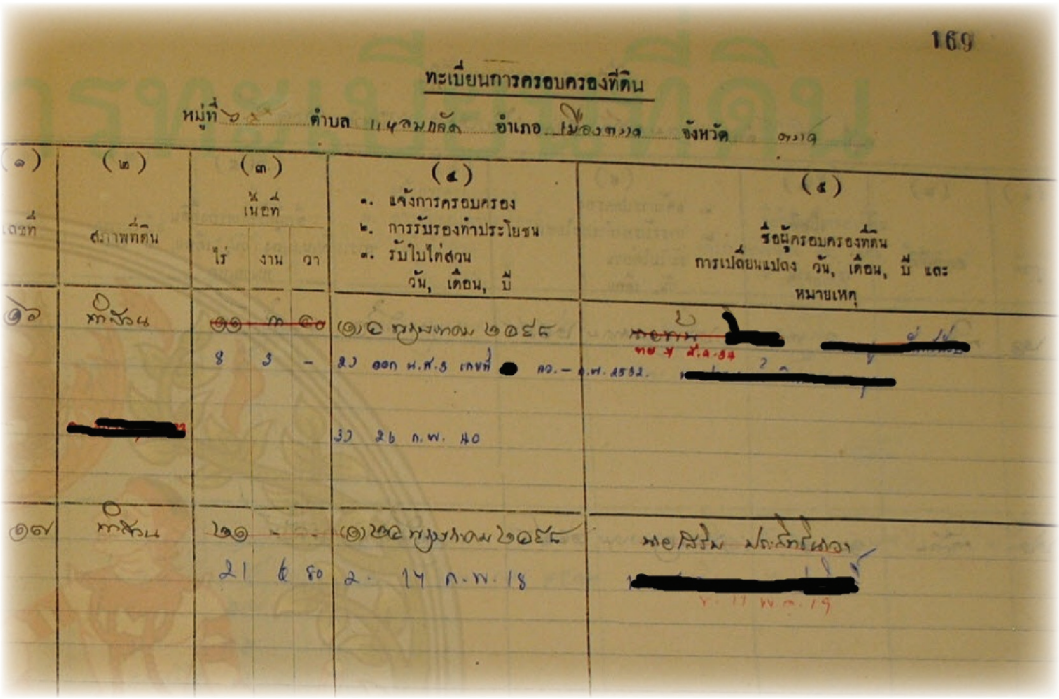
ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นข้าพเจ้าเป็นเจ้าของ
จำนวนเนื้อที่ดิน ๑๐ ไร่ ... งาน ... วา
ทิศข้างเคียง
ทิศเหนือ จด ...
ทิศใต้ จด ...
ทิศตะวันออก จด ...
ทิศตะวันตก จด ...
ได้มาอย่างไร ... ตั้งแต่เมื่อใด ...
พยานหลักฐานการได้มา ...
สภาพที่ดิน ...
ขึ้นทะเบียนการทำประโยชน์ที่ดินแล้ว ตามใบสาคัญที่ ... เล่ม ... หน้า ...
มีใบไต่สวน ใบทำ หน้าสารวจ ... ตำบล ... อำเภอ ...

รูปที่ดินโดยประมาณ
เหนือ
ยาว ... เส้น ... วา
ตะวันตก ... ตะวันออก
ใต้

ลงชื่อ ... เจ้าของที่ดิน
ลงชื่อ ... เจ้าของที่ดิน
ลงชื่อ ... เจ้าของที่ดิน
ลงชื่อ ... กำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรอง
ลงชื่อ ... พยาน
ลงชื่อ ... พยาน

พิมพ์ที่ กรมที่ดิน

ตัวอย่างแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)


169

ทะเบียนการครอบครองที่ดิน

หมู่ที่ ๒ ตำบล แม่สลัด อำเภอ เมืองตาก จังหวัด ตาก

(๑)	(๒)	(๓) เนื้อที่ ไร่	งาน	ตา	(๔) ๑. แจ้งการครอบครอง ๒. การรับรองทำประโยชน์ ๓. รับใบไต่สวน วัน, เดือน, ปี	(๕) ชื่อผู้ครอบครองที่ดิน การเปลี่ยนแปลง วัน, เดือน, ปี และหมายเหตุ
๑๖	ที่สวน	๘	๓	-	(๑) ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ส.ค.๑ เลขที่ [redacted] ลง ๑๐ ก.พ. ๒๕๕๒	[redacted] ๓๐ มี.ค. ๕๔
	[redacted]				๓๗ ๒๖ ก.พ. ๔๐	
๑๗	ที่สวน	๒๑	-	-	(๑) ๒๕๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘	[redacted]
		๒๑	๓	๕๐	๒ ๑๔ ก.พ. ๑๘	

ตัวอย่างทะเบียนแจ้งการครอบครองที่ดิน

องค์ประกอบของที่ดินที่จะนำมาแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) มีดังนี้

๑. ผู้แจ้งจะต้องได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

๒. การครอบครองและการทำประโยชน์ จะต้องมีมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗

๓. ที่ดินที่นำมาแจ้งนั้น จะต้องยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน กล่าวคือ ยังไม่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

๔. การแจ้งจะต้องแจ้งภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ ถ้าไม่แจ้งถือว่าเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

วิธีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดวิธีการแจ้งและรับแจ้งการครอบครองที่ดินไว้ตามคำสั่งที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ ไว้ดังนี้

๑. เมื่อได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ รีบประกาศให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินทราบว่ามีหน้าที่แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในกำหนดเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๒. ให้นายอำเภอมอบแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (แบบ ส.ค. ๑) แก่กำนันเจ้าของท้องที่ประมาณจำนวนให้พอแก่การที่จะใช้ และให้นายอำเภอแนะนำกำนันให้รีบแจกแบบแจ้งแก่ผู้ได้ครอบครองที่ดินอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยเร็ว

๓. แบบแจ้งการครอบครองที่ดินสำหรับที่ดินแปลงหนึ่ง ให้ทำ ๑ ฉบับ มี ๒ ตอน ตอนที่ ๑ สำหรับเก็บไว้ที่อำเภอท้องที่ ตอนที่ ๒ สำหรับมอบคืนให้แก่ผู้แจ้งไปเป็นหลักฐาน การมอบคืนให้ผู้แจ้งหรือกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านลงลายมือชื่อรับไว้ในตอนที่ ๑ มุมขวาล่างพร้อมด้วย 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 ให้พอสมควรกับจำนวนที่ดินในหมู่หนึ่งๆ โดยคัดรายการจากแบบ ส.ค. ๑ มาลงติดต่อกันไป เรียงลำดับจนหมดจำนวนที่รับแจ้งไว้ตามคำอธิบายการกรอกทะเบียนการครอบครองท้ายคำสั่งนี้ ทะเบียนนี้เก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ ที่ว่าการอำเภอ และให้คัดขึ้นอีกชุด ส่งไปยังกรมที่ดิน

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

๘. ในกรณีที่มีผู้ขอแจ้งการครอบครองที่ดินภายหลังกำหนดตามกฎหมายให้นายอำเภอสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรก็ให้มีคำสั่งผ่อนผันเป็นการเฉพาะราย แล้วจึงนำลงทะเบียนการครอบครองที่ดินต่อไป

๙. ในกรณีที่ปรากฏหลักฐานว่าการแจ้งการครอบครองที่ดินดังกล่าวนั้น มีการผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้นายอำเภอสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการเช่นเดียวกันแล้วให้แก้ทะเบียนการครอบครองที่ดินตาม

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 ให้แจ้งได้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เป็นอันหมดเขต

๕. เมื่อพ้นกำหนดเวลาแจ้งตามความในข้อ ๔. ปรากฏว่าผู้ใดมิได้แจ้งและตนมีเหตุสมควรอันจะขอผ่อนผันให้รับแจ้งการครอบครองให้ยื่นคำร้องต่อนายอำเภอสอบสวนพยานและหลักฐาน แล้วเสนอความเห็นไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาสั่งการ

๖. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นเอกสารที่ผู้ครอบครองที่ดินยื่นต่อเจ้าพนักงาน เพื่อแสดงว่ามีที่ดินอยู่ในความครอบครองของตนก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่ใช่เอกสารที่เจ้าพนักงานทำขึ้นหรือรับรองในหน้าที่ จึงไม่ใช่เอกสารราชการ ส่วนการที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๘ เรื่อง แจ้งการครอบครองที่ดิน และคำสั่งที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับกำหนดให้เจ้าพนักงานลงเลขรับลงชื่อกำกับและประทับตรานั้นเป็นการแสดงให้เห็นแต่เพียงว่าเอกสารดังกล่าวได้ผ่านเจ้าหน้าที่แล้วเท่านั้น ไม่มีข้อความหรือความหมายเป็นการรับรองแบบแจ้งการครอบครองที่ดินแต่อย่างใด ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๙๐/๒๕๐๘ (ที่ประชุมใหญ่) ดังนั้น เมื่อผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับได้ยื่นแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดระยะเวลาแล้ว สิทธิในที่ดินของบุคคลดังกล่าวย่อมไม่เสียไปแม้ภายหลังจะปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงเลขรับ ลงชื่อกำกับและประทับตราเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการแจ้งการครอบครองที่ดิน[๓]

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[๔] เจ้าของที่ดินบางคนมีสิทธิอันจะขอรับโฉนดที่ดินได้ในหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามกฎหมายเก่าอยู่แล้ว และต่อมาพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๔ ยกเลิกกฎหมายเก่า เพราะฉะนั้นบทบัญญัติในมาตรา ๖ นี้ จึงเป็นบทบัญญัติที่จะช่วยเหลือบุคคลเหล่านั้นให้มีสิทธิได้รับโฉนดที่ดินตามเงื่อนไขระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งสามารถแยกบุคคลดังกล่าวได้เป็น ๔ ประเภท คือ

ประเภทแรก คือ บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ (วันที่ ๑๒ เมษายน ๒๔๗๙) กฎหมายให้สิทธิผู้นั้นที่จะขอรับโฉนดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

---

[๓] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๕๑๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ เรื่อง ปัญหาการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ในเขตปฏิรูปที่ดิน*

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

ประเภทที่สอง คือ ผู้รับโอนที่ดินมาจากบุคคลประเภทแรก

ประเภทที่สาม คือ บุคคลที่ได้ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ (วันที่ ๑๒ เมษายน ๒๔๗๙) และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ไม่ได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น คือเข้าครอบครองที่ดินโดยมิได้ขออนุญาตจับจอง บุคคลที่ถือว่าครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายคือบุคคลที่ขอจับจองที่ดินและนายอำเภอหรือข้าหลวงประจำจังหวัดแล้วแต่กรณี สั่งออกใบอนุญาตให้ ซึ่งใบอนุญาตให้จับจองมี ๒ ชนิด คือ

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

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

ส่วนผู้ที่ไม่ได้ขอจับจองเพื่อรับใบเหยียบย่ำหรือตราจองที่เป็นใบอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมาย เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วก็มีสิทธิรับโฉนดที่ดินได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑[๕]

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[๖] ได้บัญญัติรับรองสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับความว่า ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทบัญญัติว่าด้วยการนั้น เฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไป จนกว่าจะได้มีการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒.๑ การรับรองหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมายเก่า

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้มีบทบัญญัติให้โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและรับรองหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมายเก่า ตามคำนิยามในมาตรา ๑ กำหนดว่า

---

[๕] *กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗*
ข้อ ๑ ในท้องที่ซึ่งได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้ว บุคคลที่ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับเป็นต้นมา และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่ได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และได้แจ้งการครอบครองไว้แล้ว หากประสงค์จะขอรับโฉนดที่ดิน ให้ไปยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินในเขตที่มีสำนักงานที่ดิน หรือนายอำเภอเขตที่ไม่มีสำนักงานที่ดิน

[๖] *มาตรา ๑๑ ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว*

"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" ในที่นั้น หมายถึง โฉนดที่ดินที่ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินอย่างเดียว ไม่ได้หมายความรวมถึงประเภทอื่น เพราะหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทอื่นปัจจุบันไม่ได้ออกอีกแล้ว

๒.๒ การรับรองกรรมสิทธิ์ของบุคคล

ตามมาตรา ๒ กำหนดว่า "ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดให้ถือว่าเป็นของรัฐ" เป็นการรับรองสิทธิของกฎหมายที่มีแต่สมัยก่อนว่า ที่ดินเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน (ดังที่เคยกล่าวไว้ในกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒) ต่อมาเมื่อมีการใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็มีบทบัญญัติเกี่ยวกับที่ดินของรัฐไว้ในมาตรา ๑๓๐๕–๑๓๐๖ สรุปได้ว่า ที่ดินของรัฐนั้นจะโอนแก่กันไม่ได้ ยึดไม่ได้ และจะใช้อายุความยันกับรัฐก็ไม่ได้ ฉะนั้น ถ้าหากที่ดินในประเทศไทยส่วนใดยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ที่ดินส่วนนั้นก็จะต้องเป็นของรัฐ คือรัฐเป็นเจ้าของเสมอไป ในทางกลับกันถ้าที่ดินนั้นบุคคลหนึ่งบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์แล้ว (มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่างอื่น คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว") ก็สามารถใช้ยันรัฐได้ตลอดไป

๒.๓ การกำหนดวิธีการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ตามมาตรา ๓ กำหนดว่า "บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับหรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น"

๒.๔ การกำหนดแบบหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา ๕๖[๗] ได้กำหนดแบบของโฉนดที่ดินโดยกฎกระทรวง

๒.๕ การกำหนดสาระสำคัญในโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา ๕๗[๘] กำหนดให้โฉนดที่ดินต้องมีข้อความสำคัญ ดังนี้

(๑) ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีกรรมสิทธิ์

(๒) ตำแหน่งที่ดิน

---

[๗] *มาตรา ๕๖ ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง*

(มาตรา ๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

[๘] *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

(มาตรา ๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ต่อมามาตรา ๕๗ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐)

(๓) จำนวนเนื้อที่

(๔) รูปแผนที่ของที่ดินซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้ง ๔ ทิศ

(๕) ให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

(๖) ให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

(๗) ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวม ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

๒.๖ การกำหนดเรื่องการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล

ตามมาตรา ๕๘[๙] กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดเขตท้องที่จังหวัด เพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะไปดำเนินการ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศล่วงหน้าในท้องที่ซึ่งจะรังวัดออกโฉนดที่ดินไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดที่ดินของตนตามวันและเวลาที่กำหนด

๒.๗ การกำหนดเรื่องการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ตามมาตรา ๕๙[๑๐] กำหนดให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินสามารถมาขอออกโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เฉพาะรายได้ (แต่ต้องเป็นที่ดินบริเวณที่มีประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๕๘ มาแล้ว)

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

---

[๙] *มาตรา ๕๘ เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการ ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร*

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

(มาตรา ๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

[๑๐] *มาตรา ๕๙ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด*

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

(มาตรา ๕๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕)

๓.๑ การกำหนดสาระสำคัญในโฉนดที่ดิน

ได้แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๗ โดยได้เพิ่มการกำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ด้วย และกำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาจมอบหมายให้ผู้อื่นลงลายมือชื่อแทนผู้ว่าราชการจังหวัดได้ เหตุผลที่ให้อำนาจรัฐมนตรีมอบหมายผู้อื่นได้นั้น เพราะบางจังหวัด เช่น กรุงเทพมหานคร ผู้ว่าราชการมีภารกิจมากมายไม่สามารถแบ่งเวลามาลงลายมือชื่อในโฉนดที่ดินได้ จึงให้รัฐมนตรีมอบหมายให้ผู้อื่นลงลายมือชื่อแทนเพื่อความสะดวกคล่องตัวในการที่จะให้งานออกโฉนดที่ดินให้กับประชาชนเสร็จรวดเร็วยิ่งขึ้น

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

๓.๒ การเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน

มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๘ โดยกำหนดให้เขตที่จะทำการเดินสำรวจต้องไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกไว้เป็นเขตป่าไม้ถาวร และกำหนดคุณลักษณะของบุคคลที่จะนำเดินสำรวจได้ให้เป็นไปตามมาตรา ๕๘ ทวิ[๑๑] ดังนี้

ประเภทที่หนึ่ง ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

---

๑๑ มาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

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

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

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 ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

ประเภทที่สอง ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี (มาตรา ๒๗ ตรี ได้กำหนดเพิ่มเติมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) เช่นเดียวกัน โดยกำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อกันมาจนถึงวันเดินสำรวจ ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศ หรือถ้าได้มานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ดังกล่าวหมายความรวมถึงผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย)

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 ไร่ได้เมื่อปรากฏว่า

(๑) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง

(๒) ผู้ครอบครองแสดงให้เห็นว่ามีความสามารถทำประโยชน์ในที่ดินนั้นได้อย่างจริงจัง และ

(๓) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคง และมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

ที่ดินของบุคคลประเภทที่ ๓ ห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดิน เว้นแต่ตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทางราชการ

ที่ดินที่มิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือเป็นที่ดินของรัฐ การครอบครองที่ดินของรัฐภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เป็นการกระทำที่เป็นความผิดอาญาตามมาตรา ๑๐๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีจึงย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิใดๆ การที่มาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ กำหนดวิธีการให้อำนาจออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และหากพิจารณาประกอบกับวรรคสี่ของมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่บัญญัติว่า บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) และ (๓) จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดและข้อ ๕ แห่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กำหนดว่า “ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายใดเกินห้าสิบไร่ได้ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า (๑) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ (๒) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิต อันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ” บทบัญญัติของมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) และ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีเจตนารมณ์มุ่งหมายถึงบุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินรายใด

เกินกว่าห้าสิบไร่ การพิจารณาอนุมัติมิให้ออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับจึงบังคับกับบุคคลผู้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นรายๆ ไป มิใช่พิจารณาจากหลักเกณฑ์ว่าที่ดินที่จะนำมาจัดนั้นมีแนวเขตติดต่อหรือไม่ติดต่อกัน[๑๒]

นอกจากนี้มาตรา ๕๘ ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้ยังกำหนดให้ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

(ต่อมามาตรา ๕๘ ทวิ ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๒๑ เกี่ยวกับข้อยกเว้นการห้ามโอนโดยเพิ่มเติมการโอนให้แก่ทบวงการเมือง และการโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้เป็นข้อยกเว้นการห้ามโอนด้วย)

๓.๓ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๙ ให้ชัดเจนว่า ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินสามารถขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ทุกพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นบริเวณที่ได้มีประกาศของรัฐมนตรี ตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ยังกำหนดให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินหมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

(๒) เพิ่มเติมให้มีมาตรา ๕๙ ทวิ[๑๓] กำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) สามารถขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ได้ (แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี) และมีความจำเป็นในการขอออกโฉนดที่ดิน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๕)

นอกจากนี้มาตรา ๕๙ ทวิ ยังกำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรานี้ หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

๓.๔ กำหนดหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินกรณีเนื้อที่ที่รังวัดใหม่แตกต่างจากเนื้อที่ตาม ส.ค. ๑

---

๑๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๗๗๑๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๓ เรื่อง หารือแนวทางการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตอบข้อหารือจังหวัดชุมพร

๑๓ มาตรา ๕๙ ทวิ ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

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

โดยกำหนดเป็นมาตรา ๕๙ ตรี[๑๔] 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 ๗ (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. (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ลงวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๙

(๒) กำหนดแบบโฉนดที่ดินใหม่ โดยให้ใช้แบบ น.ส.๔ จ. (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๗) ซึ่งโฉนดที่ดินตามแบบนี้เป็นโฉนดที่ดินแบบล่าสุดและได้ใช้ตลอดมาจนถึงปัจจุบัน

๔.๒ กำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ลงนามในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๗

โดยกำหนดให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญลงในโฉนดที่ดิน (การแก้ไขแบบโฉนดที่ดินครั้งหลังสุดที่ให้มีเจ้าพนักงานที่ดินแต่ผู้เดียวเป็นผู้ลงนามประทับตรานี้ ไม่ใช่เรื่องใหม่ เพราะเคยมีโฉนดที่ดินแบบนี้มาก่อนแล้วตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖)

ฉะนั้น ในปัจจุบันพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราในโฉนดที่ดินจึงเป็นผู้ดำรงตำแหน่ง ดังนี้

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด

(๒) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

(๓) เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย ปัจจุบันอธิบดีกรมที่ดินได้มอบหมาย ๒ กรณี คือ

(ก) ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายให้ออกโฉนดที่ดินจากการเดินสำรวจในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบเป็นปีงบประมาณไป (โดยรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายให้ออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาส่วนแยก ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๓

---

[๑๔] *มาตรา ๕๙ ตรี ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด*

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

๔.๓ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา ๕๘ หลักการใหญ่คงเดิมตามกฎหมายเก่า เพียงแต่ปรับเปลี่ยนอำนาจในการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์จากนายอำเภอมาเป็นเจ้าพนักงานที่ดิน ในห้วงระยะเวลานี้ได้เปลี่ยนตำแหน่งผู้ควบคุมงานเดินสำรวจจาก “ผู้กำกับการเดินสำรวจ” เป็นผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน” และเปลี่ยนชื่อหน่วยงานปฏิบัติการเดินสำรวจจาก “กองกำกับการเดินสำรวจ” เป็น “ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน” สำหรับมาตรา ๕๘ ทวิ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเล็กน้อย คือ เพิ่มเติมให้มีการยกเว้นการห้ามโอน กรณีครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับองค์การของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจด้วย ได้มีเหตุการณ์ที่สำคัญอันอาจกล่าวได้ว่าเป็นจุดผกผัน หรือเป็นมิติใหม่สำหรับการออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนในช่วงนั้น กล่าวคือ กรมที่ดินได้มีโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จทั่วประเทศภายใน ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๒๘ – ๒๕๔๗) โดยการกู้เงินจากธนาคารโลกมาดำเนินการ และได้นำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการรังวัดทำแผนที่และเปลี่ยนระบบพิกัดฉาก ๒๙ ศูนย์กำเนิด มาเป็นระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินโดยเพิ่มเติมมาตรา ๕๘ ตรี[๑๕] ขึ้น เพื่อให้ประชาชนที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๓ ก.) สามารถมีโฉนดที่ดินเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนโดยทั่วถึง

มาตรา ๕๘ ตรี มีหลักเกณฑ์วิธีการดำเนินการดังนี้ คือ

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

(๒) การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตาม (๑) ให้นำระวางรูปถ่ายทางอากาศมาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐ ที่ใช้ในการออก น.ส. ๓ ก. ไปย้ายรูปแปลง น.ส. ๓ ก. ลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ แล้วใช้รูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศไปเขียนโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องไปทำการสำรวจรังวัดในที่ดิน

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

(๔) ให้ออกโฉนดที่ดินแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิใน น.ส. ๓ ก.

---

[๑๕] มาตรา ๕๘ ตรี เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการ แผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจรังวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรี ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรานี้ ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

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

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

๔.๔ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ตามมาตรา ๕๙ ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

๔.๕ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง

ตามมาตรา ๕๙ ทวิ ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติม แต่กรณีการขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน กรณีจำเป็น และกรณีที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินมีเนื้อที่เกินกว่า 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 ๙)

๔.๖ การออกโฉนดที่ดินกรณีเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างจากเนื้อที่ตาม ส.ค. ๑

ตามมาตรา ๕๙ ตรี ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติม แต่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการโดยระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๘, ๙ และ ๑๐ (แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ข้อ ๓ และ ๔)

๔.๗ การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ในปี พ.ศ. ๒๕๔๑ ได้มีการแก้ไขหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ได้ใช้มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งมีประวัติความเป็นมา และหลักเกณฑ์การแก้ไขตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๕๔๗๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ ดังนี้

(๑) เดิมกรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการให้ถือปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ฉบับที่ ๗ (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 ๐๗๑๒/ว ๗๘๖๑ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๓๐ ตามลำดับ โดยที่กฎหมายและระเบียบคำสั่งดังกล่าวกำหนดแต่เพียงกรณีการออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน 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 กรมที่ดินจึงได้สั่งยกเลิกหนังสือกรมที่ดินตาม (๑) ทั้ง ๓ ฉบับ ที่อนุโลมให้ใช้กฎหมายและระเบียบดังกล่าวแก่กรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๓) สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการที่จะใช้กับกรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หลังจากยกเลิกหนังสือเวียนกรมที่ดินดังกล่าวแล้วนั้น ต้องเป็นไปตามมาตรา ๕๘ มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) (เช่น ตาม

ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย) ส่วนกรณีอาณาเขตระยะของแนวเขต และเนื้อที่ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ย่อมอยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมแก่กรณีต่อไป โดยขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ที่ปรากฏในแต่ละเรื่อง

๔.๘ การกำหนดการจดแจ้งรายการภาระผูกพันและรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดิน

โดยเพิ่มเติม**มาตรา ๕๙ จัตวา**[๑๖] ซึ่งกำหนดว่า

"การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตรี และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกรายการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย"

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 เช่าหรือทรัพยสิทธิใดๆ ผูกพันอยู่ก่อน หรือจดทะเบียนภาระผูกพันระหว่างการออกโฉนดที่ดิน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน เช่น มีการโอนขาย โอนให้ หรือรับมรดกในระหว่างนั้น ก็ให้ยกรายการดังกล่าวมาจดแจ้งในโฉนดที่ดินด้วย ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์ในการรับรองสิทธิที่ผูกพันกับที่ดินมาก่อนการออกโฉนดที่ดิน รวมทั้งรับรองการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในระหว่างการออกโฉนดที่ดินด้วย ซึ่งบางครั้งเอกชนก็มีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องทำการโอนสิทธิในที่ดินกันระหว่างนั้น

มีข้อสังเกตว่า การจดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินนั้น มีทางปฏิบัติสำหรับการออกโฉนดที่ดินแต่ละวิธีไม่เหมือนกัน คือ จะสามารถจดแจ้งรายการฯ ดังกล่าว ได้ดังนี้

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ โฉนดที่ดินเป็นผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินและแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิรับไปแล้ว ฉะนั้น จึงสามารถจดแจ้งรายการฯ ดังกล่าวในกรณีนี้ได้ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิรับไป หลังจากนั้นไม่สามารถจดแจ้งได้

(๒) กรณีการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี โฉนดที่ดินเป็นผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในวันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศของเจ้าพนักงานที่ดิน ฉะนั้น จึงสามารถจดแจ้งรายการฯ ดังกล่าวในกรณีนี้ได้ก่อนวันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศของเจ้าพนักงานที่ดินและตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นไป จะไม่สามารถจดแจ้งได้

๔.๙ การกำหนดให้ยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม

---

[๑๖] *มาตรา ๕๙ จัตวา การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตรี และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกรายการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย*

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

โดยเพิ่มเติม**มาตรา ๕๙ เบญจ**[๑๗] ซึ่งกำหนดว่า

“การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคือแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย”

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

เหตุผลสำคัญในการแก้ไขเพิ่มเติม ก็เพราะว่าแต่เดิมมาเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินให้ผู้ใดไปแล้ว มิได้มีบทบัญญัติให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมต้องยกเลิก เป็นเหตุให้ที่ดินแปลงเดียวกันมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายฉบับ จึงมีกรณีผู้ฉวยโอกาสเอาหลักฐานเดิมจากสำนักงานที่ดินหรือที่ยังไม่ได้มอบคืนให้เจ้าหน้าที่ ไปใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ เช่น นำไปประกันเงินกู้ทำให้เกิดความเสียหายขึ้น จึงจำเป็นต้องเพิ่มบทบัญญัติมาตรานี้เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

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

ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยให้มีมาตรการเร่งรัดผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาดำเนินการเพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

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 ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

---

[๑๗] *มาตรา ๕๙ เบญจ การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย*
(มาตรา ๕๙ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

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

โดยอธิบดีกรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ.๒๕๕๑ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

๕.๓ กำหนดให้เจ้าของที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไปยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๘[๑๔] แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดให้เจ้าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมิได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไปยื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) หากพ้นกำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๕.๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินทำการตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

มาตรา ๙ ให้อธิบดีกรมที่ดินทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดินระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย

---

[๑๔] *มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมิได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ*

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่าผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

๕.๕ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

ที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น ตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๘ บัญญัติให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกรมชลประทานเพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดระบบน้ำเพื่อเกษตรกรรมหรือการจัดรูปที่ดินโดยเฉพาะ ประกอบกับมาตรา ๓๒ บัญญัติให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตสำรวจการจัดรูปที่ดินมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน รวมทั้งให้อำนาจกรมชลประทานนำที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้ในการจัดรูปที่ดินได้ การพิจารณาออกโฉนดที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๗ จึงกำหนดให้ออกแก่ผู้มีชื่อตามที่หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดแจ้งมา ทั้งยังกำหนดให้การออกโฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศแจกโฉนดที่ดิน กรณีนี้มิได้มุ่งเน้นเรื่องการสอบสวนของเจ้าของที่ดินเพราะมิได้มีการตรวจสอบและสอบสวนโดยคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดอยู่แล้ว ส.ค. ๑ จึงเป็นแต่เพียงหลักฐานที่แสดงว่าที่ดินแปลงนั้นได้มีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น มิใช่กรณีเป็นการขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ แต่ประการใด การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจึงเป็น “อำนาจผูกพัน” ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๘ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องให้เจ้าของที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ได้รับการจัดรูปที่ดินตามโครงการจัดรูปที่ดินไปดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๑๑ เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ[๑๙]

●○●○●○●

---

[๑๙] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๔๔๓ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๒ ตอบข้อหารือกรมชลประทาน กรณีสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินที่เจ้าของที่ดินเดิมมีหลักฐานสำหรับที่ดินเป็น ส.ค. ๑ ว่า เป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ หรือไม่*

บทที่ ๒
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน[๑]

● **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) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น”

๑. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ 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) ซึ่งตามพระราชบัญญัติดังกล่าวเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมประชาสงเคราะห์และกรมส่งเสริมสหกรณ์ ซึ่งเดิมเรียกว่ากรมสหกรณ์ที่ดิน (ปัจจุบันหมายถึงกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ และกรมส่งเสริมสหกรณ์)

---

[๑] *นายถวัลย์ ทิมาสาร*
นายสมมานน สินธุระเวชญ์

ดำเนินการจัดที่ดินของรัฐให้กับบุคคลบางประเภทในรูปนิคมสร้างตนเอง โดยจัดสรรที่ดินให้แก่บุคคลผู้เป็นสมาชิก เมื่อสมาชิกได้ทำประโยชน์ในที่ดินได้ครบตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ เจ้าหน้าที่จะออกหนังสือสำคัญให้เป็นหลักฐานเพื่อให้สมาชิกนำไปยื่นขอออกโฉนดที่ดินต่อไป และให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอื่น เช่น การออกพระราชบัญญัติโอนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินให้กับเอกชนในกรณีมีการแลกเปลี่ยนที่ดิน การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือครอบครองที่ดินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์อยู่โดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีผู้ครอบครองก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น การได้กรรมสิทธิ์ในที่งอกตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือที่ดินที่งอกออกไปจากที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ส่วนเป็นที่งอกนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น การได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา ๑๕๙๙ – ๑๖๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งในฐานะทายาทโดยธรรมและทายาทโดยพินัยกรรม การได้มาโดยทางนิติกรรมซื้อ ขาย แลกเปลี่ยน ที่ดิน การบังคับจำนองโดยวิธีเอาทรัพย์หลุดจำนอง เป็นต้น

ที่ผ่านมาได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินหลายครั้ง และกำหนดหลักเกณฑ์ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ต่อมามีการแก้ไขเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ตามลำดับ การพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจึงต้องพิจารณากฎหมายและระเบียบปฏิบัติในขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นหลัก

● แบบโฉนดที่ดิน

ตามมาตรา ๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติว่า

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

การกำหนดแบบและวิธีการออกโฉนดที่ดินถูกกำหนดไว้ตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ 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. ๒๔๙๗ กำหนดแบบโฉนดที่ดินแบบใหม่ตามแบบ น.ส.๔ เพื่อป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับการปลอมแปลงโฉนดที่ดิน

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแบบโฉนดที่ดินขึ้นอีกแบบหนึ่ง ตามแบบ น.ส. ๔ ง. เป็นแบบโฉนดที่ดินแผ่นเดียว มีรูปแผนที่อยู่ด้านหน้า และรายการแก้ทะเบียนอยู่ด้านหลัง เพื่อให้สามารถจำลองถ่ายรูปด้วยเครื่องถ่ายเอกสาร

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดแบบโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ตามแบบ น.ส. ๔ จ. เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

๕. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ 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. ๒๔๙๗ เป็นหลัก

● แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การกำหนดแบบและวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกกำหนดไว้ตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ กำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ และตามแบบหมายเลข ๓ ท้ายกฎกระทรวงเกษตราธิการ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่๖) พ.ศ.๒๔๗๙

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ.๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ กำหนดแบบ น.ส. ๓ ก. ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศเพิ่มเติม

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ.๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ กำหนดให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ก. เมื่อมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

๔. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ได้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ.๒๕๑๕) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ.๒๕๑๕) โดยกำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ แบบ น.ส. ๓ ก. และแบบ น.ส. ๓ ข. โดย

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

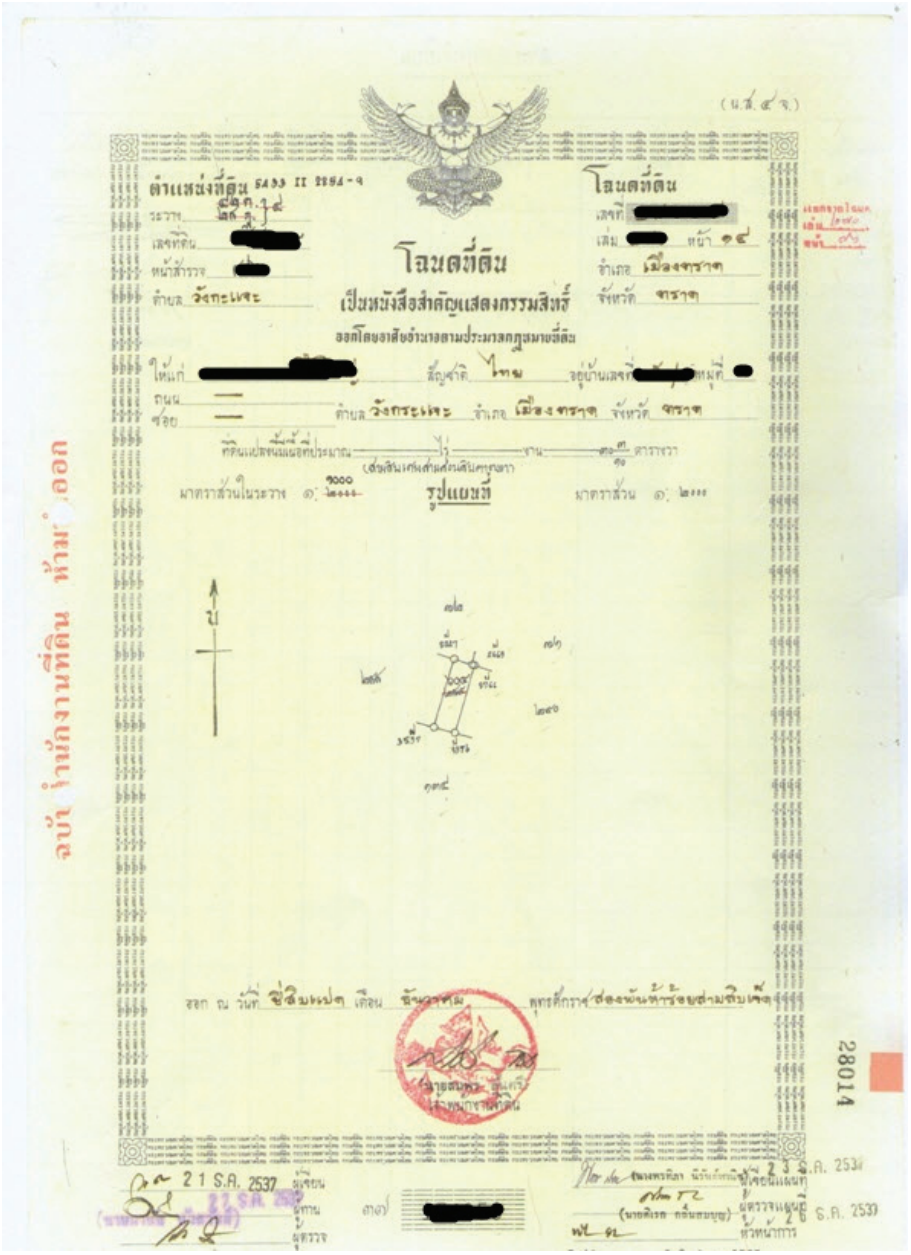
(๒) การออก น.ส. ๓ ข. ให้ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอหรือหัวหน้ากิ่งประจำอำเภอ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

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

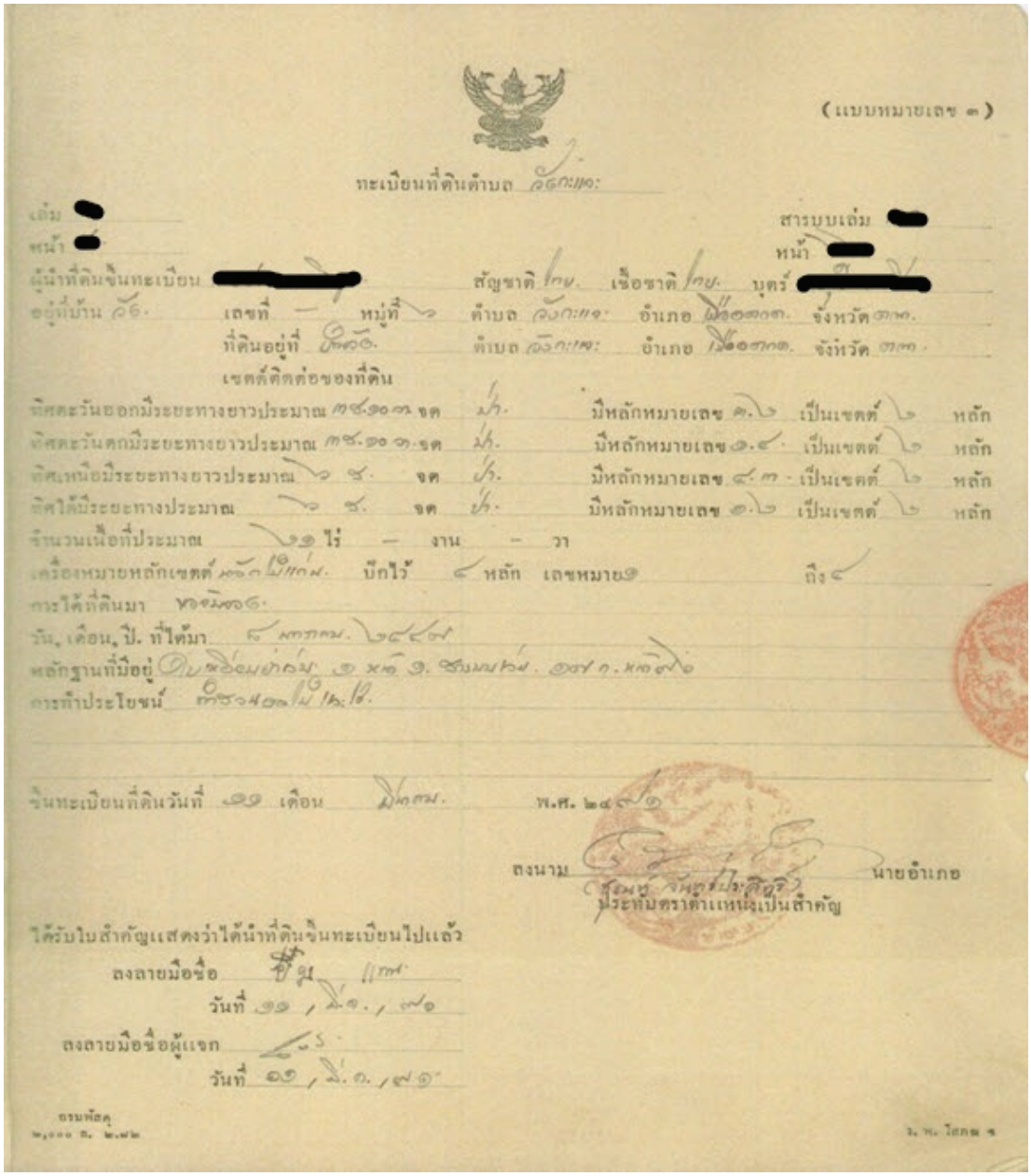
ดังนั้น แบบของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอยู่ด้วยกัน ๔ แบบ คือ แบบหมายเลข ๓ (ออกภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินหรือมีการแจ้งการครอบครองที่ดิน), น.ส.๓, น.ส.๓ ก. และ น.ส.๓ ข. ปัจจุบันการพิจารณาออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะใช้แบบ น.ส.๓ ก. เฉพาะในพื้นที่ที่ไม่มีการสร้างระวางแผนที่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

อธิบดีกรมที่ดินจะเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้” และหลักเกณฑ์และวิธีการออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นหลัก

ปัจจุบันแบบของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกกำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในปัจจุบันจึงต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗



ตัวอย่างโฉนดที่ดิน น.ส. ๔ จ



(แบบหมายเลข ๓)

ทะเบียนที่ดินตำบล ลุ่งกะแจะ

เล่ม [redacted] สารบบเล่ม [redacted]

หน้า [redacted] หน้า [redacted]

ผู้นำที่ดินขึ้นทะเบียน [redacted] สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ ไทย บุตร [redacted]

อยู่ที่บ้าน ๘๖ เลขที่ - หมู่ที่ ๖ ตำบล ลุ่งกะแจะ อำเภอ [illegible] จังหวัด [illegible]

ที่ดินอยู่ที่ บ้านอ. ตำบล ลุ่งกะแจะ อำเภอ [illegible] จังหวัด [illegible]

เขตติดต่อของที่ดิน

ทิศตะวันออกมีระยะทางยาวประมาณ ๓๙.๑๐ ๓ จด น้ำ มีหลักหมายเลข ๓.๖ เป็นเขตต์ ๖ หลัก

ทิศตะวันตกมีระยะทางยาวประมาณ ๓๙.๑๐ ๓ จด น้ำ มีหลักหมายเลข ๑.๔ เป็นเขตต์ ๖ หลัก

ทิศเหนือมีระยะทางยาวประมาณ ๖ ๔ จด ป่า มีหลักหมายเลข ๔.๓ เป็นเขตต์ ๖ หลัก

ทิศใต้มีระยะทางประมาณ ๖ ๔ จด ป่า มีหลักหมายเลข ๑.๖ เป็นเขตต์ ๖ หลัก

จำนวนเนื้อที่ประมาณ ๑๑ ไร่ - งาน - วา

เครื่องหมายหลักเขตต์ หลักไม้แก่น. บึกไว้ ๔ หลัก เลขหมาย ๑ ถึง ๔

การได้ที่ดินมา ซื้อมา.

วัน, เดือน, ปี. ที่ได้มา ๑ มกราคม ๒๔๔๗

หลักฐานที่มีอยู่ ใบจองฉบับย่อ ๑ ฉบับ ๑. ใบแจ้งการซื้อขาย ๑ ฉบับ ๑. หลักฐานอื่นๆ

การทำประโยชน์ ทำสวนยางพารา

ขึ้นทะเบียนที่ดินวันที่ ๑๑ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๗

ลงนาม [illegible] นายอำเภอ

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ได้รับใบสำคัญแสดงว่าได้นำที่ดินขึ้นทะเบียนไปแล้ว

ลงลายมือชื่อ [illegible]

วันที่ ๑๑ / มี.ค. / ๔๑

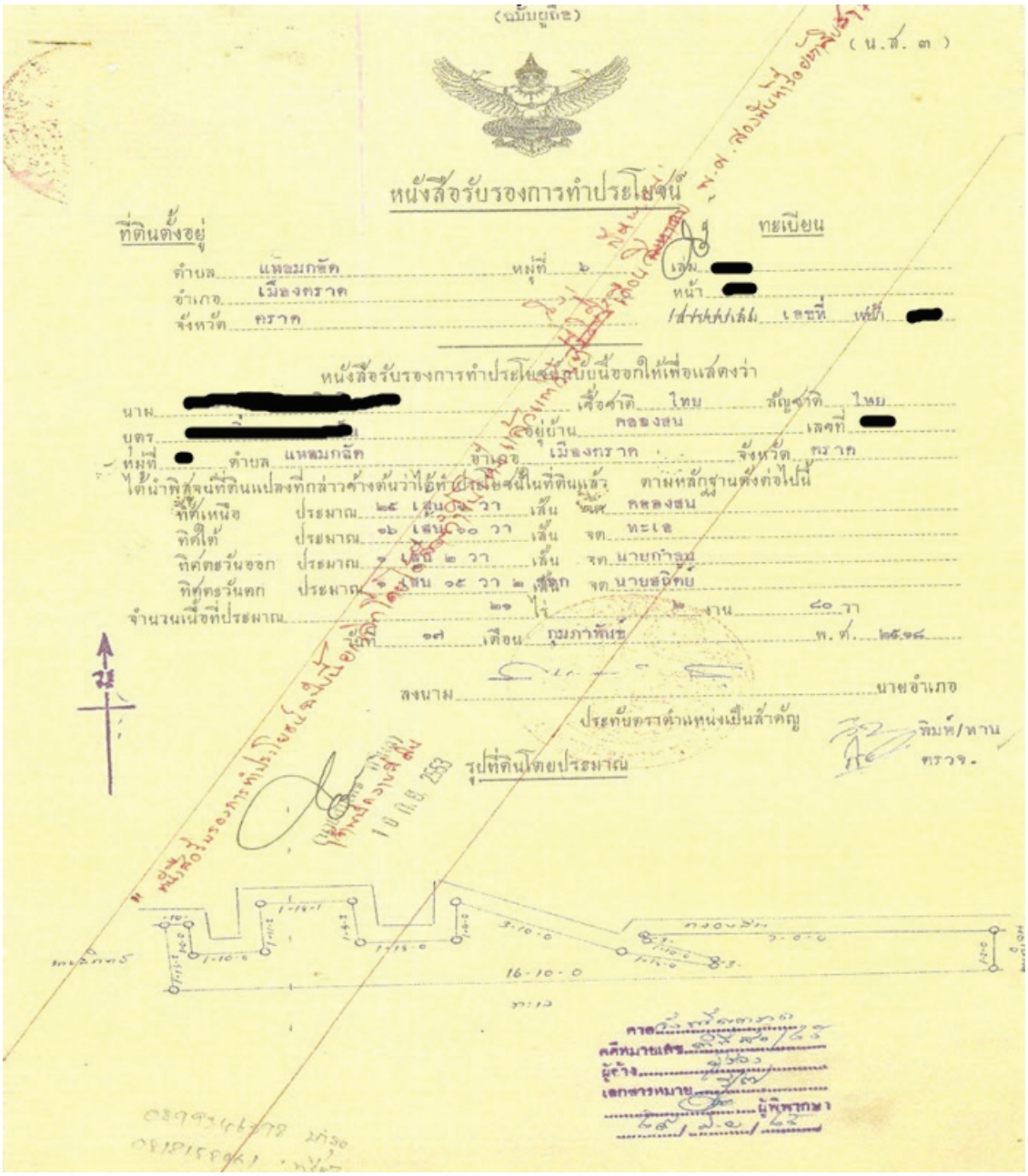
ลงลายมือชื่อผู้แจก [illegible]

วันที่ ๑๑ / มี.ค. / ๔๑

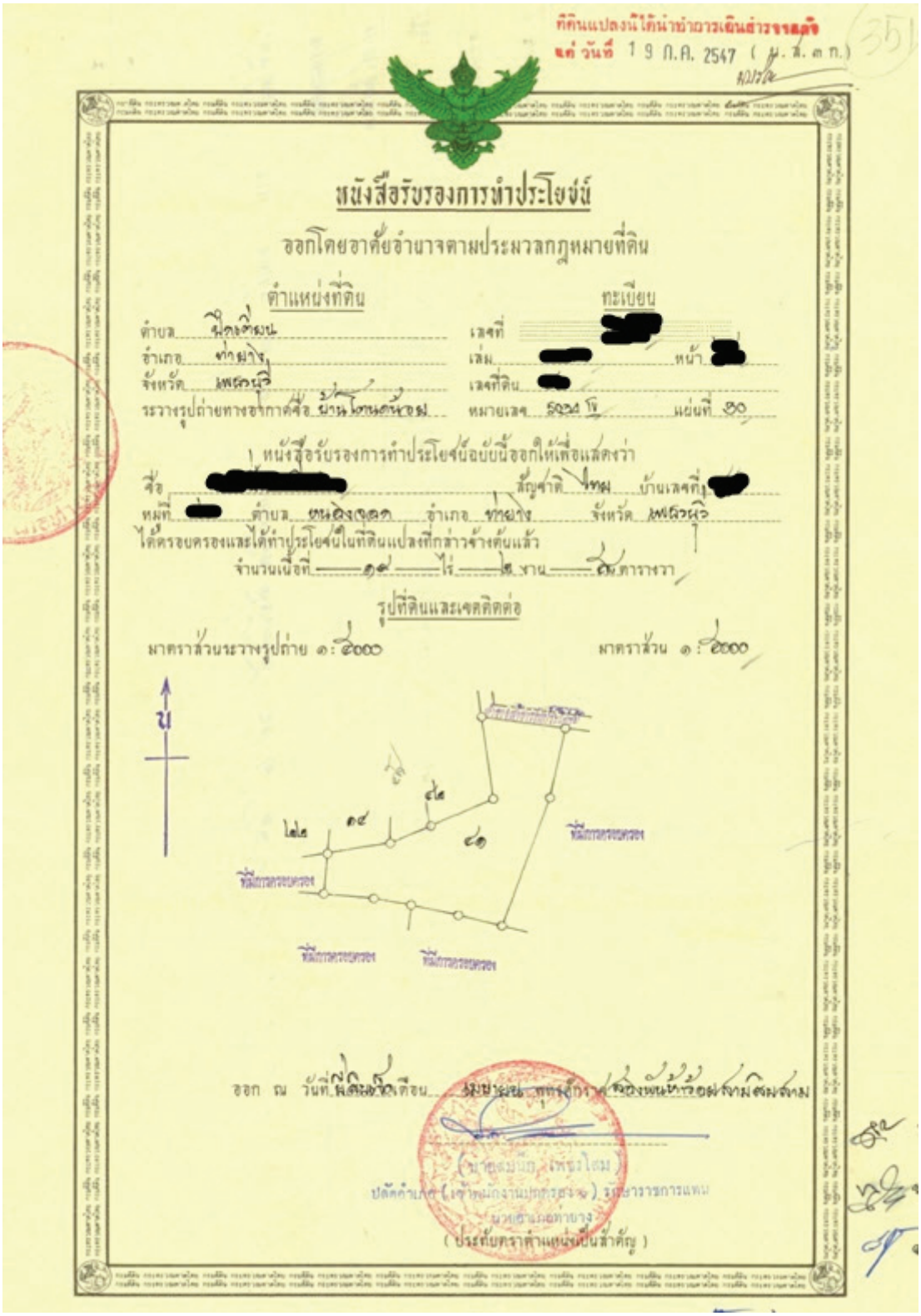
กรมที่ดิน
๒,๐๐๐ ก. ๒.๔๒

ร. พ. โสภณ ๑

ตัวอย่าง แบบหมายเลข ๓


(ฉบับยูนิ๊ะ)
(น.ส. ๓)
หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ที่ดินตั้งอยู่
ทะเบียน
ตำบล แหลมกลัด
อำเภอ เมืองตราด
จังหวัด ตราด
หมู่ที่ ๖
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า
นาย
เชื้อชาติ ไทย
สัญชาติ ไทย
บ้านอยู่บ้าน คลองสน
เลขที่
บุตร
หมู่ที่ ตำบล แหลมกลัด
อำเภอ เมืองตราด
จังหวัด ตราด
ได้นำพิสูจน์ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้
ทิศเหนือ ประมาณ ๒๕ เส้น ๑๐ วา เส้น จด คลองสน
ทิศใต้ ประมาณ ๑๖ เส้น ๑๐ วา เส้น จด ทะเล
ทิศตะวันออก ประมาณ ๑ เส้น ๒ วา เส้น จด นายกำจร
ทิศตะวันตก ประมาณ ๑ เส้น ๑๕ วา ๒ เส้น จด นายชลิตย์
จำนวนเนื้อที่ประมาณ ๒๑ ไร่ ๒ งาน ๘๐ วา
ให้ไว้ ๑๗ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๘
ลงนาม นายอำเภอ
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
พิมพ์/หาน
ตรวจ.
รูปที่ดินโดยประมาณ
16-10-0
คลีหมายเลข
ผู้ล้าง
เอกสารหมาย
ผู้พิพากษา

ตัวอย่าง น.ส. ๓



ที่ดินแปลงนี้ได้นำชี้อาณาเขตสำรวจเสร็จ
เมื่อวันที่ 19 ก.ค. 2547 (น. ส. ๓ ก.)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ตำบล ศิลาดำรง
อำเภอ ท่ายาง
จังหวัด เพชรบุรี
ระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ ย้านโพธิ์ตะโก

ทะเบียน

เลขที่ [redacted]
เล่ม [redacted] หน้า [redacted]
เลขที่ดิน [redacted]
หมายเลข ๕๐๑๔ โข แผ่นที่ ๓๐

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ [redacted] สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ [redacted]
หมู่ที่ [redacted] ตำบล หนองจอก อำเภอ ท่ายาง จังหวัด เพชรบุรี
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว
จำนวนเนื้อที่ ๑๙ ไร่ ๒ งาน ๕๗ ตารางวา

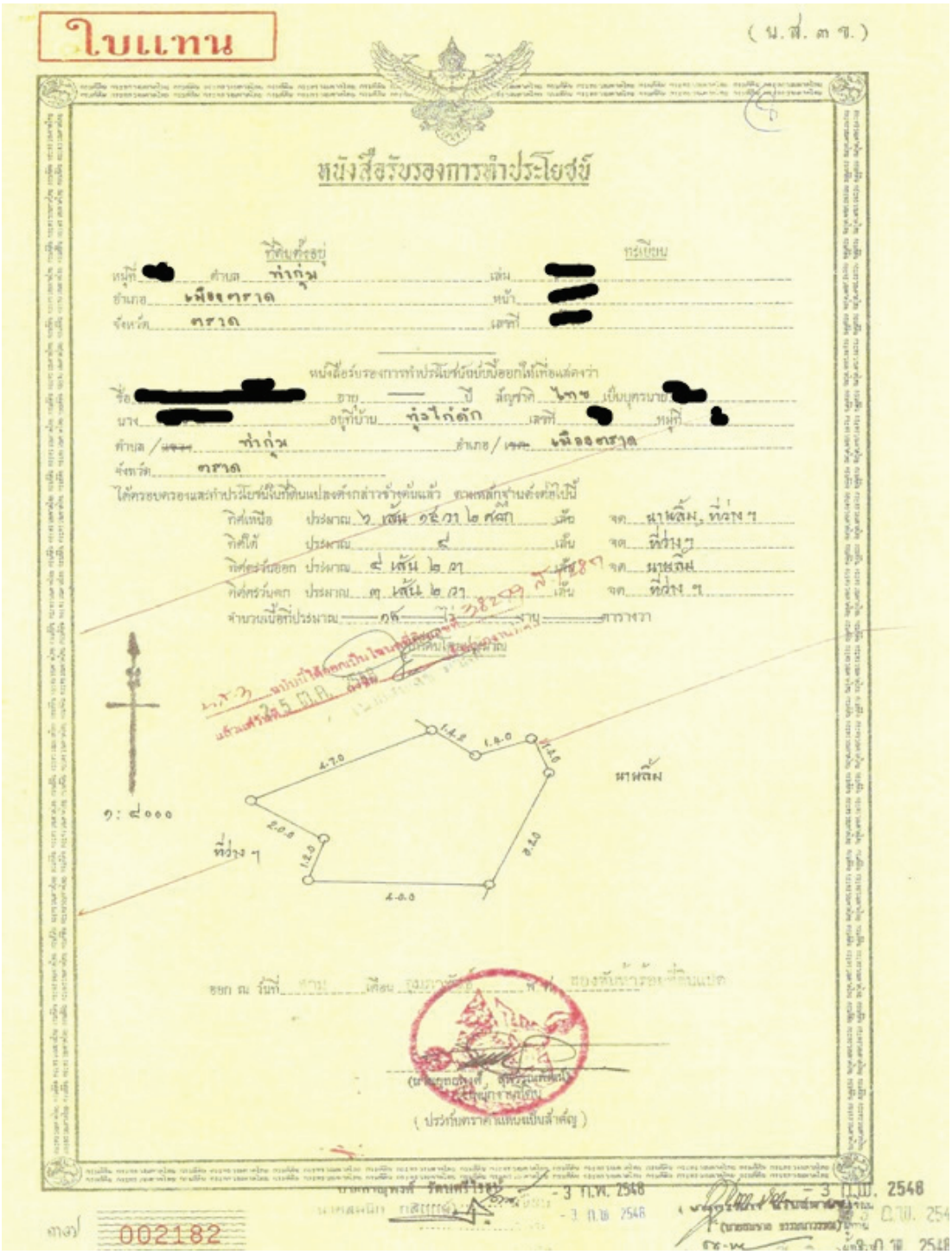
รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑ : ๔๐๐๐ มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐

ออก ณ วันที่ [illegible]

(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

ตัวอย่าง น.ส. ๓ ก.


ใบแทน
(น.ส. ๓ ข.)
หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ที่ดินที่รังรับ
หมู่ที่ [redacted] ตำบล ท่ากุ่ม
อำเภอ เมืองตราด
จังหวัด ตราด
ทะเบียน
เล่ม [redacted]
หน้า [redacted]
เลขที่
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า
ซื้อ [redacted] อายุ — ปี สัญชาติ ไทย เป็นบุตรนาย [redacted]
นาง อยู่บ้านเลขที่ ทุ่งไก่ตัก หมู่ที่ [redacted]
ตำบล ท่ากุ่ม อำเภอ เมืองตราด
จังหวัด ตราด
ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้
ทิศเหนือ ประมาณ ๒ เส้น ๑๕ วา ๒ ศอก เลียบ จด นายลิ้ม, ที่ว่าง ๆ
ทิศใต้ ประมาณ ๕ เส้น จด ที่ว่าง ๆ
ทิศตะวันออก ประมาณ ๕ เส้น ๒ วา เลียบ จด นายลิ้ม
ทิศตะวันตก ประมาณ ๓ เส้น ๒ วา เลียบ จด ที่ว่าง ๆ
จำนวนเนื้อที่ประมาณ ๑๗ ไร่ งาน ตารางวา
๑ : ๔๐๐๐
นายลิ้ม
ที่ว่าง ๆ
ออก ณ วันที่
(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)
- 3 ก.พ. 2548
- 3 ก.พ. 2548
- 3 ก.พ. 2548
002182

ตัวอย่าง น.ส. ๓ ข.

● **ความเหมือนกันของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์**

๑. เป็นเอกสารสิทธิในที่ดินที่ออกให้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● **ความแตกต่างกันของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์**

๑. โฉนดที่ดินเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหนังสือแสดงสิทธิครอบครองที่ดิน

๒. ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว หากถูกแย่งการครอบครองต้องเข้าแย่งการครอบครองด้วยความสงบโดยเปิดเผยและโดยเจตนาเป็นเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น แต่ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีเพียงสิทธิครอบครอง หากถูกแย่งการครอบครองเจ้าของจะต้องฟ้องเรียกคืนภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาที่ถูกแย่งการครอบครอง 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

๗. ให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียน

๘. ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

๙. สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ (ปัจจุบันยังไม่มีการดำเนินการในส่วนนี้)

● **การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน**

ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดวิธีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ๓ ประเภท ได้แก่

๑. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แยกเป็น

(๑) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินภาคพื้นดิน ดำเนินการในพื้นที่หมู่บ้าน หรือพื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุมไม่เห็นรายละเอียดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือในพื้นที่ที่ไม่สามารถสร้างระวางรูปถ่ายทางอากาศได้

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

๒. การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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

(๑) การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น

(๒) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการจัดรูปที่ดิน

(๓) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการปฏิรูปที่ดิน

● **หลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน**

๑. มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน

รวมถึงการครอบครองที่ดินต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินเดิม การที่จะครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินได้ต้องมีสภาพเป็นบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต้องเป็นไปตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ กล่าวคือจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ หากพิจารณาจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว บุคคลที่มีสิทธิจะได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้นั้นจะต้องเป็นบุคคลที่อยู่ในลักษณะ “เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน” ซึ่งบุคคลผู้มีสิทธิในที่ดินจะต้องอยู่ในฐานะเจ้าของที่ดิน มิใช่อยู่ในฐานะผู้เช่าหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ทั้งนี้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ แม้ว่าการขอออกโฉนดที่ดินไม่เป็นนิติกรรมก็ตาม แต่ยังต้องพิจารณาถึงสิทธิของบุคคล และความสามารถของบุคคลที่จะขอออกโฉนดที่ดินด้วย ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕ บัญญัติว่า

“มาตรา ๑๕ สภาพบุคคลย่อมเริ่มแต่เมื่อคลอดแล้วอยู่รอดเป็นทารกและสิ้นสุดลงเมื่อตาย ทารกในครรภ์มารดาก็สามารถมีสิทธิต่างๆ ได้ หากว่าภายหลังคลอดแล้วอยู่รอดเป็นทารก”

ดังนั้นผู้ที่จะทำการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้นั้น 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 ผู้เยาว์สามารถที่จะให้ถ้อยคำสอบสวนลงชื่อระวังชี้และรับรองแนวเขตได้หรือไม่ ถ้าสามารถดำเนินการได้ก็ให้นำการรังวัดโดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะ (ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครอง) ของผู้เยาว์ทำการแทน แต่ถ้าผู้เยาว์ไม่สามารถให้ถ้อยคำ สอบสวน ลงชื่อระวังชี้ และรับรองแนวเขตได้ ก็ต้องดำเนินการตาม ๒.๑ ตาม มาตรา ๑๕๖๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้บุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะอยู่ในอำนาจปกครองของบิดามารดา ฉะนั้น การขอแสดงตัวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองแทนผู้เยาว์ จึงต้องให้ทั้งบิดาและมารดายื่นคำขอรวมกัน เว้นแต่จะอยู่ในเงื่อนไขซึ่งกฎหมายกำหนดให้อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดาฝ่ายเดียวตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว.๘๗๑๒ 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 แล้วแต่กรณีมาแสดง และต้องพิจารณาด้วยว่า ผู้ใดบ้างมีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลนั้นๆ รวมทั้งเอกสารประกอบมติที่ประชุม หรือรายงานการประชุมการมอบอำนาจด้วย

๖. ตัวแทน คือ ผู้มานำทำการรังวัดแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้น และต้องมีหนังสือมอบให้นำทำการนำรังวัดแทนมาแสดงด้วย

๗. เจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินต่างๆ ตามกฎหมายเช่น กรมธนารักษ์หรือที่ดินของทางราชการ ซึ่งตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๑๘ ไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ เช่นที่ดินของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล เทศบาล หรือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งต้องมีหลักฐานการมอบอำนาจให้ทำการแทนรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล หรือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ

การครอบครองและทำประโยชน์แล้วนั้น ต้องเป็นการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นจริงๆ เช่น ทำเป็นที่ไร่ นา เรือกสวน ที่บ้านอยู่อาศัยโดยการทำประโยชน์จะต้องให้เห็นถึงกิจการที่ทำประโยชน์ด้วย

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

“ทำประโยชน์” การพิจารณาเรื่องการทำประโยชน์นั้น ในการออกโฉนดที่ดินแม้มิได้มีกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาไว้โดยตรง แต่หลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาในเรื่องการทำประโยชน์ได้บัญญัติไว้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ ในเรื่องการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการเฉพาะราย ว่า

“ข้อ ๑๐. เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้ ฯลฯ ”

การพิจารณา คำว่า “ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น” แล้ว ต้องพิจารณาถึงสภาพในแต่ละท้องถิ่นนั้นๆ ด้วย เช่น

ภาคเหนือ ในบางจังหวัด เช่น จังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินในบางท้องที่อาจจะดูปล่อยให้รกร้างไม่มีการทำประโยชน์อะไร เหมือนเป็นป่ารก มีต้นไม้ทึบ แต่หากได้ศึกษาสภาพท้องถิ่นและการประกอบอาชีพในท้องถิ่นนั้นและการสอบสวนแล้ว จะพบว่าที่ดินแปลงนั้นมีการทำประโยชน์แล้วโดยการเลี้ยงครั่งที่ต้นไม้ เจ้าของที่ดินแปลงนั้น มีอาชีพเลี้ยงครั่งขาย ที่ดินแปลงนั้นจึงเป็นที่ดินที่มีการทำประโยชน์แล้ว

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พื้นที่แห้งแล้งอาจทำประโยชน์ไม่ได้เต็มที่ บางส่วนจะปล่อยไว้เป็นต้นไม้ธรรมชาติ การพิจารณาก็ต้องถือว่าเจ้าของครอบครองทำประโยชน์ทั้งหมดรวมทั้งที่เป็นต้นไม้นั้นๆ ด้วย เพราะโดยสภาพต้องมีบางส่วนทิ้งไว้บ้าง สำหรับใช้ไม้ทำฟืน

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

ภาคใต้ พื้นที่บางส่วนเป็นเนินเขา ปลูกยางพารา บางส่วนชาวบ้านก็ทิ้งไว้ เพื่อรักษาต้นไม้ให้คงอยู่และใช้ประโยชน์ โดยการเก็บฟืน หรือพืชสมุนไพรเป็นอาหารประจำวัน แต่เจ้าของยังครอบครองอยู่ก็ต้องถือว่าเขาทำประโยชน์แล้ว หรือในพื้นที่ตำบลบางใบไม้ อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีสภาพเป็นที่น้ำกร่อย ที่มีลักษณะน้ำขึ้นน้ำลงเป็นเวลาปกติทุกวัน หากดูสภาพ จะเห็นว่าเป็นที่น้ำท่วมถึง แต่ตามสภาพท้องถิ่นแล้วเป็นที่ดินที่ชาวบ้านปลูกต้นจาก ซึ่งจำเป็นต้องมีน้ำท่วมถึง จึงเป็นการทำประโยชน์ตามสภาพท้องที่แล้ว

ข้อพิจารณาในเรื่องการทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นในอีกประเด็นหนึ่ง คือจำเป็นต้องทำประโยชน์ตลอดเวลา หรือตลอดทั้งปีหรือไม่ ซึ่งต้องพิจารณาตามสภาพท้องถิ่นนั้น เช่น ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อาจทำนาได้ปีละครั้งในเวลาที่ไม่ได้ทำนาก็ยังคงถือว่าเจ้าของที่ดินได้ทำประโยชน์เป็นที่นาอยู่ เพียงแต่ไม่ใช้ระยะเวลาที่ทำนาปลูกข้าวได้เท่านั้น หรือในบางปีไม่มีน้ำไม่สามารถทำนาได้ หรือเจ้าของขัดสนในการลงทุน แต่เจ้าของก็ไม่ได้เจตนาสละการครอบครองหรือทิ้งร้าง เพียงแต่ทำนาไม่ได้ในปีนั้น ก็ยังคงถือว่าเจ้าของได้ครอบครองทำประโยชน์เป็นที่นาอยู่

ส่วนการพิจารณา คำว่า **“ตามสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์”** นั้น การพิจารณาต้องศึกษาว่าสภาพกิจการที่ทำประโยชน์นั้น เป็นอย่างไร เช่น หากใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์ สภาพการทำประโยชน์มิใช่เป็นเพียงคอกสัตว์ หรือที่ดูแลสัตว์เท่านั้นต้องกันพื้นที่เป็นจำนวนมากเพื่อการปลูกหญ้าหรือขุดบ่อเก็บน้ำ หรือที่ดอนที่ดูเหมือนไม่ได้ทำประโยชน์อะไร แต่ที่จริงแล้ว เป็นที่เพื่อให้สัตว์อยู่ในฤดูน้ำหลาก หรือที่บ้านในพื้นที่ภาคใต้ ที่มีวิถีชีวิตส่วนใหญ่ในการอนุรักษ์ธรรมชาติ ความเป็นอยู่จะใช้พืชที่ขึ้นเองตามธรรมชาติเป็นอาหารหลักประจำวัน ดังนั้น ที่บ้านส่วนหนึ่งจึงมิใช่เฉพาะส่วนที่เป็นที่ปลูกบ้านเท่านั้น แต่จะหมายรวมถึงต้นไม้ที่ดูรกเป็นป่าที่เจ้าของใช้ประโยชน์ที่อยู่รอบๆ 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 ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้ (และตามแบบ น.ส. ๕ กรณีโฉนดที่ดินตาม ข้อ ๑๕ (๒)) จึงเห็นได้ว่ากระบวนการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เกิดขึ้นขณะวันที่ทำการรังวัดในที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีเจ้าของที่ดินหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้นำชี้เขตที่ดินรอบแปลง (ปักหลักตามมุมเขตที่ดิน) และให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดและสอบสวนการทำประโยชน์ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกถ้อยคำนั้นลงในแบบ น.ส. ๕ และข้อ ๑๐ กำหนดต่อมาว่า เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๓) ทั้งนี้ ข้อ ๑๐ (๒) ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ ว่าเมื่อที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดิน ซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และไม่มีผู้คัดค้าน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

๒. ไม่เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๓ กำหนดว่า การออกหนังสือรับรองว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้กระทำสำหรับที่ดินที่พึงจะออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย”

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๘ กำหนดห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขาหรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ 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 ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ดังนั้น ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๓ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๘ ส่วนการออกโฉนดที่ดินอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๘

แต่ปัจจุบันได้มีการยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ โดยใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ดังนั้น จึงต้องพิจารณาว่าขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ดินดังกล่าวมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ เช่น เดิมสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบนเกาะได้ แต่ภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มีผลใช้บังคับ ทำให้ไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบนเกาะได้ เว้นแต่มีหลักฐานในที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๓) เช่น ส.ค. ๑ และคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ นอกจากนี้ยังมีมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องและความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาที่จะต้องพิจารณาว่าที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ เช่น

๑. พื้นที่ป่าไม้ถาวร ที่มีการจำแนกเนื่องมาจากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔

๒. พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป (๑๙.๑๗๔ องศา) ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ ที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีสิทธิครอบครองมาก่อนการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ก่อน ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) หรือมีหลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑)

๓. ป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๓

๔. ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑), ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีใบจอง, ใบเหยียบย่ำ 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 ๕๘ มาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามมาตราดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้

(๓) กรณีเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองที่ดิน

มาตรา ๕๙ ตรี “ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด”

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๕๔๗๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ เห็นว่า มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) จะใช้ในกรณีผู้ขอนำหลักฐาน ส.ค. ๑ มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น ไม่ใช้บังคับแก่กรณีนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาขอออกโฉนดที่ดินแต่อย่างใด การอนุโลมนำมาตรา ๕๙ ตรี มาใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยนั้น ทำให้ราษฎรเสียสิทธิจากการอนุโลมใช้กฎหมายและระเบียบดังกล่าว จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่ให้อนุโลมใช้กฎหมายดังกล่าว

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการที่จะใช้กับกรณีการออกโฉนดที่ดินจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 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 และกำหนดให้การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินจะเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไปพลางก่อนได้ นอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ปัจจุบันได้ยกเลิกและให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามข้อ ๔ การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว 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 และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 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 และกรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง

โดยประมาณ ต่อมาได้ยกเลิกโดยให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเนื้อที่แตกต่างกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินให้ถือเท่าที่ได้ทำประโยชน์อยู่จริงเมื่อที่ดินมีอาณาเขต ระยะ และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน แต่หากระยะผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้ออกเท่าที่ทำประโยชน์อยู่จริงเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการครบถ้วนทุกด้าน กรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองโดยประมาณ ปัจจุบันได้มีการยกเลิกและให้ใช้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินและออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๘, ข้อ ๙, ข้อ ๑๐ โดยกรณีเนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ให้ออกได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วแต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้และหากระยะผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้ออกเท่าที่ทำประโยชน์แล้วเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการครบถ้วนทุกด้าน กรณีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นหลัก โดยผลของระเบียบดังกล่าวทำให้ปัจจุบันการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่แจ้งข้างเคียงจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าต้องถูกตัดระยะตามที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน

(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 พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด

ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งละหนึ่งฉบับ ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือ

หนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต และตามมาตรา ๕๙ จัตวา การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตรี และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกรายการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

(๕) การสอบสวนเปรียบเทียบกรณีมีผู้คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๖๐ "ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี"

กรณีมีการคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการ โดยเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจออกคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบตามประมวลกฎหมายที่ดินได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด หากในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ทำการสอบสวนเปรียบเทียบถือว่าไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

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

มาตรา ๘ "ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมิได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

ตามกฎหมายดังกล่าว การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งเป็นคำขอภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เจ้าของที่ดินต้องไปยื่นคำร้องต่อศาล เมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ โดยดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)

(๗) เป็นการกระทำในฐานะเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมาย

เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย เช่น ผู้ปกครองท้องที่ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ.๒๔๕๗ เจ้าพนักงานที่ดินผู้ลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๘) การรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียง

การรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียง ต้องกระทำโดยเจ้าของที่ดินหรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการรับรองแนวเขตที่ดินตามกฎหมาย

๓.๒ กฎกระทรวงฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

โดยพิจารณากฎกระทรวงที่ใช้บังคับในขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น

(๑) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ไม่ได้กำหนดให้ต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน แต่ให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงว่าด้วย ระเบียบการตรวจพิสูจน์เพื่อออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินเกี่ยวกับป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๐๑ บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๒๔ บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่หากเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตป่าไม้ภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตามข้อ ๑๐ (๓) และ ข้อ ๑๑ หากปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่

ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตคาบเกี่ยวกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

(๒) การปิดประกาศออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๙ (๓) ต่อมาได้ยกเลิกและให้ใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ตามข้อ ๑๕ (๓) กำหนดสถานที่ในการปิดประกาศ การแจกโฉนดที่ดินมีกำหนดสามสิบวัน ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ การปิดประกาศไม่ถูกต้องมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขั้นตอนที่กฎหมายไม่ได้กำหนด ได้แก่มาตรการทางบริหารต่างๆ แนวทางปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งต่างๆ เช่น เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้ออกมาตรการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๑.๒/ว ๒๔๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติว่า ในกรณีที่ราษฎรขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท ก่อนจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตจังหวัด ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามไม่มีผลทำให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย

● “ที่เขา” หรือ “ภูเขา” ที่ความลาดชัน ๓๕%

ที่ดินในเขตที่เขา ที่ภูเขานั้นห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๒)[๒] โดยไม่มีการให้คำนิยามหรือกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาเรื่องที่เขา หรือภูเขา ในประมวลกฎหมายที่ดิน

---

[๒] *ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้*

ฯลฯ

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

เดิมได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตหวงห้ามที่เขาหรือภูเขาตามความในมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๔๙๙ ต่อมาแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ดังนี้

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

(๑) บริเวณที่เขาหรือภูเขา และปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร

ฯลฯ

มาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า “บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณี อำนาจหน้าที่ดังว่านี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้”

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 ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ

การพิจารณาว่าที่ดินสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ นอกจากที่จะต้องพิจารณาการเป็นที่เขา ที่ภูเขา ความลาดชัน ๓๕ % แล้ว จึงยังมีประเด็นต้องพิจารณาต่อมาว่า ปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร คืออย่างไร ปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร นั้น จะวัดระยะนับ ๔๐ เมตร ของการเป็นปริมณฑล เริ่มตั้งแต่ตรงไหนในพื้นดิน บริเวณใดเป็นจุดสิ้นสุดของเขาหรือภูเขา จะกำหนดตามสภาพหรืออย่างไร เพราะลักษณะของเขาหรือภูเขา ในแต่ละท้องที่จะแตกต่างกัน หากเป็นเขาหรือภูเขาที่เป็นเขาหินปูนทางภาคใต้ จะขึ้นเป็นเขาหรือภูเขาอย่างชัดเจน แต่ในบางพื้นที่ เช่น ทางภาคเหนือ จะเป็นลักษณะค่อยๆ สูงขึ้นเรื่อย หากอยู่ในพื้นที่จะกำหนดได้ยากว่า ที่ชายเขาหรือที่ชาวบ้านเรียกกันว่าตีนเขานั้นอยู่ตรงไหน

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจะพิจารณาว่าพื้นที่ใดเป็นพื้นเขาหรือภูเขาหรือไม่นั้น คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๓๘ เห็นชอบกับความเห็นเรื่องข้อโต้แย้งเกี่ยวกับลักษณะพื้นที่ “ภูเขา” และความหมายของคำว่า “ภูเขา” ในโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ 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 การตรวจสอบสภาพพื้นที่จริงประกอบการพิจารณากับหลักฐานแผนที่รูปถ่ายเพื่อให้เห็นโครงสร้างของที่ดิน

(๔) โครงสร้างทางธรณีวิทยา หมายถึง บริเวณที่ดินทั้งบริเวณที่อยู่ในโครงสร้างของ ภูเขา เช่น เปลือกโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยการยกตัวจากที่ราบหรือพื้นที่ปกติในลักษณะโก่ง โค้งคด งอ หรือหัก เป็นรูปประทุนคว่ำ ประทุนหงาย สันอีโต้ รูปโดม

(๕) ผลการแปลตีความรูปถ่ายทางอากาศหรือภาพจากดาวเทียม หมายถึง การตรวจสอบสภาพที่ดินที่ทำให้เห็นว่าเป็นที่เขาหรือที่ภูเขาจากรูปถ่ายทางอากาศหรือภาพจากดาวเทียม ตามหลักวิชาการแล้วแต่กรณี

และคณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๒ ว่า ที่เขาหรือภูเขานั้น โดยสภาพอาจมีลักษณะเป็นเขาหินก็ได้ เป็นที่เพาะปลูกก็ได้ เป็นที่ป่าไม้ก็มี ไม่จำเป็นต้องเป็นแหล่งต้นน้ำลำธารเสมอไป ต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นแห่งๆ ไป จึงเป็นที่รกร้างว่างเปล่าซึ่งบุคคลอาจได้สิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ที่ดินภูเขาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตาม ปพพ. มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ดังนั้น หากที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินบริเวณที่เขาหรือที่ภูเขาหรือปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตหวงห้ามที่เขาหรือภูเขาตามความในมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๔๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๒ (๑) ที่ดินดังกล่าวต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตาม ข้อ ๑๔ (๒) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ ๗/๕๐๙/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๔๙๙ ตอบข้อหารือจังหวัดจันทบุรี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๖๑๙/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๔๙๙ ว่า ถ้าเป็นที่ดินซึ่งบุคคลมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ที่ดินนั้นก็ไม่อยู่ในบริเวณประกาศหวงห้ามที่กล่าวข้างต้น

โดยที่เขาหรือภูเขา กับที่ดินที่มีความลาดชันเกิน ๓๕% เป็นคนละเรื่องกัน หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๙๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ ได้วางแนวทางปฏิบัติในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย 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 ๐๗๑๒/ว ๗๕๐๘ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๙ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ และต่อมาคณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ได้พิจารณาทบทวนนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ข้อ ๑๗ มีมติรวม ๓ ประการ คือ

๑. ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่ที่มีความลาดชัดโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ไปเป็นพื้นที่ป่าไม้ 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 หรือใบเหยียบย่ำ หรือตราจองอยู่ก่อนประกาศเป็นเขตป่าไม้ และผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับต้องแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) หรือได้รับการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ เท่านั้น จึงจะขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ได้ ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนมากที่ นร ๐๖๐๑/๑๑๔๖ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๓๕ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เวียนโดยหนังสือ กรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๙๒๑ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และในการสอบสวนให้สอบสวนโดยพิจารณาตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๘๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจาก ส.ค.๑ เป็นแนวทางประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๑๑๘๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๘ ซึ่งอ้างถึงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ.๒๕๔๗ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๘ 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. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) และข้อ ๑๑ ดังนี้

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

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ (๓) แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ ๑๐ ๑) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตาม ข้อ ๑๐ (๒) คือให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป

ดังนั้น ในตำบลที่อยู่ในเขตป่าไม้ซึ่งยังไม่ได้ขีดเขตป่าไม้ในระวาง หรือขีดเขตแล้วที่ดินมีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าไม้ทั้ง 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

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)

เมื่อคณะกรรมการฯ ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่า สมควรออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด

เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ของคณะกรรมการฯ แล้วปรากฏว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตป่า ๕ ประเภท หรืออยู่ในเขตป่า แต่ผู้ขอได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการประกาศเป็นเขตป่า และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาประกาศ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้

โดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๔๖๗๓ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๙ เรื่อง หารือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัดและดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า “การตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ จะใช้เฉพาะกรณีที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินมีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยว โดยล้ำหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติเท่านั้น แต่หากมีเพียงแนวเขตติดต่อโดยมีป่าสงวนแห่งชาติเป็นข้างเคียง กฎกระทรวงดังกล่าวก็มิได้กำหนดให้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินแต่อย่างใด เพราะในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ.๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ได้กำหนดให้กรมป่าไม้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกไประวังชี้แนวเขตอยู่แล้ว...ฯ จึงไม่ต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) แต่อย่างใด”

● ที่ดินในเขตป่าชายเลน

การพิจารณาว่าที่ดินในเขตป่าชายเลนบริเวณใดสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นที่ดินซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติสงวนหวงห้ามไว้หรือไม่ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เป็นนโยบายให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาดโดยมีเงื่อนไขหรือมาตรการเพื่อหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน หมายความถึงกรณีห้าม (ยกเลิก) มิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งกรณีนี้นอกจากจะพิจารณาจากมติคณะรัฐมนตรีแล้วยังต้องพิจารณาจากข้อกฎหมายซึ่งเป็นบทบัญญัติหลักในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย กล่าวคือ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 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 มาตรา๔(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 นี้สอดคล้องกับมาตรา ๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ ดังนั้น มติคณะรัฐมนตรีเมื่อ

วันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ข้อ ๓ ที่ให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาด เพื่อหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าไม้ชายเลน จึงหมายความถึงกรณีมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายที่ดินมาก่อนวันที่ 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 ๓๔๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ โดยให้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๙– ๑๓ หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาที่รับผิดชอบในพื้นที่ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการหรือชำนาญงานขึ้นไปเป็นคณะกรรมการ ในส่วนของกรมป่าไม้

๒. การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าชายเลน กรณีการออกโฉนดที่ดินกรมป่าไม้มอบหมายดังนี้ ให้หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติภารกิจในราชการบริหารส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่ หรือผู้ที่หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติภารกิจฯ มอบหมายซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป ออกไประวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ โดยดำเนินการร่วมกับผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ถ้าที่ดินที่นำทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตป่าชายเลน ต้องเสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๙/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 อนุญาตให้ราษฎรได้เข้าไปอยู่อาศัยในเขตพื้นที่ป่าชายเลนโดยมิได้มีเอกสารสิทธิก่อนมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ให้ยังคงอยู่อาศัยต่อไปได้ แต่ไม่อนุญาตให้ทำกิน ทั้งนี้ หากประสงค์จะใช้ประโยชน์เพื่อทำกิน จะต้องขออนุญาตจากกรมป่าไม้ทุกปี และห้ามมิให้มีการออกเอกสารสิทธิใดๆ ทั้งสิ้น

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลนกระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน[๓] ให้จังหวัดดำเนินการจัดตั้ง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย รองผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน อัยการจังหวัด ป่าไม้จังหวัด หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด นายอำเภอท้องที่ ประมงจังหวัด เป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขอออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลน โดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด และกระทรวงมหาดไทยมีหนังสือที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน[๔] ให้จังหวัดแต่งตั้งผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน ในสังกัดกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมเป็นคณะกรรมการ พร้อมทั้งแก้ไขตำแหน่งกรรมการจาก “ป่าไม้จังหวัด” เป็น “ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาในพื้นที่ที่รับผิดชอบ” และแก้ไขตำแหน่งกรรมการจาก “หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด” เป็น “ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด” ดังนั้นคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนจึงมีอำนาจพิจารณาในเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลน[๕] และกระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ เรื่อง การบุกรุกที่ดินป่าชายเลน[๖] สั่งการให้จังหวัดกำชับให้เจ้าหน้าที่ ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรนำเรื่องการขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินที่มีสภาพพื้นที่เป็นป่าชายเลนหรือครอบคลุมพื้นที่ป่าชายเลน เสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน พิจารณาก่อนออกเอกสารสิทธิในที่ดินทุกเรื่อง

ปัจจุบันรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ มาตรา ๒๔๘ และพระราชบัญญัติองค์กรอัยการและพนักงานอัยการ พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๗ ให้พนักงานอัยการมีอิสระในการพิจารณาสั่งคดี การปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงบริหารงานบุคคล อัยการจังหวัดมิใช่ข้าราชการฝ่ายบริหารที่ปฏิบัติหน้าที่ราชการในส่วนภูมิภาค จึงไม่อยู่ในบังคับบัญชาของผู้ว่าราชการจังหวัดตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ มาตรา ๕๔ วรรคแรก และผู้ว่าราชการจังหวัดไม่มีอำนาจกำกับดูแลการปฏิบัติราชการ ตามมาตรา ๕๗ (๔) แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน การแต่งตั้งอัยการจังหวัดร่วมเป็นคณะกรรมการจังหวัดอาจนำไปสู่การออกคำสั่งทางปกครองและการรับเป็นผู้แทนแก้ต่างคดีให้จะส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่โดยอิสระและเที่ยงธรรมของอัยการ และโดยที่บางหน่วยงานได้มีการปรับโครงสร้างแบ่งส่วนราชการใหม่เป็นการภายใน กระทรวงมหาดไทยจึงพิจารณายกเลิกหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕, ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๖๙๑ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๕ และ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ ทั้งสามฉบับดังกล่าว และกระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๗๐๘๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ สั่งการให้ทุกจังหวัด แต่งตั้งคณะกรรมการ

---

[๓] *หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน*

[๔] *หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน*

[๕] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๒๔๓๖ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๒ ตอบข้อหารือจังหวัดระยอง เรื่อง หารือการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี*

[๖] *หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ เรื่อง การบุกรุกที่ดินป่าชายเลน*

ป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย รองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งได้รับมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอท้องที่ ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด ประมงจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ ผู้อำนวยการสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งในเขตพื้นที่รับผิดชอบ ผู้อำนวยการสำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้แทนหน่วยราชการอื่นตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้มีอำนาจหน้าที่กำหนดมาตรการป้องกันการบุกรุกพื้นที่ป่าชายเลน การขอใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลน รวมทั้งการพิจารณาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ที่ยังคงหลักการเดิม[๗] และเพื่อให้มาตรการในการป้องกันการบุกรุกพื้นที่ในเขตป่าชายเลนเป็นไปโดยมีประสิทธิภาพและครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร และเป็นการป้องกันการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน กระทรวงมหาดไทยจึงมีหนังสือสั่งการให้กรุงเทพมหานครแต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้ง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย รองปลัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้อำนวยการเขตในพื้นที่ความรับผิดชอบ ผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ ผู้แทนกรมประมง ผู้แทนกรมป่าไม้ ผู้แทนกรมเจ้าท่า ผู้แทนกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ผู้แทนกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ผู้แทนหน่วยราชการอื่นตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้มีอำนาจหน้าที่และองค์ประกอบคณะกรรมการจากผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๗๐๘๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒[๘]

การจำแนกพื้นที่ป่าชายเลนมีการจำแนกตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ โดยกำหนดพื้นที่ป่าชายเลนเป็น ๓ เขต คือ เขตอนุรักษ์ เขตเศรษฐกิจ ก. และ เขตเศรษฐกิจ ข. ต่อมาได้มีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓[๙] ให้นำพื้นที่ป่าชายเลนที่จำแนกออกเป็นเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนตามนัยมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ พื้นที่งอกชายฝั่งทะเลที่เกิดขึ้นใหม่ให้กรมป่าไม้กันไว้เป็นพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟู มารวมเป็นพื้นที่เขตอนุรักษ์ทั้งหมด เว้นแต่บริเวณพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้มีการใช้ประโยชน์ในกรณีต่างๆ ทั้งนี้ให้กรมป่าไม้จัดทำแผนที่แสดงแนวเขตอนุรักษ์ให้ชัดเจน รวมทั้งแสดงแนวเขตพื้นที่ที่อนุญาตให้ราษฎรเข้าอาศัยทำกินเพื่อจัดเป็นเขตกันชน โดยในพื้นที่เขตอนุรักษ์ห้ามมิให้อนุญาตการใช้ประโยชน์พื้นที่ป่าชายเลนในทุกกรณีทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อเปิดโอกาสให้ป่าชายเลนได้ฟื้นตัวคืนสู่ความอุดมสมบูรณ์ ซึ่งการกำหนดพื้นที่เพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ คณะรัฐมนตรีได้มอบหมายให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์รับไปพิจารณาร่วมกับกระทรวงมหาดไทยและกระทรวงวิทยาศาสตร์แล้วนำเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีการนำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาแต่อย่างใด กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/๒๓๕๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๓[๑๐] ตอบข้อหารือกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ว่า “พื้นที่ป่าอนุรักษ์ (ป่าชายเลน) เพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓

---

[๗] *หนังสือกรทะรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๗๐๘๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน*

[๘] *หนังสือกรทะรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๗๒๘๐ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนกรุงเทพมหานคร*

[๙] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๐๖๔๖๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔ เรื่อง มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ และวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการจัดการพื้นที่ป่าชายเลน*

[๑๐] *หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/๒๓๕๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๓ ตอบข้อหารือกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง เรื่อง หารือกรณีการออกเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน ราย นายสมชาย กลิ่นอยู่ กับพวก รวม ๒ คน*

ขณะนี้คงเป็นเพียงการกำหนดพื้นที่ไว้ในแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐๐ เพื่อรอการเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่ง จึงยังไม่ใช่ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้ เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่นตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๕) และเนื่องจากที่ดินดังกล่าวข้างต้น ไม่อยู่ในพื้นที่ที่มีการกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องเสนอเรื่องการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณาตามอำนาจหน้าที่" และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๒๐๐๑๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓[๑๑] ว่า "กรณีนำเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสนอที่ประชุมคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนประจำจังหวัด หมายถึงเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ เท่านั้น ส่วนมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่เกี่ยวกับการกำหนดพื้นที่งอกชายฝั่งทะเลที่เกิดขึ้นใหม่ โดยให้กรมป่าไม้ดำเนินการกันไว้เป็นพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟูและจัดทำแผนที่แสดงแนวเขตให้ชัดเจนเพื่อสามารถนำไปปฏิบัติได้ เสร็จแล้วให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งขณะนี้ยังไม่ได้เสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา"

กรณีคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนมีมติว่า การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ให้ส่งเรื่องให้คณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศ ดำเนินการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ และเสนอเรื่องให้ กบร. จังหวัดพิจารณาและมีมติก่อนจะดำเนินการอย่างไร กรมที่ดินได้พิจารณาว่า[๑๒] คณะกรรมการป้องกันการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน เป็นเพียงมาตรการอย่างหนึ่งในทางบริหารซึ่งมิใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมาย และสามารถที่จะมีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงมติเดิมได้ ประกอบกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนอย่างหนึ่งคือ การพิจารณาเรื่องการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ที่จะระงับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายอย่างเด็ดขาด เมื่อข้อเท็จจริงตามกรณีที่หารือผู้ขอมีหลักฐานเดิมเป็น ส.ค. ๑ จึงถือได้ว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย การที่คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนมีมติให้การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลนตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ทุกแปลง ต้องส่งเรื่องให้คณะอนุกรรมการอ่านภาพถ่ายทางอากาศดำเนินการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ก่อนเสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา จึงเป็นการเพิ่มขั้นตอนในการปฏิบัติงานที่ไม่มุ่งเน้นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน การอำนวยความสะดวก รวดเร็ว การสนองตอบความต้องการของประชาชนเป็นหลักตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.๒๕๔๖ ประกอบกับการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ หากที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่สงวนหวงห้ามอื่นและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ผู้ขอโดยไม่จำต้องนำเรื่องเสนอให้ กบร. จังหวัดพิจารณาอีกแต่อย่างใด หากเป็นกรณีต้องมีการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ ตามมติคณะกรรมการป้องกันและ

---

[๑๑] หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๒๐๐๑๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง ขอความร่วมมือในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินป่าชายเลน

[๑๒] หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๕๙๗๙ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๑ ตอบข้อหารือจังหวัดจันทบุรี เรื่อง หารือการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน

หยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน จังหวัดจะส่งเรื่องให้ กบร. จังหวัดพิจารณาดำเนินการหรือไม่ ก็เป็นดุลยพินิจของจังหวัดโดยชอบที่จะพิจารณาสั่งการ

กรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในพื้นที่ป่าชายเลน และเป็นที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓)[๑๓] จะต้องเสนอเรื่องให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ และจะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) ด้วย เนื่องจากเจตนารมณ์ในการแต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน เพื่อป้องกันมิให้มีการบุกรุกพื้นป่าชายเลน ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งมิได้เป็นบุคคลเดียวกันและยังเป็นข้าราชการระดับสูงกว่า ซึ่งแตกต่างจากคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓)

กรณีขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งอยู่ในเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ และวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ จะดำเนินการได้หรือไม่ ได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐[๑๔] ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า กรณีปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนว่า ได้มีการทำประโยชน์ในที่ดินเต็มทั้งแปลงมาก่อนที่คณะรัฐมนตรีมีมติสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ โดยไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลน การขีดแนวเขตกำหนดเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ย่อมมีผลทำให้ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่ป่าชายเลนในระวางดังกล่าวในขณะนั้น มีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีฯ เท่านั้น ไม่มีผลทำให้ที่ดินซึ่งไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนกลับไปมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรีฯ แต่อย่างใด ทำให้ที่ดินไม่มีสถานะเป็นที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติของประเทศ อันเป็นลักษณะต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๘ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น และข้อ ๑๔ (๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓[๑๕] ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๓

---

[๑๓] *กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗*
ข้อ ๑๐ “ ฯลฯ

(๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ขีดเขตแล้วแต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตคาบเกี่ยวกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ฯลฯ”

[๑๔] *คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐*

พิพากษาไปในแนวทางเดียวกัน ดังนั้น หากพิจารณาตรวจสอบเป็นที่ยุติและปรากฏข้อเท็จจริงเป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓[๑๕] ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๓ ย่อมสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไปได้

ป่าชายเลนเป็นป่าที่เกิดขึ้นจากการจำแนกและกำหนดเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ซึ่งพื้นที่ป่าชายเลนอาจเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติก็ได้ เนื่องจากความประสงค์ในการสงวนหวงห้ามที่ดินแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นกรณี หากพื้นที่ได้ถูกสงวนไว้เป็นเขตป่าชายเลนเพียงสถานะเดียว ซึ่งไม่ต้องห้ามมิให้ทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็สามารถดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ แต่ทั้งนี้ให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณาก่อนดำเนินการออกโฉนดที่ดิน[๑๖]

● เขตปฏิรูปที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๓๙๑๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๑) กรมที่ดินยังคงถือปฏิบัติตามนัยหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ ที่วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า “เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ แล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”

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

จากเหตุผลดังกล่าว จึงทำให้เจ้าของที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนในเขตปฏิรูปที่ดิน มีหน้าที่ต้องพิสูจน์สิทธิในการครอบครองและทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ตนได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยมีหลักฐาน ส.ค. ๑ , ใบจอง , ใบเหยียบย่ำ , หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือมีความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เอกสารแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือเอกสารอื่น ซึ่งแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน มิฉะนั้นเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้

---

[๑๕] *คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓*

[๑๖] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/๘๒๖๕ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๒ ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา เรื่อง หารือการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เรื่อง การจำแนกการใช้ประโยชน์ในที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนประเทศไทย เขตเศรษฐกิจ ข.*

การจะพิจารณาพื้นที่ดำเนินการนั้น ในกรณีพื้นที่อยู่ในเขตเทศบาลนั้นให้พิจารณาตามหนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุดที่ กษ ๑๒๐๕/๑๐๒๖๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๙ เรื่องหารือการออกโฉนดที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๔๔๙๐ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ ดังนี้

(๑) ถ้าได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินทั้งอำเภอ (ก่อนแก้ไขกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒) และแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกาครอบคลุมพื้นที่เทศบาลและสุขาภิบาล ก็จะรวมเทศบาลและสุขาภิบาลเป็นเขตปฏิรูปที่ดินด้วย

(๒) ถ้าได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน เฉพาะพื้นที่ตามกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒ ให้เป็นไปตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา แต่ถ้าหากพื้นที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาครอบคลุมไปถึงพื้นที่เขตเทศบาลและสุขาภิบาลด้วย พื้นที่เขตเทศบาลและสุขาภิบาลนั้นก็อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินด้วย

(๓) สำหรับกรณีที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินภายหลังแก้ไขกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒ ในกรณีที่จำเป็นโดยประกาศเป็นเขตของตำบลหรืออำเภอเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน นั้นจึงหมายถึงเฉพาะที่ดินที่ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลและสุขาภิบาล ปัจจุบันยกเลิกเขตสุขาภิบาลแล้วคงเหลือการพิจาณาว่าอยู่ในเขตเทศบาลหรือไม่เท่านั้น

ในกรณีที่ราษฎรนำใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นจะต้องสอบสวนให้ได้ความด้วยว่า เป็นผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์หรือครอบครองทำประโยชน์ ต่อเนื่องมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ส่วนการดำเนินการตามหลักการให้ดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/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 เป็นที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน และระบุเหตุผลว่าที่ดินนั้น อยู่ในหลักเกณฑ์กรณีใด จึงสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้วางแนวทางปฏิบัติงานตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานตามบันทึกข้อตกลงฯ ดังนี้

๑. เมื่อพิจารณาคำว่า “พื้นที่ดำเนินการ” ตามความในข้อ ๒ ของบันทึกข้อตกลงฯ ประกอบความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๒๔/๒๕๖๓ แผนผังแสดงการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติฯ และผังแสดงเงื่อนไขตามมาตรา ๒๖ (๔) แล้ว ส.ป.ก. เห็นว่า “พื้นที่ดำเนินการ” ต้องเป็นพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินบริเวณที่ ส.ป.ก. ได้นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้ว โดยพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินจะมีผลเป็นการเพิกถอนพื้นที่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติแปลงใดของส่วนที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อ ส.ป.ก. มีแผนงานพร้อมทั้งงบประมาณเพียงพอที่จะดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในแปลงดังกล่าวได้ทันที กล่าวคือ มีการใช้งบประมาณตามแผนงานในแปลงดังกล่าว เช่น การสำรวจรังวัด การสอบสวนสิทธิ การสำรวจรังวัดขอบเขต แล้วแต่ขั้นตอนใดจะเกิดขึ้นก่อน โดยการใช้งบประมาณดังกล่าวกระทำขึ้นเพื่อจัดทำประกาศให้เกษตรกรยื่นคำร้องหรือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือเพื่อกำหนดแผนผังการจัดแปลงที่ดิน หรือเพื่อประกอบการดำเนินคดีกับผู้ถือครองที่ดิน แล้วแต่กรณี

๒. พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติในเขตปฏิรูปที่ดินแปลงใดของส่วนที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่ ส.ป.ก. ยังไม่มีการใช้จ่ายงบประมาณในที่ดินแปลงดังกล่าวตามแผนงานตามความที่กล่าวมาในข้อ ๑ ส.ป.ก. เห็นว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินยังไม่มีผลเป็นการเพิกถอนพื้นที่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติแปลงดังกล่าว ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงยังคงมีสถานะเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อย่างไรก็ตาม แม้ที่ดินจะยังคงมีสถานะเป็นป่าสงวนแห่งชาติ แต่ไม่ตัดอำนาจ ส.ป.ก. ที่จะเข้าไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินแปลงดังกล่าว โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๖ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ดังนั้น ส.ป.ก. จังหวัด จึงยังคงมีหน้าที่ร่วมระวังชี้และรับรองแนวเขตและตรวจสอบและมีหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินท้องที่หรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามนัยแห่งบันทึกข้อตกลงฯ ข้อ ๔ และข้อ ๕

๓. การที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินยังไม่มีผลเป็นการเพิกถอนพื้นที่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติตามข้อ ๒ ย่อมส่งผลให้ที่ดินแปลงดังกล่าวยังคงมีสถานะเป็นป่าสงวนแห่งชาติ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามความในมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ หรือมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่กรณี จึงต้องตกอยู่ภายในบังคับแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ ข้อ ๑๐ ข้อ ๑๔ และข้อ ๑๖ ดังนั้น เมื่อ ส.ป.ก. จังหวัด แจ้งผลการตรวจสอบตามข้อ ๒ ให้แจ้งด้วยว่า สำนักงานที่ดินท้องที่หรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินต้องดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ดังกล่าวด้วย[๑๗]

● เขตนิคม

๑. นิคมสร้างตนเอง งานนิคมสร้างตนเองเป็นงานบริหารสวัสดิการสังคมรูปแบบหนึ่งซึ่งได้ดำเนินการมาพร้อมกับการก่อตั้งกรมประชาสงเคราะห์เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๘๓ โดยจอมพล ป.พิบูลสงคราม นายกรัฐมนตรีในสมัยนั้นได้มีแนวความคิดที่จะนำที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์เพื่อสงเคราะห์คนยากไร้ให้มีที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินในลักษณะชุมชนที่เป็นระเบียบ และพัฒนาให้มีรายได้และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นแล้วให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแห่งนั้น 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 ส่งให้คณะกรรมการพิจารณาราษฎรที่ผ่านการพิจารณาให้เป็นสมาชิกนิคมแล้วจะออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค. ๑) ต่อไป

---

[๑๗] หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติงานตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘

– หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคมมี คุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ เมื่อสมาชิกที่ได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค. ๑) เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตเกินกว่า ๕ ปี ไม่มีหนี้สินเกี่ยวกับกิจการนิคมค้างชำระและชำระเงินช่วยทุนที่รัฐบาลลงไปแล้ว ก็จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓)

สมาชิกนิคมสร้างตนเองที่ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) สามารถนำหลักฐานดังกล่าว มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ทันที ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจะห้ามโอนมีกำหนด ๕ ปี นับแต่วันรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เว้นแต่ตกทอดทางมรดกหรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ตนเป็นสมาชิก และในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ทั้งนี้ตามนัยมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติ ดังกล่าว ประกอบหนังสือกรมประชาสงเคราะห์ ที่ รส. ๐๔๐๕/ว. ๘๖๕๖ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๐๙๔๘๘ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๑ เรื่องการออกหนังสือสำคัญตามประมวลกฎหมายที่ดินให้แก่ราษฎรที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ ในเขตนิคมสร้างตนเอง

กรณีนิคมฯ สิ้นสภาพ ที่ดินจะกลับคืนสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่า บุคคลที่อยู่ในเขตนิคมที่ยังไม่ได้รับ น.ค. ๓ และครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็อาจขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี ที่ มท ๐๗๐๙/๒๕๓๔๘ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๙/ว. ๒๖๘๓๒ 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 ไม่มีหนี้สินเกี่ยวกับกิจการนิคมค้างชำระและชำระเงินช่วยทุนที่รัฐบาลลงไปแล้วก็จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕)

สมาชิกนิคมสหกรณ์ที่ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน.๕) แล้วสามารถนำหลักฐานดังกล่าวมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสหกรณ์ที่

ตนเป็นสมาชิกอยู่ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.๒๕๑๑ และโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจะอยู่ในบังคับห้ามโอนมีกำหนดระยะเวลา ๕ ปี นับแต่วันรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เว้นแต่ตกทอดทางมรดกหรือโอนไปยัง สหกรณ์ที่ตนเป็นสมาชิกและในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีเช่นเดียวกับที่ดินโฉนดที่ดินที่ออกจากหลักฐาน น.ค. ๓

ถ้าเป็นเขตนิคมสหกรณ์ ให้แจ้งหัวหน้าหน่วยสหกรณ์นิคมเขตท้องที่ ออกไปร่วมทำการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๙๓๙๘ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๑๑ เรื่องการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตที่ดินที่กรมสหกรณ์ที่ดินขอสงวนเพื่อจัดสหกรณ์นิคม และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๙/๕๙๖๓ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๑๙ เรื่อง การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ในเขตจัดนิคมสหกรณ์ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๓๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เมื่อการรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวจะต้องมีการร่วมตรวจสอบพิสูจน์ที่ดิน และรับรองแนวเขตที่ดินซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) กรณี สมาชิกนิคมสหกรณ์ได้รับ กสน. ๕ แล้ว เสียชีวิตก่อนได้รับโฉนดที่ดิน

กรมส่งเสริมสหกรณ์ได้ออกระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ ว่าด้วยการบริหารจัดการนิคมสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๖๑ ซึ่งตามข้อ ๓๑ (๑) ของระเบียบดังกล่าวกำหนดว่า “กรณีสมาชิกนิคมสหกรณ์ได้รับ กสน. ๕ แล้ว สามารถนำไปออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.๒๕๑๑ ในกรณีที่สมาชิกนิคมสหกรณ์ผู้นั้นเสียชีวิตแต่ยังไม่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ทายาทสมาชิกนิคมสหกรณ์ผู้นั้นดำเนินการขอออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป” โดยกรมส่งเสริมสหกรณ์เห็นว่า สิทธิในที่ดินดังกล่าวได้ตกเป็นทรัพย์มรดกของสมาชิกนิคมสหกรณ์ที่เสียชีวิตซึ่งตกทอดแก่ทายาทของสมาชิกนิคมสหกรณ์ตามมาตรา ๑๖๐๐ และ ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การที่ทายาทโดยธรรมของสมาชิกนิคมสหกรณ์ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงควรยึดถือหลักฐานหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) ฉบับเดิมซึ่งออกให้แก่สมาชิกนิคมสหกรณ์ที่เสียชีวิต โดยไม่จำเป็นต้องแก้ไขชื่อในหลักฐาน กสน. ๕ ดังกล่าว ซึ่งก่อนที่จะมีระเบียบดังกล่าว กรมส่งเสริมสหกรณ์ได้มีหนังสือที่ กษ ๑๑๐๘/๒๑๒๒ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ตอบข้อหารือกรมที่ดินว่า กรณีสมาชิกนิคมสหกรณ์ซึ่งได้รับ กสน. ๕ ถึงแก่กรรม ก่อนขอออกโฉนดที่ดิน ทายาทโดยธรรมผู้ซึ่งได้รับการคัดเลือกให้เข้าเป็นสมาชิกนิคมสหกรณ์ เมื่อได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแทนแล้วก็ให้สวมสิทธิ กสน. ๕ โดยไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.๒๕๑๑ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่า แม้ว่าการได้รับการจัดที่ดินจะมิใช่สิทธิเฉพาะตัว เมื่อสมาชิกนิคมสหกรณ์ผู้ได้รับการจัดที่ดินเสียชีวิตลงสิทธิในที่ดินจะตกทอดไปยังทายาทก็ตาม แต่ กสน.๕ ก็มิใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่เจ้าพนักงานที่ดินจะมีอำนาจทำการการสอบสวนและจดทะเบียนโอนมรดกได้เช่นเดียวกับใบจอง (น.ส. ๒) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) ตามมาตรา ๘๑ หรือมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่กรมส่งเสริมสหกรณ์ออกระเบียบในลักษณะนี้อาจมีปัญหาในทางปฏิบัติระหว่างหน่วยงาน ซึ่งขัดแย้งกับแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินที่ต้องออกโฉนดที่ดินให้กับผู้มีชื่อในหลักฐาน กสน. ๕ กรมที่ดินและกรมส่งเสริมสหกรณ์จึงได้หารือร่วมกันในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓ กรณี สมาชิกนิคมสหกรณ์ได้รับหลักฐานหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) แล้ว เสียชีวิตก่อนได้รับโฉนดที่ดินตามระเบียบ

กรมส่งเสริมสหกรณ์ ว่าด้วยการบริหารจัดการนิคมสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๖๑ ข้อ ๓๑ (๑) โดยที่ประชุมได้มีมติว่า กรมส่งเสริมสหกรณ์รับจะไปดำเนินการแก้ไขปรับปรุงระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ ว่าด้วยการบริหารจัดการนิคมสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๖๑ ข้อ ๓๑ (๑) หรือกำหนดแนวทางดำเนินการเพิ่มเติมให้ทายาทโดยธรรมของสมาชิกนิคมสหกรณ์ที่เสียชีวิตไปดำเนินการขอเป็นผู้จัดการมรดกของสมาชิกนิคมสหกรณ์รายนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อน แล้วจึงนำหลักฐาน กสน. ๕ ไปดำเนินการขอออกโฉนดที่ดิน เสร็จแล้วจะแจ้งเวียนให้สำนักงานสหกรณ์จังหวัด ถือปฏิบัติและแจ้งให้กรมที่ดินทราบ[๑๘]

● ที่งอก

ที่ดินที่จะถือว่าเป็นที่งอกริมตลิ่งได้นั้นมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา คือ ต้องเป็นที่งอกที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติไม่ใช่โดยการถม ต้องเป็นการงอกจากผืนแผ่นดินออกไป ไม่ใช่เป็นการตื้นเขินมาจากลำน้ำเข้าหาแผ่นดินและต้องไม่มีทางน้ำสาธารณะ ทางสาธารณะ หรือที่สาธารณะอันใดคั่นอยู่ระหว่างที่ดินเดิมกับที่งอกเมื่อเวลาน้ำขึ้นตามปกตินำท่วมไม่ถึง

ทั้งนี้ มาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่งอกริมตลิ่งนี้ต่างจาก “ที่ชายตลิ่ง” คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้คำอธิบายความหมายของ “ที่ชายตลิ่งว่า หมายถึงที่ดินที่อยู่ติดต่อกับแม่น้ำคลอง หรือทะเลซึ่งในฤดูน้ำตามปกตินำท่วมถึงทุกปี เป็นที่ดินส่วนที่จมอยู่ใต้น้ำในขณะที่น้ำขึ้นถึงตามปกติและอยู่เหนือน้ำในขณะที่น้ำลง ถ้าเป็นที่ดินซึ่งเกิดการตื้นเขินมาจากลำเหมืองสาธารณะหรือลำรางสาธารณะเข้าหาตลิ่ง ที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ที่งอกตามความหมายดังกล่าวข้างต้น แต่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้าหากที่ดินนั้นงอกจากตลิ่งออกไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น ที่ดินนั้นเป็นที่งอกริมตลิ่ง ผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกออกไปเป็นเจ้าของที่งอก ย่อมมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย และขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่งอกนั้นได้ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สรุปแนวทางการออกโฉนดที่ดินที่งอกได้ดังนี้

– ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่งได้ จะต้องเป็นที่งอกเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ ไม่ใช่เกิดจากการกระทำให้ตื้นเขินงอกขึ้น เป็นอันพ้นจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และอยู่ในลักษณะจะพึงออกโฉนดที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๘๙/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๔๙๙)

– โฉนดที่ดินเกิดที่งอกริมตลิ่ง เจ้าของที่ดินที่เกิดที่งอกย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่แล้ว จึงไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินก็ออกโฉนดที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๖๓/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๐๔

– ที่งอกริมตลิ่ง ต้องเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวกัน ไม่มีที่ดินอื่นคั่นอยู่ เช่นที่ดินของบุคคลอื่นหรือทางสาธารณประโยชน์ หากปรากฏว่ามีที่ดินดังกล่าวคั่นอยู่จะนำมารวมรังวัดออกโฉนดที่งอกไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/๒๕๓๐๘ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๔)

– การออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่ง ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ นาย ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินว่าเป็นที่ดินที่ตื้นเขินตามธรรมชาติจนมีสภาพเป็นที่งอกตามมาตรา ๑๓๐๘ หรือไม่ อย่างไร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๓๗๘ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๑๖)

– การออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่ง หากปรากฏที่งอกเป็นแถวเป็นแนวยาวติดต่อกันแล้วให้จังหวัดสั่งเจ้าหน้าที่จัดการวางแนวเขตที่งอกนั้นไว้ เพื่อตัดปัญหาเรื่องเขตที่ริมตลิ่งและเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ขอรายอื่นๆ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๔๓๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๐๐)

---

[๑๘] *รายงานการประชุมหารือร่วมกันระหว่างกรมที่ดินและกรมส่งเสริมสหกรณ์ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๓*

– การวางแนวเขตที่งอกริมตลิ่ง ให้อยู่ในดุลยพินิจของจังหวัดที่จะพิจารณาว่าที่ดินบริเวณนั้นสมควรจะมีการวางแนวเขตที่งอกริมตลิ่งหรือไม่ อย่างไร ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๔๑๘ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๓๐ ซึ่งได้วางแนวทางไว้ว่า หากจังหวัดเห็นสมควรให้มีการวางแนวเขตที่งอกริมตลิ่ง ก็ให้คณะกรรมการซึ่งจังหวัดแต่งตั้งสำหรับตรวจสภาพที่ดินที่งอกริมตลิ่ง ทำการกำหนดแนวเขตที่งอกริมตลิ่ง และในการจัดการวางแนวเขตที่งอกริมตลิ่ง จะใช้งบประมาณของจังหวัด ส่วนเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการนั้น จะใช้ของทางจังหวัดหรือจะขอการสนับสนุนจากส่วนกลางก็ได้ เมื่อได้วางแนวเขตที่งอกริมตลิ่งไว้แล้ว จังหวัดจะดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินจากแนวเขตที่วางไว้ไปจดแม่น้ำ ลำคลอง หรือทะเลให้คงเป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน และให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๕๑๙/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๔๙๘ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๘๙๕๔/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๔๙๙

– กรณีการขอออกโฉนดที่ดินในที่งอกริมตลิ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามอำนาจหน้าที่และระเบียบวิธีการ โดยไม่ต้องส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการอีกชั้นหนึ่ง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๕๑๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๐๒ และที่ มท ๐๖๐๙/๑๘๓๘๗ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๓

แต่ก็มีข้อควรระวังในการพิจารณาเรื่องการเป็นที่งอกนี้ว่า ต้องพิจารณาได้ว่า เป็นการงอกจากที่ดินเดิมจริงๆ ไม่ใช่ที่ดินริมแม่น้ำ หรือ คลอง หรือที่ชายทะเล ที่เดิมได้ออกเอกสารสิทธิไว้ไม่ถึงแนวเขตที่ครอบครองจนจด ริมแม่น้ำ หรือ คลอง หรือที่ชายทะเล นั้นๆ เช่น กรณีที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่จังหวัดอยุธยา ซึ่งเป็นที่ดินริมแม่น้ำ ที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินแต่เป็นที่ดินที่มีการครอบครองมาก่อนแล้วพร้อมกับที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่เนื่องจากอยู่ริมแม่น้ำจึงได้เว้นไว้ เป็นที่มีการครอบครอง ตามสภาพเช่นนี้ที่ดินดังกล่าวจึงไม่เป็นที่งอก

ที่งอกริมตลิ่ง ต้องขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายเท่านั้น จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไม่ได้

เมื่อมีการงอกของที่ดิน ก็มีการพังทลายของที่ดินเนื่องจากถูกน้ำกัดเซาะได้เช่นกัน จึงขอสรุปเรื่องที่เกี่ยวกับตลิ่งพังไว้ เพื่อให้เป็นความรู้ต่อเนื่องว่า ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร.๐๙๐๑/๒๐๑๑ ลว. ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ สรุปได้ว่า การพิจารณาถึงสถานะทางกฎหมายของที่ดินบริเวณ ที่ถูกน้ำกัดเซาะนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง ในแต่ละกรณี ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์อยู่ แม้ภายหลังที่ดินดังกล่าวได้ถูกน้ำกัดเซาะหรือพังลงน้ำทำให้แนวเขตที่ดินเปลี่ยนไป แต่เจ้าของที่ดินยังคงใช้สิทธิแสดงความเป็นเจ้าของโดยการหวงกัน หรือสงวนสิทธิในการครอบครองที่ดินของตนอยู่โดยมิได้ทอดทิ้งต้องถือว่าที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน และมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องได้แก่คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๗/๒๔๙๐, ๓๕๓ – ๓๖๐/๒๕๐๗ และมีแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๔๘๕ เรื่องการปฏิบัติในเรื่องที่ดินพังลงน้ำทำให้รูปแผนที่เดิมเปลี่ยนแปลงไป

● เขตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การออกโฉนดที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ และโดยที่กฎกระทรวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๘ ออกตามความในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ ได้กำหนดให้หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดเป็นผู้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ส่วนกรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นั้น กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้มีหนังสือ ที่ กษ ๐๒๑๔/๒๑๗๗๖ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๔๒

แจ้งว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินมีผลเพียงให้เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ เท่านั้น ไม่มีผลทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินต้องเสียสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด (ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๒๔/๒๕๓๒) โดยกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีอำนาจดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับแปลงที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะได้สำหรับที่ดินภายในเขตโครงการจัดรูปที่ดินที่มีการก่อสร้างจัดรูปที่ดินกับที่ดินที่ไม่ได้ก่อสร้างจัดรูปที่ดินแต่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินการจัดรูปที่ดินเท่านั้น ส่วนที่ดินนอกเหนือจากนี้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป

● การสอบสวนเปรียบเทียบมาตรา ๖๐

ใช้ในกรณีมีการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วมีการคัดค้าน โดยมีขั้นตอนดังนี้

๑. เจ้าพนักงานมีอำนาจเรียกคู่กรณีมาสอบสวนเปรียบเทียบ หากตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

๒. เจ้าพนักงานที่ดินสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือให้คู่กรณีทราบ

๓. ให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องศาลภายในหกสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง

๔. กรณีมีการฟ้องให้รอเรื่อง ศาลสั่งประการใดให้ดำเนินการไปตามกรณี

๕. ถ้าไม่มีการฟ้องให้ดำเนินการไปตามที่ เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ

๖. เมื่อประกาศแจกโฉนดที่ดินครบกำหนดแล้วมีผู้คัดค้านภายหลัง ไม่ให้รับคำขอคัดค้านไว้ดำเนินการและให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ หากคู่กรณีรับว่าสามารถไปตกลงกันได้ ก็ให้ไปตกลงกันและแจ้งผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในสิบห้าวัน

● การตรวจสอบเพื่อเสนอโฉนดที่ดินลงนาม

๑. ตรวจสอบผลการรังวัดว่าเนื้อที่รูปแผนที่แตกต่างจากหลักฐานเดิมหรือไม่อย่างไร

๒. ตรวจสอบการบันทึกข้างเคียงของช่างว่าถูกต้องหรือไม่อย่างไร

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 หรือจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสาร

ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดแจ้งและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มีการแก้ไขหลายครั้ง ปัจจุบันเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยวางแนวทางปฏิบัติและขั้นตอนการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

วิธีการในการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดไว้ ๓ กรณี

๑. กรณีอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง โดยดำเนินการตามความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

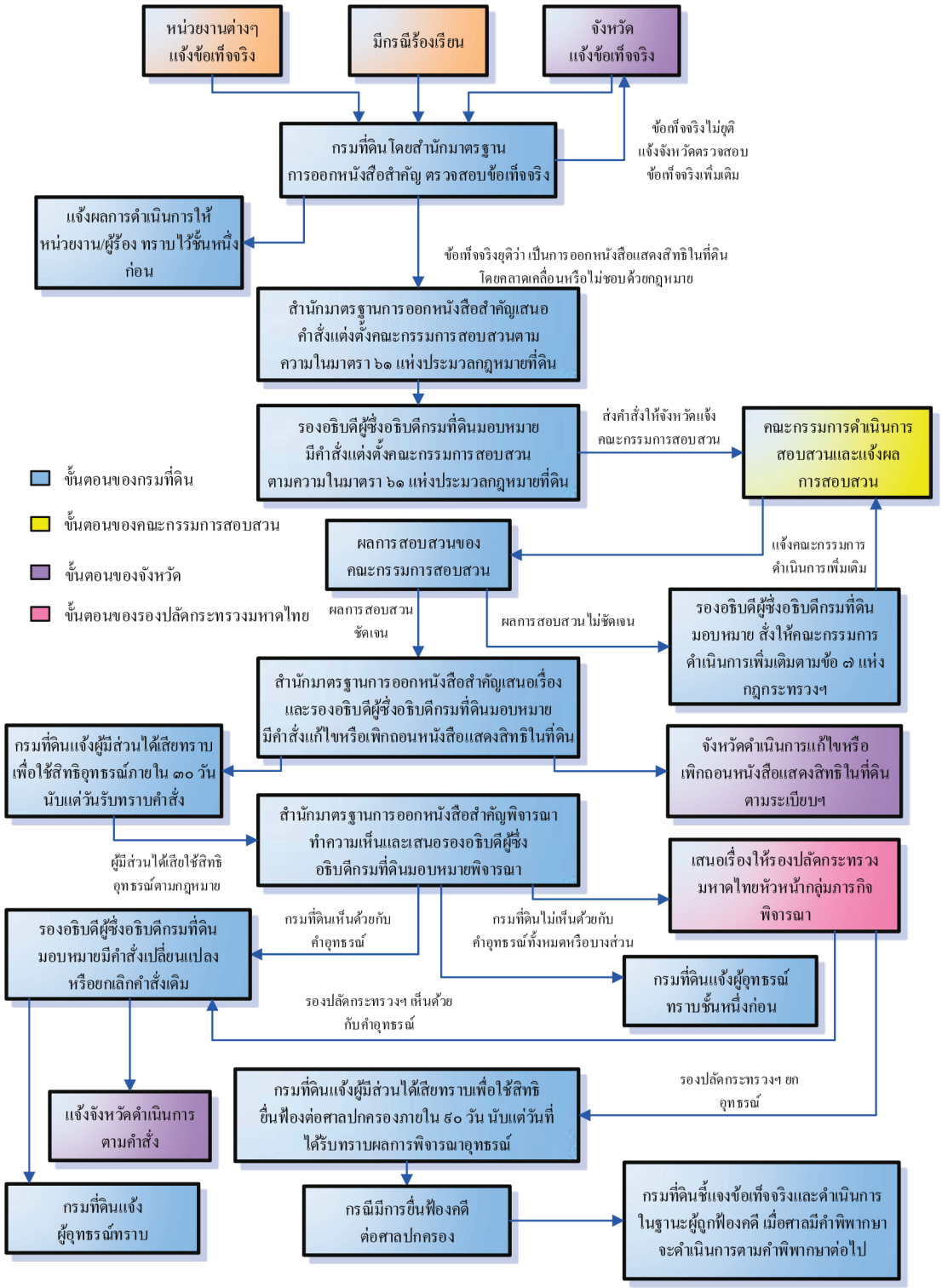
ปัจจุบันได้แก่รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นผู้ออกคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายใช้ข้อความว่า “เมื่อความปรากฏว่า” ดังนั้น ในการที่จะพิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อเท็จจริงต้องเป็นที่ยุติว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือ

ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญเป็นผู้รับผิดชอบในการพิจารณาเพื่อเสนอคำสั่ง ในบางกรณีเมื่อคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำการสอบสวนแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายสามารถพิจารณาแล้วสั่งยุติเรื่องได้ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในกรณีนี้เป็นเรื่องที่กรมที่ดินต้องรับผิดชอบในการแสวงหาพยานหลักฐานโดยตรง สำหรับขั้นตอนในการดำเนินการเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดแจ้งเอกสารการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔

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 ซึ่งในทางปฏิบัติกรมที่ดินได้นำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเฉพาะมาตรา ๔๒ วรรคสอง ซึ่งมีบทบัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยเงื่อนเวลาหรือโดยเหตุอื่น” มาตรา ๕๔ (๔) ซึ่งมีบทบัญญัติว่า “เมื่อคู่กรณีมีคำขอ เจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองที่พ้นกำหนดอุทธรณ์ ถ้าคำสั่งทางปกครองได้ออกโดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใดและต่อมาข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายนั้นเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญในทางที่จะเป็นประโยชน์แก่คู่กรณี” หรือบทบัญญัติในเรื่องการแจ้ง และการอุทธรณ์ มาใช้เป็นทางออกในการแก้ปัญหาบางกรณี ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้มีส่วนได้เสีย แต่การนำวิธีการในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมาใช้ต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบว่าสามารถดำเนินการหรือขัดต่อกฎหมายอื่นหรือไม่ อย่างไร เนื่องจากข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีแตกต่างกัน ตัวอย่างกรณีที่มีการนำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๒ ประกอบกับมาตรา ๕๔ (๔) มาใช้ได้แก่หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ออกในเขตป่าไม้

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้องในหลายเรื่อง ทั้งกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่กรมที่ดินรับผิดชอบ และกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเจ้าหน้าที่ต้องทำความเข้าใจเพื่อให้กระบวนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปโดยถูกต้องครบถ้วน แต่ในทางปฏิบัติบุคคลโดยทั่วไม่จะไม่ทราบถึงกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และกระบวนการขั้นตอนในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว รวมทั้งเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติบางกรณีอาจไม่รับทราบถึงระเบียบปฏิบัติดังกล่าวที่มีอยู่มากทำให้มีกรณีที่อาจดำเนินการไปโดยไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งแม้เจ้าหน้าที่ไม่มีเจตนาทุจริตแต่อาจส่งผลต่อภาพลักษณ์ของกรมที่ดิน ประกอบกับการพิจารณาเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและบางครั้งต้องใช้ระยะเวลาในการรวบรวมข้อเท็จจริงให้ชัดเจน และต้องดำเนินการด้วยความรอบคอบเพราะกระทบถึงสิทธิของผู้ได้รับผลกระทบจากการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ขั้นตอนการดำเนินการกรณีอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



ตัวอย่างกรณีที่กรมที่ดินเคยพิจารณาแล้วว่าสามารถดำเนินการเพิ่มเติมหรือนำข้อเท็จจริงมาพิจารณาประกอบเพื่อไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น

(๑) กรณีที่เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายได้หมดสิ้นไปแล้ว เช่น คลาดเคลื่อนเนื่องจากออกทับทางสาธารณประโยชน์ ต่อมาได้แบ่งหักส่วนดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือออกโฉนดที่ดินโดยกันส่วนที่เป็นทางออก เหตุแห่งความคลาดเคลื่อนจึงหมดสิ้นไป ไม่มีเหตุที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ อีกต่อไป

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

(๓) การออก น.ส. ๓ ก. ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยมิได้ผ่านการพิจารณาของอธิบดีกรมที่ดิน ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๔ ไม่เป็นสาเหตุให้การออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แต่อย่างใด เป็นแต่เพียงมิได้ปฏิบัติให้ครบถ้วนตามระเบียบเท่านั้น

(๔) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้โดยไม่แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามกฎกระทรวง 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 ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.๒๕๕๓ ออกตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ประกอบด้วย

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร 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

กรณีจะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้แต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณีเพิ่มอีก ๑ คนเป็นกรรมการ

คณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคณะกรรมการตามกฎหมาย แม้จะเป็นผู้มีส่วนได้เสียก็สามารถดำเนินการได้ หากมีการแต่งตั้งบุคคลที่เป็นคณะกรรมการสอบสวนฯ ไม่ครบถ้วนย่อมทำให้การดำเนินการไม่สมบูรณ์ ต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ใหม่ เมื่อมีการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การนับระยะเวลาดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนฯ มีผลตั้งแต่มีคำสั่งแต่งตั้ง เมื่อคณะกรรมการสอบสวนฯ รับทราบคำสั่งต้องดำเนินการส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งให้กรมที่ดินเพื่อเป็นหลักฐาน

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวนฯ

(๑) ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

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

(๓) แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข

(๔) รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายภายในกำหนดระยะเวลา

(๕) ขอขยายระยะเวลาการสอบสวน กรณีคณะกรรมการสอบสวนฯ ไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีคำสั่ง หากมีเหตุจำเป็นสามารถขอขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ โดยขอขยายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายก่อนครบกำหนดระยะเวลา ๖๐ วัน โดยจะสั่งให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน ๖๐ วัน

(๖) ขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวนฯ กรณีมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ รายงานเหตุจำเป็นต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายโดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง โดยการเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน ไม่มีผลเป็นการขยายระยะเวลาการสอบสวน

ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

(๑) นัดประชุมคณะกรรมการสอบสวนฯ เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐาน กำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวน พร้อมจัดทำรายงานการประชุม

(๒) ดำเนินการสอบสวนโดยรวบรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคล

(๓) แจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อคัดค้าน โดยบันทึกให้ชัดเจนว่า ผู้มีส่วนได้เสียยินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งพยานหลักฐาน และพิจารณาหลักฐานการคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย โดย “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้ได้รับผลกระทบจากการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ผู้รับจำนอง ผู้เช่า หรือกรณีเพิกถอนที่ดินซึ่งเป็นอาคารชุดผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของห้องชุดถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียเช่นกัน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียให้ทำเป็นหนังสือ โดยมีรายละเอียดที่แสดงถึงข้อเท็จจริงข้อกฎหมายที่เป็นเหตุให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเข้าใจได้อย่างเพียงพอต่อการใช้สิทธิโต้แย้งคัดค้าน ตลอดจนระยะเวลาที่สามารถโต้แย้งคัดค้าน และส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่คณะกรรมการสอบสวนฯ ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียที่ปรากฏอยู่ในสารบบที่ดินหรือที่อยู่อื่นที่ให้ไว้ต่อคณะกรรมการสอบสวนฯ การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น เมื่อได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น ก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะที่ไปถึงตามมาตรา 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 มีผู้มีส่วนได้เสียรายใดโต้แย้งคัดค้านหรือไม่ และคัดค้านว่าอย่างไร (ควรแยกแยะคำคัดค้านออกเป็นส่วนข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เพื่อพิจารณาแต่ละราย) และผู้ยึดถือโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวหรือไม่

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

(๔) เสนอความเห็นว่า ควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ อย่างไร

(๕) กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวน

(๖) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ เห็นว่า ต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจัดทำรูปแผนที่ที่ถูกต้องต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๒.๔)

การส่งรายงานการสอบสวนจะต้องส่งต้นฉบับเสมอ เนื่องจากเป็นบันทึกของคณะกรรมการสอบสวนฯ ซึ่งรายงานผลการดำเนินการต่ออธิบดี ส่วนเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆ นั้น สามารถส่งเป็นสำเนาซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องแล้วไปได้ (รายงานการสอบสวนให้เรียนอธิบดี โดยไม่ต้องระบุให้ผ่านผู้ใด ส่วนการส่งสำนวนการสอบสวนนั้น ให้ส่งสำนวนการสอบสวนไปตามสายการบังคับบัญชาในเชิงธุรการ) พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องได้แก่

(๑) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน เช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับในประเทศ (ใบเหลือง) หรือสำเนาหลักฐานการปิดหนังสือ

(๒) สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินที่ถ่ายเอกสารครบทุกหน้า พร้อมสำเนาสารบบที่ดินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๓) รูปแผนที่ (ร.ว. ๙) แสดงการทับซ้อนกันโดยหมายสีทำนองการแบ่งแยก และรูปแผนที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

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

การสอบสวนเพิ่มเติม

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๗ ให้อำนาจในการสอบสวนเพิ่มเติม โดยหากอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม จะดำเนินการกำหนดประเด็นพร้อมส่งเรื่องให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติม

ตัวอย่างกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนฯ 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) จังหวัดไม่ตรวจสอบให้ได้ความชัดเจนว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ในเขตปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาลใด ทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการภายหลังจากที่ได้ออกคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ ไปแล้ว

คำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จะมีรายละเอียด ดังนี้

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

(๒) ข้อเท็จจริงหรือเหตุที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(๓) กรณีแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องระบุเนื้อที่เดิมและเนื้อที่ที่แก้ไขใหม่ พร้อมรูปแผนที่แก้ไขแนบท้ายคำสั่ง

(๔) แจ้งให้จังหวัดหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

(๕) แจ้งสิทธิและระยะเวลาในการยื่นอุทธรณ์คำสั่งพร้อมทั้งสิทธิและกำหนดระยะเวลาในการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

เมื่อมีการอุทธรณ์จะมีการพิจารณาอุทธรณ์ตามขั้นตอนและเสนอเรื่องให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในพิจารณา และกรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และหากมีการเห็นชอบให้ยกอุทธรณ์จะแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองต่อศาลปกครองที่คดีอยู่ในเขตอำนาจพิจารณาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

การดำเนินการภายหลังจากมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายได้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการหมายเหตุการณ์เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด หากมีกรณีที่จะต้องพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ของเจ้าหน้าที่ ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะแจ้งให้จังหวัดดำเนินการสอบสวนด้วยในคราวเดียวกัน การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

(๑) การหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องมีวิธีปฏิบัติดังนี้

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

(๒) กรณีแก้ไข ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออกแล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือนปี กำกับไว้ และกรณีการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หมายเหตุในรูปแผนที่ด้านหน้าด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ใบต่อ” โดยไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผนที่เดิม และกลัดติดรูปแผนที่ใบต่อซึ่งจำลองจากรูปแผนที่ท้ายคำสั่งแก้ไขไว้ที่ด้านหลังของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยหมายเหตุในรูปแผนที่ใบต่อด้วยอักษรสีแดงเช่นกันว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....”

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

(๔) เมื่อได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวข้างต้นเสร็จแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบ พร้อมส่งสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้หมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วไปให้กรมที่ดินด้วย

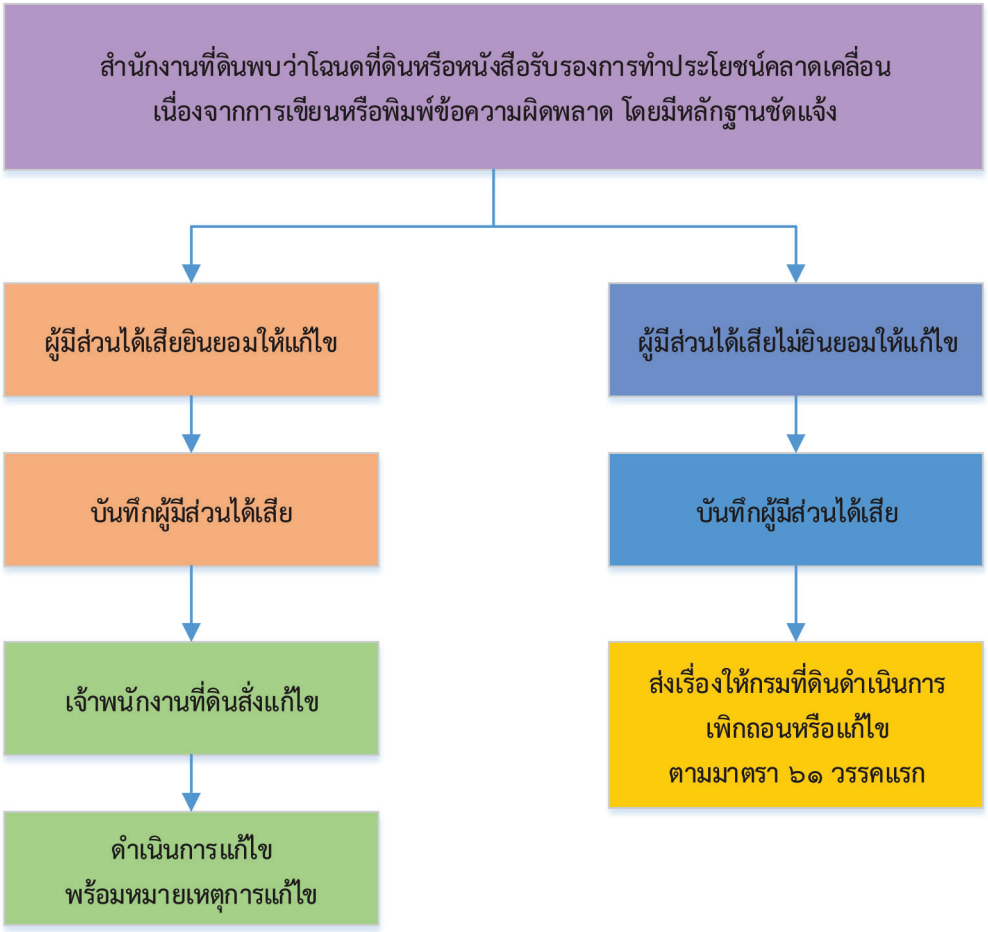
(๕) กรณีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินแล้ว (กรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินทับที่ดินแปลงข้างเคียง) ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ใช้ ท.ด. ๘๐ โดยอนุโลม) เพื่อกลัดติดโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน

๒. กรณีเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแก้ไขเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดแจ้งและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร ตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ต้องเป็นการคลาดเคลื่อนหรือผิดพลาดเล็กน้อยเนื่องจากการเขียนหรือการพิมพ์ มิใช่ผิดพลาดในสาระสำคัญที่เป็นเหตุในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบ โดยกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๙๘๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๔ เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่

ที่ลงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและผิดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ การแก้ไขกรณีนี้ต้องให้เจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเจ้าพนักงานที่ดินจึงจะแก้ไขได้ หากเจ้าของที่ดินและผู้มีส่วนได้เสียไม่ยินยอมต้องดำเนินการแก้ไขโดยอาศัยอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

ขั้นตอนการดำเนินการกรณีเจ้าพนักงานที่ดิน
ดำเนินการแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

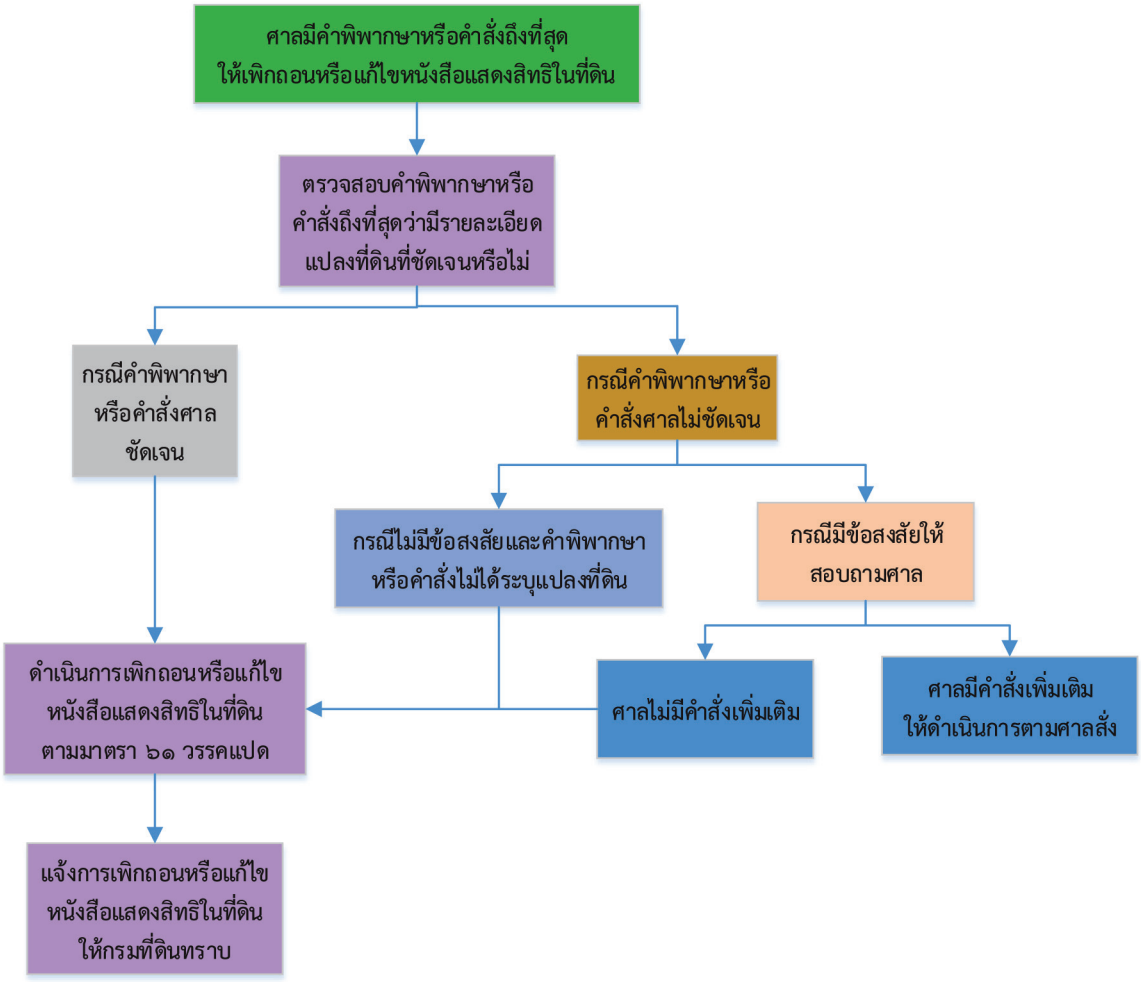


๓. กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดกรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒)

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. แก้รูปแผนที่และเนื้อที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

● การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จากหลักฐาน ส.ค.๑

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

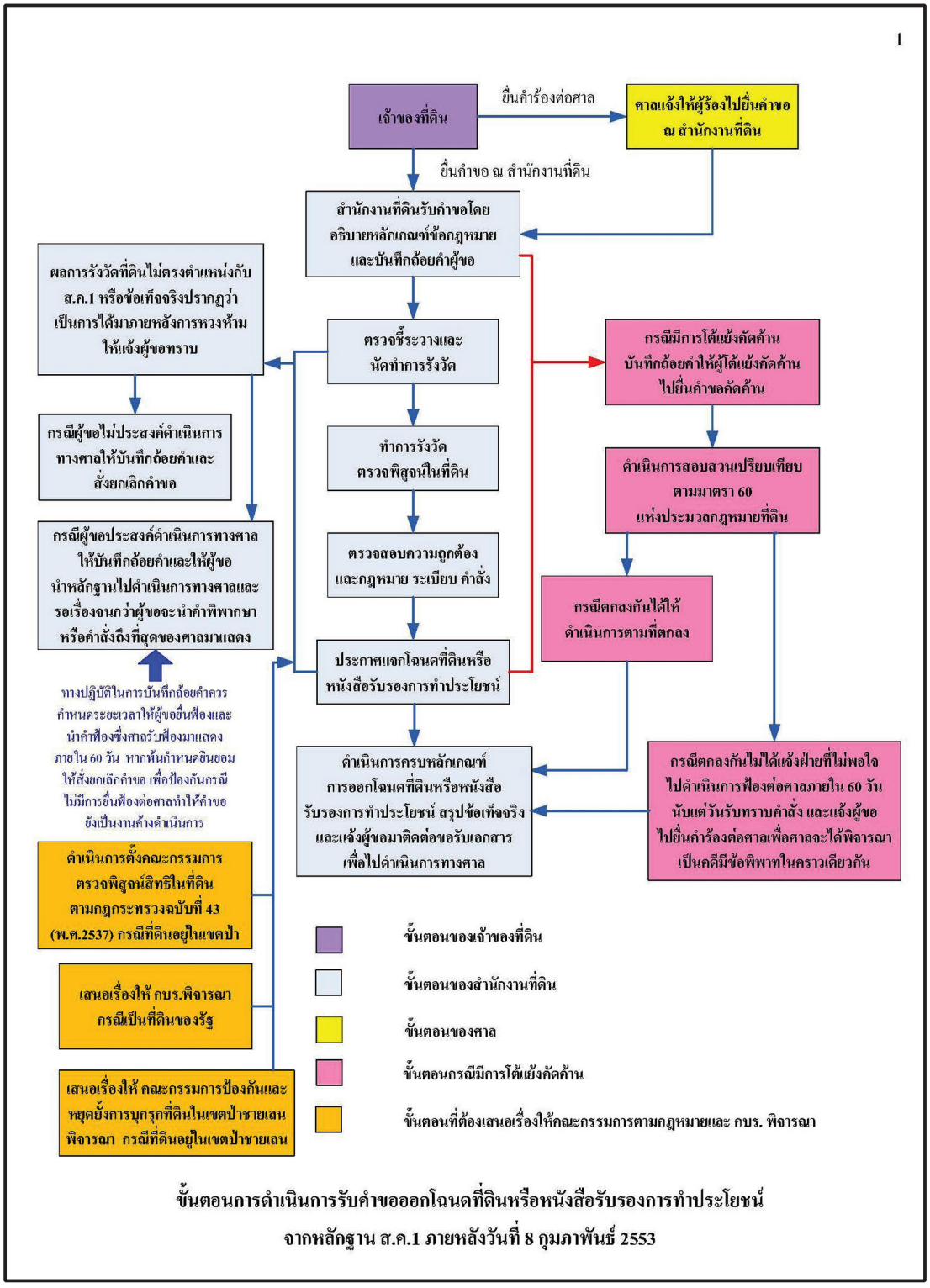
๑. กรณีมีผู้มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายหลังกำหนดระยะเวลา ๒ ปี (ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗/๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓

๒. การทำความเห็นเสนอศาล ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๗๗/๐๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๒๗/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๒๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๖๑๖๓ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๕

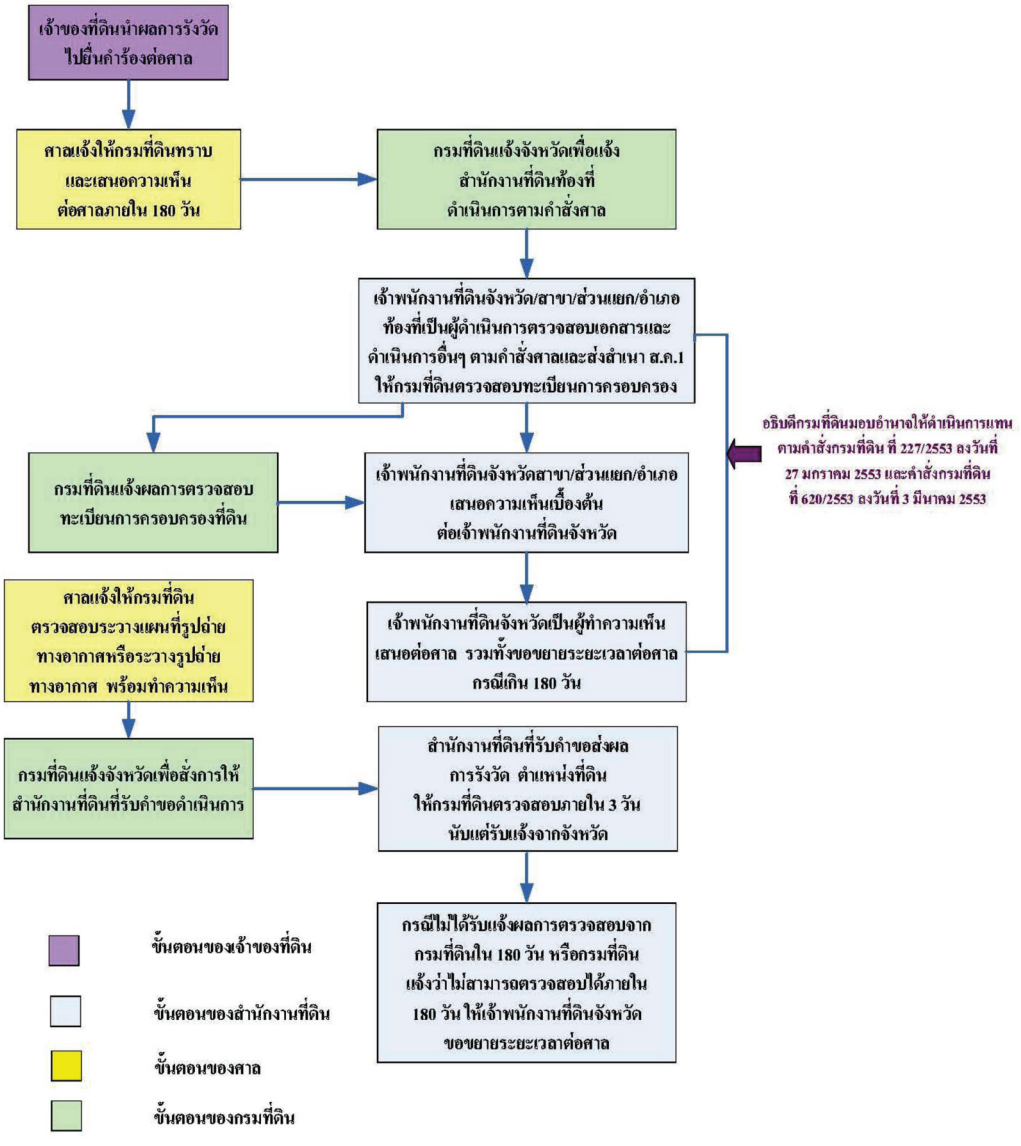
๓. การสั่งจำหน่ายคำขอออกจากบัญชีงานค้างและการสั่งยกเลิกคำขอ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๖๑๖๓ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๔ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

๔. กรณีคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ห้ามมิให้สวมสิทธิรังวัดเว้นแต่กรณีมรดก และห้ามนำคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ มานำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๔๓๘๐ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๓

ขั้นตอนการดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

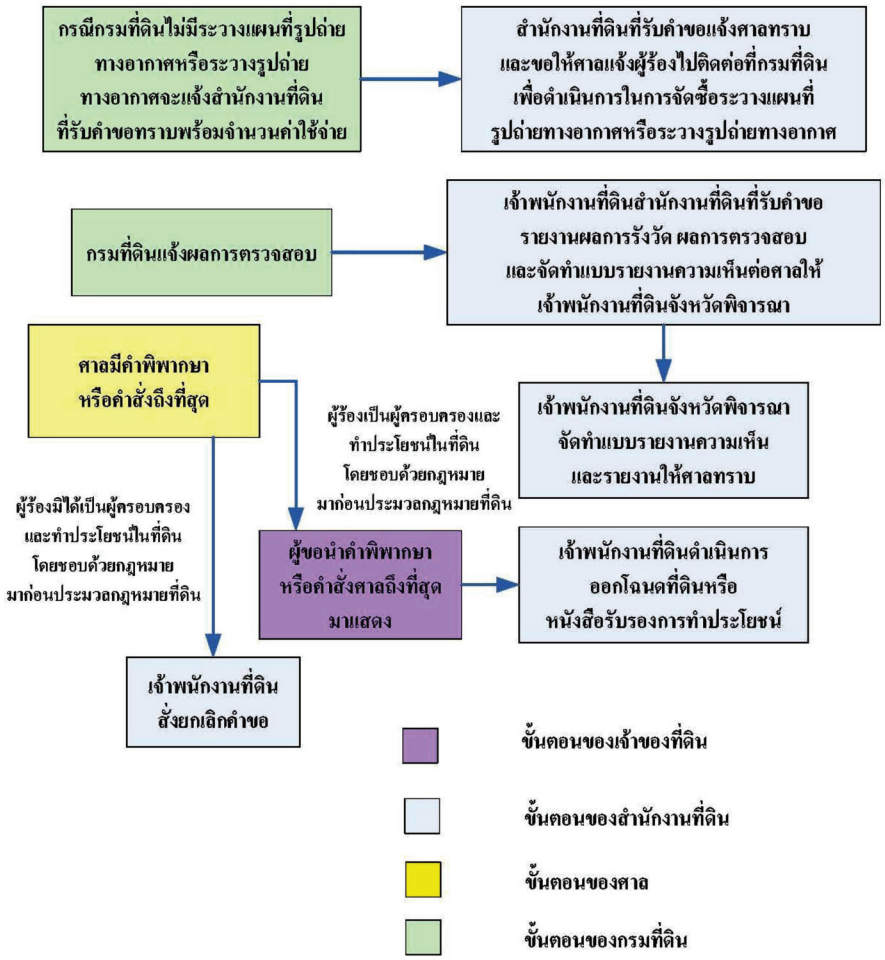


ขั้นตอนการดำเนินการรับคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
จากหลักฐาน ส.ค.1 ภายหลังวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553

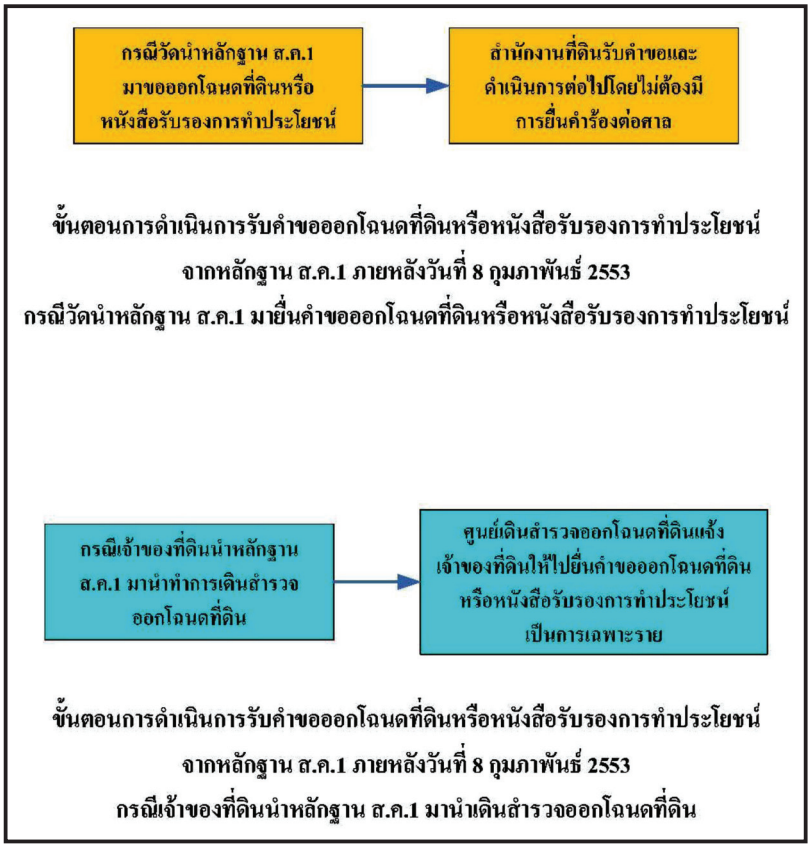


ขั้นตอนการดำเนินการรับคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
จากหลักฐาน ส.ค.1 ภายหลังวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553

3



ขั้นตอนการดำเนินการรับคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
จากหลักฐาน ส.ค.1 ภายหลังวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553



ปัจจุบันการออกโฉนดที่ดินมีการดำเนินการเป็น ๔ วิธีใหญ่ๆ ดังนี้

วิธีที่หนึ่ง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘, ๕๘ 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 ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

วิธีที่สาม การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมการออกโฉนดที่ดินตามโครงการต่างๆ ดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น

(๒) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการจัดรูปที่ดิน

(๓) การออกโฉนดที่ดินตามโครงการปฏิรูปที่ดิน

วิธีที่สี่ การออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

●○●○●○●

บทที่ ๓
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยการเดินสำรวจ[๑]

● 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 ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับและไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะรายทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

---

[๑] *นายถวัลย์ ทิมาสาร*
นางเอมอร ประสิทธิสุข
นายสมมานน สินธุระเวชญ์
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 และตำแหน่งที่ดินลงในระวางโดยอาศัยลวดลายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งเป็นลักษณะงานเก็บตก เสริมหรือเพิ่มเติมในพื้นที่ระวางแผนที่เดียวกันกับการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินในกรณีที่ดินไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) หรือมีแต่ไม่สามารถย้ายรูปแปลงที่ดินลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเพื่อเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากลวดลายในระวาง น.ส.๓ ก. กับระวาง ยู ที เอ็ม ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ตรงกันมากและกรณีเขตที่ดินในระวาง ยู ที เอ็ม กับเขตที่ดินในพื้นที่ไม่ถูกต้องตรงกัน

การออกโฉนดที่ดินวิธีนี้ เป็นการออกโฉนดที่ดินที่กรมที่ดินส่งเจ้าหน้าที่จากกองหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน ไปทำการเดินสำรวจเป็นหมู่บ้านหรือตำบล โดยประชาชนไม่ต้องมายื่นคำขอ โดยเจ้าของที่ดินหรือตัวแทนจะต้องนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดและปักหลักเขตเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนสิทธิในที่ดิน พร้อมทั้งให้ลงชื่อในเอกสารการสอบสวน 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))	
– ค่าหลักเขตเหมาจ่าย แปลงละ(ไม่ว่าจะใช้หลักเขตกี่หลักก็ตาม)	๖๐ บาท
– ค่ามอบอำนาจ หากมี จะต้องเสียค่ามอบอำนาจเพิ่มเรื่องละ	๒๐ บาท
อากรปิดในหนังสือมอบอำนาจเรื่องละ	๓๐ บาท

ขั้นตอนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศชื่อจังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจ โดยระบุว่าจะดำเนินการในจังหวัดใด ในปีใด โดยประกาศดังกล่าวต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา สำหรับพื้นที่ที่จะดำเนินการเดินสำรวจไม่รวมพื้นที่ที่เป็นเขตป่าไม้ถาวร

๒. เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศจังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นให้ประชาชนในท้องที่ทราบ โดยปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนันและที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน ก่อนวันเริ่มต้นทำการเดินสำรวจไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน การประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดอาจประกาศทั้งจังหวัดหรือกำหนดพื้นที่เฉพาะตำบลหรืออำเภอทั้งนี้แล้วแต่ความเหมาะสมโดยคณะกรรมการกำหนดพื้นที่ระดับจังหวัดเป็นผู้พิจารณานำเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อประกาศ และเหตุที่มีการประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน เพื่อเจ้าของที่ดินจะได้เตรียมตัวที่จะถากถางแนวเขต ตกลงแนวเขต และรอวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะมาสำรวจปักหลักเขต โดยการเดินสำรวจทั้งตำบลเป็นเรื่องที่รัฐบังคับราษฎรในการที่จะมาดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ดังนั้นหากผ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมีบทกำหนดโทษตามมาตรา ๑๐๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในการดำเนินการถือเป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินในการชี้แนวเขตและนำรังวัด

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมายวัน เวลา กับบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน) เพื่อให้ไปนำทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยการนัดหมายอาจทำด้วยวาจาหรือหนังสือ

บุคคลตามที่กำหนดในมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง ได้แก่

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

๒. ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

เมื่อมีประกาศของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่แล้ว เจ้าของที่ดินที่ต้องไปแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ คือ บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ก่อนและไม่เคยแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อมาจนถึงวันที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

(๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งได้เคยยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับ (ยื่นก่อนวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕) และผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่งผ่อนผัน แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อมาจนถึงวันที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

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

ในการรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้รับแจ้งโดยต้องมีการสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงชัดเจนว่ามีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และในพื้นที่ดังกล่าวไม่เคยมีการเดินสำรวจมาก่อน ในการรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี จึงต้องใช้ความระมัดระวังและละเอียดรอบคอบอย่างยิ่ง เพราะอาจมีการนำหลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี ไปใช้ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตที่ดินของรัฐหรือในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งหากเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ หรือหลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี จะไม่สามารถดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ปัจจุบันได้มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเกือบเต็มทุกพื้นที่แล้ว ดังนั้น จึงไม่ค่อยพบกรณีที่มีการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี อีก

๓. ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับและไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ตามหลักกฎหมายแล้วถือว่าบุคคลประเภทนี้เป็นบุคคลที่เข้าไปครอบครองที่ดินของรัฐโดยพลการโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน แต่เนื่องจากรัฐมีนโยบายมุ่งที่จะช่วยเหลือบุคคลดังกล่าว ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบุคคลยากจนไม่มีที่ดินทำกินหรือมีน้อยจึงไปบุกเบิกที่ดินเพื่อเลี้ยงชีพ เพื่อให้มีหลักฐานสำหรับที่ดิน จึงเปิดโอกาสให้บุคคลประเภทนี้ได้มีสิทธิในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยอยู่ภายในเงื่อนไขที่มีการจำกัดสิทธิในที่ดินบางประการ แต่การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคลประเภทนี้ที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต้องไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

● ข้อจำกัดสิทธิของบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ

๑. บุคคลตามมาตรา ๕๘ 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) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ

(๒) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

หากปรากฏว่า เนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามหมวด ๑ ข้อ ๕ ไม่เกินห้าสิบไร่ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ และให้เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว

๒. บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า กำหนดว่า เมื่อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วจะโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ข้อกำหนดห้ามโอนดังกล่าวใช้เฉพาะการโอนสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรณีที่ไม่เป็นการเปลี่ยนผู้มีสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น การจดทะเบียนจำนอง ไม่ต้องห้ามตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

การเดินสำรวจถือเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหากปรากฏว่ามีการคัดค้านสิทธิในที่ดินต้องดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา เป็นผู้มีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

สำหรับอุปสรรคและปัญหาในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในปัจจุบัน คือ ข้อจำกัดในเรื่องพื้นที่ที่จะสามารถจัดโครงการเดินสำรวจ เพราะในการทำงานจะต้องดำเนินการเป็นหน้ากระดาน และเป็นงานกลุ่ม เพราะมีเป้าหมายในแต่ละปีงบประมาณกำหนดอยู่ หลายครั้งกรมที่ดินได้รับการร้องเรียนหรือร้องขอให้ดำเนินการเดินสำรวจในพื้นที่ แต่เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องเป้าหมาย งบประมาณ อัตรากำลัง ทำให้ไม่สามารถตอบสนองต่อข้อเรียกร้องของราษฎรได้ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีการเดินสำรวจแล้วหลายครั้ง แต่ยังมีที่ดินบางแปลงไม่ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ซึ่งในปัจจุบันกรมที่ดินได้ให้ราษฎรดังกล่าวแจ้งความประสงค์ผ่านสำนักงานที่ดินในพื้นที่หรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเพื่อไว้ใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำแผนงานโครงการในปีงบประมาณต่อๆ ไป และได้มีการเสนอข้อแก้ไขกฎหมายเพื่อให้สำนักงานที่ดินในพื้นที่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ ซึ่งการเสนอแก้ไขกฎหมายดังกล่าวยังไม่ได้รับการเห็นชอบ ปัจจุบันการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ที่ดินที่ตกค้างจากการเดินสำรวจจึงยังไม่สามารถดำเนินการได้

แผนผังการปฏิบัติงานการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน (ส่วนของสำนักงานที่ดินจังหวัด)

เมื่อจังหวัดได้รับแผนปฏิบัติการพร้อมประกาศของ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จะต้องเตรียมการดังนี้

↓

- สำรวจข้อมูลปริมาณงานและพื้นที่ที่จะเข้าดำเนินการ
- ตั้งคณะกรรมการกำหนดพื้นที่ระดับจังหวัด ที่จะทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน
- โดยจัดทำรายละเอียดพื้นที่เดินสำรวจในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑/๕๐๐๐๐ ประกาศไว้ที่จังหวัดและอำเภอท้องที่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน
  ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศ ท้องที่ และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้น ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นเดินสำรวจไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

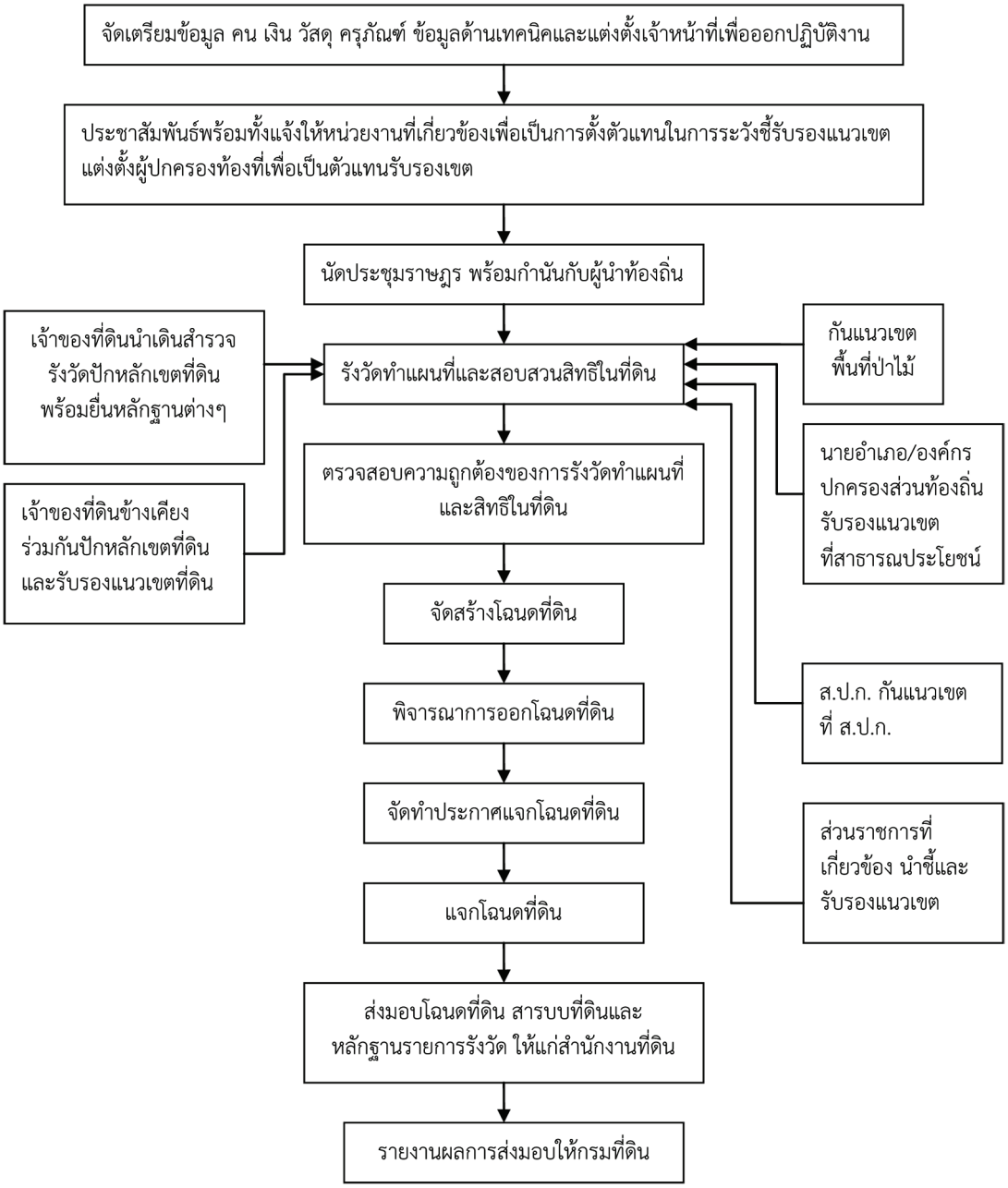
↓

- นายอำเภอหรือเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศ ตามแบบ ด.ส.๕ (กรณีที่ท้องที่นั้นไม่เคยรับแจ้งตามมาตรา ๒๗ ตรี (ส.ค.๒) มาก่อน
- รับแจ้งตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ภายใน ๓๐ วัน
- ออกใบรับให้แก่ผู้แจ้งตามมาตรา ๒๗ ตรี

↓

- ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบและเข้าใจหลักเกณฑ์ ขั้นตอนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

แผนผังการปฏิบัติงานการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน
(ส่วนของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน)



ผลการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๗๔ – ๒๕๒๗ ก่อนที่จะเริ่มโครงการพัฒนากรมที่ดินฯ สามารถเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จำนวน ๙๑๘,๓๗๙ แปลง ๔,๗๓๐,๗๒๐ ไร่ โดยดำเนินได้ในพื้นที่บางจังหวัดเท่านั้น ยังไม่ครอบคลุมและทันต่อความต้องการของประชาชน จนกระทั่งกรมที่ดินต้องดำเนินการโครงการพัฒนากรมที่ดิน ฯ

● การเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๓ ก.)

แม้จะมีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมาเป็นเวลานาน แต่ไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นหลักฐานแสดงถึงความมั่นคงในทรัพย์สิน สามารถซื้อขาย และใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินได้ ประกอบกับที่ผ่านมาการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ประชาชน มีความล่าช้า ทำให้ประชาชนเดือดร้อน ที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์ก็จำหน่ายจ่ายโอนไม่ได้ 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 พิษณุโลก 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 มีสถิติว่าที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับในปี พ.ศ. ๒๔๙๗ ทั้งที่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) แล้วและที่ยังมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) โดยมีรายละเอียดว่า

ที่ดินที่ได้แจ้งการครอบครองแล้วประมาณ	๗,๔๐๐,๐๐๐ ราย
เนื้อที่ประมาณ	๖๔,๐๐๐,๐๐๐ ไร่
ที่ดินที่ได้ออกใบจองแล้วและจะออก น.ส. ๓ ประมาณ	๔๐๐,๐๐๐ ราย
เนื้อที่ประมาณ	๖,๐๐๐,๐๐๐ ไร่
ที่ดินที่ได้ออกโฉนดฯ และ 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 ๗๘,๗๐๐,๐๐๐ ไร่

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น หากจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนตามวิธีการและอัตรากำลังที่ทำอยู่เดิม 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 ถ้ากรมแผนที่ทหารไม่สามารถรับทำให้ได้ 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 ๗๐๐ สาย ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๐ ปี

ได้กำหนดโครงสร้างอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ไว้ดังนี้

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

และให้เพิ่มเจ้าหน้าที่อำเภอเพื่อรองรับงานเพิ่มอำเภอละ ๕ คน

และเพิ่มหัวหน้าแผนก เป็นผู้ที่ช่วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ภาคละ ๑ คน เมื่อเสร็จงานจังหวัดใดแล้วให้ย้ายไปทำงานจังหวัดอื่นๆ ในปีต่อๆ ไป และตั้งประจำแผนก เป็นผู้ช่วยพนักงานที่ดินอำเภอ ด้านงานในสนาม ๑ คน ด้านทะเบียน ๑ คน

– สายสำรวจหนึ่งประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ ๑ คน คนงาน ๒ คน ให้ได้ผลงานเดือนละไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ราย

โดยก่อนดำเนินการในด้านกฎหมาย มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อรองรับโครงการ โดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ทั้งในด้านการดำเนินการ และออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕)ฯ รวมทั้งแก้ไข มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียม รวมทั้งแก้ไขแบบพิมพ์ ในบัญชีทำการประจำวัน เพื่อให้มีช่องชำระเงินค่าธรรมเนียม (ในกรณีโฉนดที่ดิน)

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

การค้างชำระค่าธรรมเนียมนี้ได้กำหนดวิธีการให้จดแจ้งโดยการประทับตรายางด้วยหมึกสีแดงว่า “ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมการออก น.ส. ๓” ในช่องแรกของสารบัญจดทะเบียนและให้เจ้าพนักงานที่ดิน 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 แต่การเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้ มีหนังสือเวียนกำชับให้หลักเขตที่ดินต้องปักทุกมุมเขตและทุกแปลง โดยให้พยายามหาวัสดุในท้องที่ ถ้าไม่มี ให้พยายามหาจากที่อื่น โดยให้นายอำเภอท้องที่ประกาศหรือแจ้งให้ราษฎรในท้องที่ทราบโดยทั่วกันว่า เป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินหรือผู้นำทำการสำรวจทุกคนที่จะต้องทำการปักหลักหมายเขตที่ดินของตน โดยใช้หลักไม้แก่นหรือวัตถุอื่นใดที่พอหาได้ในท้องที่ ถ้าหากเจ้าของที่ดินไม่ให้ความร่วมมือแก่เจ้าหน้าที่โดยไม่ยอมปักหลักเขตที่ดินเจ้าหน้าที่อาจจะไม่ดำเนินการให้ เพราะถือว่าเป็นการฝ่าฝืนระเบียบ และในการนี้ ผู้กำกับงานสนาม ผู้ควบคุมสาย และเจ้าหน้าที่สายสำรวจได้ทำความเข้าใจกับกำนัน หรือผู้ใหญ่บ้านเจ้าของท้องที่ให้เจ้าของที่ดินจัดหาหลักหมายเขตที่ดินไว้ล่วงหน้า

การเบิกระวางใหม่ต้องคืนระวางเก่าเสียก่อน 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 ๒๕๑๕ฯ 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 แต่เจ้าของที่ดินไม่มานำทำการเดินสำรวจ ส่วนที่ดินที่ทำการเดินสำรวจไม่ถึงและมีผู้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ให้เขียนว่า “ที่มีการครอบครอง” ผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์อยู่นั้นรับรองเขต แต่ถ้าไม่มาระวังชี้แนวเขต ก็ให้ผู้นำทำการเดินสำรวจรับรองว่ามิได้นำรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้ที่มิได้มาระวังชี้แนวเขต ตามแบบ ทด. ๓๔ ก. สำหรับที่ว่าง ให้ผู้ปกครองท้องที่เป็นผู้รับรองเขต แต่ถ้าผู้ปกครองท้องที่ไม่ยอมลงชื่อรับรองเพราะไม่ทราบเขตก็ให้ผู้นำรับรองเขตด้วยตนเองว่า มิได้นำรังวัดรุกล้ำเขตที่ว่างนั้นไว้ในแบบ ท.ด. ๓๔ ก. เช่นเดียวกัน ดังนั้น คำว่า “ที่ว่าง” ที่ปรากฏนั้นในระวางหรือเอกสารอื่นๆ ในชั้นการเดินสำรวจ น.ส. ๓ ก. นั้น มิได้หมายความว่าขณะนั้นยังเป็นที่ว่างที่ยังมิได้มีบุคคลใดครอบครอง แต่เป็นที่ดินที่บริเวณนั้นได้ทำการเดินสำรวจแล้ว แต่เจ้าของที่ดินไม่มานำทำการเดินสำรวจ

การเดินสำรวจตามโครงการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศนี้ได้กำหนดเป้าหมายสายสำรวจไว้ เดือนละประมาณ ๑๐๐ – ๑๕๐ ราย โดยเดือนละไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ราย แต่ถ้าจำนวนเนื้อที่ได้มาก จำนวนรายอาจจะน้อยกว่าได้

การปฏิบัติงานในท้องที่ต่างๆ ของแต่ละปีงบประมาณ จะเสร็จสิ้นในเดือนพฤษภาคม เมื่องานในท้องที่เสร็จแล้ว ผู้ควบคุมสายและเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนสิทธิ์ (ลูกจ้างชั่วคราว) จะต้องเข้ามาปฏิบัติงานในที่ทำการชั่วคราวในการสอบแสและคำนวณเนื้อที่ 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 คู่ฉีก แต่ปี พ.ศ.๒๕๑๗ ยังไม่เป็นคู่ฉีก และ ฉบับหลวงและฉบับเจ้าของที่ดินเป็นกระดาษคนละสีกัน หากเห็นจะรู้ว่าถูกต้องมิได้เป็นฉบับปลอม

การใช้แบบพิมพ์ต้องเรียงเลขแบบพิมพ์จากน้อยไปหามาก

ก่อนนำไปถ่ายเอกสาร ผู้กำกับงานสนามตรวจสอบและลงชื่อในช่องพนักงานที่ดินอำเภอแล้วนำไปถ่ายเอกสาร โดยไม่ต้องรอให้การประกาศแจก น.ส. ๓ ก. ครบเสียก่อน

การปฏิบัติงานในสนามเป็นราชการพิเศษ แม้จะเป็นวันหยุดราชการตามปกติเจ้าหน้าที่ก็ต้องปฏิบัติงาน

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

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

เมื่องานสนามเสร็จสิ้นโครงการแล้ว หากเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นผู้มีความประพฤติดี 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 ในการใช้งานและต่อมาก็เป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับผู้ปฏิบัติงาน ในรุ่นต่อมาในการค้นคว้าและอ้างอิง

การเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. นี้แม้ว่า เมื่อดำเนินการโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแล้วก็ยังได้ดำเนินการคู่ขนานกับโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน 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 ตามเขื่อนต่างๆ หรือต่อมาก็พัฒนาเป็นโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ของโรงไฟฟ้าแม่เมาะ ก็เป็นลักษณะเดียวกัน

แม้ว่าทางหนึ่งปรากฏผลงานเดินสำรวจ น.ส.๓ ก. ในจังหวัดว่าเป็นไปโดยไม่ถูกต้อง ผิดพลาด ไม่ได้รังวัดจริงบ้าง ผิดเจ้าของ, ผิดแปลง, ออกทับหลักฐานอื่นบ้าง ซึ่งผลงานกว่า ๗ ล้านแปลง ย่อมมีการผิดพลาดคลาดเคลื่อนบ้างประกอบกับผู้ดำเนินการเป็นลูกจ้างนำมาอบรมความรู้เกี่ยวกับที่ดินในการรังวัดและพิสูจน์สิทธิเท่านั้น ความรู้ความสามารถและความใส่ใจในระเบียบกฎหมายย่อมไม่ได้มาตรฐานเดียวกันหรือมีประสิทธิภาพเท่ากับข้าราชการ การขีดเขตป่าไม้ไม่ชัดเจน เพราะในขณะตรวจพิสูจน์ที่ดินได้ตรวจสอบแล้วไม่อยู่ในเขตป่าไม้ แต่ภายหลังมีการขีดปัจจุบันมีการขีดเขตป่าไม้ใหม่หรือมีการตรวจสอบภายหลังปรากฏว่า ที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้ ทำให้ น.ส. ๓ ก. ออกไว้ผิดพลาด ในการเช่นนี้การผิดพลาดอาจจะเกิดทั้งตั้งใจหรือโดยไม่รู้ข้อมูลที่ถูกต้องแต่เจ้าหน้าที่ แต่หากพิจารณาในภาพรวมแล้วผลการเดินสำรวจ น.ส. ๓ ก. นี้เป็นประโยชน์อย่างมาก ทั้งต่อประชาชนและรัฐในการรับรองสิทธิโดยชอบด้านกฎหมายให้แก่ประชาชนและสร้างฐานข้อมูลให้แก่รัฐ ในการบริหารจัดการด้านที่ดินได้ในระยะต่อมา

● โครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศให้แล้วเสร็จใน ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๒๘ – ๒๕๔๗)

ในการจัดเตรียมแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๕ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๓ ได้มีการปรึกษาหารืออย่างไม่เป็นทางการระหว่างรัฐบาลไทยและธนาคารโลกถึงความสำคัญของความมั่นคงในการถือครองที่ดินเพื่อพัฒนาการเกษตร และต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แจ้งยืนยันไปยังธนาคารโลกถึงความสำคัญของโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศและขอให้ธนาคารโลกพิจารณาให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนโครงการฯ ต่อมาได้มีการปรึกษาหารือระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐบาลไทยและธนาคารโลก ธนาคารโลกจึงได้ส่งคณะเจ้าหน้าที่วิเคราะห์โครงการร่วมกับประเทศออสเตรเลียได้ส่งเจ้าหน้าที่ระดับสูงทางด้านการรังวัดทำแผนที่ของรัฐบาลออสเตรเลีย มาวิเคราะห์โครงการฯ ดังกล่าวของกรมที่ดิน

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

๑. เพื่อเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศให้แล้วเสร็จภายใน ๒๐ ปี โดยเฉพาะที่ดินที่ประชาชนครอบครองโดยถูกต้องตามกฎหมายแต่ไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ยึดถือไว้ซึ่งจะเป็นหลักฐานที่มีความมั่นคงสำหรับสถาบันทางการเงินในการให้เงินกู้แก่เจ้าของที่ดินอันจะนำไปสู่การเพิ่มผลผลิต และรายได้ของประชาชน อีกทั้งเป็นการลดข้อพิพาทหรือข้อขัดแย้งระหว่างประชาชนด้วยกันเอง และระหว่างประชาชนกับรัฐ

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

๓. เพื่อปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงานที่ดินทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค โดยการกระจายอำนาจการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์จากสำนักงานที่ดินจังหวัดไปยังสำนักงานที่ดินสาขาซึ่งจะเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นได้รับความสะดวกยิ่งขึ้นโดยไม่ต้องเสียเวลาและเงินทองมากมายเช่นปัจจุบัน

๔. เพื่อพัฒนาและเพิ่มประสิทธิภาพสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินให้สามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้อย่างสมบูรณ์ถูกต้องและเชื่อถือได้เป็นระบบมาตรฐานสากลเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดิน

๕. เพื่อพัฒนาและปรับปรุงองค์กรกรมที่ดินให้สามารถรับกับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น 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 ที่กำหนดให้มีการเร่งรัดการออกเอกสารสิทธิ์เพื่อกระจายการถือครองที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้ยากไร้บรรลุผลและสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕ – ๒๕๓๙) ด้านการบริหารและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติที่กำหนดเป้าหมายการพัฒนาโดยให้มีการเร่งรัดการออกเอกสารสิทธิให้ครอบคลุมพื้นที่ที่ราษฎรครอบครองและทำประโยชน์แล้วไว้ด้วย รวมทั้งข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ ๒๕๓๖ เรื่อง การเพิกถอนป่าสงวนและออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ปรากฏว่า ยังมีที่ดินที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินของราษฎรอีกเป็นจำนวนมากที่ยังไม่ได้ออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชนอย่างทั่วถึงโดยเร็ว กระทรวงมหาดไทยจึงมอบหมายให้กรมที่ดินจัดทำโครงการขึ้นมาเสริมโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว โดยจะนำพื้นที่ที่ราษฎรถือครองทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่พึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ราษฎรยังไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในพื้นที่ ๓๐ จังหวัด ที่โครงการเดิมได้จัดดำเนินการในช่วงปลาย ระยะที่ ๓ และระยะที่ ๔ คือ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๑ – ๒๕๔๗ ซึ่งกว่าราษฎรในพื้นที่จังหวัดเหล่านี้จะได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องรอไปอีก ๑๑ ปี และได้เล็งเห็นว่าการที่ราษฎรมีหลักฐานในการครอบครองที่ดินมั่นคงจะก่อให้เกิดความรู้สึกที่จะทำประโยชน์และพัฒนาที่ดินที่ตนครอบครองให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นจะเป็นการเพิ่มพูนรายได้ของตนเองและของประเทศชาติ รวมทั้งจะส่งผลถึงการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศอีกทางหนึ่ง โดยที่ดินถือได้ว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานของการดำเนินงานประกอบการทุกๆ 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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่พึงออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมพื้นที่ทุกจังหวัดทั่วประเทศโดยเร็ว ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. ๒๕๔๐

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

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

● โครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (นโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน)

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

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

ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้นิยามคำว่า “การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน” ไว้ดังนี้

“การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน” หมายความว่า การบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐและเอกชนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดหรือมีมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจอันจะเป็นการสร้างโอกาสแก่ประชาชนให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ 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 ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคพื้นฐานอย่างหนึ่งในการจัดทำแผนที่ภาษีหรือการวางแผนการใช้ทรัพยากรและจัดการเกี่ยวกับที่ดินเป็นต้น และคณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อ

วันที่ 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 Informatiom 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 ในส่วนภารกิจของกรมที่ดินอำนวยประโยชน์ให้ประชาชนมีความมั่นคงในการถือครองที่ดิน ได้มีโอกาสเข้าถึงแหล่งทุน มีแรงจูงใจในการสร้างผลผลิต มีเงินลงทุนในที่ดิน สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตในครอบครัวให้ดีขึ้น และช่วยสร้างเสริมความมั่นคงและมั่งคั่งในทางเศรษฐกิจและสังคมให้แก่ประเทศ

● ผลการเข้าถึงแหล่งทุน

ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๗ จนถึง วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๑ ธนาคาร และสถาบันการเงินรวมถึง สหกรณ์ฯ 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 ๕,๑๒๐,๕๘๑,๙๘๒.๕๐ บาท

● โครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (พ.ศ. ๒๕๕๒ – ๒๕๕๗)

เป็นการดำเนินการโดยจัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎร เป็นแผนดำเนินการต่อเนื่องจากโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (นโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน)

● โครงการพัฒนามาตรฐานแผนที่รูปแปลงโฉนดที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ด้วยเทคโนโลยีการรังวัดระบบดาวเทียม RTK ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๘ – ๒๕๖๗)

ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๘ กรมที่ดินได้จัดทำแผนปฏิบัติการโครงการพัฒนามาตรฐานแผนที่รูปแปลงโฉนดที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ด้วยเทคโนโลยีการรังวัดระบบดาวเทียม RTK ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๘ – ๒๕๖๗) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเดินสำรวจ

ออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการในพื้นที่ที่ยังไม่มีระวางแผนที่หรือบริเวณที่มีระวางแผนที่แล้วแต่ยังมีพื้นที่เหลือที่เป็นกลุ่มและมีปริมาณงานที่เหมาะสมที่จะดำเนินการจัดโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ กรมที่ดินได้เริ่มดำเนินการเดินสำรวจรังวัดสอบเขตที่ดินทั้งตำบลตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกมาตรฐานระบบแผนที่ซึ่งมีการออกโฉนดที่ดินไปแล้วที่ผ่านมา ให้เป็นแผนที่ชั้นหนึ่งโดยใช้ค่าพิกัดฉากเพื่อให้ระบบแผนที่มีมาตรฐานเดียวกัน 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 ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกและให้ส่งคืน

ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศระวางที่จะทำการสอบเขตที่ดิน

↓

ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจฯ ซึ่งรับมอบอำนาจจากผู้ว่าราชการจังหวัด แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

↓

สอบเขตที่ดินตามกระบวนการ

↓

จัดทำโฉนดที่ดินใหม่และแจ้งให้ส่งคืนโฉนดที่ดินฉบับเดิม

●○●○●○●

บทที่ ๔
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะราย*

● การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะราย

จะมีบัญญัติไว้ตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีการแบ่งแยกประเภทของการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็น ๒ กรณี

๑. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย กรณีมีหลักฐานในที่ดิน 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 ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย จะเป็นที่ดินในบริเวณที่มีการประกาศเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วหรือไม่ก็ได้

(๓) เมื่อมีการยื่นขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย และพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรแล้วให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายให้ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ซึ่งหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวปัจจุบันกำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

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

๒. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย กรณีไม่มีหลักฐานในที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๙ ทวิ “ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

---

* *กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ*
นายสมมานน สินธุระเวชญ์

พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

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

(๒) ต้องไม่ใช่ผู้ซึ่งไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ เมื่อมีการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งผู้ตกค้างแจ้งการครอบครองนั้นถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน จะต้องมาแจ้งการครอบครองต่อเจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด และถ้าไม่ได้มาแจ้งภายในกำหนด ๓๐ วัน แต่ตอนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมายกำหนดวันทำการรังวัดที่ดินนั้น ผู้นั้นได้มานำชี้เขตที่ดินของตนนำรังวัดปักเขตที่ดินรอบแปลงที่ดินของตน กฎหมายให้ถือว่าผู้นั้นประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินแปลงนั้นอยู่และให้ถือว่าเป็นผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 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 ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายใดเกินห้าสิบไร่ได้ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัด หรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า

(๑) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ

(๒) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

ข้อ ๖ ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ เกินห้าสิบไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งอนุมัติ

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

● การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บุคคลตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แต่ต้องอยู่ในฐานะผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น เป็นผู้มีหลักฐาน ส.ค. ๑, ใบจอง, น.ส. ๓, โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือมีหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) หรือหนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น. ๕) และนอกจากการออกให้กับบุคคลซึ่งมีหลักฐานที่ดินแล้วที่ดินไม่มีหลักฐาน เช่น วัดที่ได้ที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ วัดไม่ต้องแจ้ง ส.ค. ๑ ก็ไม่ทำให้วัดเสียสิทธิครอบครองที่ดินไป ทั้งนี้วัดได้รับการคุ้มครองตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อวัดขอออกโฉนดที่ดิน จึงออกให้ได้ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือ กรณีที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้นตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่งอกนี้ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน เจ้าของที่งอกจึงชอบที่จะขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้เช่นกัน ทั้งนี้เป็นการรับรองสิทธิโดยกฎหมาย

ในการออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ว่าที่ดินบริเวณนั้นจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดเป็นเขตจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่แล้วหรือไม่ก็ตามจะดำเนินการออกโฉนดในที่ดินเฉพาะรายได้ 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 แล้วหรือไม่ก็ได้

โดยหากบริเวณที่ได้มีการประกาศเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ แล้ว เป็นการยื่นคำขอตกค้างการเดินสำรวจ

● การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บุคคลนั้น จะต้องมีองค์ประกอบตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑. จะต้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์และไม่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑)

๒. บุคคลผู้ขอออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน “ต่อเนื่องตลอดมา” มิใช่แย่งการครอบครอง หรือเป็นบุคคลที่กฎหมายถือว่าได้สละสิทธิการครอบครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว เช่น เมื่อไม่มีแจ้งการครอบครอง รัฐได้นำพื้นที่ดังกล่าวไปกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติแล้ว แม้ต่อมาในภายหลังจะได้มีการกันพื้นที่ดังกล่าวออกจากป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติก็ตาม ก็ไม่อาจถือได้ว่าบุคคลดังกล่าวได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามความในมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคสอง การครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับได้ขาดตอนตั้งแต่ที่รัฐกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติแล้วตามนัยความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๖๘๑/๒๕๓๕ และเรื่องเสร็จที่ ๒๘๑/๒๕๔๐

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

สรุปหลักเกณฑ์ของบุคคลตาม มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ดังนี้

(๑) ต้องครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและให้รวมถึงผู้ครอบครองต่อเนื่อง

(๒) ได้ครอบครองโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

(๓) ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(๔) ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

(๕) มีความจำเป็นที่จะขอออกโฉนดที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๗

ก. ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมืององค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

ค. มีความจำเป็นอย่างอื่น เช่น มีความเดือดร้อนต้องการจะโอนที่ดินโดยต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

บุคคลประเภทนี้ สามารถออกโฉนดที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการขอออกโฉนดที่ดินในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวล

กฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) หรือผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว จะขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๖๑๙/ว๑๙๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๙ เรื่องการตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยมีหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขดังนี้ คือ

(๑) ที่ดินแปลงที่ขอออกนั้น ไม่อยู่ในท้องที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลไว้แล้ว หรือกรณีได้มีการประกาศกำหนดตามนัยที่กล่าวแล้วแต่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติไว้ว่า

“เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่ และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรอคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัด ตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อมาจนถึงวันทำการสำรวจรังวัด หรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้นให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนดให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

การแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตราดังกล่าวนี้เป็นการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิ กล่าวคือได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันปิดประกาศ แต่ไม่ได้มานำเดินสำรวจฯหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจฯหรือการเดินสำรวจฯ ได้ดำเนินการไปไม่ถึงที่ดินที่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ เนื่องจากสาเหตุบางประการที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ขอ ผู้ขอจึงนำเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือนำพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ไม่ได้เป็นเหตุให้ไม่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากการเดินสำรวจฯ นั้น จึงมีสิทธิขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้

(๒) ที่ดินนั้นไม่อยู่ในลักษณะต้องห้าม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔

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

(ก) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางหลวง เป็นต้น

(ข) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ เช่น ขายให้กระทรวงการคลัง 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) ใบเหยียบย่ำ แบบหมายเลข ๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) ตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หนังสือแสดงการทำประโยชน์นิคมสร้างตนเอง (น.ค. ๓) หนังสือแสดงการทำประโยชน์สหกรณ์นิคม (กสน. ๕) ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่มีหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินแต่ได้ครอบครองที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เป็นต้น รวมทั้งสำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน บันทึกคำชี้แจงตรวจและชี้ระวางแผนที่ (ร.ว. ๑๐) กรณีหลักฐานที่ดินที่นำมาขอออกโฉนดที่ดิน ติดจำนอง จะต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจำนองมาประกอบคำขอด้วย

การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ผู้ขอต้องยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ก่อนยื่นคำขอต้องให้ผู้ขอชี้ระวางแผนที่ก่อน โดยให้ติดต่อกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินฯ การชี้ระวางแผนที่ก็เพื่อจะให้ทราบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน และรูปแผนที่ประมาณเขตติดต่อข้างเคียงทั้งสี่ทิศ หากที่ดินบริเวณเดียวกันมีโฉนดที่ดินให้ จดหมายเลขระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอ ของที่ดินใกล้เคียงมาด้วย ก็จะเป็นการสะดวกแก่การค้นหาตำแหน่งของที่ดินแปลงที่จะขอออกโฉนดได้รวดเร็วยิ่งขึ้น 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 ขั้นตอนล้วนเกี่ยวเนื่องกับข้อเท็จจริงเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดิน และสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์

การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน

เป็นขั้นตอนการสอบสวนสิทธิเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเมื่อรับคำขอ ว่าผู้ขอมีหลักฐานเอกสารสำหรับแปลงที่ดินนั้น หรือไม่อย่างไร เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก, น.ส. ๓ ข แบบหมายเลข ๓ ใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" โดยได้ที่ดินดังกล่าวมาอย่างไร รับมรดก ซื้อขาย ครอบครองต่อเนื่องมา หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่า ด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ โดยตรวจสอบจากหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงและจากการสอบสวนถ้อยคำผู้ขอและพยาน,ผู้ปกครองท้องที่ หากเป็นกรณีครอบครองต่อเนื่องก็ต้องสอบสวนพยานบุคคลด้วย และนอกจากนี้ยังต้องสอบสวนถึงความสามารถการเป็นบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

การรังวัดสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์

ตามข้อ ๑๐. แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คือ เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ฯ

ในการสอบสวนสภาพการทำประโยชน์ นั้น เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนต้องตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ในที่ดิน ด้วยตนเองทุกแปลง ก่อนทำการสอบสวน ลงลายมือชื่อ เพื่อให้ทราบว่า ที่เจ้าของที่ดินให้ถ้อยคำนั้นถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพราะการสอบสวนสภาพการทำประโยชน์ นั้น เป็นหน้าที่ที่สำคัญของเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน หากมีการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ที่ดินที่มิได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ไป จะเป็นการออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยมิชอบซึ่งจะต้องถูกเพิกถอนเอกสารสิทธินั้นๆ และจะเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบหรือบกพร่องในหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน

การสอบสวน เรื่องการทำประโยชน์ จึงต้องสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินแต่ละแปลงให้ได้รายละเอียดของการใช้ประโยชน์ ระยะเวลาการครอบครองและทำประโยชน์ เป็นการต่อเนื่อง หรือทิ้งร้างหรือไม่ เจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ได้ความว่า ที่ดินแปลงนี้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ที่หลวงหวงห้าม ที่ทางราชการสงวนหวงห้ามไว้หรือไม่ ทำประโยชน์อะไรในที่ดิน เช่น ทำนา ทำสวน ทำไร่ ปลูกพืชชนิดใดบ้าง เนื้อที่เท่าใด ทำติดต่อตลอดมาหรือละทิ้งไปบ้างหรือไม่ สภาพการทำประโยชน์ตรงตามที่แจ้งไว้ในหลักฐานเดิมหรือไม่ ประการใด และให้สอบสวนว่า ที่ดินเป็นที่ดินที่ผู้ขอครอบครองอยู่หรือเป็นของใครมาก่อนเป็นที่ต้องห้ามหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือเป็นที่หลวงหวงห้าม หรือเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือเป็นที่วัดร้างโบราณสถาน หรือไม่ประการใด การทำประโยชน์ จะต้องสอดคล้องกับสภาพพื้นที่โดยพิจารณาถึงเนื้อที่เฉพาะที่ได้ทำประโยชน์แล้วว่าเป็นไปตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ทำประโยชน์อยู่หรือไม่ประการใด

และวิธีดำเนินการนั้นให้ดำเนินการตามข้อ ๑๕ (๑) และ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กล่าวคือ ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน และให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. ๕ ท้ายกฎกระทรวง

การรังวัดนั้น เพื่อให้ทราบที่ตั้ง ระยะแนวเขตที่ดิน กว้างยาว และเนื้อที่แปลงที่ดิน

การประกาศแจกโฉนดที่ดิน

ตามข้อ ๑๕ (๓) ประกอบข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้ว่า ก่อนแจกโฉนดที่ดิน

ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

ในกรณีที่เรื่องการขอออกโฉนดที่ดินอยู่ในระหว่างดำเนินการซึ่งอาจจะเป็นเรื่องที่จะต้องแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ไม่ว่าจะเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐหรือกรณีอื่นๆ เช่น กรณีต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ตามข้อ ๑๐ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ หรือจะต้องมีการนำเสนอคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กบร. จังหวัด) เป็นต้นนั้น เจ้าหน้าที่จะต้องรอให้เสร็จสิ้นขั้นตอนดังที่กล่าวมาแล้วหรือไม่ หรือจะต้องให้ได้ข้อยุติว่าสามารถจะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้จึงจะประกาศแจกโฉนดที่ดิน เรื่องนี้กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ให้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินได้โดยไม่ต้องรอให้เสร็จสิ้นขั้นตอนดังกล่าวก่อน กล่าวโดยสรุปก็คือ เมื่อฝ่ายรังวัดได้เสนอเรื่องการรังวัดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา สั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดและให้ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการ เมื่อฝ่ายทะเบียนได้รับเรื่องรังวัด หากไม่มีข้อขัดข้องประการอื่นก็สามารถพิมพ์ประกาศแจกโฉนดที่ดินและเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในประกาศแจกโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากประกาศแจกโฉนดที่ดินเป็นการประกาศหาผู้คัดค้านเพื่อที่ทางราชการจะได้มีข้อมูลเพิ่มเติมว่าที่ดินแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดินนั้นจะสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่

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

การพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดิน

กระบวนการออกโฉนดที่ดินในขั้นตอนนี้ เป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุด เป็นการตรวจสอบพิจารณาข้อเท็จจริงก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะลงนามในโฉนดที่ดิน ผู้มีหน้าที่พิจารณาหรือกลั่นกรองต้องมีข้อมูลพร้อมและเพียงพอจากข้อมูลที่ได้ในขั้นตอนที่ ๑, ๒ และ ๓ ว่าเป็นที่ดินที่ผู้ขอมีสิทธิครอบครองได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่นและสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ มิได้เป็นที่สงวนหวงห้าม หรือต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ในการออกโฉนดที่ดินและหากมีหลักฐานเดิมเป็นไปตามหลักฐานเดิมตรงกับแปลงที่ดินที่นำทำการรังวัดหรือไม่ ระยะข้างเคียง เนื้อที่ และการรับรองแนวเขต ถูกต้องตามระเบียบ กฎหมาย ที่กรมที่ดินได้วางไว้หรือไม่ เพื่อที่จะมีความเห็นว่าควรหรือไม่ควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ หากข้อมูลไม่เพียงพอก็เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณากลั่นกรองจะต้องดำเนินการเพิ่มเติม เช่น การพิจารณาว่าหลักฐาน ส.ค.๑ ที่ผู้ขอนำมาประกอบการออกโฉนดที่ดินตรงกับแปลงที่ดินที่นำรังวัดหรือไม่ นอกจากข้อมูลที่ได้ในชั้นรับคำขอคือการสอบสวนผู้ขอ กับพยาน และข้อมูลในชั้นรังวัดจากช่างรังวัดแล้ว เจ้าหน้าที่อาจแสวงหาข้อเท็จจริงได้จากตรวจสอบสารบบแปลงที่ดินข้างเคียงว่าถูกต้องสอดคล้องหรือสัมพันธ์กันกับข้อมูลที่ช่างรังวัดสอบสวนผู้ขอ เจ้าของที่ดินข้างเคียงพยานและผู้ปกครองท้องที่หรือไม่ แล้วจึงประมวลข้อมูลพร้อมความเห็นเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก เพื่อพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดินเพื่อแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไป

รายละเอียดแนวทางปฏิบัติ

การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินการสอบสวนผู้ขอให้สอบสวนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ฯ พร้อมเรียกเอกสารประกอบเรื่อง

๑. การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย มีหลักฐานคำขอในที่ดินเดิม การพิจารณาในการรับคำขอและการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

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

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

๑. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (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 การขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ นั้น ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น ในชั้นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ตามคำขอโดยการรังวัดและสอบสวนสิทธิเพื่อให้ทราบตำแหน่งของที่ดินและข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินเพื่อให้ผู้ขอนำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดินพร้อมกับหลักฐานการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และผลการรังวัดไปยื่นคำร้องต่อศาลซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตอำนาจก่อน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อผู้ขอได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงเท่านั้น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำกรณีมีผู้นำ ส.ค.๑ มายื่นขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งได้ส่งมาพร้อมแนวทางปฏิบัตินี้)ให้แก่ผู้ขอ พร้อมทั้งให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

๓. ให้ผู้ขอชี้ระวางและนัดทำการรังวัดตามลำดับการยื่นคำขอตามปกติ โดยให้วางเงินมัดจำรังวัดและดำเนินการตามระเบียบเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย

๔. เมื่อได้ทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว หากไม่มีการคัดค้าน และไม่มีเหตุขัดข้องอื่นใด ให้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินตามระเบียบ เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้คัดค้าน และได้ตรวจสอบความถูกต้องตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลในกรณีมีผู้นำหลักฐาน ส.ค.๑ ไปยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (ที่ได้ส่งมาพร้อมกับแนวทางปฏิบัตินี้) แล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน พร้อมที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินนำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) พร้อมทั้งสำเนาหลักฐานการรังวัดและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลที่ที่ดินอยู่ในเขตอำนาจ

๕. เมื่อผู้ขอมาติดต่อขอรับหลักฐานเพื่อไปดำเนินการทางศาลตามข้อ ๔ ให้ผู้ขอลงนามรับเอกสารดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน และให้หมายเหตุในบัญชีเรื่องการรังวัด ตามข้อ ๑ ว่าผู้ร้องได้รับหลักฐานการรังวัดและหลักฐานอื่นไปดำเนินการทางศาลตั้งแต่วัน เดือน ปีใด และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่กำกับไว้แล้วให้รอเรื่องไว้จนกว่าผู้ขอจะได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยไม่ถือเป็นงานค้างของสำนักงานที่ดิน

๖. หากในการรังวัดมีผู้คัดค้าน หรือระหว่างประกาศมีผู้คัดค้าน เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบความถูกต้องตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลของสำนักงานที่ดิน ซึ่งได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ แล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน พร้อมที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ ให้ดำเนินการดังนี้

๖.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกผู้ขอและผู้คัดค้านมาดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากตกลงกันได้ ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง โดยให้แจ้งให้ผู้ขอไปดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อศาลมีหนังสือแจ้งให้กรมที่ดิน (โดยสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ) ตรวจสอบ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ รายงานเรื่องการคัดค้านและผลการสอบสวนเปรียบเทียบให้ศาลทราบด้วย

๖.๒ ในกรณีมีการคัดค้านและคู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง พร้อมทั้งแจ้งให้ฝ่ายผู้ขอไปยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ภายในกำหนดหกสิบวันด้วย เพื่อศาลจะได้พิจารณาเป็นคดีมีข้อพิพาทในคราวเดียวกัน เมื่อศาลมีหนังสือแจ้งให้กรมที่ดิน (โดยสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ) ตรวจสอบ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ รายงานเรื่องการคัดค้านและผลการสอบสวนเปรียบเทียบให้ศาลทราบด้วย

๗. เมื่อศาลได้รับคำร้องตามข้อ ๔ และแจ้งให้กรมที่ดินทราบ กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอทราบเพื่อดำเนินการตามคำสั่งศาล โดยอธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๒๗/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๓ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๒๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ มอบอำนาจให้ดำเนินการแทนอธิบดีกรมที่ดิน ดังนี้

๗.๑ อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ในสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เป็นผู้ดำเนินการตามคำสั่งศาลในเรื่องการตรวจสอบเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่มีผู้ยื่นคำร้องต่อศาล ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ การตรวจสอบตำแหน่งของที่ดิน และการดำเนินการอื่นๆ ตามที่ศาลมีคำสั่ง การเสนอความเห็นเบื้องต้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดว่าผู้ร้องฯ ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ ตลอดจนการขอขยายระยะเวลาต่อศาลในกรณีที่ไม่สามารถเสนอความเห็นต่อศาลได้ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด และให้ถ้อยคำต่อศาลกรณีศาลมีหมายเรียกให้ไปเป็นพยานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบที่ดินแปลงที่มีการยื่นคำร้องต่อศาล แทนกรมที่ดิน

๗.๒ อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ทำความเห็นเสนอต่อศาล ตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ว่าผู้ร้องฯ ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินแปลงใดในเขตจังหวัดนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ ตลอดจนการขอขยายระยะเวลาต่อศาลในกรณีที่ไม่สามารถเสนอความเห็นต่อศาลได้ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด และให้ถ้อยคำต่อศาลกรณีศาลมีหมายเรียกให้ไปเป็นพยานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบที่ดินแปลงที่มีการยื่นคำร้องต่อศาล แทนกรมที่ดิน

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานศาลยุติธรรมทราบแล้วว่าได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินฯในสำนักงานที่ดินนั้น และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการแทนกรมที่ดิน และเป็นผู้แจ้งผลให้ศาลทราบโดยตรง

๘. กรณีผู้ที่ได้ยื่นคำขอตามข้อ ๑ ไว้ ได้ไปดำเนินการทางศาลยุติธรรมและศาลยุติธรรมได้แจ้งให้กรมที่ดินทราบและให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล กรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ) จะมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดสั่งการให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอตามข้อ ๑ ดำเนินการแทนกรมที่ดิน เมื่อได้รับแจ้งจากกรมที่ดินแล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ รีบส่งผลการรังวัดพร้อมตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัดผ่านจังหวัดให้กรมที่ดินทราบโดยด่วน และให้รอผลการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศจากกรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่) หากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอไม่ได้รับแจ้งผลการตรวจสอบจากกรมที่ดินก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอมีหนังสือขอขยายระยะเวลาไปยังศาล และรายงานให้กรมที่ดินทราบ

๙. เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ส่งผลการรังวัดพร้อมตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัดให้กรมที่ดิน (ตามข้อ ๘) แล้ว กรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ) จะส่งเรื่องให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน ตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ภายในสามวันนับแต่ได้รับเรื่องจากจังหวัด เมื่อสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดินได้ดำเนินการตรวจสอบเสร็จเรียบร้อย กรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่) จะส่งผลการตรวจสอบระวางดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอผ่านจังหวัด ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่กรมที่ดินได้รับแจ้งจากศาลเพื่อดำเนินการต่อไป

หากกรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่) พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันได้ จะมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาต่อศาลต่อไป

๑๐. เมื่อได้รับแจ้งผลการตรวจสอบจากกรมที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินที่รับคำขอรายงานผลการรังวัดและผลการตรวจสอบอื่นๆ พร้อมทั้งผลการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลของสำนักงานที่ดินซึ่งได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจารณา เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้รับเรื่องพร้อมผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและผลการตรวจสอบระวางฯ จากเจ้าพนักงานที่ดินฯ ในสำนักงานที่ดินที่รับคำขอแล้ว ให้ตรวจสอบพิจารณาและรายงานผลให้ศาลทราบภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ว่าหลักฐาน ส.ค.๑ ดังกล่าว ผู้แจ้งการครอบครอง ได้ครอบครองและทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่

๑๑. หากกรมที่ดินไม่มีระวางตามข้อ ๘ ใช้ในราชการ และจะต้องจัดซื้อเพื่อดำเนินการตามที่ศาลให้ตรวจสอบ ให้สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน รีบแจ้งเหตุขัดข้องดังกล่าว พร้อมทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อระวางให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบ เพื่อแจ้งศาลและขอให้ศาลแจ้งผู้ร้องไปยื่นคำขอพร้อมนำเงินไปชำระเป็นค่าจัดซื้อระวางดังกล่าว ณ สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ กรมที่ดิน เมื่อผู้ร้องนำเงินมาชำระให้ผู้รับชำระเงินออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ร้องเป็นหลักฐาน 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 แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกคำขอและจำหน่ายบัญชีเรื่องออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายนั้น

๑๔. หากผลการรังวัดและการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า ที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ตรงกับ ส.ค.๑ ที่นำเป็นหลักฐานอย่างชัดแจ้ง เช่น ข้างเคียงไม่รับกันทุกด้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบ หากผู้ขอทราบแล้วไม่ประสงค์จะดำเนินการทางศาลต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานและสั่งยกเลิกเรื่อง แต่หากผู้ขอประสงค์จะไปดำเนินการทางศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิ ก็ให้บันทึกผู้ขอไว้ แล้วให้ผู้ขอนำหลักฐานไปดำเนินการทางศาลแล้วให้รอเรื่องไว้จนกว่าผู้ขอจะนำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๑๖. กรณีมีผู้นำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) มาขอนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ห้ามมิให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ดำเนินการให้โดยเด็ดขาด เนื่องจากเป็นงานโครงการซึ่งมีกำหนดระยะเวลาที่จำกัด และแจ้งให้ผู้ขอไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ต่อไป

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

๑๘. ให้ทุกสำนักงานที่ดินดำเนินการตามแนวทางปฏิบัตินี้โดยเคร่งครัด หากมีกรณีเป็นที่สงสัยอื่นๆ ที่มิได้กล่าวไว้ในแนวทางปฏิบัตินี้ ให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นรายๆ ไป

การรังวัดซ้ำใบไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดจากกรณีที่ว่าเจ้าของที่ดินได้นำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ 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 และจดแจ้งในใบไต่สวนแล้ว) ประสงค์จะรับโฉนดก็ต้องให้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตใบไต่สวน เนื่องจากเขตการครอบครองอาจเปลี่ยนแปลงได้ หรือสภาพที่ดินเปลี่ยนไปจากเดิม การรังวัดคงปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกโฉนดเฉพาะราย เว้นแต่หลักฐานการสอบสวนคงใช้ใบไต่สวนเดิม การรับรองเขตที่ดินข้างเคียงให้ใช้ ท.ด. ๓๔ (คำสั่งที่๑๓/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๔๗๙ เรื่อง การใช้ใบรับรองเขตที่ดิน)

การสอบเขตใบไต่สวนนี้จะต้องบันทึกการทำประโยชน์ด้วยว่า ผู้ขอได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่าใด เหลือที่ไม่ได้ทำประโยชน์เท่าใด ถ้าทำไม่เต็มทั้งแปลงให้แสดงเขตที่ทำประโยชน์และยังไม่ได้ทำประโยชน์ไว้ในแผนที่ด้วย พร้อมทั้งให้ผู้ปกครองท้องที่ลงนามไว้เป็นหลักฐานการรังวัดสอบเขตใบไต่สวน ถ้าปรากฏว่าข้างเคียงหรือจำนวนเนื้อที่แตกต่างจากใบไต่สวนเดิม ให้เขียงข้างใบไต่สวนด้วยหมึกสีแดงว่า “รังวัดใหม่ได้เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา” แล้วแก้ข้างเคียงให้ตรงกัน พร้อมทั้งลงชื่อกำกับไว้ ถ้าปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่และข้างเคียงถูกต้องตามเดิมให้เขียนข้างใบไต่สวนด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ทำการรังวัดสอบเขตใบไต่สวนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....ปรากฏจำนวนเนื้อที่ดินและข้างเคียงถูกต้องตามเดิม” แล้วลงชื่อกำกับไว้

การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานใบจอง

ใบจอง (น.ส.๒) หมายความถึง 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 ก็สามารถนำใบจองเสร็จนำไปออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้แล้วแต่กรณี สำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกจากใบจองต้องห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี (บางกรณีห้ามโอนภายใน ๕ ปี หรือไม่ห้ามโอนเลย)

๒. การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ที่ไม่มีหลักฐานในที่ดินเดิม

คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง

กล่าวคือ เป็นที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อน ประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (พ.ศ.๒๔๙๗) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (คือไม่มีโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว) แต่มิได้มาแจ้งการครอบครองตามแบบ 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

หากเป็นที่ดินที่มิได้แจ้งการครอบครอง ให้ใช้คำขอ ท.ด.๙ หรือ น.ส.๑ ข แต่หมายเหตุไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอบนหัวกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” เช่น “คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน (มิได้แจ้งการครอบครอง)” เป็นต้น ในบัญชีรับคำขอออกโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด.๒) ให้เขียนด้วยอักษรสีแดงในช่องหมายเหตุว่า “ มิได้แจ้งการครอบครอง” ให้สอบสวนผู้ขอ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ถึงเหตุที่มิได้แจ้งการครอบครอง มีเจตนาฝ่าฝืนกฎหมายหรือไม่เป็นผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่

ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับติดต่อกันมาจนถึงปัจจุบันโดยมีหลักฐานอย่างใด แสดงว่าได้ทำหรือมีมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ หรือมีหลักฐานอื่นอันควรเชื่อว่าได้ทำติดต่อกันมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ รวมทั้งสอบสวนถึงความจำเป็นที่จะขอออกโฉนดที่ดินประกอบคำขอไว้ด้วย ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินข้อ ๔ กรณีที่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดจะเป็นผู้ใช้ดุลยพินิจพิจารณาอนุมัติตามความจำเป็นแต่ละราย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแผนที่ในที่ดินก่อน เมื่อดำเนินการรังวัดและประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้านไม่ขัดข้องประการใดแล้ว จึงดำเนินการขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด เว้นแต่เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นสมควรให้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายอนุมัติก่อน เมื่อได้รับอนุมัติแล้วจึงดำเนินการรังวัดและทำแผนที่ได้ ในกรณีผู้ซึ่งได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วมาขอออกเฉพาะรายให้สอบสวนกรณีความจำเป็นและขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายตามข้างต้นนี้ แต่อย่างไรก็ตามกรณี

(๑) เมื่อมีผู้มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายให้ใช้คำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ฯ โดยให้ผู้ขออ้างเหตุผลความจำเป็นในการขอออกไว้ในคำขอด้วย แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอด้านบนของกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” ตัวอย่างเช่น “คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน (มิได้แจ้งการครอบครอง)” เป็นต้น

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

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

เมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้เสนอคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับหรือไม่รับคำขอ ซึ่งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินที่รับหรือไม่รับ คำขอนั้นเป็นคำสั่งทางปกครอง ที่ผู้ขอสามารถอุทธรณ์คำสั่งได้

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

หลักฐานประกอบการขอออกโฉนดที่ดิน

– บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)

– แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)

– 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

หลักฐานประกอบการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

– 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. ชี้ระวางแผนที่

๓. รับคำขอ สอบสวน ชำระเงินค่าธรรมเนียม

๔. ฝ่ายรังวัดดำเนินการ นัดทำการรังวัด กำหนดตัวช่างรังวัด

๕. ค้นหารายชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง และพิมพ์หมายข้างเคียง

๖. รับหมายแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง วางเงินมัดจำรังวัดรับหลักเขตที่ดิน

๗. ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัด พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ที่ดิน

๘. คำนวณเนื้อที่ และเขียนรูปแผนที่โฉนดที่ดิน

๙. เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการแจกโฉนดที่ดิน ๓๐ วัน

๑๐. ประกาศแจกที่ดินให้ปิดในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

๑๑. เสนอเรื่องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีขอออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง หรือกรณีเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๒. ส่งเรื่องให้คณะกรรมการตามกฎกระทรวงฉบับที่ 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. รอรับหนังสือแจ้งให้ไปรับประกาศไปปิดประกาศ และนำหางประกาศมาคืนเจ้าหน้าที่
๗. รอรับหนังสือแจ้งให้ไปรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียม

ค่าคำขอแปลงละ	๕ บาท
ค่าประกาศแปลงละ	๑๐ บาท
ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงละ	๔๐ บาท
ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลงละ	๓๐ บาท
ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ	๑๕ บาท
ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน	
– ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๕๐ บาท
– ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ แปลงละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	๒ บาท
ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
– ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๓๐ บาท
– ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ แปลงละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	๒ บาท

ค่าใช้จ่าย

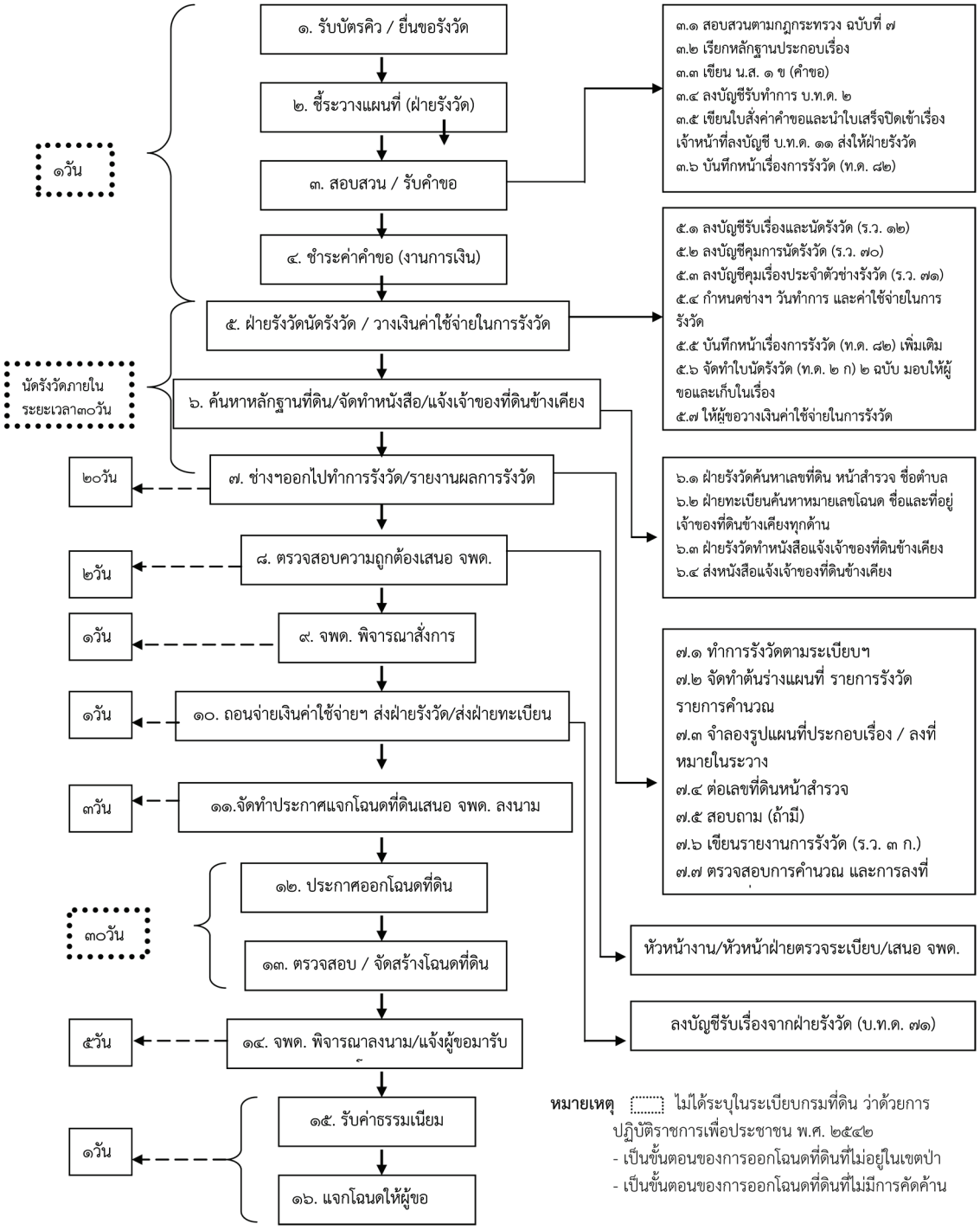
– ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงาน ให้จ่ายเท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายไปจริง

– ค่าเบี้ยเลี้ยง ให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และค่าจ้างคนงาน ให้จ่ายเท่าที่จำเป็นตามระเบียบของทางราชการ เท่าอัตราของทางราชการ

– ค่าป่วยการให้แก่พนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดคนหนึ่งวันละ ๕๐ บาท

– ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

ขั้นตอนการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย



●○●○●○●

บทที่ ๕
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ [๑]

● ที่ดินที่สงวนหวงห้ามตามกฎหมายป่าไม้

ที่ดินที่ทางราชการได้สงวนหวงห้ามไว้ให้เป็นเขตป่าไม้เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๔) และ (๕) คือได้แก่ เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ และเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในคู่มือนี้จึงจะขอกล่าวเฉพาะที่ดินประเภทนี้เท่านั้น

๑. เขตป่าสงวนแห่งชาติ

พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๐๗ ได้ให้นิยามความหมายเกี่ยวกับป่าสงวนแห่งชาติและหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติตลอดจนการเพิกถอนเปลี่ยนแปลงเขตป่าไว้ ดังนี้

มาตรา ๔ “ป่า” หมายความว่า ที่ดินรวมตลอดถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะและที่ชายทะเล ที่ยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมาย

“ป่าสงวนแห่งชาติ” หมายความว่า ป่าที่ได้กำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖ “บรรดาป่าที่เป็นป่าสงวนอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่าก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้เป็นป่าสงวนตามพระราชบัญญัตินี้

เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรกำหนดป่าอื่นใดเป็นป่าสงวนแห่งชาติเพื่อรักษาสภาพป่าไม้ ของป่าหรือทรัพยากรธรรมชาติอื่นให้กระทำโดยการออกกฎกระทรวง ซึ่งมีแผนที่แสดงแนวเขตป่าที่กำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ แนบท้ายกฎกระทรวงด้วย”

มาตรา ๓๖ บรรดาป่าที่เป็นป่าคุ้มครองอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่าก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ถือว่าเป็นป่าสงวนตามพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงออกตามมาตรา ๖ หรือมาตรา ๗ ซึ่งต้องออกภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

จากบทบัญญัติมาตรา ๔, ๖ และ ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว สามารถจำแนกป่าออกได้ ๓ ประเภท ดังนี้

๑) ป่าสงวน
๒) ป่าคุ้มครอง } ตามกฎหมายคุ้มครองและสงวนป่า
๓) ป่าอื่นใด ที่มิใช่ป่าสงวนและป่าคุ้มครองตาม ๑ หรือ ๒

<u>ประเภทที่หนึ่ง ป่าคุ้มครอง</u>

ป่าคุ้มครอง เป็นป่าที่เกิดขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๕ และ ๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พ.ศ.๒๔๘๑ ในกรณีที่รัฐบาลเห็นสมควรให้ท้องที่ใดเป็นป่าคุ้มครอง จะตั้งคณะกรรมการขึ้นมาสำรวจ และออกเป็นพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตป่าคุ้มครอง โดยมีแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกา หรือออกเป็นกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) โดยมีแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวง แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ แนวเขตของป่าคุ้มครองจะถือเอาสิ่งที่มีอยู่ตามธรรมชาติหรือที่จัดขึ้นเองก็ได้

---

[๑] *นายวัชระ มาลัยมาตร*
นายวุฒิชัย พูนขันธ์

ประเภทที่สอง ป่าสงวน

ป่าสงวน เป็นป่าที่เกิดขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครอง และสงวนป่า พ.ศ. ๒๔๘๑ ทำนองเดียวกันกับป่าคุ้มครองประเภทที่หนึ่ง แตกต่างกันแต่เพียงแนวเขตป่าสงวนมีความชัดเจน มีหลักเขต มีป้าย หรือเครื่องหมายแสดงไว้โดยรอบป่า

ต่อมาเมื่อมีการตราพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ใช้บังคับ ความในมาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ พระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๖ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยบทบัญญัติมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ กำหนดให้ป่าสงวน (ประเภทที่หนึ่ง) ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พ.ศ. ๒๔๘๑ มีสถานะเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้ ส่วนป่าคุ้มครอง (ประเภทที่สอง) มาตรา ๓๖ ซึ่งเป็นบทเฉพาะกาลกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติเช่นเดียวกัน แต่ต้องออกกฎกระทรวงภายใน ๕ ปี นับแต่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ใช้บังคับ

จากบทบัญญัติมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ มีประเด็นปัญหาที่จะต้องพิจารณาว่า ถ้าภายใน ๕ ปี นับแต่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ใช้บังคับแล้ว แต่ไม่ได้มีการดำเนินการออกกฎกระทรวงให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด สภาพของป่าคุ้มครองดังกล่าว (ประเภทที่สอง) จะยังคงเป็นป่าสงวนแห่งชาติหรือไม่ อย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)[๒] วินิจฉัยว่า การไม่ได้ออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติหรือออกกฎกระทรวงภายหลัง ๕ ปี ตามบทเฉพาะกาลมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ พื้นที่ป่าคุ้มครองตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองเขตป่า พ.ศ. ๒๔๘๑ ก็ยังคงเป็นป่าสงวนแห่งชาติอยู่ เพราะบทเฉพาะกาลมาตราดังกล่าว มิได้บัญญัติให้มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติหากมิได้มีการออกกฎกระทรวงภายใน ๕ ปี ระยะเวลาดังกล่าวจึงเป็นเพียงกำหนดระยะเวลา เร่งรัดให้มีการดำเนินการสำรวจและกำหนดเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติใหม่เท่านั้น แต่ถ้ามีการออกกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติแล้ว ไม่ครอบคลุมพื้นที่ป่าคุ้มครองเดิมทั้งหมด ส่วนที่เหลือย่อมพ้นจากการเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ แต่จะมีสถานภาพทางกฎหมายอย่างไร ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นกรณีไป ในกรณีทั่วไป ถ้าไม่มีการกำหนดให้เป็นที่สงวนหรือเป็นที่คุ้มครองประเภทอื่นก็จะเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้ามีการสงวนหวงห้ามหรือคุ้มครองตามกฎหมายอื่น สงวนการคุ้มครอง ก็จะเป็นไปตามกฎหมายนั้น

ประเภทที่สาม ป่าอื่นใด

ป่าอื่นใด เป็นป่าสงวนที่กำหนดขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ออกกฎกระทรวงกำหนดให้เป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ โดยพิจารณาจากความจำเป็นเพื่อการรักษาสภาพป่าหรือทรัพยากรอื่น ซึ่งอาจเป็นพื้นที่ป่าที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรแห่งชาติหรือไม่ก็ได้ แต่ในหลักการหรือแนวทางปฏิบัติในการกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติจะกำหนดป่าที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้รักษาไว้เป็นเขตป่าไม้ถาวรเป็นป่าสงวนแห่งชาติ แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่สำรวจพบว่ามีพื้นที่ป่าตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. ๒๔๘๔ ที่มีเหมาะสมก็อาจจะนำไปกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติก็ได้ ซึ่งการกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติจะต้องออกเป็นกฎกระทรวง และจะต้องมีแผนที่ แนบท้ายแสดงเขตของป่าสงวนไว้ด้วย[๓] ถ้ายังไม่มีการออกกฎกระทรวง พื้นที่นั้นก็ยังไม่ใช่ป่าสงวนแห่งชาติ[๔] ทั้งยังจะต้องปิดประกาศสำเนากฎกระทรวงไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการกำนัน และในหมู่บ้านที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ประชาชนทราบตามความในมาตรา ๙

---

[๒] *ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๐๒/๒๕๔๒*

[๓] *คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒๔/๒๕๒๐*

[๔] *คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๑/๒๕๑๖*

การพิจารณาสถานะป่าสงวนแห่งชาติ

เมื่อได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติตามมาตรา ๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ แล้ว แต่ต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงว่าท้องที่ที่ระบุในกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติกับท้องที่ที่ระบุในแผนที่ท้ายกฎกระทรวงแตกต่างกัน หรือมีการเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่การปกครองใหม่ หรือมีการมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดิน หรือเกิดที่งอกริมตลิ่งจากเขตป่าสงวนแห่งชาติ กรณีเช่นนี้ผลในทางกฎหมายจะเป็นประการใด สามารถพิจารณาได้ดังนี้

๑. กรณีท้องที่ตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติแตกต่างกับท้องที่ที่ปรากฏตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวง

โดยที่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ มาตรา ๖ วรรคสอง บัญญัติว่า การกำหนดป่าอื่นใดเป็นป่าสงวนแห่งชาติให้กระทำโดยกฎกระทรวงซึ่งมีแผนที่แสดงแนวเขตป่าแนบท้ายกฎกระทรวงด้วย กรณีจึงมีประเด็นปัญหาหากตามแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงมีแนวเขตครอบคลุมท้องที่มากกว่าที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง จะถือว่าท้องที่ส่วนที่เกินกว่าระบุไว้ในกฎกระทรวงเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติหรือไม่ ซึ่งประเด็นตามปัญหาคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)[๕] ได้วินิจฉัยว่า การพิจารณาว่าบริเวณใดเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติหรือไม่ จะพิจารณาแต่เพียงท้องที่ตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงอย่างเดียวไม่ได้ ต้องพิจารณาตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงดังกล่าวด้วย เพราะการที่จะรู้ว่าป่าสงวนแห่งชาตินั้นมีอาณาเขตกว้างยาว แค่ไหนเพียงใด ต้องดูจากแผนที่ท้ายกฎกระทรวง ซึ่งสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๔/๒๕๒๐ ที่ ๓๐๒๒/๒๕๓๖ และที่ ๕๒๒๓/๒๕๔๘

๒. กรณีมีการเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่การปกครองในภายหลัง

ในกรณีที่ได้กำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติมีผลใช้บังคับแล้ว แต่ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่การปกครองใหม่ เช่น มีการตั้งตำบล กิ่งอำเภอหรืออำเภอ เพิ่มขึ้นใหม่โดยยังไม่ได้มีการแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าวให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ซึ่งประเด็นปัญหาดังกล่าวคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้วินิจฉัยว่า การเปลี่ยนแปลงท้องที่การปกครองในภายหลังเป็นเพียงการบริหารงาน ในด้านการปกครองเท่านั้น หาทำให้ป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวที่ได้ผ่านการดำเนินการกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามขั้นตอนที่กำหนดในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ โดยครบถ้วนมาแล้วแต่ต้นจะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามเขตการปกครองท้องที่ที่กำหนดขึ้นใหม่แต่อย่างใดไม่ ดังนั้น พื้นที่ดังกล่าว จึงยังคงเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติอยู่เช่นเดิม

๓. กรณีมีการมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดิน

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ มาตรา ๒๖ บัญญัติว่า เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว ความใน (๔) บัญญัติว่า ถ้าเป็นที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินเขตป่าสงวนแห่งชาติส่วนใดแล้ว เมื่อ ส.ป.ก. จะนำที่ดินแปลงใดในส่วนนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ ในที่ดินแปลงนั้น และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามกฎหมายป่าสงวนแห่งชาติ

---

[๕] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ "ป่าแควระบม และป่าสียัด" (เรื่องเสร็จที่ ๒๕๑/๒๕๕๐)*

ตามบทบัญญัติมาตราดังกล่าว การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินยังไม่มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติในทันที แต่จะก่อให้เกิดอำนาจแก่รัฐที่จะนำที่ดินของรัฐมาจัด จะมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติก็ต่อเมื่อมีองค์ประกอบสามประการคือ คณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตป่าสงวนแห่งชาตินั้น และ ส.ป.ก. จะนำที่ดินแปลงนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินด้วยโดยมีแผนงานพร้อมทั้งงบประมาณเพียงพอที่จะดำเนินการได้ทันที ดังนั้น หาก ส.ป.ก. ยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติบริเวณใด พื้นที่นั้นก็ยังมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติอยู่เช่นเดิม ทั้งนี้ ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๒๑๔/๒๕๓๔ และเรื่องเสร็จที่ ๓๐๓/๒๕๔๙

๔. กรณีเกิดที่งอกริมตลิ่งจากเขตป่าสงวนแห่งชาติ

ที่ดินป่าสงวนแห่งชาติเกิดที่งอกริมตลิ่ง จะถือว่าที่งอกริมตลิ่งดังกล่าวเป็นป่าสงวนแห่งชาติด้วยหรือไม่นั้น จำเป็นจะต้องพิจารณาจากหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ มาตรา ๖ บัญญัติว่า การกำหนดให้พื้นที่ใดเป็นป่าสงวนแห่งชาติให้กระทำโดยออกกฎกระทรวงและจะต้องมีแผนที่แสดงแนวเขตป่าที่กำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติแนบท้ายกฎกระทรวงด้วย รวมทั้งมาตรา ๘ และมาตรา ๙ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดให้มีหลักเขตและป้ายหรือเครื่องหมายแสดงแนวเขตให้ประชาชนได้เห็นและปิดประกาศสำเนากฎกระทรวงและแผนที่ท้ายกฎกระทรวงไว้ ณ ที่ทำการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการกำนันท้องที่ และที่เปิดเผยในหมู่บ้านท้องที่นั้น นอกจากนี้ มาตรา ๗ ได้บัญญัติการเปลี่ยนแปลงแนวเขตซึ่งเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ ป่าใดไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กระทำโดยออกกฎกระทรวงและให้มีแผนที่แนวเขตที่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนนั้นแนบท้ายกฎกระทรวงด้วย ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑)[๖] มีความเห็นว่าที่งอกริมตลิ่งซึ่งเกิดจากที่ดินป่าสงวนแห่งชาติมีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติจนกว่าจะได้ดำเนินการออกกฎกระทรวงและปฏิบัติการอย่างอื่นตามที่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ กำหนดไว้

๒. เขตอุทยานแห่งชาติ

พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ ได้นิยามความหมายเกี่ยวกับอุทยานแห่งชาติและหลักเกณฑ์วิธีการกำหนดเขตอุทยานแห่งชาติตลอดจนการเพิกถอนเปลี่ยนแปลงเขตป่าไว้ ดังนี้

มาตรา ๔ “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

“อุทยานแห่งชาติ” หมายความว่า ที่ดินที่ได้กำหนดให้เป็นอุทยานแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖ เมื่อรัฐบาลเห็นสมควรกำหนดบริเวณที่ดินใดที่มีสภาพธรรมชาติเป็นที่น่าสนใจให้คงอยู่ในสภาพธรรมชาติเดิม เพื่อสงวนไว้ให้เป็นประโยชน์แก่การศึกษาและรื่นรมย์ของประชาชน ก็ให้มีอำนาจกระทำได้โดยประกาศพระราชกฤษฎีกาและให้มีแผนที่แสดงแนวเขตแห่งบริเวณที่กำหนดนั้นแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย บริเวณที่กำหนดนี้เรียกว่า “อุทยานแห่งชาติ”

ที่ดินที่จะกำหนดให้เป็นอุทยานแห่งชาตินั้น ต้องเป็นที่ดินที่มิได้อยู่ในกรรมสิทธิ์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลใด ซึ่งมิใช่ทบวงการเมือง

---

[๖] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับที่ดินป่าสงวนแห่งชาติเกิดที่งอกริมตลิ่ง (เรื่องเสร็จที่ ๙๙/๒๕๒๖)*

มาตรา ๗ การขยายหรือการเพิกถอนอุทยานแห่งชาติไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา และในกรณีที่มิใช่การเพิกถอนอุทยานแห่งชาติทั้งหมด ให้มีแผนที่แสดงเขตที่เปลี่ยนแปลงแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย

จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าว อุทยานแห่งชาติจึงหมายถึง ที่ดินบริเวณใดบริเวณหนึ่งทั้งที่อยู่บนพื้นดินและทะเลรวมทั้งที่ดินที่อยู่ใต้ทะเลภายใต้อธิปไตยของประเทศไทย ที่ได้สงวนรักษาไว้ให้คงอยู่ในสภาพธรรมชาติ เพื่อให้เป็นประโยชน์แก่การศึกษาและความรื่นรมย์ของประชาชน ส่วนการกำหนดเขตอุทยานแห่งชาติให้กระทำโดยประกาศพระราชกฤษฎีกาพร้อมแผนที่แสดงแนวเขตแนบท้ายพระราชกฤษฎีกานั้น และที่ดินที่จะกำหนดให้เป็นอุทยานแห่งชาติจะต้องเป็นที่ดินที่มิได้อยู่ในกรรมสิทธิ์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลซึ่งมิใช่ทบวงการเมือง ทั้งนี้ ภายในเขตอุทยานแห่งชาติกฎหมายห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือครอบครองรวมตลอดทั้งก่อสร้าง แผ้วถาง หรือเผาป่า

ที่ดินที่ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลซึ่งมิใช่ทบวงการเมือง หมายถึงที่ดินที่บุคคลนั้นมีสิทธิครอบครองที่ชอบด้วยกฎหมายยกขึ้นกล่าวยันต่อรัฐได้ เช่น

(๑) มีหลักฐาน ส.ค. ๑, ใบจอง, น.ส. ๓ ที่รัฐออกให้เพื่อรับรองการครอบครองในที่ดิน หรือ

(๒) ครอบครองที่ดินที่เกิดจากสิทธิที่รัฐอนุญาต เช่น เป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตตามประทานบัตรทำเหมืองแร่ ตามกฎหมายว่าด้วยแร่ หรือสัมปทานบัตร[๗]

(๓) ในกรณีที่คณะกรรมการกฤษฎีกาวินิจฉัยไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๑๑๗/๒๕๓๔ ว่า ถ้าราษฎรครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ แม้จะไม่ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินก็ยังคงมีสิทธิครอบครองที่ดินตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖)ฯ รวมทั้งอาจดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินได้ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖ ที่ดินดังกล่าวจึงมิใช่ที่รกร้างว่างเปล่าที่รัฐอาจกำหนดและหวงห้ามเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ การออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินเพื่อการราชทัณฑ์ เมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๖ ไม่มีผลทำให้ที่ดินนั้นกลายเป็นที่หวงห้าม ซึ่งข้อวินิจฉัยในทำนองนี้คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)[๘] ได้นำไปประกอบการวินิจฉัยสถานะของที่ดินราษฎร กรณีการประกาศพื้นที่อุทยานแห่งชาติบูโด – สุไหงปาดี ทับที่ดินของประชาชนว่า หากมีหลักฐานพิสูจน์ได้ชัดเจนก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตอุทยานแห่งชาติบูโด – สุไหงปาดี มีผลใช้บังคับ ประชาชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ที่ดินแปลงดังกล่าวย่อมไม่เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ และไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ ประชาชนจึงสามารถตัดต้นยางพาราได้ โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนเขตอุทยานแห่งชาติบูโด – สุไหงปาดี

ส่วนประเด็นปัญหาการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตอุทยานแห่งชาติตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ แล้ว หากปรากฏข้อเท็จจริงต่อมาว่าแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา ครอบคลุมท้องที่มากกว่าที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกา จะถือเอาท้องที่ตามที่ระบุ

---

[๗] *พยงค์ ฉัตรวิรุฬห์, กฎหมายว่าด้วยป่าไม้, พิมพ์ที่ บริษัท อนิเมท พริ้น แอนด์ ดีไซต์ จำกัด, หน้า ๑๔๗*

[๘] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การใช้อำนาจตามมาตรา ๙ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการบริหารราชการจังหวัดชายแดนภาคใต้ พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อดำเนินการให้ราษฎรตัดต้นยางพาราในพื้นที่อุทยานแห่งชาติบูโด – สุไหงปาดี (เรื่องเสร็จที่ ๑๙๐/๒๕๔๘)*

ในพระราชกฤษฎีกาหรือตามแผนที่แนบท้าย ซึ่งกรณีนี้คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๖)[๙] ได้วินิจฉัยว่า พื้นที่ใดจะเป็นเขตอุทยานแห่งชาติหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตอุทยานแห่งชาติ ทั้งนี้ เพราะจะต้องถือเอาท้องที่ตามที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกาเป็นสำคัญ แม้ว่าตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาจะมีเขตครอบคลุมท้องที่มากกว่าที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกา ก็ไม่ถือว่าท้องที่ส่วนที่เกินกว่าที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกาเป็นเขตอุทยานแห่งชาติด้วย เมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตอุทยานแห่งชาติ มิได้มีชื่อตำบลบางตำบลโดยเหตุที่มีการตกหล่นชื่อตำบลนั้นไป ก็ต้องถือว่าพื้นที่ของตำบลที่ตกหล่นไปนั้นไม่ได้อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนั้นด้วย ทั้งนี้ ดังปรากฏตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๐/๒๔๙๘ ซึ่งได้วินิจฉัยไว้ในทำนองดังกล่าวแล้ว ดังนั้น เมื่อกรมป่าไม้ต้องการเพิ่มเติมชื่อตำบลที่ตกหล่นไว้ในพระราชกฤษฎีกาฉบับดังกล่าวด้วย จึงเป็นกรณีขยายพื้นที่เขตอุทยานแห่งชาติตามพระราชกฤษฎีกาฉบับเดิมออกไปอีกโดยเพิ่มเติมพื้นที่ของตำบลที่ตกหล่นนั้น เมื่อเป็นการขยายพื้นที่อุทยานแห่งชาติ จึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ ซึ่งกระทำโดยประกาศพระราชกฤษฎีกาขยายเขตอุทยานแห่งชาติ และผนวกพื้นที่ตำบลที่ต้องการจะเพิ่มเติมในเขตอุทยานแห่งชาติลงในพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ และด้วยการดำเนินการแก้ไขวิธีดังกล่าวจะทำให้พระราชกฤษฎีกาทั้งสองฉบับต่อเนื่องไม่ขาดตอนเป็นสองระยะดังเช่นการยกเลิกพระราชกฤษฎีกาฉบับเดิมแล้วประกาศพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ สำหรับกรณีการผนวกพื้นที่เพิ่มเติมเข้าไปในอุทยานแห่งชาติก็คงปฏิบัติเช่นเดียวกับกรณีชื่อตำบลตกหล่นเช่นกัน โดยการประกาศพระราชกฤษฎีกาขยายเขตอุทยานแห่งชาติออกไป

แต่อย่างไรก็ตามประเด็นเกี่ยวกับแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกา คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)[๑๐] ได้เคยวินิจฉัยว่า “บริเวณที่ดินใดจะเป็นเขตอุทยานแห่งชาติหรือไม่ มาตรา ๖ กำหนดให้กระทำโดยการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดบริเวณที่ดินให้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติโดยมีแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกาเขตอุทยานแห่งชาติไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน มาตรา ๗ กำหนดให้กระทำโดยการออกพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนเขตอุทยานแห่งชาติ และกรณีที่มิใช่เป็นการเพิกถอนเขตอุทยานแห่งชาติทั้งหมดให้มีแผนที่แสดงเขตที่เปลี่ยนแปลงด้วย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า แผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ บางส่วน ในท้องที่ ตำบลหินตั้ง อำเภอเมืองนครนายก จังหวัดนายก พ.ศ. ๒๕๒๑ และพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนอุทยานแห่งชาติ ป่าเขาใหญ่ บางส่วน ในท้องที่ ตำบลนาหินลาด อำเภอปากพลี และตำบลหินตั้ง อำเภอเมืองนครนายก พ.ศ. ๒๕๔๒ ออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ ซึ่งพระราชกฤษฎีกาทั้งสองฉบับได้เพิกถอนพื้นที่อุทยานแห่งชาติป่าเขาใหญ่บางส่วนเท่านั้น ดังนั้น พื้นที่เขตอุทยานแห่งชาติป่าเขาใหญ่ส่วนที่มิได้ถูกเพิกถอนโดยพระราชกฤษฎีกาฯ ฉบับ พ.ศ. ๒๕๒๑ และฉบับ พ.ศ. ๒๕๔๒ จึงต้องเป็นไปตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดบริเวณที่ดินป่าเขาใหญ่ฯ ฉบับ พ.ศ. ๒๕๐๕” ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาในเรื่องนี้ สรุปได้ว่าเขตอุทยานแห่งชาติต้องเป็นไปตามแผนที่แนบท้าย ในมาตรา ๖ เท่านั้น ส่วนแผนที่ท้ายตามความในมาตรา ๗ เป็นเรื่องการเพิกถอนเขตอุทยานแห่งชาติ

---

[๙] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกพระราชกฤษฎีกาเพิ่มเติมชื่อตำบลที่ตกหล่นและการผนวกพื้นที่เพิ่มเติมเข้าไปในอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ (เรื่องเสร็จที่ ๓๗๒/๒๕๒๓)*

[๑๐] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง หารือเกี่ยวกับแนวเขตอุทยานแห่งชาติตามพระราชกฤษฎีกา (เรื่องเสร็จที่ ๖๕/๒๕๔๙)*

๓. เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

เขตรักษาพันธ์สัตว์ป่ามีพระราชบัญญัติที่ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ดำเนินการอยู่ ๒ ฉบับ คือ พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ ซึ่งต่อมาได้ถูกเลิกโดยพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๓ ซึ่งการบัญญัติเกี่ยวกับเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าจะแตกต่างอย่างไรหรือไม่ จะขอกล่าวไปทั้งสองพะราชบัญญัติเพื่อเปรียบเทียบไปพร้อมกัน

๓.๑ พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓

มาตรา ๑๙ บัญญัติว่า เมื่อรัฐบาลเห็นสมควรกำหนดบริเวณที่ดินแห่งใดให้เป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่าโดยปลอดภัยเพื่อรักษาไว้ซึ่งพันธุ์สัตว์ป่าให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกาและมีแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย บริเวณที่กำหนดนี้เรียกว่า เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

ที่ดินที่จะกำหนดให้เป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่านั้น ต้องเป็นที่ดินที่มิได้อยู่ในกรรมสิทธิ์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลใดซึ่งมิใช่ทบวงการเมือง

มาตรา ๒๐ บัญญัติว่า การขยาย หรือการเพิกถอนเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกาและกรณีที่มิใช่เป็นการเพิกถอนเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าทั้งหมดให้มีแผนที่แสดงแนวเขตที่เปลี่ยนแปลงไปแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย

มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าให้มีหลักเขต ป้าย หรือเครื่องหมายแสดงแนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าไว้ตามสมควรเพื่อให้ประชาชนเห็นได้ว่าเป็นแนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

มาตรา ๒๔ บัญญัติว่า ในเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดิน หรือตัดโค่น แผ้วถาง เผา ทำลาย ต้นไม้ หรือพฤกษชาติอื่น หรือขุดหาแร่ดิน หิน หรือเลี้ยงสัตว์ หรือเปลี่ยนแปลงทางน้ำ หรือทำให้ลำน้ำ ลำห้วย หนองบึง ท่วมท้นหรือเหือดแห้ง หรือเป็นพิษต่อสัตว์ป่า

มาตรา ๓๒ บัญญัติว่า คณะกรรมการมีหน้าที่ให้คำปรึกษาต่อรัฐมนตรีในเรื่องต่อไปนี้

(๑) กำหนดระยะเวลาและท้องที่ห้ามล่าสัตว์ป่าคุ้มครองประเภทที่ ๒ ตามมาตรา ๙

(๒) กำหนดเขตรักษาพันธ์สัตว์ป่าตามมาตรา ๑๙ และเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ตามมาตรา ๒๖ รวมถึงการกำหนดชนิด หรือประเภทของสัตว์ป่าที่จะห้ามล่าในเขตนั้นด้วย

(๓) กิจการอันพึงกระทำเพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและเขตห้ามล่าสัตว์ป่า

(๔) หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาตให้ล่าสัตว์ป่าและค้าสัตว์ป่า

(๕) เรื่องที่รัฐมนตรีปรึกษา

จากบทบัญญัติจะเห็นได้ว่า หากรัฐบาลเห็นสมควรโดยอาจขอปรึกษาหารือจากคณะกรรมการตามมาตรา ๓๒ แล้ว จะกำหนดให้ที่ดินบริเวณแห่งใดที่บุคคลมิได้มีกรรมสิทธิ์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลใดซึ่งมิใช่ทบวงการเมือง ให้เป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่า โดยปลอดภัยแล้ว รัฐสามารถนำที่ดินนั้นมากำหนดให้เป็นเขตรักษาพันธ์สัตว์ป่าได้โดยการตราพระราชกฤษฎีกา และมีแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกา ส่วนที่ดินอันข้อยกเว้นมิให้นำมากำหนดเป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่ามีลักษณะทำนองเดียวกับการกำหนดให้เป็นพื้นที่อุทยานแห่งชาติตามที่กล่าวมาแล้ว และมีคำอธิบายเพิ่มเติม คำว่า “ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย” จากคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๘)[๑๑] ว่า “ครอบครอง” มีความหมาย

---

[๑๑] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ปัญหาการกำหนดพื้นที่ที่อยู่ในความครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลที่มิใช่ทบวงการเมืองเป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ตามมาตรา ๑๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า (เรื่องเสร็จที่ ๒๐๙/๒๕๒๙)*

กว้างกว่า “สิทธิครอบครอง” กล่าวคือ บุคคลใดอาจครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่นไว้โดยที่ตนไม่มีสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินนั้นก็ได้ การที่บุคคลสามารถเข้าไปทำไม้ เก็บหาของป่า ทำประโยชน์ อยู่อาศัยในเขตป่าเป็นการชั่วคราว การเข้าไปทำเหมืองแร่ หรือระเบิดหิน ย่อยหินได้ตามสัมปทาน ก็เพราะว่าบุคคลนั้นได้รับอนุญาตโดยถูกต้องตามกฎหมายกรณีจึงเท่ากับว่าบุคคลนั้นครอบครองพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตโดยชอบด้วยกฎหมาย กรณีจึงถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่อยู่ใน “ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย” พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตนั้นเป็นการชั่วคราวภายในกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตมิได้มีผลถึงขนาดเป็น “สิทธิครอบครอง”[๑๒]

เมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าแล้ว ผลของการตราพระราชกฤษฎีกาจะมีผลห้ามมิให้บุคคลใดเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินในเขตรักษาพันธุ์สัตว์นั้นตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ ที่ดินจึงมีสถานะเป็นที่ต้องห้ามตามกฎหมาย ข้อ ๑๔ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓.๒ พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕

ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้คณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า คณะกรรมการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าแห่งชาติ มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๑๕ ดังนี้

(๑) ให้ความเห็นชอบในการกำหนดเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าตามมาตรา ๓๓ การกำหนดเขตห้ามล่าสัตว์ป่า และการกำหนดชนิด หรือประเภทของสัตว์ป่าที่จะห้ามล่าในเขตนั้นตาม มาตรา ๔๒

ฯลฯ

(๔) ให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการออกพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และระเบียบเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๓ บัญญัติว่า “เมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรกำหนดบริเวณที่ดินแห่งใดให้เป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่าโดยปลอดภัย เพื่อรักษาไว้ซึ่งพันธุ์สัตว์ป่าให้กระทำได้ โดยการตราพระราชกฤษฎีกาและให้มีแผนที่แสดงแนวเขตแห่งบริเวณที่ดินที่กำหนดนั้นแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย บริเวณที่กำหนดนี้เรียกว่า เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

ที่ดินที่กำหนดให้เป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าต้องเป็นที่ดินที่มิได้อยู่ในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินของบุคคลใดซึ่งมิใช่ทบวงการเมือง”

สำหรับการขยายเขต การเพิกถอนเขตมีบัญญัติไว้ในมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ ในทำนองเดียวกับมาตรา ๒๐ เดิมตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓

จากบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติมีข้อที่ตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนี้

---

[๑๒] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การกำหนดที่ดินที่อยู่ในความครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลที่มิใช่ทบวงการเมืองให้เป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ตามมาตรา ๑๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า (เรื่องเสร็จที่ ๔๐๐/๒๕๓๐)*

(๑) การกำหนดพื้นที่บริเวณที่ที่จะให้เป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เดิมรัฐบาลขอคำปรึกษาคณะกรรมการ แต่ที่แก้ไขใหม่เป็นอำนาจของคณะรัฐมนตรี และการจะกำหนดพื้นที่เขตรักษาพันธุ์ สัตว์ป่า รวมทั้งการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าได้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕[๑๓] ด้วย

(๒) สำหรับพื้นที่ที่ห้ามมิให้นำไปกำหนดเป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า จากเดิมมิให้นำที่ดินที่บุคคลครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ปรับแก้เป็น ห้ามมิให้นำที่ดินที่บุคคลมีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งคำว่า “สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน” คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)[๑๔] ได้อธิบายว่า “สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น เมื่อพิจารณามาตรา ๒ มาตรา ๔ มาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบมาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๖๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว เห็นว่า บุคคลย่อมได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ต่อเมื่อยึดถือที่ดินนั้นโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนมาตั้งแต่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ” หรืออาจกล่าวได้ว่า สิทธิครอบครองที่บุคคลนั้นจะมีสิทธิเหนือที่ดินของรัฐนั้นได้จะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินโดยได้รับใบจอง (น.ส. ๒) เป็นต้น

ดังนั้น หลังจากที่พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ ยกเลิกและใช้พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้ว จึงสามารถผนวกพื้นที่ที่ได้รับสัมปทานที่อยู่ในเขตป่าไม้ทั้งหลายเข้าเป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าได้

๔. เขตห้ามล่าสัตว์ป่า

๔.๑ พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓

มาตรา ๒๕ บัญญัติว่า ห้ามมิให้ผู้ใดล่าสัตว์ ไม่ว่าจะเป็นสัตว์ป่าสงวน สัตว์ป่าคุ้มครองหรือมิใช่ หรือเก็บหรือทำอันตรายแก่ไข่หรือรังของสัตว์ป่าซึ่งห้ามมิให้ล่านั้น ในบริเวณวัดหรือในบริเวณสถานที่ซึ่งจัดไว้เพื่อให้ประชาชนใช้ประกอบพิธีกรรมทางศาสนา

มาตรา ๒๖ บัญญัติว่า บริเวณสถานที่ซึ่งใช้ในราชการ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแห่งใด รัฐมนตรีจะกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าชนิดประเภทใดก็ได้โดยประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

จากบทบัญญัติในมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ มีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการนำที่ดินไปกำหนดเป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ดังนี้

---

[๑๓] *มาตรา ๙ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าแห่งชาติ” ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เป็นประธาน ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมประมง อธิบดีกรมปศุสัตว์ อธิบดีกรมศุลกากร อธิบดีกรมการค้าต่างประเทศ เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่น้อยกว่าห้าคน แต่ไม่เกินสิบเอ็ดคน ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง และให้อธิบดีกรมป่าไม้เป็น กรรมการและเลขานุการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนของสมาคม หรือมูลนิธิที่เกี่ยวข้องกับสัตว์ป่าไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับแต่งตั้ง*

[๑๔] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การกำหนดเขตประทานบัตรเหมืองแร่เป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและการกำหนดวันใช้บังคับของกฎหมาย (เรื่องเสร็จที่ ๒๖๓/๒๕๕๐)*

(๑) พื้นที่ที่จะนำไปกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่า

"เขตห้ามล่าสัตว์ป่า" ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ ให้คณะกรรมการมีหน้าที่ให้คำปรึกษาในการกำหนดเขตห้ามล่าสัตว์ป่า แต่ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ ให้กำหนดได้ในพื้นที่บริเวณสถานที่ซึ่งใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันเท่านั้น[๑๕] และต่อมาคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้วินิจฉัยในทำนองเดียวกันอีกว่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าจะกำหนดได้ เฉพาะบริเวณสถานที่ซึ่งใช้ในราชการ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันเท่านั้น ไม่อาจกำหนดในบริเวณพื้นที่นอกจากนี้ได้อีก[๑๖] ดังนั้น พื้นที่ที่จะนำมากำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้ จึงมีลักษณะเป็นที่พื้นที่ในลักษณะที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) หรือบริเวณสถานที่ที่ใช้ในราชการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) ซึ่งในการกำหนดเขตห้ามล่าสัตว์ป่ารัฐมนตรีต้องขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการตามมาตรา ๓๒ ก็ได้ สำหรับพื้นที่อื่นที่มีลักษณะเดียวกันจะนำมากำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายกองที่ ๖) เคยวินิจฉัยไว้ว่า บริเวณวัด หรือบริเวณสถานที่ ซึ่งจัดไว้เพื่อประชาชนใช้เป็นที่ประกอบพิธีกรรมในทางพระพุทธศาสนาสำหรับที่แห่งนั้น ซึ่งก็คือพื้นที่ที่ตั้งวัด รวมตลอดถึงแนวเขตของวัดซึ่งเป็นเขตพุทธาวาสและสังฆาวาสกับพื้นที่ของวัดที่ใช้ในกิจการเกี่ยวกับการประกอบกิจการในทางศาสนาด้วย แต่ไม่หมายรวมถึงที่ดินของวัดที่นำไปจัดหาผลประโยชน์ เช่น ให้บุคคลเช่า หรืออาศัยหรือทำการค้าขาย[๑๗] รัฐมนตรีสามารถประกาศกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้

ดังนั้น ประเด็นปัญหาข้อถกเถียงการกำหนดพื้นที่อื่นใดนอกจากลักษณะตามที่กล่าวจะกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้หรือไม่ จึงเป็นที่ยุติไม่มีข้อโต้แย้งกันอีกต่อไป

(๒) ผลของการกำหนดพื้นที่เขตห้ามล่าสัตว์ป่า

มีข้อน่าสังเกตว่า เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าแล้วจะไม่มีบทห้ามมิให้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินซึ่งต่างจากเขตรักษาพันธุ์สัตว์ ซึ่งบัญญัติห้ามไว้ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ สาเหตุก็น่าจะมาจากโดยลักษณะของพื้นที่จะกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้จะต้องอยู่ในลักษณะที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒), (๓) และเมื่อเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕, ๑๓๐๖ และ ๑๓๐๗ ก็มีบทบัญญัติห้ามมิให้การโอน การยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินและการยึด ในพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ จึงไม่มีการกำหนดไว้

๔.๒ พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า บริเวณสถานที่ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแห่งใด รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าชนิดหรือประเภทใดก็ได้ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

---

[๑๕] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตห้ามล่าสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า (เรื่องเสร็จที่ ๕๓๕/๒๕๔๙)*

[๑๖] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การบริหารจัดการที่ดินทะเลน้อยสาธารณประโยชน์ที่ทับซ้อนกับเขตห้ามล่าสัตว์ป่า (เรื่องเสร็จที่ ๒๐๔๕/๒๕๕๘)*

[๑๗] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ (เรื่องเสร็จที่ ๑๙/๒๕๑๔)*

เมื่อได้ประกาศของรัฐมนตรีกำหนดเขตห้ามล่าสัตว์ป่าชนิดหรือประเภทใดแล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการดังต่อไปนี้

(๑) ล่าสัตว์ป่าชนิดหรือประเภทนั้น

(๒) เก็บหรือทำอันตรายแก่รังของสัตว์ป่าซึ่งห้ามมิให้ล่านั้น

(๓) ยึดถือครอบครองที่ดิน หรือตัด โค่น แผ้วถาง เผา ทำลายต้นไม้หรือพฤกษชาติอื่น หรือขุดหาแร่ ดิน หิน หรือเลี้ยงสัตว์ หรือเปลี่ยนแปลงทางน้ำ หรือทำให้น้ำใน ลำน้ำ ลำห้วย หนอง บึง ท่วมท้น เหือดแห้ง เป็นพิษหรือเป็นอันตรายต่อสัตว์ป่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดี หรือเมื่ออธิบดีได้ประกาศอนุญาตไว้เป็นคราวๆ ในเขตห้ามล่า แห่งหนึ่งแห่งใดโดยเฉพาะ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานอื่นใดมีความจำเป็นต้องปฏิบัติการตามกฎหมายหรือปฏิบัติการเพื่อประโยชน์ในการศึกษาหรือวิจัยทางวิชาการในเขตห้ามล่าสัตว์ป่า พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานนั้นต้องปฏิบัติตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

ข้อควรพิจารณาเมื่อได้มีการยกเลิกพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ.๒๕๐๓ ปรับปรุงแก้ใหม่เป็นพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ เกี่ยวกับเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ดังนี้

(๑) การกำหนดพื้นที่เขตห้ามล่าสัตว์ป่า

ลักษณะของพื้นที่ที่จะประกาศกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้ (ออกประกาศของรัฐมนตรีมิใช่ออกพระราชกฤษฎีกา) ยังคงยึดหลักการเดิม คือ เฉพาะบริเวณสถานที่ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันเท่านั้น เช่นเดียวกับมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ เพียงแต่มีเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า รัฐมนตรีจะประกาศเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ ทั้งนี้ อาจเนื่องจากสภาพปัญหาที่ผ่านมาได้มีการประกาศเขตห้ามล่าสัตว์ป่าที่ครอบคลุมพื้นที่มากกว่าที่ข้อกำหนดของกฎหมายกำหนดไว้จึงก่อให้เกิดปัญหากับราษฎรและหน่วยอื่นของรัฐที่อาจต้องมาถกเถียงในประเด็นเกี่ยวกับสถานะของที่ดิน จึงต้องได้รับการเห็นชอบโดยการกลั่นกรองจากคณะกรรมการก่อน

(๒) เดิมเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ ไม่มีบัญญัติบทห้ามไว้ แต่เมื่อมีการปรับปรุงแก้ไขใหม่เพื่อให้เกิดความชัดเจนจึงบัญญัติห้ามไว้ใน (๓) ของมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ ปิดช่องว่างมิให้มาตีความหรือถกเถียงกันอีกต่อไป

๕. เขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีจากการตรวจสอบข้อหารือของกรมป่าไม้และกรมพัฒนาที่ดินที่หารือในปัญหาข้อกฎหมายไปยังสำนักคณะกรรมการกฤษฎีกาเป็นปัญหาเกี่ยวกับป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ มีการหารือไปจำนวน ๔ ครั้ง สรุปความเป็นมาพอสังเขปได้ดังนี้

๕.๑ โครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินเริ่มตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๓ โดยกระทรวงมหาดไทยได้รับอนุมัติจากนายกรัฐมนตรีให้ดำเนินการตามแผนเตรียมการเพื่อดำเนินงานตามโครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินกับได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้แต่งตั้งคณะกรรมการสำรวจและจำแนกประเภทที่ดิน เมื่อเดือนเมษายน ๒๕๐๓ ซึ่งได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินตามคำสั่งที่ ๘๐๐/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๐๓ เพื่อดำเนินการตามแผนเตรียมการข้างต้นกับได้มีหนังสือแจ้งทางปฏิบัติและส่งโครงการฯ สำเนาบันทึกการประชุม เรื่อง การสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน ไปยังจังหวัดทุกจังหวัดให้เจ้าหน้าที่ทางจังหวัดที่จะมีการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน รวม ๖๑ จังหวัด ได้ศึกษา

พิจารณาวิธีการ นอกจากนี้ ต่อมานายกรัฐมนตรีได้กำหนดนโยบายให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการแต่งตั้งอนุกรรมการประจำจังหวัดเพื่อพิจารณาพื้นที่ป่าในเขตจังหวัดให้ตรงกับสภาพที่แท้จริง โดยให้ถือเป็นเรื่องด่วนที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จภายในปี พ.ศ. ๒๕๐๓ กับให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ดำเนินการให้กรมป่าไม้จัดทำแผนที่แสดงเขตป่าทุกประเภทแยกเป็นรายจังหวัดและหมายเขตป่าที่จะสงวนคุ้มครองต่อไปลงในแผนที่ให้แล้วเสร็จโดยด่วน

๕.๒ แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ระหว่างระยะเวลา พ.ศ. ๒๕๐๔ ถึง พ.ศ. ๒๕๐๖ และ พ.ศ. ๒๕๐๙ ได้กำหนดจุดหมายของการพัฒนาเศรษฐกิจในส่วนการเพิ่มผลผลิตทางการเกษตรตามข้อ ๑.๓ (๘) และนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจด้านเกษตรกรรมตามข้อ ๒.๑ (๓) ไว้ว่า จะสงวนและบำรุงป่าไม้เพื่อให้มีป่าไม้ที่สมบูรณ์ในเนื้อที่ประมาณร้อยละ ๕๐ ของเนื้อที่ประเทศไทย นอกจากนี้ ก็ได้กำหนดแนวทางในเรื่องดังกล่าวไว้ตามข้อ ๔.๑ (๔) การป่าไม้และการจัดสรรที่ดินว่าจะจำแนกประเภทที่ดินออกเป็นที่ทำมาหากินและป่าสงวนทั่วประเทศ กับการจัดสรรที่ดินให้ประชาชนซึ่งไม่มีที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมอบให้กรมป่าไม้ กรมที่ดิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจำแนกที่ดินทั่วประเทศเพื่อให้มีเขตป่าสงวนเบื้องต้นประมาณ ๒๕๐,๐๐๐ ตารางกิโลเมตร หรือ ๑๕๖ ล้านไร่ ให้แล้วเสร็จภายใน ๖ ปี ในการนี้ แนวทางพัฒนาการเศรษฐกิจด้านการมหาดไทยตามข้อ ๖ (๒) โครงการสำรวจและจำแนกที่ดินได้กำหนดให้มีการสำรวจและจำแนกที่ดินทั่วประเทศเพื่อสงวนคุ้มครองป่า จัดสรรที่ดินเกษตรกรรมและใช้ประโยชน์อื่นไว้ด้วย โดยให้มีการศึกษาและตรวจแผนที่ทางอากาศที่มีอยู่เพื่อพิจารณาแนวป่าไม้และทำการสำรวจบนพื้นดินเพื่อตรวจสภาพและเขตของป่าว่าตรงกับแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศหรือไม่ และให้กระทรวงมหาดไทย กระทรวงเกษตร กระทรวงอุตสาหกรรม และกระทรวงกลาโหม ร่วมกันดำเนินงาน

๕.๓ จากจุดประสงค์ นโยบายแนวทางในการพัฒนาการเศรษฐกิจดังที่กล่าวไว้ตาม ๕.๒ ได้มีการดำเนินการเกี่ยวกับการสงวนและบำรุงป่าไม้ต่อเนื่องกันมาโดยตลอดโดยมีมติของคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๕.๓.๑ มติของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๐๔ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบตามข้อเสนอของกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการดำเนินการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน การประมวลผลและการจำแนกประเภทที่ดิน ดังนี้

๕.๓.๑.๑ อนุมัติให้จังหวัดประกาศเขตป่าที่จะสงวนคุ้มครองและป่าที่จะเปิดจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมและเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่คณะอนุกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัดดำเนินการกำหนดเขตเสร็จในท้องที่ ๖๐ จังหวัด โดยประมาณตามแผนที่ ให้ราษฎรและหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องทราบ

๕.๓.๑.๒ รับหลักการว่า บริเวณป่าที่เห็นสมควรกำหนดเป็นป่าสงวนคุ้มครองตาม ๕.๓.๑.๑ เป็นป่าที่จะรักษาไว้เป็นสมบัติของชาติ หากทบวงการเมืองใดประสงค์จะเข้าใช้ประโยชน์ต้องทำความตกลงกับกระทรวงเกษตร และได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ ไป

๕.๓.๑.๓ สำหรับป่าที่เห็นสมควรเปิดจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมและเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่นตามที่กล่าวใน ๕.๓.๑.๑ นั้น ให้จังหวัดและอำเภอท้องที่ดำเนินการจัดสรรให้ประชาชนตามโครงการและระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชนของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ โดยไม่ต้องขอรับความเห็นชอบจากกระทรวงเกษตร

๕.๓.๑.๔ ให้สภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ จัดลำดับความสำคัญของโครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินทั่วประเทศโดยละเอียด ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการจัดทำ Survey for Land Classification ให้เป็นไปตามหลักวิชาการเป็นพิเศษ เพราะโครงการดังกล่าวมีความสำคัญอย่างยิ่ง จะเป็นประโยชน์แก่การวางโครงการพัฒนาการเศรษฐกิจของชาติให้เป็นผลดียิ่งๆ ขึ้นไปในภายหน้า

สำหรับป่าที่จะสงวนคุ้มครองตาม ๕.๓.๑.๒ นั้น จะมีวิธีปฏิบัติตามที่คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินเสนอความเห็นไว้ กล่าวคือ จะมีการจัดคณะสำรวจและสายสำรวจออกทำการสำรวจหมายเขตป่าที่จะสงวนคุ้มครองให้เป็นการแน่นอน และจะได้สำรวจการครอบครองที่ดินของราษฎรได้ครอบครองอยู่นั้น จะควรสงวนคุ้มครองไว้ หรือควรกันเขตออกให้ราษฎรประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพต่อไป และจะได้ทำการสำรวจป่าที่เปิดจัดสรรเพื่อการเกษตรให้ทราบความอุดมสมบูรณ์ของพื้นที่เพื่อความเหมาะสมในการดำเนินงานตามโครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ

๕.๓.๒ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๒ พฤศิจกายน พ.ศ. ๒๕๐๖ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบตามข้อเสนอกระทรวงมหาดไทยจำแนกประเภทที่ดินอันเป็นการดำเนินการต่อเนื่องจากมติของคณะรัฐมนตรีตามข้อ ๕.๓.๑ ว่า เมื่อคณะกรรมการฯ ได้ทำการประมวลผลและจำแนกประเภทที่ดินโดยกำหนดพื้นที่ป่าไม้ที่สมควรสงวนคุ้มครองโดยแน่นอนเสร็จในจังหวัดใดแล้ว ให้เขตพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๐๔ สำหรับท้องที่จังหวัดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้ถือเขตพื้นที่ป่าไม้ตามที่คณะกรรมการฯ ได้จำแนกไว้ ส่วนที่ดินนอกเขตพื้นที่ป่าไม้ดังกล่าวถือเป็นเขตที่ดินจัดสรรเพื่อการเกษตรกรรมและเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งเป็นหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทยจะได้ดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

๕.๓.๓ มติของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๑๒ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบตามข้อเสนอของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เกี่ยวกับการแก้ไขปัญหากรณีที่ชาวไร่ชาวนาต้องเสียดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราสูง เพราะที่ดินที่ทำไร่นาเป็นที่บุกเบิกโดยพลการ ไม่ใช่ที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายอันจะนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ได้ และทางราชการจะช่วยเหลือโดยการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติบางส่วนมาพิจารณาจัดสรรให้ราษฎรจับจองประกอบอาชีพได้ ว่าพื้นที่ในเขตป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๐๔ ในเรื่องการจำแนกประเภทที่ดินซึ่งเป็นป่าเตรียมการสงวนและเจ้าหน้าที่ได้รังวัดกันออกจากเขตป่าที่จะสงวนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ป่าไม้ตรวจสอบ ถ้าปรากฏว่าอยู่ในเขตซึ่งกันออกแล้วให้พิจารณาออก น.ส. ๓ ได้ ตามระเบียบและกฎหมาย ถ้าอยู่ในเขตที่เจ้าหน้าที่รังวัดไว้ เพื่อจะสงวนต่อไปจะต้องรอให้ประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติเสียก่อน และให้คณะกรรมการตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติฯ เป็นผู้พิจารณาต่อไป

๕.๓.๔ มติของคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบตามข้อเสนอของคณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติเกี่ยวกับนโยบายการใช้และกรรมสิทธิ์ที่ดินว่าในพื้นที่ป่าไม้ถาวร ๑๖๐.๓๕ ล้านไร่ ซึ่งกรมป่าไม้ได้ประกาศเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตวนอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและอื่นๆ ไปแล้วประมาณ ๑๒๓ ล้านไร่ ยังเหลือพื้นที่ป่าไม้ถาวรที่ยังไม่ได้ประกาศเป็นป่าสงวนอีกประมาณ ๓๐ ล้านไร่ ซึ่งเรียกว่าป่าเตรียมการสงวนนั้น ให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ร่วมกับกรมที่ดิน กรมแผนที่ทหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำการสำรวจและจำแนกประเภทที่ดินอย่างละเอียดให้เสร็จภายใน พ.ศ. ๒๕๓๐ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการพัฒนาที่ดิน เมื่อได้ดำเนินการจำแนกเสร็จเรียบร้อยแล้วพื้นที่ใดถูกจำแนกเป็นป่าไม้ให้กรมป่าไม้ดำเนินการประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติ พื้นที่ที่เหมาะสมกับการเกษตรแต่ยังคงสภาพเป็นป่าไม้อยู่ให้รักษาเป็นป่าไม้ต่อไปไม่ควรจำแนกออกเป็นพื้นที่ทำกิน[๑๘]

๕.๔ จากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๑๒ ตามข้อ ๕.๓.๓ คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าเป็นเรื่องเกี่ยวกับการนำพื้นที่เฉพาะที่กันออกจากแนวเขตที่จะกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติมาพิจารณาออก น.ส. ๓ ให้แก่ราษฎรตามระเบียบและกฎหมาย หากจากการสอบสวนปรากฏว่าราษฎรผู้นั้น

---

[๑๘] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง พื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ (เรื่องเสร็จที่ ๔๓๔ – ๔๓๕/๒๕๓๖)*

ได้ทำประโยชน์ในพื้นที่ที่กันออกอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งกรณีมีความหมายเฉพาะพื้นที่ที่จะดำเนินการกันออกเท่านั้น ที่จะพ้นจากการเป็นป่าไม้ถาวร ส่วนพื้นที่ที่เหลือไม่ได้ดำเนินการออก น.ส. ๓ (ในพื้นที่ที่กันออกจากแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ) ยังคงมีสภาพเป็นป่าไม้ถาวรอยู่เช่นเดิม ถ้ามีการพิจารณาออก น.ส. ๓ เต็มพื้นที่ที่กันออก พื้นที่ที่กันออกทั้งหมดเพื่อพิจารณาออก น.ส. ๓ ก็ย่อมสิ้นสภาพเป็นพื้นที่ป่าไม้ถาวรต่อไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๑๒

ส่วนมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ เป็นการยืนยันในหลักการว่า หากพื้นที่ใดมีสภาพเป็นป่าไม้ หรือถูกจำแนกเป็นป่าไม้ ก็ให้ทำการสงวนรักษาไว้เป็นสมบัติของชาติโดยประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติต่อไป ซึ่งเป็นการยืนยันเจตนารมณ์ของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔

จากมติคณะรัฐมนตรีทั้งสามครั้งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า มติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับป่าไม้เป็นเรื่องของการกำหนดหลักการและแนวทางการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ ยากจะเข้าใจในเรื่องพื้นที่ป่าไม้ และทำให้ต้องตีความมติคณะรัฐมนตรีซึ่งเป็นเรื่องของนโยบายรัฐบาล สมควรที่กรมป่าไม้และกระทรวงเกษตรและสหกรณ์จะได้ประมวลเสนอคณะรัฐมนตรีขึ้นใหม่ในเรื่องพื้นที่ป่าไม้ทั้งหมดในมติคณะรัฐมนตรีเดียวกัน[๑๙]

๕.๕ สุดท้ายในที่ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีก็ได้รับการวินิจฉัยจากคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓)[๒๐] ว่า “ป่าไม้ถาวร” ไม่ใช่คำที่ปรากฏในมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ เรื่อง การจำแนกประเภทที่ดิน และในข้อเสนอการดำเนินการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินและการประมวลผลการจำแนกประเภทที่ดินของคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน อันเป็นที่มาของมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว แต่ปรากฏการใช้คำว่า “ป่าไม้ถาวร” ในการเสนอผลการจำแนกประเภทที่ดินภายหลังจากที่มาตรา ๕๘ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับ อย่างไรก็ดีประมวลกฎหมายที่ดินก็มิได้บัญญัติความหมายของเขตป่าไม้ถาวรในอันที่จะใช้ในการพิจารณาการเริ่มต้นสถานะของการเป็นป่าไม้ถาวรไว้ จึงต้องพิจารณาจากมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องกับการจำแนกประเภทที่ดิน ประกอบกับข้อเสนอการดำเนินการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินและการประมวลผลการจำแนกที่ดินของคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินหรือคณะกรรมการพัฒนาที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการพัฒนาที่ดิน

เมื่อพิจารณาข้อเสนอการดำเนินการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินและการประมวลผลการจำแนกประเภทที่ดินของคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน อันเป็นที่มาของมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ เรื่อง การสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน นั้น แม้ว่ากระทรวงมหาดไทย โดยคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินได้เสนอให้คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบกับเขตป่าที่สมควรกำหนดเป็นป่าสงวนคุ้มครองและป่าที่จะเปิดจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมตามที่คณะอนุกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัดได้หมายเขตป่าไว้ และคณะรัฐมนตรีรับหลักการว่าบริเวณป่าที่สมควรกำหนด เป็นป่าคุ้มครองเป็นป่าที่จะรักษาไว้เป็นสมบัติของชาติโดยถาวรก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการต่อไป อันได้แก่ การจัดตั้งคณะสำรวจและสายสำรวจเพื่อทำการหมายเขตป่าที่สมควรสงวนคุ้มครองและสมควรจัดสรรให้เป็นการแน่นอน ซึ่งจะต้องเสนอผลการสำรวจพื้นที่และจำแนกประเภทที่ดินต่อคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินพิจารณาให้ความเห็นชอบอีกครั้ง ดังเช่นกรณีจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับการ

---

[๑๙] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การพิจารณาทบทวนปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี (เรื่องเสร็จที่ ๒๙๑/๒๕๓๒)*

[๒๐] *บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การเป็นป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ (เรื่องเสร็จที่ ๗๗๕/๒๕๖๑)*

สำรวจและประมวลผลการจำแนกประเภทที่ดินในฐานะโครงการนำร่องโดยคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินและได้เสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบอีกครั้ง ประกอบกับการดำเนินการสำรวจและจำแนกประเภทที่ดินในพื้นที่จังหวัดอื่นๆ ภายหลังจากที่คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินได้เสนอผลการสำรวจ และประมวลผลการจำแนกประเภทที่ดินต่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ ซึ่งปรากฏหลายกรณีที่คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินได้เสนอให้เปลี่ยนบริเวณป่าที่สมควรสงวนคุ้มครองตามที่ได้รับความเห็นชอบ เมื่อครั้งมีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ไปเป็นบริเวณป่าที่สมควรจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมและเพื่อประโยชน์อย่างอื่น และเปลี่ยนบริเวณป่าที่ได้รับการหมายเขตป่าให้เป็นพื้นที่ที่สมควรจัดสรรไปเป็นป่าไม้ถาวร รวมถึงกำหนดให้เป็นป่าชุมชนด้วยเหตุผลของความเหมาะสมของลักษณะของพื้นดิน การถือครองของประชาชน หรือขนาดของพื้นที่ที่คงอยู่ เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ เขตป่าที่สมควรสงวนคุ้มครองตามที่ได้รับความเห็นชอบตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ จึงยังไม่ใช่เขตป่าอันเป็นที่ยุติว่าเป็นเขตป่าไม้ถาวร เพียงแต่กระทรวง ทบวง หรือกรม มีความผูกพันในการเข้าใช้ประโยชน์ในบริเวณเขตป่านั้น โดยจะต้องทำความตกลงกับกระทรวงเกษตรและได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องนำแนวเขตป่าที่สมควรสงวนคุ้มครองนั้นไปกำหนดให้เป็นป่าตามกฎหมายต่อไป

ดังนั้น พื้นที่ป่าไม้ถาวรต้องเป็นพื้นที่ที่ได้รับการประมวลผลการจำแนกประเภทที่ดินให้สงวนคุ้มครองรักษาป่าที่จำแนกไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้ต่อไป ซึ่งดำเนินการโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ เช่น คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินหรือคณะกรรมการพัฒนาที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการพัฒนาที่ดินและคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบด้วยกับผลการจำแนกประเภทที่ดินนั้นแล้วเท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๓) ในเรื่องเสร็จที่ ๔๘๘/๒๕๓๑ สรุปความได้ว่า พื้นที่ป่าไม้ถาวรได้แก่เขตพื้นที่ซึ่งได้มีการสำรวจจำแนกแล้วว่ามีลักษณะเป็นป่า และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบด้วยว่าให้กำหนดเขตพื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตป่าไม้ถาวรหรือดำรงสภาพความเป็นป่าไม้ไว้ต่อไป อีกทั้งศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยถึงสถานะของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ในคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๖๗/๒๕๕๓ สรุปความได้ว่า กรณีบริเวณป่าสายควน – เกาะอ้ายกลิ้ง ในท้องที่จังหวัดตรัง ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ กำหนดไว้เป็นป่าไม้ของชาติ เป็นเพียงการกำหนดเขตป่าคร่าวๆ เพื่อที่ทางราชการจะได้ดำเนินการสำรวจและจำแนกต่อไปว่าพื้นที่บริเวณใดให้เป็นป่าไม้ถาวรหรือพื้นที่ใดไม่เหมาะสมกำหนดให้เป็นป่าไม้ถาวรต่อไปเท่านั้น มิใช่เป็นการกำหนดพื้นที่ป่าทั้งหมดเป็นป่าไม้ถาวร จนกระทั่งคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๐ อนุมัติตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอผลการจำแนกพื้นที่ในบริเวณป่าสายควน – เกาะอ้ายกลิ้ง ในท้องที่จังหวัดตรัง โดยส่วนหนึ่งกำหนดให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวร และอีกส่วนหนึ่งจำแนกออกจากป่าไม้ของชาติซึ่งอยู่นอกเขตป่าสงวนแห่งชาติ โดยมอบให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติดำเนินการจัดสรรเป็นที่ทำกินของราษฎรและจัดเป็นป่าชุมชน

● หลักเกณฑ์และวิธีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมวดที่ ๒ มาตรา ๕๖ – ๖๔ กำหนดวิธีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้สามารถแบ่งออกได้ ๓ วิธี คือ

๑. วิธีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศกำหนดพื้นที่จังหวัดที่จะทำการรังวัดและทำแผนที่ในแต่ละปีงบประมาณและผู้ว่าราชการในพื้นที่กำหนดประกาศกำหนดพื้นที่ออกเป็นอำเภอ ตำบล และหมู่บ้าน หลังจากนั้นกรมที่ดินก็จะส่งเจ้าหน้าที่จากส่วนกลางเข้าไปเดินสำรวจในพื้นที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้กับราษฎร

๒. วิธีการออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยการยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

๒.๑ การออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการออกให้กับบุคคลที่มีสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย

๒.๒ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการออกให้บุคคลผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงบุคคลผู้ที่ไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี กล่าวคือ เมื่อมีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่นั้นไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอหรือเจ้าพนักงานที่ดิน ภายใน ๓๐ วัน ซึ่งหากมีความจำเป็นจะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ จะต้องขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๗

๓. ออกโดยวิธีการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการดำเนินการกับที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ ก. โดยนำหลักฐานที่เกี่ยวกับระวาง รูปถ่ายทางอากาศที่ใช้ในการออก น.ส. ๓ ก. ไปปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศด้วยการย้ายรูปแปลงที่ดิน น.ส. ๓ ก. จากระวางรูปถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐ มาลงที่หมายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ โดยอาศัยลวดลายในระวางแล้วเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดหรือพิสูจน์สอบสวนสิทธิในที่ดิน

แต่สำหรับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ จะต้องมีการตรวจพิสูจน์ที่ดินจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ในคู่มือเล่มนี้จึงจะกล่าวเฉพาะการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เท่านั้น

● การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๙ บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรานี้ จึงเป็นการออกให้กับบุคคลที่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน เช่น ส.ค. ๑, ใบเหยียบย่ำ, ใบจอง, แบบหมายเลข ๓, ก.ส.น. ๕, น.ค. ๓ แต่ในคำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดินและการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของนายมานัส ฉั่วสวัสดิ์ อดีตที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ เนื่องในโอกาสเกษียณอายุราชการ[๒๑] อธิบายไว้ว่า การมีสิทธิครอบครองตามมาตรา ๕๙ มิได้เฉพาะเจาะจงว่าจะต้องมีหลักฐานในที่ดินเท่านั้น เช่น ที่ดินของวัดซึ่งได้ครอบครองมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แม้ไม่ได้แจ้งครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ก็สามารถขอออกโฉนดที่ดินได้เนื่องจากตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

---

[๒๑] *มานัส ฉั่วสวัสดิ์, ประมวลกฎหมายที่ดินและการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, หน้า ๓๖๖ – ๓๖๗*

บัญญัติว่า ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ และศาสนสมบัติกลาง จะโอนกันได้แต่โดยพระราชบัญญัติ ฉะนั้น ในทางกลับกัน แม้วัดจะไม่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) รัฐก็ไม่สามารถนำที่ดินของวัดไปดำเนินการจัดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ หรือที่ดินที่เกิดที่งอกริมตลิ่ง ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ บัญญัติว่า ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกนั้นย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น อันถือเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามหลักส่วนควบ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๒ บัญญัติรับรองไว้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายอื่น หรือทบวงการเมืองนำที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีหลักฐาน แต่โดยที่ทบวงการเมืองเป็นการครอบครองโดยชอบตามที่ได้รับมอบหมายจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง หรือแม้แต่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมขอออกโฉนดที่ดินในที่ดินที่ สปก. ได้กรรมสิทธิ์มาเพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินตามมาตรา ๓๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เช่นเดียวกัน

● ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย

การพิจารณาว่าบุคคลใดมีสิทธิครอบครองในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอันเป็นหลักเกณฑ์สาระสำคัญในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ ซึ่งจำเป็นที่จะต้องพิจารณาจากประวัติความเป็นมาในการถือครองที่ดินในแต่ละยุคสมัย ซึ่งสามารถแบ่งได้ ๓ ช่วงระยะเวลา ดังนี้

๑. ช่วงที่หนึ่ง การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (ก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินใช้บังคับ (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ในวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๗๙) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น หมวด ๑๑ กำหนดให้ต้องขอจับจองที่ดิน เมื่อกรมการอำเภอพิจารณาเห็นเป็นการถูกต้องก็จะออกใบเหยียบย่ำให้กับผู้ขอ หลังจากนั้นผู้ได้รับใบเหยียบย่ำจะต้องดำเนินการขอออกโฉนดที่ดิน หรือโฉนดแผนที่ต่อไป แม้ต่อมาพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ จะบัญญัติให้ยกเลิกความในหมวด ๑๑ ดังกล่าว แต่การได้มาซึ่งที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก็ยังต้องดำเนินการตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักการเดิมสำหรับที่ดินที่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ โดยมิได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินหรือมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินนั้น มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้ผู้ที่ครอบครองต้องดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งแสดงว่ากฎหมายได้รับรองให้ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยมิได้รับอนุญาตให้จองที่ดินหรือหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอยู่ก่อนนั้นสามารถครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ต่อไป หากที่ดินเช่นว่านั้นมิใช่ที่สงวนหวงห้ามเพื่อประโยชน์ของทางราชการ ที่สาธารณะที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือมีผู้อื่นจับจองอยู่ก่อนแล้วตามกฎหมายว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินและต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ ดังกล่าว ก็ยังรับรองสิทธิของผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยมิได้รับอนุญาตไว้ด้วย กล่าวคือ ได้บัญญัติให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินของตนตามวิธีที่กำหนดในกฎกระทรวง หากมิได้ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนดไว้จะมีเพียงโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐ บาท โดยมิได้ถูกตัดสิทธิการครอบครองที่ดินเหมือนกรณีการครอบครองภายหลังพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) ใช้บังคับตามที่มาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติไว้แต่อย่างใด ทั้งมาตรา ๑๕ ยังบัญญัติให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเหล่านี้ได้ และเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ มาตรา ๔ บัญญัติให้ผู้มีสิทธิ

ครอบครองที่ดินที่มีอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับยังคงมีสิทธิครอบครองสืบไปและคุ้มครองถึงผู้รับโอนด้วย สิทธิครอบครองของบุคคลเหล่านี้จึงมีการรับรองโดยกฎหมายที่ดินตลอดมา ส่วนการจะได้รับหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินจะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๗๙ ดังนั้น ถ้าผู้ครอบครองที่ดินได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ผู้นั้นย่อมเป็นผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้[๒๒]

๒. ช่วงที่สอง การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ.๒๔๗๙ ใช้บังคับจนถึงวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องขออนุญาตจับจองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งใบอนุญาตที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ มี ๒ แบบ คือ

๑) ใบเหยียบย่ำ เป็นใบอนุญาตที่นายอำเภอเป็นผู้ออก ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปี เมื่อทำประโยชน์ครบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดแล้ว นายอำเภอก็จะออกแบบหมายเลข ๓ ให้บุคคลนั้นยึดถือ

๒) ตราจอง เป็นใบอนุญาตที่เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี เมื่อทำประโยชน์ครบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะบันทึกรับรองในตราจองนั้น “ได้ทำประโยชน์แล้ว” สถานะที่ดินถือเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาตรา ๕ กำหนดให้ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ต่อนายอำเภอภายใน ๑๘๐ วัน ซึ่งหลักฐาน ใบเหยียบย่ำ แบบหมายเลข ๓ และตราจอง ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนั้น หากผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามหลักฐานดังกล่าวได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ผู้นั้นย่อมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย สำหรับบุคคลที่ครอบครองตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ.๒๔๗๙ ใช้บังคับ แต่ไม่ได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น กล่าวคือ ไม่ได้ยื่นคำขออนุญาตจับจองหรือได้ยื่นคำขอจับจองแล้วแต่ไม่ได้รับอนุญาต การออกโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง คือ กฎกระทรวง (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑[๒๓] ซึ่งต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ เช่นเดียวกัน

๓. ช่วงที่ ๓ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนับแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๓.๑ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาตรา ๕ กำหนดให้บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) โดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วัน ดังนั้นบุคคลที่ครอบครองที่ดินตามหลักฐานใบเหยียบย่ำ แบบหมายเลข ๓ ตราจอง และไม่มีหลักฐานสำหรับ

---

[๒๒] *บันทึกสำนักคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ขอทบทวนปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) การแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ในเขตอุทยานแห่งชาติตะรุเตา จังหวัดสตูล (เรื่องเสร็จ มีนาคม ๒๕๓๕)*

[๒๓] *ข้อ ๑ ในท้องที่ที่ได้มีการออกโฉนดที่ดินแล้ว บุคคลที่ครอบครองตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ใช้บังคับเป็นต้นมาและก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่ได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายในขณะนั้น และได้แจ้งการครอบครองที่ดินไว้แล้ว หากประสงค์จะขอรับโฉนดที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินในเขตสำนักงานที่ดิน หรือนายอำเภอในเขตที่ไม่มีสำนักงานที่ดิน*

ที่ดินจะต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ส่วนบุคคลที่มีโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ถือว่าเป็นผู้มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแจ้งการครอบครองที่ดินแต่อย่างใด

สำหรับบุคคลที่อยู่ในข่ายจะต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน แต่ไม่แจ้งภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ตามความในวรรคสองของมาตราดังกล่าวให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันเป็นการเฉพาะราย และคำว่า “ให้ถือว่า” เป็นบทสันนิษฐานเด็ดขาด แต่อย่างไรก็ตามหากราษฎรยังคงครอบครองที่ดินดังกล่าวต่อมาซึ่งอยู่ในฐานะเป็นผู้ที่ครอบครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จนกระทั่ง ปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้มีคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และให้เพิ่มเติมความในมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่า ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแต่ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งประราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรอคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัด รวมทั้งบุคคลผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดปิดประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองแต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน

ทั้งนี้ การแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ส.ค. ๒) ก็มิได้ทำให้ผู้แจ้งมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดินในทันที การแจ้งดังกล่าวเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งในการดำเนินการเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้แจ้งการครอบครองต่อไปเท่านั้น[๒๔] ดังนั้น การที่รัฐนำที่ดินบริเวณที่ครอบครองไปจัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือประกาศหวงห้ามเป็นป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตป่าไม้ถาวร ฯลฯ ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว บริเวณที่ดินดังกล่าวจึงต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๔)

สำหรับบุคคลที่ครอบครองที่ดินตามหลักฐานใบเหยียบย่ำ ที่ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายในที่นี้หมายถึงใบเหยียบย่ำที่ออกตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กล่าวคือ เป็นผู้ที่ได้ยื่นคำขอจับจองที่ดินตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ดำเนินการออกใบอนุญาตให้ ต่อมาประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ กรณีนี้กฎหมายกำหนดให้นายอำเภอสามารถดำเนินการต่อไปได้จนถึงที่สุด รวมทั้ง แบบหมายเลข ๓ ก็เช่นเดียวกัน ซึ่งในที่นี้หมายถึงแบบหมายเลข ๓ ที่ออกให้ตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กล่าวคือได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอ

---

[๒๔] *บันทึกสำนักคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริเวณเกาะกระทะตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต (เรื่องเสร็จที่ ๙๗/๒๕๓๘), บันทึกสำนักคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๒) ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินหรือมีพระราชกฤษฎีกากำหนดที่ดินให้เป็นอุทยานแห่งชาติ (เรื่องเสร็จที่ ๗๑๗/๒๕๓๘)*

ว่าได้ทำประโยชน์แล้วก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ กรณี จึงสามารถมาขอรับคำรับรองต่อนายอำเภอได้จนกว่าจะครบกำหนด ๑๘๐ วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาจับจองหรือภายในกำหนด ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แล้วแต่กรณี

๓.๒ ประมวลกฎหมายที่ดิน

๑) การจัดที่ดินผืนใหญ่ตามมาตรา ๒๗ ประกอบมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการนำที่ดินของรัฐที่มีเนื้อที่ติดต่อกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ไร่ ขึ้นไป และในการดำเนินการทางราชการจะให้ความช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ

๒) การจัดที่ดินแปลงเล็กเป็นการดำเนินการตามมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยแบ่งเป็นที่ดินหัวไร่ปลายนาและที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันต่ำกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ มาวัดแบ่งให้ราษฎรจับจองตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ๒๔๙๘

เมื่อได้จัดให้บุคคลที่ได้รับการคัดเลือกเข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ (มาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) หรือเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดชันสูตรสอบสวนในที่ดินที่อนุญาตให้จับจองได้ (มาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกใบจองให้แก่ผู้ได้รับการจัดที่ดิน และสามารถนำใบจองมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

● กระบวนการขั้นตอนและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) กำหนดว่า ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศ เพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ขีดเขตแล้วแต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมาย สำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้วให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าว มีอาณาเขตคาบเกี่ยวกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

จากกฎกระทรวงดังกล่าวสามารถแยกหลักเกณฑ์ในการตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินได้เป็นสองกรณี ดังนี้

กรณีที่ ๑ กรณีที่ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ในตำบลที่มีเขตป่าไม้และยังไม่ได้ขีดเขตป่าลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

กรณีที่ ๒ กรณีที่ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ในตำบลที่มีเขตป่าไม้และมีการขีดเขตป่าไม้ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว แต่ตำแหน่งที่ดินติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าไม้

๑. องค์ประกอบของคณะกรรมการ

ในส่วนขององค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน หากการออกโฉนดที่ดินอยู่ในเงื่อนไขที่ต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ตามข้อ ๑๐ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จะต้องแต่งตั้งให้ครบตามองค์ประกอบที่กฎหมายบัญญัติไว้ ส่วนกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควรนั้นมิใช่อยู่ในองค์ประกอบหลัก การไม่แต่งตั้งกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควรไม่มีผลทำให้การพิจารณาทางปกครองนั้นเสียไปแต่อย่างใด แต่ในส่วนที่เป็นองค์ประกอบหลักหากไม่แต่งตั้งแล้วย่อมจะเป็นผลการพิจารณาทางปกครองคำสั่งทางปกครองที่ผ่านย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย

สำหรับท้องที่ที่ปัจจุบันไม่มีตำแหน่งป่าไม้จังหวัดหรือป่าไม้อำเภอ อันเนื่องมาจากการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม ในการปฏิรูปราชการ อีกทั้งในบางท้องที่ได้มีการยุบตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอแล้วเช่นกัน การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดไม่แต่งตั้งกรรมการให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เนื่องจากไม่มีตำแหน่งของบุคคลที่จะให้แต่งตั้งเป็นกรรมการ ไม่ถือว่าเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด[๒๕] ทั้งนี้ ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจที่จะแต่งตั้งกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควรเพื่อเป็นกรรมการได้อยู่แล้ว นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ เกี่ยวกับมาตรการป้องกันการทุจริตและการบุกรุกพื้นที่ป่าไม้ซึ่งได้รับความเห็นชอบตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๘ ที่ให้มีผู้แทนภาคประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการตรวจสอบ กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติให้แต่งตั้งตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่น และ/หรือผู้แทนหน่วยงานทหารที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินในเขตป่าไม้ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ร่วมเป็นกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗[๒๖]

๒. การรายงานผลการสอบสวน

กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติการดำเนินการของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ทั้งขั้นตอน ระยะเวลา และรูปแบบการรายงานให้ผู้ว่าราชจังหวัดพิจารณาสั่งการซึ่งได้แจ้งเวียนให้จังหวัดทุกจังหวัดทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๖๓๙๘ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๓๔๐ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๖ รวมทั้งยังมีหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๑๑๖๐ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๗ กำชับให้ถือปฏิบัติในเรื่องการรายงานผลการตรวจพิสูจน์ข้อเท็จจริงของคณะกรรมการที่จะต้องเสนอความเห็นไปด้วยว่า สมควรออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้หรือไม่ และข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วนเพียงพอแก่การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะใช้ดุลพินิจสั่งการได้

●○●○●○●

---

[๒๕] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๓/๒๙๐๔๔ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๔๓ ตอบข้อหารือจังหวัดอุดรธานี*

[๒๖] *หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๒๑๓ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘*

บทที่ ๖
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในที่งอกริมตลิ่ง [๑]

การออกโฉนดที่ดินในที่งอกเป็นหัวข้อหนึ่งที่ผู้รวบรวมปฏิบัติหน้าที่ในสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน ได้พิจารณาในปัญหาเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินในที่งอกพบว่า มีหลายจังหวัด เช่น จังหวัดอ่างทอง เพชรบุรี ระยอง นครสวรรค์ นนทบุรี ซึ่งแนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินที่ผ่านมาผู้รวบรวมเห็นว่ามีความสำคัญ จึงได้รวบรวมและประมวลออกมาเพื่อให้ผู้ที่ปฏิบัติงานด้านนี้มีความรู้ความเข้าใจ รวมทั้งนำแนวทาง ซึ่งกรมที่ดินเคยพิจารณาไปปรับใช้กับปัญหาที่เกิดขึ้นในสำนักงานที่ดินที่ตนปฏิบัติหน้าที่ ก่อนที่จะพิจารณาถึงการออกโฉนดที่ดินในที่งอก ควรที่จะพิจารณาก่อนว่า ที่งอกดังกล่าวมีลักษณะอย่างไร



๑. หลักการพิจารณาเกี่ยวกับที่งอก

"ที่งอก"[๒] ในประมวลกฎหมายที่ดินมิได้ให้ความหมายหรือคำนิยามว่าอย่างไร การพิจารณาจึงต้องพิจารณาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ประกอบกับคำพิพากษาฎีกาที่วางแนวทางการพิจารณาไว้ กล่าวคือที่ดินที่งอกมาจากที่ดินแปลงใด เจ้าของที่ดินนั้นก็เป็นเจ้าของที่ดินที่งอกนั้น ซึ่งเป็นหลักการของส่วนควบ จึงถือได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย และเมื่อเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายจึงไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะฉะนั้นแม้ส่วนที่เป็นที่งอกจะยังไม่มีการออกโฉนดที่ดินก็มีกรรมสิทธิ์ในที่งอกนั้นอย่างสมบูรณ์[๓] นอกจากนี้จะต้องดูลักษณะของที่ดินด้วยว่า เป็นที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ถ้าเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง ที่งอกที่เกิดขึ้นนั้นผู้นั้นก็มีเพียงสิทธิครอบครอง

๒. ลักษณะของที่งอกริมตลิ่ง มีลักษณะดังนี้[๔]

๒.๑ ที่งอกริมตลิ่งต้องเป็นที่ซึ่งในฤดูน้ำตามปกติน้ำท่วมไม่ถึงหมายความว่า ที่ดินนั้นจะต้องพ้นสภาพของการเป็นที่ชายตลิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒)

ส่วนที่ชายตลิ่งหรือที่ริมตลิ่ง จะมีลักษณะ (๑) ที่ดินที่อยู่ติดกับแม่น้ำ ลำคลอง หรือทะเล ซึ่งในฤดูน้ำตามปกติน้ำท่วมถึงทุกปี (ฎ. ๔๕๑/๒๔๙๖, ๒๑๙๙/๒๕๒๔) และ (๒) จะต้องมีสภาพเป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันด้วย ทั้งนี้คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๓ – ๓๖๐/๒๕๐๗ ที่ว่า "ถ้าที่ใดเป็นที่ชายตลิ่งแล้วย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเสมอไปย่อมไม่ถูกต้อง เพราะจะต้องมีสภาพเป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันด้วย การที่จำเลยปลูกอาคารแม้ต่อมาจะถูกน้ำกัดเซาะจนกลายเป็น

---

[๑] *นายวัชระ มาลัยมาตร*

[๒] *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ บัญญัติว่า "ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น"*

[๓] *คำบรรยายอาจารย์ กนก อินทรัมพรรย์ ครั้งที่ ๑๒ ทรัพย์ – ที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๒*

[๔] *อ้างแล้ว ๒*

ที่ชายตลิ่ง แต่จำเลยยังคงใช้สิทธิความเป็นเจ้าของครอบครองอาคารและที่ดินนั้นอยู่มิได้ทอดทิ้งปล่อยให้เป็นที่ชายตลิ่งสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่พิพาทหาใช่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่”

สำหรับที่ดินส่วนที่เป็นชายตลิ่งมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดูแลรักษา ๒ หน่วยงาน คือ กรมเจ้าท่าและนายอำเภอ โดยกรมเจ้าท่ามีหน้าที่ดูแลรักษา “ที่ชายตลิ่ง” ตั้งแต่จุดที่น้ำขึ้นสูงสุดในปัจจุบันออกไปสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ส่วนแหล่งน้ำที่ตื้นเขินเกิดที่ดินริมแหล่งน้ำที่น้ำท่วมไม่ถึงอีกต่อไป ที่ดินดังกล่าวจะพ้นสภาพจากการเป็นที่ชายตลิ่งและไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาของกรมเจ้าท่า และแม้ว่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถือเป็น “ที่ชายตลิ่ง” ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ตราบใดที่ยังไม่มีการถอนสภาพที่ดินนั้นจากการเป็น “สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน” ตามมาตรา ๘ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินนั้นก็ยังคงมีสภาพเป็น “สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน” อยู่ตราบนั้น และอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนายอำเภอแห่งท้องที่ตาม พ.ร.บ. ลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ ประกอบกับประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔[๕]

๒.๒ ที่งอกริมตลิ่งนั้นจะต้องเป็นที่งอกจากที่ดินที่เป็นทรัพย์ประธานออกไปในน้ำ

การงอกต้องงอกออกไปสู่แหล่งน้ำ ในทางกลับกันถ้างอกจากพื้นน้ำเข้ามาหาพื้นดิน เช่น ตะกอนพัดพาทับถมเรื่อยมาจนมาถึงพื้นดินอย่างนี้ไม่ถือว่าเป็นที่งอก

๒.๓ ลักษณะการงอกต้องเป็นการงอกตามธรรมชาติ มิใช่เป็นการงอกที่เกิดจากเราไปทำให้ผิดปกติ เช่น การนำที่ดินไปถม หรือการทำให้เกิดที่งอกโดยผิดธรรมชาติ เช่น ไปขุดร่องน้ำให้กระแสน้ำเปลี่ยนทางเดิน ตะกอนตกหน้าที่ดินของเรา หรือไปทำเขื่อนแล้วทำให้ตื้นเขินออกมาอย่างนี้เป็นการกระทำของคน ไม่ถือว่าเป็นการกระทำโดยธรรมชาติ

แต่ที่งอกลักษณะหนึ่งเป็นที่งอกที่มีผลมาจากสร้างเขื่อนที่อยู่ใกล้กับที่ดินดังกล่าว แต่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินทรัพย์ประธานมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการสร้างเขื่อนดังกล่าว ศาลฎีกาได้พิจารณาและวินิจฉัย ไว้ว่า “จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๘๙๔ และ ๘๘๙๕ ต่อมามีการก่อสร้างท่าเทียบเรือและเขื่อนหินยื่นลงไป ในทะเลและอยู่ใกล้กับพื้นที่พิพาท ทำให้มีผลกับการเคลื่อนย้ายของดินตะกอนทรายชายฝั่งทะเลทำให้สะสมตัวในบริเวณที่ดินพิพาทกลายเป็นหาดสันทรายซึ่งมีดินถมปิดทับบนทรายปรากฏตามหนังสือกรมทรัพยากรธรณี

การก่อตัวดังกล่าวจนกลายเป็นพื้นดินแม้จะมีส่วนมาจากท่าเทียบเรือและเขื่อนหินที่มีผู้อื่นสร้างขึ้นแต่จำเลยที่ ๑ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการสร้างท่าเทียบเรือและเขื่อนหินดังกล่าว การสะสมตัวของตะกอนเกิดขึ้นเองจากกระแสน้ำทะเล มิได้เกิดจากฝีมือมนุษย์และก่อให้เกิดที่ดินงอกต่อไปจากที่ดินของจำเลยที่ ๑ ที่ดินที่พิพาทจึงเป็นที่งอกจากที่ดินที่มีโฉนดของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ จึงเป็นเจ้าของที่งอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๘ ที่ดินที่พิพาทมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๖๒/๒๕๕๑, ๓๗๙/๒๕๕๕)

---

[๕] *ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๖๐/๒๕๓๘ บันทึกเรื่อง อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินริมแหล่งน้ำสาธารณะ*

๒.๔ ระหว่างที่ดินของทรัพย์ประธานกับที่งอกจะต้องไม่มีทางสาธารณประโยชน์หรือคลอง หรือที่สาธารณประโยชน์ขวางกันอยู่ หากมีที่งอกออกไป ที่งอกนั้นเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน [๖] แต่ถ้าที่ดินนั้นเกิดที่งอกแล้ว จึงยกทางเดินของเอกชนที่คั่นให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ในภายหลัง จะถือว่าเป็นที่งอกจากทางสาธารณะนั้นไม่ได้ ที่งอกนั้นยังคงเป็นของเจ้าของที่งอกอยู่ [๗]

ข้อสังเกต

(๑) ที่ดินที่ถูกน้ำกัดเซาะพังไปหมดแล้วจนกลายเป็นทางน้ำ แต่ต่อมาที่ดินดังกล่าวเกิดที่งอกขึ้นมาใหม่ กรณีนี้ที่ดินที่เกิดมามิใช่ที่ดินของเจ้าของที่ดินเดิม แต่ต้องไปดูว่าที่ดินที่เกิดมาใหม่นั้นติดกับที่ดินของบุคคลใด ถ้าเข้าหลักที่งอก เจ้าของที่ดินนั้นก็เป็นเจ้าของที่งอกนั้น [๘]

สำหรับการหลักการแบ่งว่าเมื่อที่ดินเกิดที่งอก เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดแหล่งน้ำมีหลายราย หลักการแบ่งจะต้องดูจุดสุดท้ายของที่ดินที่เป็นประธานที่ติดต่อกับที่งอก แล้วลากเส้นตั้งฉากออกไป บริเวณที่งอกริมตลิ่งที่อยู่ในเส้นตั้งฉากของบุคคลใด บุคคลนั้นก็เป็นเจ้าของที่งอกนั้น

(๒) ผู้ที่ซื้อที่ดินที่มีที่งอกริมตลิ่ง ย่อมเป็นเจ้าของที่งอกนั้นโดยผลของมาตรา ๑๓๐๘ แม้ที่ดินนั้นจะออกโฉนดที่ดินในชื่อของผู้ขายก็ตาม ผู้ขายไม่มีอำนาจนำที่งอกนั้นขายต่อให้กับผู้อื่น [๙] โฉนดที่ดินในส่วนที่ออกให้กับผู้ขอออกเดิม จึงเป็นการออกให้กับบุคคลซึ่งไม่มีสิทธิในที่ดิน กรณีดังกล่าวนี้กรมที่ดินจะเพิกถอนโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

(๓) ที่ดินที่งอกจากที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ถือว่าที่งอกนั้นเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดินด้วย จึงเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ การซื้อขายที่ดินแม้จะซื้อขายเฉพาะส่วนที่งอกอย่างเดียว ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง [๑๐] เมื่อที่งอกจากโฉนดที่ดินเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ การครอบครองปรปักษ์ จึงต้องครอบครอง ๑๐ ปี และเริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่ที่ดินนั้น มีสภาพเป็นที่งอก จะนำระยะเวลาครอบครองขณะเป็นที่ชายตลิ่งมารวมไม่ได้ [๑๑]

---

[๖] *ฎีกาที่ ๒๓๙๓/๒๕๒๓ ที่งอกริมตลิ่งซึ่งงอกออกไปจากทางธารณประโยชน์ จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน , ฎีกาที่ ๑๗๖๙/๒๔๙๒, ๑๕๓๒/๒๕๐๙, ๕๒๔/๒๔๙๗*

[๗] *ฎีกาที่ ๑๒๘๗/๒๕๒๓ ที่พิพาทเดิมเป็นที่ชายตลิ่ง น้ำท่วมถึง แล้วค่อยๆ งอกไปทางแม่น้ำจนน้ำท่วมมาไม่ถึง ที่พิพาทจึงเป็นที่งอกริมตลิ่งซึ่งงอกจากที่ดินของโจทก์ ทางเดินเรียบริมแม่น้ำระหว่างที่ดินของโจทก์กับที่พิพาท เป็นทางที่ชาวบ้านอาศัยให้เป็นทางสัญจรไปมา แม้เมื่อ ๔ ปี มานี้ โจทก์ได้อุทิศให้เป็นถนนสาธารณะ ก็หาทำให้ที่งอกซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๘ เปลี่ยนแปลงไปไม่ และจะถือว่าเป็นที่งอกซึ่งงอกจากถนนสาธารณะมิได้*

[๘] *ฎีกาที่ ๖๗๗/๒๔๙๐ (ที่ประชุมใหญ่) ที่ดินของเอกชนที่ถูกน้ำกัดเซาะพังจนกลายเป็นทางน้ำแล้วย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้ต่อมาที่ดินจะกลับมางอกเต็มขึ้นใหม่จะให้ได้กรรมสิทธิ์ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการได้กรรมสิทธิ์ เจ้าของเดิมจะอ้างเอาเฉยๆ ไม่ได้*

[๙] *ฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ ส. ขายที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้กับ ก. ขณะโอนนั้นมีที่งอกเกิดขึ้นแล้วแต่อยู่ระหว่างที่ ส. ขอออกโฉนดที่ดินในที่งอก ยังไม่มีการบันทึกไว้ในโฉนดที่ดินให้ปรากฏการเกิดที่งอก ย่อมจะต้องเป็นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๘ ที่ดินที่งอกย่อมตกเป็นของ ก. ผู้ซื้อโดยบทกฎหมายดังกล่าว ส. พ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมด แม้ ส. จะเคยออกโฉนดที่ดินในส่วนที่ค้างไว้ และออกโฉนดที่ดินเสร็จบริบูรณ์เป็นชื่อ ส. ภายหลังโอนที่ดินให้กับ ก. แล้ว ก็ไม่ทำให้ ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนที่งอกนั้น*

[๑๐] *ฎีกาที่ ๑๘๖๐/๒๕๓๙*

[๑๑] *ฎีกาที่ ๑๒๖/๒๕๐๓, ๑๔๙/๒๕๔๓*

๓. หลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินในที่งอก

เมื่อทราบถึงหลักการพิจารณาว่าที่ดินเป็นที่งอกแล้ว ขั้นตอนต่อไป เมื่อผู้มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินในที่งอก จะมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการดำเนินการอย่างไร เกี่ยวกับข้อนี้จะต้องไปพิจารณาประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖ ที่บัญญัติว่า ภายในบังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบหลักเกณฑ์และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง มาตรา ๕๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินไว้ในข้อ ๑๖ ว่า ให้ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมแนบหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอมีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายประกอบคำขอตามนัยข้อ ๗ (๒) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอแล้ว ให้ผู้ขอนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของตนและให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. ๕ ท้ายกฎกระทรวงตามนัยข้อ ๑๕ (๑), (๒) โดยที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกโฉนดที่ดินให้ได้จะต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินตามข้อ ๑๔

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

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

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

จากหลักเกณฑ์ที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นว่าการออกโฉนดที่ดินจะประกอบไปด้วยองค์ประกอบดังต่อไปนี้

๓.๑ ที่ดิน

ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินประเภทที่งอกจะต้องมิใช่ที่ดินอันเป็นที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๔ (๑) – (๕) หลักเกณฑ์ข้อนี้สำคัญ เพราะฉะนั้นก่อนที่จะพิจารณาออกโฉนดที่ดิน จึงต้องสอบสวนให้เป็นที่ยุติก่อนว่าที่ดินที่ผู้ขอนำรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นที่งอกตามความหลักเกณฑ์การพิจารณาดังกล่าวข้างต้นหรือไม่ เพราะหากมิใช่ที่งอก ที่ดินดังกล่าวก็จะเป็นที่ริมตลิ่งซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ไม่สามารถนำมาออกโฉนดที่ดินได้

๓.๒ บุคคล

บุคคลผู้ขอออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายนั้นจะเกิดต่อเมื่อที่ดินนั้นเป็นที่งอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ทั้งนี้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๔ ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินประเภทนี้จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.๓ การครอบครองและทำประโยชน์

เป็นหลักเกณฑ์อีกประการหนึ่ง ที่ดินจะออกโฉนดที่ดินได้จะต้องมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินในขณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินว่าที่ดินจะต้องมีการทำประโยชน์แล้วตามสภาพของท้องถิ่นตลอดจนกิจการที่ทำประโยชน์

๓.๔ วิธีการ

ประการสุดท้ายคือวิธีการ ถ้าจะกล่าวให้เข้าใจง่ายก็คือ ขั้นตอนของการออกโฉนดที่ดิน ซึ่งในการออกโฉนดที่ดินประเภทที่งอกนี้

ขั้นตอนแรก ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอพร้อมแนบหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอมีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายประกอบคำขอ ในกรณีนี้ก็คือ ผู้ขอจะต้องแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อันเป็นทรัพย์ประธานเพื่อให้รู้ว่ามีที่งอกจากทรัพย์ประธานแปลงใด

ขั้นตอนที่สอง เมื่อได้รับคำขอแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกไปทำการรังวัดเพื่อพิสูจน์การครอบครองที่ดินของผู้ขอว่ามีขอบเขตเพียงใด ผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่งอกหรือไม่ การทำประโยชน์เหมาะสมแก่สภาพของท้องถิ่นและกิจการที่ผู้ขออ้างว่าได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ อย่างไร ตามนัย ข้อ ๗ (๒)

ขั้นตอนที่สาม ก่อนการพิจารณาออกโฉนดที่ดินจะต้องมีการตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ นาย ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงนั้นว่าเป็นที่ตื้นเขินตามธรรมชาติจนมีสภาพเป็นที่งอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วหรือไม่ประการใด เมื่อคณะกรรมการออกไปตรวจสอบแล้วให้รายงานต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อประกอบการพิจารณาว่าเป็นที่งอกตามธรรมชาติหรือไม่ [๑๒] ซึ่งการตรวจสอบในขั้นตอนนี้ จังหวัดสามารถขอความร่วมมือจากกรมทรัพยากรธรณีเพื่อพิสูจน์ชั้นดินได้ [๑๓] และในกรณีที่งอกนั้นเป็นแนวยาวติดต่อกันให้จังหวัดสั่งเจ้าหน้าที่วางแนวเขตที่งอกนั้น [๑๔] ต่อไปโดยใช้งบประมาณของจังหวัดนั้น [๑๕]

ขั้นตอนที่สี่ เมื่อพิจารณาได้แล้วว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่งอก ให้ประกาศแจกโฉนดที่ดินแล้วพิจารณาดำเนินการต่อไป หากมีบุคคลโต้แย้งคัดค้าน ก็ให้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากไม่มีบุคคลโต้แย้งคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะต้องพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอตามระเบียบและกฎหมายต่อไป

---

[๑๒] หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๕๐๑๕ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖

[๑๓] หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๒๕๓๐๘ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

[๑๔] หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๔๓/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๐๐

[๑๕] หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๔๑๘ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๓๐

๔. แนวทางการวินิจฉัย

(๑) ที่งอกริมตลิ่งที่เกิดจากที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ ที่งอกนั้นเป็นที่รกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) และยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติจนกว่าจะได้ดำเนินการออกกฎกระทรวงตามความในมาตรา ๖ และปฏิบัติการอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ที่กำหนดไว้ [๑๖]

(๒) โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๒๑ ออกเมื่อ ร.ศ. ๑๒๗ (๒๔๕๒) มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วยกัน ๓ คน ประกอบด้วย นาย ส. นาง ย. และนาง อ. ที่ดินด้านทิศตะวันออกจดแม่น้ำเจ้าพระยา ต่อมา พ.ศ. ๒๔๖๘ มีการรังวัดสอบเขตด้านทิศตะวันออกได้รูปแผนที่ใหม่ยังคงจดแม่น้ำเจ้าพระยาตามเดิม แต่มีเส้นประเป็นแนวที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มขึ้น ปี พ.ศ. ๒๔๙๔ ได้มีการขอรังวัดแบ่งแยกออกไป ๒ แปลง โดยแปลงแยก ๑ เป็นของ นาง ย. ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๕ แยก ๒ เป็นของ นาย ส. ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๖ ส่วนแปลงคงเหลือเป็นของ นาง อ. ผลการรังวัดครั้งนี้ปรากฏว่า แนวที่ดินตามรอยเส้นประริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศตะวันออกเปลี่ยนเป็นจด “ที่มีการครอบครอง” ของ นาย ส.

ปัญหามีว่า บริษัท ป. ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๖ มาจากนาง ม. มิใช่ นาย ส. เมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๙ และที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกได้ซื้อมาจาก นาย ส. เมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๓ บริษัท ป. จะขอออกโฉนดที่ดิน (ที่งอก) ได้หรือไม่ ซึ่งอดีตรองอธิบดีได้มีบันทึกเสนออธิบดีกรมที่ดินว่า เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๒๑ ออกเมื่อ ร.ศ. ๑๒๗ (๒๔๕๒) เขตที่ดินด้านทิศตะวันออกจดแม่น้ำเจ้าพระยา ต่อมาเมื่อ พ.ศ. ๒๔๖๘ มีการรังวัดสอบเขตด้านทิศตะวันออกยังจดแม่น้ำเจ้าพระยา แต่มีเส้นประเป็นแนวเขตแสดงว่ายังไม่เป็นที่งอกริมตลิ่ง (รอยเส้นประแสดงว่าแนวเขตยังไม่แน่นอน) เพราะถ้าเป็นที่งอกข้างเคียงจะต้องเปลี่ยนแปลงเป็นจดที่ดินที่มีผู้ครอบครองหรือที่ว่าง เมื่อมีการรังวัดแบ่งแยกระหว่างเจ้าของเดิมเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๙๔ จึงปรากฏว่ารอยเส้นประริมแม่น้ำเจ้าพระยาเปลี่ยนเป็นจด “รังวัดใหม่ปรากฏติดที่มีการครอบครอง” ซึ่งเป็นที่ดินของนาย ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๒๑ จึงเห็นว่าที่ดินแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดิน เป็นที่งอกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๒๑

ปัญหามีต่อไปว่าที่งอกก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่งอกริมตลิ่งย่อมเป็นของเจ้าของที่งอก เห็นว่า ก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใช้บังคับไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ แต่เมื่อศึกษาจากคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔/๒๔๖๔ ซึ่ง ได้วินิจฉัยไว้ว่า “เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า เขตที่ดินของวัดจดแม่น้ำปากพนังมาแต่เดิม ภายหลังที่นั้นงอกออกมาที่ละเล็กที่ละน้อย ที่งอกออกนั้นก็ต้องรวมเข้าเป็นส่วนใหญ่ด้วยธรรมดา” ส่วนประเด็นปัญหาที่ว่า บริษัท ป. ได้มาคนละทาง กล่าวคือ บริษัท ป. ซื้อที่ดินมาจาก นาง ม. เมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๙ และซื้อที่งอกมาเมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๓ การซื้อที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกมานั้น จะได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๖/๒๔๙๘, ๙๐๕/๒๕๐๘) แต่เมื่อปรากฏว่านาย ส. ได้ครอบครองที่งอกมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๗๔ และต่อมาขายให้บริษัท ป. เมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๓ บริษัท ป. ครอบครองมาจนถึงปัจจุบันเกินกว่า ๑๐ ปี แล้ว บริษัท ป. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่งอกริมตลิ่งนั้น ปัญหามีต่อไปว่า บริษัท ป. จะต้องไปร้องต่อศาลให้ศาลสั่งให้ได้กรรมสิทธิ์ที่งอกตามมาตรา ๑๓๘๒ หรือไม่ เห็นว่าไม่ต้องไปร้องต่อศาล เพราะการขอออกโฉนดที่ดินที่งอก มิใช่การจดทะเบียนได้มาตามมาตรา ๑๓๘๒ ที่จะต้องนำคำพิพากษามาแสดง ประกอบกับขณะนี้ บริษัท ป. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๖ จึงเห็นว่าออกโฉนดที่ดิน (ที่งอก) ได้ ซึ่งอธิบดีพิจารณาแล้ว เห็นชอบ [๑๗]

---

[๑๖] *ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๙๙/๒๕๒๖ บันทึกเรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับที่ดินป่าสงวนแห่งชาติเกิดที่งอกริมตลิ่ง*

[๑๗] *บันทึกกองหนังสือสำคัญ (เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๑๕๗๓ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง หารือการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย*

(๓) โฉนดที่ดินแปลงที่เป็นทรัพย์ประธานออกไม่ชอบด้วยกฎหมาย ที่งอกริมตลิ่งจะกลายเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่อเป็นที่รกร้างว่างเปล่าจะออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่งไม่ได้ [๑๘]

(๔) พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตนิคมสหกรณ์โดยหลักแล้วจะไม่ครอบคลุมที่ชายตลิ่งที่งอกจากแนวเขตพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะต้องเป็นที่รกร้างว่างเปล่า [๑๙] (เทียบเคียงความเห็นกฤษฎีกาที่งอกริมตลิ่งที่งอกจากป่าสงวนแห่งชาติ ที่งอกนั้นเป็นที่รกร้างว่างเปล่า)

(๕) โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๓๙ ออกเมื่อ พ.ศ. ๒๔๓๓ ในเขตประกาศหวงห้ามของสมุหเทศาภิบาล พ.ศ. ๒๔๗๒ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินจากโฉนดที่ดินดังกล่าว

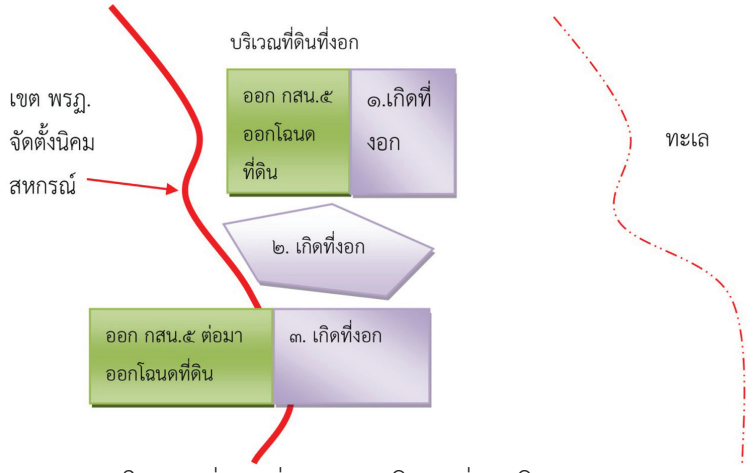
กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การสงวนหวงห้ามที่ดินย่อมมีวิธีการแตกต่างกันตามกาลสมัย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ (ประกาศบังคับเมื่อวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๗๘ และถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗) กำหนดให้การหวงห้ามดำเนินการโดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและประกาศในราชกิจจานุเบกษา ก่อนหน้านั้นหาได้มีกฎหมายกำหนดไว้ไม่ สมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการมณฑล จึงออกประกาศสงวนหวงห้ามที่รกร้างว่างเปล่า มิให้ผู้ใดเข้าก่นสร้าง เหยียบย่ำ จับจอง หรือถือกรรมสิทธิ์โดยพลการได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๐/๒๖๑๖) และเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ เป็นผู้มีอำนาจในการสงวนหวงห้ามที่ดิน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๐ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการประกาศหวงห้ามที่ดินเมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๒ เป็นการดำเนินการก่อนพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าฯ พ.ศ. ๒๔๗๘ ใช้บังคับ จึงเป็นการหวงห้ามที่ชอบด้วยกฎหมาย มีผลให้บรรดาที่ดินซึ่งไม่มีผู้ใดเข้าครอบครองทำประโยชน์ภายในบริเวณที่ประกาศกำหนดตามประกาศมีสถานะเป็นที่สงวนหวงห้ามตามกฎหมาย ส่วนที่ดินที่มีผู้ครอบครองทำประโยชน์โดยชอบอยู่ก่อน การสงวนหวงห้ามตามประกาศก็ไม่มีผลให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่หวงห้ามแต่อย่างใด ดังนั้น ภายในบริเวณสงวนหวงห้ามตามประกาศของสมุหเทศาภิบาล จึงมีทั้งที่ดินซึ่งมีสถานะเป็นที่หวงห้าม และที่ดินซึ่งไม่มีสถานะเป็นที่หวงห้าม กรณีที่ดินตามประกาศสงวนหวงห้ามเกิดที่งอก ที่งอกจะมีสถานะเป็นอย่างไร จึงต้องพิจารณาว่างอกออกจากที่ดินส่วนใด หากเป็นการงอกจากที่ดินซึ่งมีสถานะเป็นที่หวงห้าม ที่งอกย่อมเป็นที่รกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) แต่หากเป็นการงอกจากที่ดินที่มีเจ้าของครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ที่งอกย่อมเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ [๒๐]

---

[๑๘] *บันทึกกองหนังสือสำคัญ(เดิม) ที่ มท ๐๗๑๙/๖๖๔ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๒ เรื่อง หารือการออกโฉนดที่ดิน (ที่งอกชายทะเล) ในเขตนิคมสหกรณ์ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๒๔๓ ตำบลหนองศาลา , ๒๑๘๓๑ ตำบลบางเก่า อำเภอชะอำ)*

[๑๙] *อ้างแล้ว ๑๗*

[๒๐] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/๓๑๑๕๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ เรื่อง หารือการออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่งแม่น้ำปิงในเขตประกาศหวงห้าม*



จากตัวอย่างในภาพที่งอกซึ่งงอกจากโฉนดที่ดิน โดยออกจาก กสน. ๕ ที่ออกนอกเขตพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคม (ภาพที่ ๑) กรณีเป็นการออก กสน. ๕ ที่ไม่ชอบเพราะไม่มีสิทธิที่จะไปจัดที่ดินนอกเขตพระราชกฤษฎีกา โฉนดที่ดินที่ออกสืบเนื่องจาก กสน. ๕ ดังกล่าวจึงออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ที่งอกซึ่งงอกจากโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงมีสถานะเป็นที่รกร้างว่างเปล่า

ภาพที่งอก ๒ เป็นที่งอกจากเขตพระราชกฤษฎีกา ที่งอกซึ่งงอกจากพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจึงมีสถานะเป็นที่รกร้างว่างเปล่า

ภาพที่งอก ๓ เป็นกรณี กสน. ๕ ออกในเขตพระราชกฤษฎีกาถูกต้อง ต่อมาเมื่อนำมาออกโฉนดที่ดิน และโฉนดที่ดินเกิดที่งอก ที่งอกจึงตกเป็นของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

(๖) ที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินอยู่เหนือพื้นชายหาดมาอยู่ในระดับเดียวกับโฉนดที่ดิน กรมทรัพยากรธรณีตรวจพิสูจน์ชั้นดินแล้วปรากฏว่า ที่งอกมีลักษณะเป็นสันทรายชายฝั่งที่เกิดจากคลื่นและกระแสน้ำ ดังนั้น การกัดกร่อนและการสะสมตัวของตะกอนชายฝั่งจึงไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับอำนาจของคลื่นในฤดูกาลต่างๆ ซึ่งทางธรณีวิทยาถือว่า พื้นที่ในสภาพเช่นนี้เป็นที่งอกไม่ถาวร จากการตรวจสอบระวางรูปถ่ายทางอากาศ พ.ศ. ๒๕๑๙ หมายเลข ๕๒๓๔ II แผ่นที่ ๔๓ ชายฝั่งที่อ้างว่าเกิดที่งอกริมตลิ่งมีลักษณะเป็นหาดทรายทอดยาวตลอดแนว ประกอบกับที่อ้างว่าเป็นที่งอกเกิดภายหลังโฉนดที่ดินแปลงที่อ้างว่าเกิดที่งอกเพียง ๑๒ ปี แต่ที่งอกกลับมีเนื้อที่ ๒ ไร่ ๒ งาน – ตารางวา ดังนั้น หากที่ดินที่ขอออกโฉนดที่งอกริมตลิ่งเป็นเพียงสันทรายชายฝั่งที่เกิดจากคลื่นและกระแสน้ำชายฝั่ง ซึ่งอาจเกิดการเปลี่ยนสภาพได้ตลอดเวลาตามอำนาจของคลื่นและกระแสน้ำชายฝั่ง ในฤดูกาลต่างๆ ตามผลการตรวจสอบของกรมทรัพยากรธรณีวิทยา ที่ดินนั้นก็ไม่ถือว่าเป็นที่งอก [๒๑]

(๗) ที่ดินที่งอกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑ ตำบลเกาะเกร็ด ศาลได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำแผนที่วิวาทและแบ่งที่งอกออกเป็น ๗ ส่วน เท่าๆ กันให้แก่ทายาทแต่ละคน เมื่อทายาทแต่ละคนได้ครอบครองที่งอกดังกล่าว ก็ชอบที่จะขอออกโฉนดที่งอกได้ตามที่ครอบครองโดยไม่จำเป็นต้องออกโฉนดที่งอกเป็นแปลงเดียวกันก่อนแต่อย่างใด และแม้ว่าปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๑ ได้แบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างทายาทของเจ้าของที่ดินไปแล้ว ทำให้โฉนดที่ดินแปลงที่ติดกับที่งอกเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๐๐ ตำบลเกาะเกร็ด ก็ไม่ทำให้เจ้าของที่งอกดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด [๒๒] (กล่าวโดยสรุปเมื่อเกิดที่งอกและมีการครอบครองกันเป็นสัดส่วนแล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกออกไป ที่งอกติดต่อกับโฉนดที่ดินอีกแปลงซึ่งผู้ขอมิใช่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินแบ่งแยก ผู้ครอบครองที่งอกก็ขอออกโฉนดที่งอกดังกล่าวได้)

---

[๒๑] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/๒๙๕๘๔ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่ง*

[๒๒] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๔๖๒๓๑ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (การออกโฉนดที่งอก)*

บทที่ ๗
ภูมิลำเนาในทางปกครอง[๑]

หลายคนคงคุ้นเคยกับคำว่า “ภูมิลำเนา” และเห็นกันอยู่บ่อยครั้งเมื่อเวลาอ่านประมวลกฎหมาย กฎระทรวง หรือแม้แต่ระเบียบที่กำหนดให้เราต้องปฏิบัติ คำๆ นี้ เป็นคำที่กำหนดหรือบังคับในเวลาเมื่อมีกรณีที่จะต้องมีการแจ้งให้บุคคลหนึ่ง บุคคลใดให้รับทราบเพื่อปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น ในกรณีที่ต้องมีการรังวัดออกโฉนดที่ดิน สอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน หรือ การแจ้งในกรณีอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการแจ้งคำสั่งทางปกครอง ไม่ว่าจะเป็นการสั่งไม่รับคำขอ การแจ้งให้ไประวังแนวเขต การแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ เหล่านี้ในบทบัญญัติของกฎหมายมุ่งประสงค์ให้มีการแจ้งกับบุคคลนั้นไปยังภูมิลำเนา ทั้งนี้ก็เพื่อให้บุคคลได้รับทราบ แต่ในเวลาที่ปฏิบัติงานกลับพบถ้อยคำที่บัญญัติแตกต่างกันไป การทำความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องนี้จึงแยกพิจารณาออกเป็น ๓ ส่วน คือ ภูมิลำเนาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการแจ้งให้บุคคลทราบเพื่อการติดต่อราชการ และปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. ภูมิลำเนาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กำหนดลักษณะภูมิลำเนาของบุคคลซึ่งสามารถแบ่งออกไป ๒ กรณี[๒]

กรณีที่ ๑ ภูมิลำเนาของบุคคลธรรมดา ตั้งแต่มาตรา ๓๗ – มาตรา ๔๐

กรณีที่ ๒ ภูมิลำเนาที่กฎหมายกำหนดให้ ตั้งแต่มาตรา ๔๓ – มาตรา ๔๗

ในบทความนี้จะกล่าวถึงเฉพาะภูมิลำเนาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องเข้าไปเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

๑.๑ ภูมิลำเนาของบุคคลธรรมดา

มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า ภูมิลำเนาของบุคคลธรรมดา ได้แก่ถิ่นอันบุคคลนั้นมีสถานที่อยู่เป็นแหล่งสำคัญ

ภูมิลำเนาของบุคคลธรรมดาตามความเข้าใจของบุคคลทั่วไปก็คือ การมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านซึ่งก็ถือเป็นภูมิลำเนาอย่างหนึ่งแต่ก็ไม่เสมอไป ต้องพิจารณาจากบทบัญญัติในมาตรา ๓๗ ว่าด้วยภูมิลำเนาของบุคคลธรรมดาซึ่งจะประกอบไปด้วยเงื่อนไขที่สำคัญ ๒ ประการ คือ (๑) ต้องเป็นที่อยู่ (๒) และที่อยู่นั้นต้องเป็นแหล่งอันสำคัญด้วย[๓] มิใช่ที่พักอาศัยชั่วคราว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๙๑๒/๒๕๓๙

แม้ผู้ตายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่จังหวัดพิจิตรและผู้ตายถึงแก่ความตายที่จังหวัดพิจิตร แต่ผู้ตายก็ได้อยู่กินเป็นสามีภริยากับผู้ร้องถึง ๒๐ ปีที่จังหวัดสมุทรปราการจนมีบุตรด้วยกันถึง ๔ คน รวมทั้งผู้ตายได้ซื้อที่ดินไว้ที่จังหวัดสมุทรปราการ แสดงว่าผู้ตายมีบ้านที่จังหวัดสมุทรปราการเป็นสถานที่อยู่อันเป็นแหล่งสำคัญอีกแห่งหนึ่งด้วย บ้านที่จังหวัดสมุทรปราการจึงเป็นภูมิลำเนาของผู้ตายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๓๗ ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีสิทธิเสนอคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกต่อศาลจังหวัดสมุทรปราการได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๔ จัตวา

---

[๑] *วัชระ มาลัยมาตร ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือสำคัญ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน*

[๒] *รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ คำบรรยายหลักกฎหมายเอกชน LA 102(LW 102) หน้า ๑๐๖*

[๓] *รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ อ้างแล้วใน (๒) หน้า ๑๐๖*

ภูมิลำเนาตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้แสดงให้เห็นถึงการมีชื่อที่อยู่ในทะเบียนบ้านก็ถือเป็นภูมิลำเนาของบุคคล นอกจากนี้ยังถือเอาถิ่นที่อยู่ถาวรที่จังหวัดสมุทรปราการเป็นภูมิลำเนาอีกแห่งหนึ่งด้วย ดังนั้น หากเป็นที่พักอาศัยชั่วคราว เช่น มีภูมิลำเนาที่อยู่ที่จังหวัดเชียงใหม่ เพราะเกิดที่นั่น บิดามารดาก็อยู่ที่นั่น แต่ต้องเข้ามาศึกษาและพักที่หอของมหาวิทยาลัย หอพักในมหาวิทยาลัยก็ไม่ถือเป็นภูมิลำเนาอีกแห่งหนึ่ง เพราะเป็นการเข้ามาในระยะเวลาสั้นๆ และไม่ได้มีเจตนาที่อยู่ถาวร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๓๔/๒๕๔๙

ผู้ร้องเบิกความเป็นพยานในสำนวนร้องขัดทรัพย์สำนวนแรกว่า มีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๘ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า สำนวนที่สองว่า มีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า และจากแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร์ว่าผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า จึงฟังได้ว่าผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่ที่บ้านเลขที่ดังกล่าวทั้งสองแห่ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ร้องทราบ ณ บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า ถือว่าได้แจ้งประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ร้องทราบแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๘๕/๒๕๔๘

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลยที่ ๓ แต่ละครั้งนั้นจำเลยที่ ๓ เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผู้ดำเนินการขายทอดตลาดต้องแจ้งประกาศการขายให้จำเลยที่ ๓ ทราบ เพื่อจำเลยที่ ๓ จะได้มีโอกาสมาดูแลการขายรักษาผลประโยชน์ของตน ปรากฏว่ามีการประกาศขายทรัพย์ของจำเลยที่ ๓ รวม ๙ ครั้ง ทุกครั้งส่งประกาศให้จำเลยที่ ๓ ที่บ้านเลขที่ ๑๓/๒ ตำบลปากเพรียว อำเภอเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี ซึ่งเป็นที่อยู่ตามสำเนาทะเบียนบ้านของจำเลยที่ ๓ หลังจากที่บ้านเลขที่ ๑๓/๒ ดังกล่าวถูกขายทอดตลาดไปแล้ว จำเลยที่ ๓ ย้ายที่อยู่ แม้จำเลยที่ ๓ มีหน้าที่ต้องแจ้งการย้ายที่อยู่และที่อยู่ใหม่ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๖๓ (๓) หากฝ่าฝืนมีโทษทางอาญาก็ตาม ก็ไม่ได้หมายความว่าการไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวจะทำให้จำเลยที่ ๓ ยังคงมีภูมิลำเนาตามเดิมตลอดไป ภูมิลำเนาของจำเลยที่ ๓ ต้องเป็นไปตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยภูมิลำเนา เมื่อการส่งประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์กระทำเมื่อจำเลยที่ ๓ ย้ายถิ่นที่อยู่ไปแล้วและจำเลยที่ ๓ ไม่ได้เป็นคนรับประกาศ และไม่ปรากฏว่าหลังจากการย้ายทะเบียนบ้านแล้วจำเลยที่ ๓ ยึดถือบ้านเลขที่ ๑๓/๒ ดังกล่าวเป็นภูมิลำเนาเฉพาะการในเรื่องใด ดังนั้นขณะที่ปิดประกาศขายทอดตลาดทรัพย์เพื่อให้จำเลยที่ ๓ ทราบ ณ บ้านเลขที่ ๑๓/๒ นั้น จำเลยที่ ๓ ไม่มีภูมิลำเนา ณ บ้านดังกล่าวแล้ว จึงเป็นการปิดประกาศขายทอดตลาดทรัพย์ ณ สถานที่ซึ่งมิใช่ภูมิลำเนาของจำเลยที่ ๓ ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๗๙ ประกอบกับพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๕๓ (เดิม)

มาตรา ๓๘ บัญญัติว่า ถ้าบุคคลธรรมดามีถิ่นที่อยู่หลายแห่งซึ่งอยู่สับเปลี่ยนกันไป หรือ มีหลักแหล่ง ที่ทำการงานเป็นปกติหลายแห่ง ให้ถือเอาแห่งใดแห่งหนึ่งเป็นภูมิลำเนาของบุคคลนั้น

เป็นการกำหนดภูมิลำเนาสำหรับผู้ที่มีที่อยู่หรือที่ทำงานหลายแห่ง และสลับสับเปลี่ยนที่อยู่หรือที่ทำงานเสมอๆ โดยทุกแห่งล้วนแต่สำคัญและไม่อาจถือได้ว่าที่ใดสำคัญกว่ากันก็ให้ถือเอาที่ใดที่หนึ่งเป็นภูมิลำเนาของบุคคลนั้น เช่น ประกอบอาชีพหลายแห่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๕๓/๒๕๑๘

จำเลยมีภูมิลำเนาเดิมอยู่จังหวัดศรีสะเกษ จำเลยย้ายไปรับราชการจังหวัดร้อยเอ็ด แต่ยังออกเช็คที่ศรีสะเกษ ถือว่าจำเลยมีภูมิลำเนาที่ศรีสะเกษด้วย โจทก์ฟ้องจำเลยให้รับผิดตามเช็คที่ศาลศรีสะเกษได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๘๑/๒๕๑๕

จำเลยรับราชการประจำอยู่ในกรุงเทพซึ่งถือได้ว่ามีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพ แต่เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังมีถิ่นที่อยู่ที่จังหวัดราชบุรี ซึ่งเป็นภูมิลำเนาเดิมด้วยจึงถือได้ว่าถิ่นที่อยู่ของจำเลยมี ๒ แห่ง และจะถือเอาถิ่นที่อยู่แห่งใดแห่งหนึ่งเป็นภูมิลำเนาของจำเลยก็ได้ โจทก์ยื่นฟ้องคดีส่วนแพ่งที่ศาลจังหวัดราชบุรี ซึ่งเป็นภูมิลำเนาแห่งหนึ่งของจำเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๓๔/๒๕๔๙

ผู้ร้องเบิกความเป็นพยานในสำนวนร้องขัดทรัพย์สำนวนแรกว่า มีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๘ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า สำนวนที่สองว่า มีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า และจากแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร์ว่าผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า จึงฟังได้ว่าผู้ร้องมีภูมิลำเนาอยู่ที่บ้านเลขที่ดังกล่าวทั้งสองแห่ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ร้องทราบ ณ บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลไสหร้า ถือว่าได้แจ้งประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ร้องทราบแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๓๓/๒๕๐๖

แม้จำเลยจะอ้างว่าได้ย้ายภูมิลำเนาไปอยู่จังหวัดพระนครแล้ว ก่อนโจทก์ฟ้อง ๘ วันก็ดี หากมีหลักฐานแสดงอยู่ว่าจำเลยยังคงมีบ้านและถิ่นที่อยู่ที่จังหวัดเชียงใหม่ดังเดิมด้วย ย่อมถือได้ว่าจำเลยมีถิ่นที่อยู่สองแห่ง คือ ทั้งที่เชียงใหม่และจังหวัดพระนคร ซึ่งโจทก์ย่อมถือเอาแห่งใดแห่งหนึ่งว่าเป็นภูมิลำเนาของจำเลย และยื่นฟ้องจำเลยต่อศาลแขวงเชียงใหม่ได้

ส่วนการที่บุคคลใดไม่มีภูมิลำเนาตามความหมายในมาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๘ กล่าวคือไม่มีสถานที่อยู่แห่งใดอันเป็นแหล่งสำคัญ ในมาตรา ๓๙ ให้ถือเอา **“ถิ่นที่อยู่”** อันเป็นที่พำนักนั้นเป็น “ภูมิลำเนา” เช่นบุคคลที่รับจ้างเป็นกรรมกรก่อสร้างซึ่งต้องเคลื่อนย้ายไปตามสถานที่ก่อสร้าง เช่นนี้ต้องยึดถิ่นที่อยู่เป็นภูมิลำเนา[๔]

ศาลฎีกาศาลที่ ๓๐๕๓/๒๕๓๓

การที่จำเลยแจ้งย้ายออกจากบ้านเดิม ที่จังหวัดบุรีรัมย์แล้วไม่แจ้งย้ายเข้าบ้านตามที่แจ้งไว้ในกรุงเทพมหานครจึงไม่อาจทราบได้ว่าจำเลยไปอยู่ที่ใด ทั้งยังได้ความว่า จำเลยแจ้งย้ายออกเฉพาะตัวจำเลยคนเดียว มิได้แจ้งย้ายครอบครัวไปด้วย แสดงว่าไม่มีเจตนาย้ายถิ่นที่อยู่ และจงใจจะเปลี่ยนภูมิลำเนา ต้องถือว่าจำเลยมีภูมิลำเนาครั้งสุดท้ายอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดบุรีรัมย์โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยต่อศาลจังหวัดบุรีรัมย์ได้

สำหรับบุคคลอีกประเภทหนึ่งที่ไม่มีสถานที่ที่เอาเป็นภูมิลำเนา หรือจะถือเอาเป็นถิ่นที่อยู่ได้ กล่าวคือไม่มีที่อยู่แห่งใดเป็นหลักแหล่ง เร่รอนไปเรื่อยๆ เช่น บุคคลที่รับจ้างเคลื่อนย้ายไปตามสถานที่ก่อสร้างจะอยู่นานหรือไม่ก็ขึ้นอยู่กับการทำงานในมาตรา ๔๐ หากพบตัวผู้นั้นในถิ่นไหนก็ให้ถือว่าถิ่นที่อยู่ตามการทำงานนั้นเป็นภูมิลำเนา

๑.๒ ภูมิลำเนาที่กฎหมายกำหนดให้

มาตรา ๔๓ ภูมิลำเนาของสามีและภริยา ได้แก่ถิ่นที่อยู่ที่สามีและภริยาอยู่กินด้วยกัน ฉันสามีภริยา เว้นแต่สามีหรือภริยาได้แสดงเจตนาให้ปรากฏว่ามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน

เป็นการกำหนดภูมิลำเนาของสามีภรรยาที่ชอบด้วยกฎหมาย ยกเว้นจะได้มีการแสดงเจตนาไว้ว่ามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน[๕]

---

[๔] *รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ อ้างแล้วใน (๒) หน้า ๑๐๖*

[๕] *รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ อ้างแล้วใน (๒) หน้า ๑๐๗*

มาตรา ๔๔ ภูมิลำเนาของผู้เยาว์ ได้แก่ภูมิลำเนาของผู้แทนโดยชอบธรรมซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครอง

ในกรณีที่ผู้เยาว์อยู่ใต้อำนาจปกครองของบิดามารดา ถ้าบิดาและมารดามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน ภูมิลำเนาของผู้เยาว์ได้แก่ภูมิลำเนาของบิดาหรือมารดาซึ่งตนอยู่ด้วย[๖]

ผู้เยาว์ซึ่งมีบิดามารดาเป็นผู้แทนโดยชอบธรรมให้ถือเอาภูมิลำเนาของบิดามารดาเป็นภูมิลำเนาของผู้เยาว์ เว้นแต่ในกรณีที่บิดาและมารดามีภูมิลำเนาแยกต่างหากจากกัน ให้ใช้ภูมิลำเนาที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ด้วย

มาตรา ๔๕ ภูมิลำเนาของคนไร้ความสามารถ ได้แก่ภูมิลำเนาของผู้อนุบาล

มาตรา ๔๖ ภูมิลำเนาของข้าราชการ ได้แก่ถิ่นอันเป็นที่ทำการตามตำแหน่งหน้าที่ หากมิใช่เป็นตำแหน่งหน้าที่ชั่วคราวชั่วระยะเวลาหรือเป็นเพียงแต่งตั้งไปเฉพาะการครั้งเดียวคราวเดียว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๘๑/๒๕๑๕

ขณะเกิดเหตุจำเลยเป็นทหารเรือประจำการจึงเป็นบุคคลที่อยู่ในอำนาจศาลทหาร แม้จำเลยจะได้กระทำความผิดอาญาต่อพลเรือนก็ต้องฟ้องจำเลยที่ศาลทหารตามที่บังคับไว้ในพระราชบัญญัติธรรมนูญศาลทหาร พ.ศ. ๒๔๙๘

คดีแพ่งที่ต้องเสนอคำฟ้องต่อศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลนั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยมีถิ่นที่อยู่ ๒ แห่ง คือ ที่จังหวัดราชบุรีซึ่งเป็นภูมิลำเนาเดิมแห่งหนึ่งกับที่นครหลวงกรุงเทพธนบุรีอันเป็นถิ่นที่ทำการงานเป็นปกติอีกแห่งหนึ่ง โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ศาลจังหวัดราชบุรี จึงเป็นการชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๔ (๒) แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๕๓/๒๕๑๘

จำเลยมีภูมิลำเนาเดิมอยู่จังหวัดศรีสะเกษ จำเลยย้ายไปรับราชการจังหวัดร้อยเอ็ด แต่ยังออกเช็คที่ศรีสะเกษ ถือว่าจำเลยมีภูมิลำเนาที่ศรีสะเกษด้วย โจทก์ฟ้องจำเลยให้รับผิดตามเช็คที่ศาลศรีสะเกษได้

จำเลยลงลายมือชื่อในเช็คให้ภริยากรอกข้อความไปกู้เงินโจทก์ จำเลยต้องรับผิดตามเช็ค

มาตรา ๔๗ ภูมิลำเนาของผู้ที่ถูกจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลหรือตามคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมาย ได้แก่เรือนจำหรือทัณฑสถานที่ถูกจำคุกอยู่ จนกว่าจะได้รับการปล่อยตัว

๒. การปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการแจ้งให้บุคคลทราบเพื่อการติดต่อราชการ

เมื่อพิจารณาได้แล้วว่า ที่แห่งใดเป็นภูมิลำนาของบุคคลธรรมดาแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องติดต่อหรือจะต้องแจ้งให้บุคคลซึ่งจะต้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับส่วนราชการได้ทราบในประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีดังนี้

๒.๑ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

“มาตรา ๖๙ บัญญัติว่า การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ

การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะที่ไปถึง

---

[๖] *รศ.กำธร กำประเสริฐ รศ.ดร.มัลลิกา พินิจจันทร์ อ้างแล้วใน (๒) หน้า ๑๐๘*

ในการดำเนินการเรื่องใดที่มีการให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นแล้ว”

บทบัญญัติในมาตราเป็นการวางหลักในการปฏิบัติราชการว่า ในการแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทราบแล้ว ความในวรรคสองและวรรคสาม กำหนดว่า ถ้าเป็นการแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งยังบุคคลนั้นได้ ๓ แห่ง

แห่งที่หนึ่ง ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น

แห่งที่สอง ส่งไป “ภูมิลำเนา” ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้

แห่งที่สาม หากในเรื่องใดบุคคลนั้นให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่ การแจ้งไปยังที่อยู่ที่ให้ไว้กฎหมายก็ถือว่าเป็นแจ้งไปยังภูมิลำเนาเช่นกัน

ตัวอย่าง[๗]

– แม้ว่าคณะกรรมการประกวดราคาของกรมทางหลวงมิได้ส่งหนังสือแจ้งผลการคัดเลือกเบื้องต้นและกำหนดวัน เวลา และสถานที่เสนอราคาไปยังสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขาอันเป็นภูมิลำเนาของห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. ตามมาตรา ๖๘ และมาตร ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้ส่งหนังสือแจ้งผลการคัดเลือกฯ ไปยังสถานที่ที่ใช้ในการติดต่อกับห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. มาโดยตลอด และห้างหุ้นส่วน ช. ก็มาร่วมประกวดราคาทุกครั้งโดยมิได้ทักท้วงแต่อย่างใด สถานที่ดังกล่าวจึงเป็นที่ตั้งที่ทำการของห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. ที่ใช้ติดต่อกับกรมทางหลวง ดังนั้น จึงถือว่าเป็นการแจ้งไปยังที่ตั้งที่ทำการของห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. (เรื่องเสร็จที่ ๑๓๖/๒๕๕๓)

– การแจ้งผลการร้องทุกข์ตามที่อยู่ซึ่งได้ให้ไว้ในหนังสือร้องทุกข์ ถือว่ามีการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้ฟ้องคดีแล้วตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๑๔๙/๒๕๔๖ และ ร.๓๐๓/๒๕๔๖)

– การแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยมีผู้ลงลายมือชื่อในใบตอบรับ ไว้แทนผู้อุทธรณ์ เช่น มารดาของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๒๔๘/๒๕๔๖), พี่สาวของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๒๒๔/๒๕๕๑), คนในบ้านของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๑๐๗/๒๕๕๓), แม่บ้านที่ทำงานในบ้านของผู้อุทธรณ์ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๙๗/๒๕๕๓) หรือภรรยาของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๑๙๐/๒๕๕๔) ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งนับตั้งแต่วันที่มีผู้ลงลายมือชื่อรับไว้แทนตามมาตรา ๖๙ วรรคสอง และถือว่าวันดังกล่าวเป็นวันที่ผู้อุทธรณ์รู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี

– คำสั่งไม่รับคำกล่าวหาคดีมรรยาททนายความเป็นคำสั่งทางปกครอง และเนื่องจากแจ้งคำสั่งทางปกครองอาจทำได้ด้วยวาจาตามมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๙ วรรคหนึ่ง ดังนั้น จึงถือว่าการได้รับทราบคำสั่งดังกล่าวทางโทรศัพท์เป็นการได้รับแจ้งคำสั่งแล้ว (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๒๕๙/๒๕๔๖)

– แม้ที่อยู่ที่ผู้ฟ้องคดีระบุไว้ในหนังสืออุทธรณ์เป็นที่อยู่ของผู้อื่น แต่ก็ต้องถือว่าผู้ฟ้องคดีสมัครใจให้ติดต่อตามที่อยู่ผู้อื่นที่ระบุไว้ เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมส่งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ไปยังที่อยู่นั้นตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม โดยมีผู้รับหนังสือไว้แทนเมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๔๗ จึงถือว่าผู้ฟ้องคดีรู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตั้งแต่วันดังกล่าวเป็นต้นมา (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๔๓/๒๕๔๙)

---

[๗] *หลักการและแนววินิจฉัยเกี่ยวกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา หน้า ๑๔๒ – ๑๔๔*

– ที่อยู่ที่คณะกรรมการข้าราชการตำรวจ ได้ส่งหนังสือให้ผู้ฟ้องคดีเป็นที่อยู่ที่ผู้ฟ้องคดีให้ไว้โดยระบุที่หัวกระดาษของหนังสืออุทธรณ์ เมื่อมีผู้รับหนังสือแล้ว แม้ว่าผู้ฟ้องคดีจะอ้างว่าลายมือชื่อในใบตอบรับไปรษณีย์ไม่ใช่ลายมือชื่อของผู้ฟ้องคดี ก็ถือว่าผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือแจ้งผลอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๖๙ วรรคสาม แล้ว (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๖๔/๒๕๕๓)

– คำสั่งเรียกให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนส่งโดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้ฟ้องคดี แต่บุรุษไปรษณีย์ได้นำส่งไปยังบ้านเลขที่อื่น โดย ม. เป็นผู้ลงนามรับไว้แทน ถือไม่ได้ว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้ฟ้องคดีตามมาตรา ๖๙ วรรคสอง ประกอบกับมาตรา ๗๑ และเมื่อผู้ฟ้องคดีอ้างว่าได้รับคำสั่งดังกล่าวจากนางสาว จ. คนรับใช้ในบ้านของผู้ฟ้องคดีที่ได้รับฝากมาจาก ม. อีกทอดหนึ่ง เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๒ จึงต้องถือว่าผู้ฟ้องคดีทราบคำสั่งดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๒ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๒๕๗/๒๕๓)

– การแจ้งที่จะถือว่าผู้รับหนังสือแจ้งโดยชอบแล้วจะต้องปรากฏว่า ผู้นั้นต้องเป็นผู้รับหนังสือดังกล่าวด้วยตนเองหรือหากผู้อื่นรับไว้แทนก็ต้องเป็นผู้ที่บรรลุนิติภาวะแล้วและต้องอาศัยอยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น ดังนั้น จะถือว่าผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือแจ้งของอธิบดีกรมที่ดินโดยชอบจากการที่เพื่อนบ้านชื่อ ร. เป็นผู้รับไว้แทนตั้งแต่วันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๕ แล้วหาได้ไม่ เพราะผู้รับแทนไม่ใช่เป็นบุคคลตามที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เป็นผู้รับแทนได้โดยชอบ แต่เมื่อข้อเท็จจริงตามที่ผู้ฟ้องคดีได้ให้ถ้อยคำต่อศาลปกครองชั้นต้นในการไต่สวนคดี และตามคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นว่าผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณาจากนาง ร. เพื่อนบ้าน ในวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ จึงต้องฟังว่าผู้ฟ้องคดีได้รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีในวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๓๕๙/๒๕๕๖)

– รองเลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินแจ้งคำสั่งให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้ผู้ฟ้องคดีทราบทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ตามสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ฟ้องคดี โดยปรากฏในใบตอบรับไปรษณีย์ว่ามีบุคคลอื่นลงลายมือชื่อรับหนังสือไว้แทน การที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าไม่ได้พักอาศัยตามที่อยู่ดังกล่าว โดยที่อยู่ดังกล่าวปัจจุบันมีนาง ท. ซึ่งมีนามสกุลเดียวกับนามสกุลเดิมของผู้ฟ้องคดีพักอาศัยแทน และนาง ท. เป็นผู้นำหนังสือมาให้ที่บ้านพักในปัจจุบันของผู้ฟ้องคดีนั้น ถือเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีมีถิ่นที่อยู่หลายแห่งตามมาตรา ๓๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่กำหนดให้ถือเอาแห่งใดแห่งหนึ่งเป็นภูมิลำเนา กรณีจึงถือได้ว่าที่อยู่ตามสำเนาทะเบียนบ้านเป็นภูมิลำเนาแห่งหนึ่งของผู้ฟ้องคดีด้วย การแจ้งคำสั่งไปยังที่อยู่ตามสำเนาทะเบียนบ้านจึงเป็นการแจ้งคำสั่งทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๖๙ แล้ว (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๓๐๗/๒๕๕๗)

๒.๒ วิธีการส่งหนังสือแจ้งไปยังที่อยู่ตามภูมิลำเนา หรือที่อยู่ที่ให้ไว้กับเจ้าหน้าที่

แบ่งการพิจารณาวิธีการส่งออกได้ ๒ กรณี คือ

๒.๒.๑ บุคคลนำไปส่ง

“มาตรา ๗๐ บัญญัติว่า การแจ้งเป็นหนังสือโดยบุคคลนำไปส่ง ถ้าผู้รับไม่ยอมรับหรือถ้าขณะนำไปส่งไม่พบผู้รับ และหากได้ส่งให้กับบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้นหรือในกรณีที่ผู้นั้นไม่ยอมรับ หากได้วางหนังสือนั้นหรือปิดหนังสือนั้นไว้ในที่ซึ่งเห็นได้ง่าย ณ สถานที่นั้นต่อหน้าเจ้าพนักงานตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ไปเป็นพยานก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งแล้ว

กรณีบุคคลนำส่งไปกฎหมายไม่ได้กำหนดว่าบุคคลนำไปส่งคือบุคคลประเภทใด แต่ในการปฏิบัติงานบุคคลที่นำไปส่งก็คงพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง และเมื่อจะต้องนำไปส่งก็ต้องนำไป ณ สถานที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นภูมิลำเนาของบุคคลนั้น

การส่งหนังสือแจ้ง

กรณี ไม่พบตัวผู้รับแต่มีบุคคลอยู่ในสถานที่นั้น จะส่งให้กับบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้นก็ได้

กรณี พบตัวผู้รับแต่ผู้รับไม่ยอมรับ จะใช้วิธีการวางหนังสือ หรือปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เห็นได้ง่ายโดยมีเจ้าพนักงานตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดเป็นพยานก็ได้

กรณี ขณะนำไปส่งไม่พบตัวผู้รับและบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น จะใช้วิธีการปิดหนังสือแจ้งก็ได้

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๑๔/๒๕๕๓ สำนักงานเขตพระนครได้มีคำสั่งลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ให้ผู้ฟ้องคดีชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่กรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดี) กรณีผู้ฟ้องคดีเมื่อครั้งดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้ ไม่ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกรณีที่ต้องรับผิดร่วมกับนาย ณ. โดยได้แจ้งสิทธิและระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งและสิทธิกับระยะเวลาการฟ้องคดีต่อศาลปกครองไว้ด้วย โดยเจ้าหน้าที่ได้ปิดคำสั่งดังกล่าวตามที่อยู่ปรากฏตามรายการทะเบียนราษฎรของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑ ต่อหน้าเจ้าหน้าที่ปกครองฝ่ายเทศกิจ จึงถือว่าวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑ เป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าวตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๒.๒.๒ การส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

"มาตรา ๗๑ บัญญัติว่า การแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีภายในประเทศ หรือเมื่อครบกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีส่งไปยังต่างประเทศ เว้นแต่จะมีการพิสูจน์ได้ว่าไม่มีการได้รับหรือได้รับก่อนหรือหลังจากวันนั้น"

การแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ได้รับแจ้งวันใดหรือในทางกฎหมายจะใช้คำว่า "ไปถึง" เมื่อใด ให้ถือว่าวันนั้นเป็นวันที่ได้รับแจ้ง เช่น

– ส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนา หรือที่นาย ก. ได้ให้ไว้ปรากฏว่า นาย ก. อยู่ในบ้านพอดีได้ลงนามรับในใบตอบรับของไปรษณีย์เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ อย่างนี้ต้องถือว่าวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ นาย ก. ได้รับแจ้งแล้วจะไปนำบทบัญญัติว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนด ๗ วัน นับแต่วันที่ส่งสำหรับการส่งภายในประเทศมาใช้บังคับมิได้

– การแจ้งคำสั่งทางปกครองโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับไปยังคู่กรณีที่เป็นนิติบุคคล ให้ถือว่าคู่กรณีได้รับแจ้งคำสั่งนับแต่วันที่พนักงานของนิติบุคคลนั้นลงนามรับหนังสือแจ้งคำสั่ง (เรื่องเสร็จที่ ๘๔๔/๒๕๔๗)[๕]

– เมื่อกองทัพอากาศได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งกองทัพอากาศให้นาวาอากาศโท ธ. โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ และปรากฏหลักฐานตามใบตอบรับว่า มีผู้ลงชื่อรับหนังสือแทนนาวาอากาศโท ธ. เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ ดังนั้น แม้นาวาอากาศโท ธ. จะอ้างว่าได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ แต่ตามบทบัญญัติมาตรา ๗๑ ที่กำหนดว่าการแจ้งคำสั่งโดยวิธีทางไปรษณีย์ตอบรับให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่ง จึงต้องถือว่า นาวาอากาศโท ธ. ได้รับทราบคำสั่งตั้งแต่วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ ซึ่งเป็นวันที่มีผู้ลงชื่อรับหนังสือแจ้งคำสั่งไว้แทนแล้ว กรณีจึงต้องยื่นอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันดังกล่าวตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และ

---

[๕] *อ้างแล้วใน (๓) หน้า ๑๔๔*

โดยที่มาตรา ๖๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดมิให้นับวันแรกแห่งระยะเวลารวมเข้าด้วย วันสุดท้ายของการใช้สิทธิอุทธรณ์กรณีนี้จึงได้แก่วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ดังนั้น การที่นาวาอากาศโท ธ. มายื่นหนังสืออุทธรณ์ที่กองทัพอากาศ ในวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ จึงเป็นการยื่นอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ตามกฎหมาย (เรื่องเสร็จที่ ๒๑๓/๒๕๕๐)[๙]

– ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแจ้งคำสั่งทางปกครองไว้จึงต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล ได้แจ้งคำวินิจฉัยและสิทธิอุทธรณ์คำสั่งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนธรรมดาซึ่งตามมาตรา ๗๑ มิได้บัญญัติเกี่ยวกับการแจ้งคำสั่งทางปกครองตามวิธีดังกล่าว แต่เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้รับแจ้งคำสั่งจึงต้องนำมาตรา ๗๑ มาบังคับใช้โดยอนุโลมในฐานะบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง (เรื่องเสร็จที่ ๔๗๘/๒๕๕๔)[๑๐]

เว้นเสียแต่ว่ามีการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว แต่ไม่อาจทราบได้ว่าได้รับวันที่เท่าไร อย่างนี้จึงจะนำบทบัญญัติการส่งสำหรับภายในประเทศหรือต่างประเทศมาบังคับใช้ เช่น

– หนังสือแจ้งผลการวินิจฉัยที่ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ แต่ใบตอบรับหายจึงไม่ทราบว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับหนังสือวันใด จึงต้องถือว่าผู้ฟ้องคดีได้รับแจ้งผลเมื่อครบกำหนด ๗ วัน นับแต่วันส่งตามมาตรา ๗๑ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๑๑๐/๒๕๔๕)[๑๑]

– หากผู้อุทธรณ์ประสงค์จะให้คณะกรรมการข้าราชการตำรวจแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้ทราบ ณ สถานที่ใด ก็ชอบที่จะแจ้งที่อยู่นั้นและหากมีการเปลี่ยนแปลงหรือย้ายที่อยู่ในภายหลังก็ต้องแจ้งให้ทราบด้วย เมื่อปรากฏว่าผู้อุทธรณ์มิได้แจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ให้ทราบ การที่คณะกรรมการฯ แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ไปยังที่อยู่เดิมของผู้อุทธรณ์ โดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับเมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๔๕ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนด ๗ วัน นับแต่วันส่ง ซึ่งก็คือวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๔๕ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๓๗๔/๒๕๔๖)[๑๒]

– การส่งหนังสือของทางราชการโดยปกติจะใช้วิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ กรณีนี้ ไม่ปรากฏในสำนวนคดีว่าได้รับแจ้งหนังสือเมื่อใด แต่เมื่อได้ใช้วิธีส่งไปรษณีย์ตามมาตรา ๗๑ ให้ถือว่าครบ ๗ วัน นับแต่วันส่ง (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๔๒๗/๒๕๔๖)[๑๓]

– การครบกำหนด ๗ วัน สำหรับการแจ้งโดยไปรษณีย์ตอบรับให้นับตั้งแต่วันส่ง แต่ในกรณีที่ไปรษณีย์ไม่ได้ส่งตามที่อยู่ที่ระบุไว้ จึงไม่ถือว่าได้รับแจ้งตามมาตรา ๗๑ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๕๒๔/๒๕๔๘)[๑๔]

๒.๓ การมีผลของหนังสือแจ้ง

ก่อนที่จะทำให้หนังสือแจ้งมีผลได้นั้น ลำดับแรกจะต้องแจ้งไปยังภูมิลำเนาที่ถูกต้องตามหลักของกฎหมายก่อน และการแจ้งนั้นเป็นไปตามหลักการของการแจ้ง เช่น การแจ้งเป็นหนังสืออาจแจ้งโดยวิธีการบุคคลนำไปส่ง หรือแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับก็ได้ หนังสือแจ้งที่ส่งไปนี้จะมีผลในภาษากฎหมายใช้คำว่า “ไปถึง”

---

[๙] *อ้างแล้วใน (๗) หน้า ๑๔๕*
[๑๐] *อ้างแล้วใน (๗) หน้า ๑๔๕*
[๑๑] *อ้างแล้วใน (๗) หน้า ๑๔๕*
[๑๒] *อ้างแล้วใน (๗) หน้า ๑๔๕*
[๑๓] *อ้างแล้วใน (๗) หน้า ๑๔๕*
[๑๔] *อ้างแล้วใน (๗) หน้า ๑๔๕*

อาการหรือกิริยาที่กฎหมายถือว่าหนังสือแจ้งไปถึงนั้นซึ่งอาจเป็นบุคคลผู้นั้นรับเองหรือมีผู้ลงลายมือชื่อในใบตอบรับไว้แทนเช่น มารดาของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๒๔๘/๒๕๔๖), พี่สาวของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๒๒๔/๒๕๕๑), คนในบ้านของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๑๐๗/๒๕๕๓), แม่บ้านที่ทำงานในบ้านของผู้อุทธรณ์ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๙๗/๒๕๕๓) หรือภรรยาของผู้อุทธรณ์ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร.๑๙๐/๒๕๕๔) ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งนับตั้งแต่วันที่มีผู้ลงลายมือชื่อรับไว้แทนตามมาตรา ๖๙ วรรคสอง และถือว่าวันดังกล่าวเป็นวันที่ผู้อุทธรณ์รู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี

๓. ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประมวลกฎหมายที่ดินว่าด้วยเรื่องการแจ้ง การติดต่อ มีบทบัญญัติและระเบียบที่เกี่ยวข้องดังนี้

๓.๑ กฎระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ.๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ กำหนดการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (๑) กำหนดว่า “ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

๓.๒ กฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฯ พ.ศ.๒๕๕๓ ข้อ ๙ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่ผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

๓.๓ ร่างกฎกระทรวงการขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิและการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... ข้อ ๑๑ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อตรวจสอบหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับที่ออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิหรือหลักฐานอื่นที่มีอยู่ และให้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม พร้อมทั้งให้แจ้งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิทราบโดยเร็วโดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๔ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ.๒๕๒๑ ข้อ ๑. กำหนดว่า “ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตตามมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดโดยส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดิน เช่น สารบบ บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งการเปลี่ยนหรือการย้ายที่อยู่ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๕ ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๙. การรับรองแนวเขตของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๘ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้น ได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด...

จากกฎกระทรวงและระเบียบมีการกำหนดที่อยู่ที่จะต้องจัดส่งไปยังผู้ต้องติดต่อแบ่งออกได้ดังนี้

๓.๖ สถานที่ที่ใช้ในการแจ้งหรือติดต่อ

(๑) ภูมิลำเนา

(๒) ที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดิน เช่น สารบบ บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน

(๓) ที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

(๔) ที่อยู่ที่ปรากฏตามหลักฐานทางทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

กรณีภูมิลำเนาย่อมมีความหมายเป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดินตาม (๒) ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในทางกฎหมายตาม (๓) หรือ ที่อยู่ที่ปรากฏตามหลักฐานทางทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรตาม (๔) เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเกี่ยวกับการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไว้เป็นการเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๖๙ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ [๑๕]

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๔/๒๕๔๐ จำเลยที่ ๒ ทำสัญญาค้ำประกันไว้กับโจทก์ โดยระบุว่าบรรดาหนังสือบอกกล่าวทั้งหลายหากโจทก์ส่งทางไปรษณีย์ไปยังที่อยู่ซึ่งได้ให้ไว้ ให้ถือว่าได้ส่งไปถึงผู้ค้ำประกันโดยชอบแล้ว ถือว่าจำเลยที่ ๒ จะใช้ภูมิลำเนาที่แจ้งไว้เป็นภูมิลำเนาเฉพาะการ

๓.๗ วิธีการส่ง

ในที่นี้กำหนดการส่งเพียงอย่างเดียวคือ การส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

๓.๘ ประเด็นปัญหา

ปัญหาที่พบมักจะเกิดขึ้นจากการส่งไปตามที่อยู่แล้วจดหมายตีกลับมีหมายเหตุมีข้อความตามที่เจ้าหน้าที่ของไปรษณีย์ผู้นำส่งจะหมายเหตุในหนังสือที่นำส่งแตกต่างกันออกไป เช่น

- บ้านปิด
- คืน ไม่มีผู้รับตามที่จ่าหน้า
- ผู้รับไม่อยู่ไม่มีใครรับแทน
- ผู้รับไม่ยอมรับ ขอคืน
- ผู้รับไม่ยอมรับ คืน
- คืน ไม่มารับตามกำหนด

---

[๑๕] *คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๘๙/๒๕๕๖*

คำที่แสดงอาการเหล่านี้เป็นปัญหาในทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า อาการเหล่านี้ในทางกฎหมายจะถือว่า “ไปถึง” หรือ “ยังไม่ถึง” เพราะผลในทางกฎหมายแตกต่างกัน การพิจารณาประเด็นปัญหาข้อสำคัญประการแรก การส่งหนังสือนั้นจะต้องส่งตามที่อยู่ที่กฎหมายประสงค์ให้ถูกต้องเสียก่อน ก็คือภูมิลำเนา หรืออาจเป็นที่ปรากฏในสารบบ ที่ผู้นั้นประสงค์จะเป็นที่อยู่ในการส่งเสียก่อน เมื่อการส่งตามที่อยู่ตามกฎหมายประสงค์แล้ว จึงมาพิจารณาอาการตามที่ไปรษณีย์ตีกลับโดยมีแนวคำวินิจฉัย และคำพิพากษาศาลฎีกาอธิบายวางหลัก เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๑๕/๒๕๐๔

กรณีผู้ให้เช่าส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้วถูกส่งกลับคืนมาโดยสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ไม่มีใครรับแทน” ดังนี้ ถือว่ามีคนรับแต่ไม่มีใครรับแทน และการจัดการส่งคำบอกกล่าวเช่นนี้ถือว่าได้ปฏิบัติการตามสมควรที่จะกระทำได้แล้ว ผู้หลีกเลี่ยงไม่ยอมรับคำบอกกล่าวต้องถือว่าได้รับทราบคำบอกกล่าวแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๐๖/๒๕๑๒

โจทก์ส่งหนังสือบอกกล่าวเลิกการเช่าโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับถึงจำเลย ๓ แห่ง คือ ที่บ้านจำเลย ที่บ้านเช่า และที่โรงรับจำนำ แต่ถูกส่งกลับมาโดยฉบับหนึ่งสลักหลักว่า “ผู้รับไม่อยู่ ไม่มีใครรับแทน ส่งไม่ได้ คืน” อีกฉบับหนึ่งสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ คนในบ้านไม่รับแทนส่งไม่ได้ คืน” และอีกฉบับหนึ่งสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ ไม่มีใครรับแทน ส่ง ๓ ครั้งแล้ว ส่งไม่ได้ คืน” ข้อความที่สลักหลังแสดงว่ามีผู้รับแต่ไม่ยอมรับแทนการส่งไม่ได้เป็นเพราะจำเลยหลีกเลี่ยงไม่ยอมรับ จึงถือได้ว่าการบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์ถึงจำเลยแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๓ – ๑๘๕/๒๔๙๗

การรับจ้างซักรีดเสื้อผ้าหรือรับจ้างตัดผม นั้นได้ชื่อว่าเป็นการประกอบธุรกิจการค้าชนิดหนึ่ง เมื่อเช่าห้องเขาประกอบธุรกิจการค้าแล้วแม้จะมีการอยู่อาศัยด้วย ก็ไม่ถือว่าเป็นเคหะตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าฯ

โจทก์อ้างพยานเอกสารจากจำเลย จำเลยรับหมายแล้วไม่ส่งและไม่แจ้งเหตุขัดข้อง ดังนี้ ศาลต้องฟังว่า จำเลยยอมรับตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๒๓, ๑๒๔ แล้ว

การบอกกล่าวเลิกการเช่า ที่ส่งไปทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ผู้ส่งหมายเหตุว่าส่งแล้ว **ผู้รับไม่ยอมรับ คืน** ดังนี้ ต้องถือว่าผู้เช่าได้ทราบคำบอกกล่าวนั้นแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาทั้ง ๓ นี้ เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ไปส่งยังภูมิลำเนามีทั้งกรณี ไม่พบตัวผู้รับ แต่มีบุคคลอื่นอยู่แต่ไม่มีใครรับ และกรณีที่พบตัวผู้รับแต่ผู้รับกลับไม่ยอมรับ ในสายตาของกฎหมายถือว่า “ไปถึง” หรือได้รับแจ้งแล้ว ระยะเวลาย่อมเริ่มนับ

อีกกรณีเจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ไปส่งยังภูมิลำเนาแล้วแต่ไม่มีบุคคลอยู่ในบ้านหลังนั้น เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จึงได้ทำใบแจ้ง (หลักฐานที่เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จัดทำเมื่อไปส่งแล้วไม่พบบุคคลจะจัดทำหลักฐานใส่ไว้ที่ตู้รับจดหมายหน้าบ้านว่ามีพัสดุให้ผู้รับไปรับพัสดุที่ทำการไปรษณีย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด) ให้ไปรับครบกำหนดไม่ไปรับจึงคืนหนังสือกรณีนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางแนวไว้ว่า ได้รับแจ้งหรือส่งไปถึงแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๒๕๐/๒๕๓๖

โจทก์มิได้บอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยทางหนังสือพิมพ์แต่เพียงอย่างเดียว แต่โจทก์ได้บอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับก่อนแล้ว การบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับนั้น โดยส่งไปยังจำเลยที่บ้านเลขที่ ๑๐/๘๒ แขวงบางแคเหนือ ซึ่งเป็นภูมิลำเนาของจำเลยตามที่ปรากฏในหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสัญญากู้เงินที่จำเลยให้ไว้แก่โจทก์

การที่จำเลยย้ายทะเบียนบ้านไปอยู่ที่บ้านเลขที่ ๑๒๖/๕๙ แขวงบางขุนเทียน เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๐ นั้น จำเลยมิได้แจ้งให้โจทก์ทราบแต่อย่างใด ทั้งเป็นการย้ายไปภายหลังที่โจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว บ้านเลขที่ ๑๐/๘๒ จึงเป็นภูมิลำเนาของจำเลยในขณะโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองเมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ **แต่พนักงานไปรษณีย์ส่งให้ไม่ได้จึงทำใบแจ้งสั่งให้จำเลยไปรับไว้** และ ครบกำหนดแล้วจำเลยไม่ไปรับ อันเป็นการส่งตามทางการถือว่าจำเลยได้รับคำบอกกล่าวบังคับจำนองแล้ว การที่โจทก์มอบอำนาจให้ ธ. ทนายความบอกกล่าวบังคับจำนองมิได้ทำเป็นหนังสือ เมื่อ ธ. ได้บอกกล่าวบังคับจำนองไปในนามของโจทก์ และโจทก์ยอมรับเอาการบังคับจำนองดังกล่าวแล้วย่อมถือได้ว่าโจทก์ได้ให้สัตยาบันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๘๒๓ วรรคหนึ่ง และถือได้ว่าโจทก์ได้บอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๙๔/๒๕๕๓

ก่อนฟ้องคดีล้มละลายโจทก์ได้มีหนังสือทวงถามให้จำเลยชำระหนี้ตามหนังสือลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๘ เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ได้นำหนังสือดังกล่าวไปส่งให้จำเลยที่บ้านเลขที่ ๕/๖๑๙ อันเป็นภูมิลำเนาของจำเลย แต่ไม่พบจำเลยและไม่มีผู้ใดรับไว้ เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จึงมีหนังสือให้จำเลยไปรับหนังสือดังกล่าว แต่จำเลยไม่ไปรับหนังสือภายในกำหนด เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จึงส่งหนังสือคืนแก่โจทก์ หลังจากนั้นในวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ โจทก์มีหนังสือทวงถามให้จำเลยชำระหนี้อีกครั้งหนึ่งโดยส่งให้แก่จำเลยตามภูมิลำเนาดังกล่าว ปรากฏว่า มี อ. ซึ่งระบุว่าเป็นย่าของจำเลยเป็นผู้รับไว้แทน ดังนั้นจากพฤติการณ์ดังกล่าวจะเห็นได้ว่าโจทก์ได้มีหนังสือทวงถามให้จำเลยชำระหนี้โดยส่งไปยังภูมิลำเนาของจำเลยตามแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎรอันเป็นการส่งอย่างเป็นทางการแล้ว แต่เหตุที่เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ไม่สามารถส่งหนังสือทวงถามให้แก่จำเลยได้ในครั้งแรกเกิดจากการที่จำเลยหลีกเลี่ยงไม่ไปรับหนังสือดังกล่าวภายในกำหนด จึงถือว่าจำเลยได้รับหนังสือทวงถามให้ชำระหนี้ครั้งแรกด้วยแล้ว เมื่อในการส่งหนังสือทวงถามให้ชำระหนี้ครั้งที่ ๒ มีผู้รับไว้แทน จึงฟังได้ว่าจำเลยได้รับหนังสือทวงถามจากโจทก์ให้ชำระหนี้แล้วไม่น้อยกว่า ๒ ครั้ง ซึ่งมีระยะเวลาห่างกันไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน แต่จำเลยไม่ชำระหนี้ จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๘ (๙) ว่าจำเลยมีหนี้สินล้นพ้นตัว

๔. บทสรุป

อาจกล่าวได้ว่าการแจ้งในทางปกครองมีองค์ประกอบที่เจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาอยู่ ๒ ประการ

ประการที่ ๑ การแจ้งนั้นได้แจ้งไปยังภูมิลำเนาของบุคคลนั้นแล้วหรือไม่ เช่น การแจ้งต้องไปยังภูมิลำนาในความหมายของกฎหมาย หรือที่อยู่ตามที่กฎ หรือระเบียบของกรมที่ดินกำหนดไว้ หรือที่อยู่ที่ผู้นั้นประสงค์ให้แจ้งไปยังที่อยู่ที่ตนกำหนดขึ้น การแจ้งก็จะต้องส่งไปตามที่อยู่ที่บุคคลนั้นระบุไว้

ประการที่ ๒ เมื่อหนังสือแจ้งส่งไปตามที่อยู่ถูกต้องตามกฎหมายแล้วจึงจะมาพิจารณาว่าหนังสือแจ้งนั้น ในสายตาของกฎหมายถือว่า “ไปถึง” แล้วหรือไม่ โดยนำแนววินิจฉัยจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครอง คำพิพากษาศาลฎีกา และความเห็นของคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองที่กล่าวมาแล้วปรับเข้ากับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในแต่ละกรณี

ภูมิลำเนาในทางปกครองในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินจึงมีความสำคัญ หากมีข้อผิดพลาดอาจส่งผลถึงคำสั่งทางปกครองที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย บทความในเรื่องนี้หวังว่าจะเป็นประโยชน์ต่อชาวดินทั้งหลายที่จะได้นำไปประกอบการปฏิบัติงานต่อไป

●○●○●○●

บทที่ ๘
กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗
ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๙๗
เป็นปีที่ ๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรที่จะประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗”

มาตรา ๒[๑] พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ประมวลกฎหมายที่ดินตามที่ตราไว้ต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ 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. ๑๒๗

(๖) พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘

(๗) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๘) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๙) พระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด เพื่อค้ากำไร พุทธศักราช ๒๔๘๕

---

[๑] *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑/ตอนที่ ๗๘/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๗*

(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[๒] (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 และยังมิได้รับคำรับรองว่า ได้ทำประโยชน์แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าผู้ได้รับอนุญาตยังมีสิทธิที่จะมาขอคำรับรองจากนายอำเภอได้จนกว่าจะครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับจากวันสิ้นสุดเวลาแห่งการจับจองตามพระราชบัญญัติดังกล่าว

ในกรณีระยะเวลาแห่งการจับจองดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลง ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หากปรากฏว่าการทำประโยชน์จากที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองอยู่ในสภาพที่จะพึงขอคำรับรองว่าได้ทำประโยชน์ดังกล่าวแล้วได้ ให้ยื่นคำขอต่อนายอำเภอเพื่อขอคำรับรองเสียภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าที่ดินนั้นปลอดจากการจับจอง เว้นแต่นายอำเภอได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

มาตรา ๘ การพิจารณาว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก

มาตรา ๙ ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้

---

[๒] *มาตรา ๕ วรรคสอง ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕*

มาตรา ๑๐ ที่ดินซึ่งได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ หรือตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับให้คงเป็นที่หวงห้ามต่อไป

มาตรา ๑๑ ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

มาตรา ๑๒ บุคคลใดจะได้มาซึ่งที่ดินโดยมีสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่าซื้อซึ่งได้กระทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้จดแจ้งสัญญานั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เมื่อได้มีการซื้อขายไปตามสัญญาเช่นว่านั้น ให้ถือเสมือนว่าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อมีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

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

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

“ใบไต่สวน” หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

“การรังวัด” หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขตจด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

“การค้าที่ดิน”[๓] (ยกเลิก)

“ทบวงการเมือง”[๔] หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น

“คณะกรรมการ”[๕] หมายความว่า คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้ และพนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๒ ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ให้ถือว่าเป็นของรัฐ

มาตรา ๓ บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือกฎหมายอื่น

---

[๓] *มาตรา ๑ นิยามคำว่า “การค้าที่ดิน” ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑*

[๔] *มาตรา ๑ นิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑*

[๕] *มาตรา ๑ นิยามคำว่า “คณะกรรมการ” แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒*

มาตรา ๔ ภายใต้บังคับมาตรา ๖ บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครองสืบไปและให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย

มาตรา ๔ ทวิ[๖] นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๕ ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

มาตรา ๖[๗] นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เกินกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน

(๒) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกัน

ให้ถือว่าเจตนาสละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป

มาตรา ๗[๘] (ยกเลิก)

มาตรา ๘[๙] บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณีอำนาจหน้าที่ดังว่านี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือเป็นที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองอาจถูกถอนสภาพหรือโอนไปเพื่อใช้ประโยชน์ อย่างอื่นหรือนำไปจัดเพื่อประชาชนได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนจัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แต่ถ้าพลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และมิได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

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

การตราพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาตามวรรคสองให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย

---

[๖] *มาตรา ๔ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕*

[๗] *มาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕*

[๘] *มาตรา ๗ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖*

[๙] *มาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕*

มาตรา ๘ ทวิ[๑๐] ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งได้ถอนสภาพตามมาตรา ๘ (๑) แล้ว รัฐมนตรีมีอำนาจที่จะจัดขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ก่อนที่จะจัดขึ้นทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้มีการรังวัดทำแผนที่ และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ประกาศการจัดขึ้นทะเบียนให้ราษฎรทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศให้ปิดในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และในบริเวณที่ดินนั้น

การจัดขึ้นทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษาและให้มีแผนที่แนบท้ายประกาศด้วย

มาตรา ๘ ตรี[๑๑] 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[๑๒] ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ เสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด ทั้งนี้ ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดแบ่งค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดในอัตราร้อยละสี่สิบของค่าตอบแทนที่ได้รับภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ เพื่อเป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด และให้ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ในกรณีที่ที่ดินดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นทั้งหมด

มาตรา ๑๐ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น ให้อธิบดีมีอำนาจจัดหาผลประโยชน์ ในการจัดหาผลประโยชน์ ให้รวมถึงจัดทำให้ที่ดินใช้ประโยชน์ได้ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดหาผลประโยชน์ ให้กำหนดโดยกฎกระทรวงแต่สำหรับการขาย การแลกเปลี่ยน และการให้เช่าซื้อที่ดินต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

---

[๑๐] *มาตรา ๘ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕*

[๑๑] *มาตรา ๘ ตรี เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕*

[๑๒] *มาตรา ๙/๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑*

การดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ตามความในมาตรานี้ ให้คำนึงถึงการที่จะสงวนที่ดินไว้ให้อนุชนรุ่นหลังด้วย

มาตรา ๑๑ การจัดหาผลประโยชน์ซึ่งที่ดินของรัฐตามนัยดังกล่าวมาในมาตราก่อนนี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือบำรุงท้องถิ่นก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๒ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง รัฐมนตรีมีอำนาจให้สัมปทาน ให้หรือให้ใช้ในระยะเวลาอันจำกัด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนถึงกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้

มาตรา ๑๓ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดขึ้น

จังหวัดใดมีความจำเป็นที่จะต้องตั้งที่ทำการที่ดินมากกว่าหนึ่งแห่งให้รัฐมนตรี มีอำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาขึ้นโดยให้สังกัดอยู่ในสำนักงานที่ดินจังหวัด

การจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขาให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

หมวด ๒
การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

มาตรา ๑๔[๑๓] ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการจัดที่ดิน” ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงมหาดไทย อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมป่าไม้ อธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ อธิบดีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปดินเพื่อเกษตรกรรม และเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ด้านการจัดการที่ดิน ด้านทรัพยากรดิน ด้านการปฏิรูปที่ดิน ด้านการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด้านกฎหมาย ด้านเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ หรือด้านเศรษฐศาสตร์ จำนวนไม่เกินเจ็ดคนเป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้อธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการของกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๑๕[๑๔] กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดำรงตำแหน่งมีกำหนดสี่ปี กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่พ้นจากตำแหน่ง คณะรัฐมนตรีจะแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอีกก็ได้

มาตรา ๑๖ นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระตามความในมาตรา ๑๕ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) ต้องจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษ หรือความผิดที่มีโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(๔) คณะรัฐมนตรีให้ออกจากตำแหน่ง

---

[๑๓] *มาตรา ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒*

[๑๔] *มาตรา ๑๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕*

ในกรณีที่มีการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรานี้ ให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิเป็นกรรมการแทน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งเข้าแทนนี้ย่อมอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๗ การประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงเป็นองค์ประชุม

มาตรา ๑๘ ในเมื่อประธานไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการเลือกตั้งกันขึ้นเองเป็นประธาน

มาตรา ๑๙ การลงมติวินิจฉัยข้อปรึกษานั้นให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นประมาณ

กรรมการคนหนึ่งย่อมมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้ามีจำนวนเสียงลงคะแนนเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นได้อีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๒๐[๑๕] ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดแนวทางการจัดที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและหาเลี้ยงชีพตามควรแก่อัตภาพและสอดคล้องกับนโยบายและแผนการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดินของประเทศ

(๒) วางแผนการถือครองที่ดินในการจัดที่ดิน

(๓) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๔) กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดิน การออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายนี้

(๕) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ หรือตามที่คณะรัฐมนตรีหรือคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติมอบหมาย

ระเบียบหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับประชาชน เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้มีผลใช้บังคับได้

มาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ และมีอำนาจมอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวกับการจัดที่ดินได้ และถ้าสามารถทำได้ ให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องปฏิบัติการให้เป็นไปตามที่ได้รับมอบอำนาจไปนั้นโดยไม่ชักช้า และเพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้เจ้าพนักงานของทบวงการเมืองเช่นว่านั้นมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายนี้

ในการมอบอำนาจให้ทบวงการเมืองดำเนินการตามความในวรรคก่อน รัฐมนตรีจะให้ทบวงการเมืองเช่นว่านั้นเบิกเงินในงบประมาณของกรมที่ดิน ไปใช้จ่ายตามรายการในงบประมาณแทนกรมที่ดินก็ได้

มาตรา ๒๒ ให้รัฐมนตรีและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีมอบหมายมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดๆ มาชี้แจงข้อเท็จจริงหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดที่ดินและให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ

---

[๑๕] *มาตรา ๒๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒*

(๒) เข้าไปยังสถานที่หรือที่ดินของทบวงการเมือง องค์การของรัฐหรือเอกชนเพื่อตรวจสอบเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง เรียกเอกสารหลักฐาน หรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้อง จากบุคคลที่อยู่ในสถานที่หรือที่ดินเช่นว่านั้น มาตรวจพิจารณาได้ตามความจำเป็น ในการนี้บุคคลเช่นว่านั้นต้องให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควร

มาตรา ๒๓ ในการใช้อำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานของทบวงการเมืองซึ่งมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๒๑ ต้องมีบัตรประจำตัว และแสดงแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๒๔ ให้ถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ตามความในประมวลกฎหมายนี้ เป็นเจ้าพนักงานตามความหมายในกฎหมายลักษณะอาญา

มาตรา ๒๕[๑๖] เพื่อประโยชน์ในการจัดที่ดินหรือการสำรวจความอุดมสมบูรณ์ของดิน คณะกรรมการจะจัดให้มีการสำรวจที่ดินก็ได้

เมื่อเป็นการสมควรจะสำรวจที่ดินในท้องที่ใด ให้คณะกรรมการประกาศท้องที่นั้นเป็นเขตสำรวจที่ดินในราชกิจจานุเบกษา และให้ปิดประกาศนั้น ณ ที่ว่าการอำเภอและบ้านกำนันในตำบลที่อยู่ในเขตสำรวจ ประกาศของคณะกรรมการดังกล่าวให้มีแผนที่ประเมินเขตที่ดินที่กำหนดให้เป็นเขตสำรวจที่ดินไว้ท้ายประกาศด้วย แผนที่ดังกล่าวนี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนแห่งประกาศ

มาตรา ๒๖ ภายในเขตสำรวจที่ดินตามความในมาตรา ๒๕ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ในเขตสำรวจที่ดิน มีหน้าที่

(๑) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ภายในระยะเวลาที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนด ตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ในกรณีเช่นนี้จะจัดให้บุคคลอื่นแจ้งแทนก็ได้

(๒) นำหรือจัดให้บุคคลอื่นนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปชี้เขตที่ดินซึ่งตนมีสิทธิหรือครอบครองอยู่ในเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากพนักงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร

(๓) ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่เป็นจริง ในกรณีที่จัดให้บุคคลอื่นนำชี้เขตที่ดินให้บุคคลซึ่งนำชี้เขตที่ดินเป็นผู้ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินแทน

มาตรา ๒๗ นอกจากที่ดินที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐนำไปจัดตามกฎหมายอื่นแล้ว อธิบดีมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง ให้ราษฎรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพได้ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งให้รวมถึงรายการดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) จำนวนที่ดินที่จะแบ่งให้ครอบครอง

(๒) หลักเกณฑ์สอบสวนคัดเลือกผู้เข้าครอบครอง

(๓) วิธีที่ผู้เข้าครอบครองพึงปฏิบัติ

(๔) หลักเกณฑ์การชดใช้ทุนที่ได้ลงไปในที่ดินนั้น และการเรียกค่าธรรมเนียมบางอย่าง

(๕) กิจการที่จำเป็นสำหรับการจัดแบ่งที่ดิน

ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๒๗ ทวิ[๑๗] ในกรณีที่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครองตาม

---

[๑๖] *มาตรา ๒๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕*

[๑๗] *มาตรา ๒๗ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕*

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ และผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการให้เสร็จสิ้นโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นที่จะใช้สิทธิตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๒๗ ตรี[๑๘] เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรอคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อมาจนถึงวันทำการสำรวจรังวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๒๘ ให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วรายงานคณะกรรมการ

ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๙ ในการดำเนินการตามความในมาตรา ๒๗ ที่ดินที่ได้รับมาโดยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ตั้งอยู่ในท้องที่ใด ให้จัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่นั้นได้รับ ได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อก่อน ต่อเมื่อมีที่ดินเหลืออยู่ จึงให้จัดให้บุคคล ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่อื่นได้รับ ได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อต่อไป

มาตรา ๓๐[๑๙] เมื่อได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองในที่ดินรายใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว

มาตรา ๓๑[๒๐] โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

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

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

---

[๑๘] *มาตรา ๒๗ ตรี แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๘*

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

[๒๐] *มาตรา ๓๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๘*

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ที่ดินนั้นตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

มาตรา ๓๒ บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินตามนัยแห่งบทบัญญัติมาตรา ๓๐ ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการ อธิบดีมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดินนั้นได้ และนับตั้งแต่วันได้รับคำสั่ง ให้บุคคลนั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบข้อบังคับทั้งหลายทันที

ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าวในวรรคก่อน ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้ารัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันได้รับอุทธรณ์ให้ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการตามเดิม คำสั่งของรัฐมนตรีให้ถือเป็นที่สุด

มาตรา ๓๓ ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมิได้ประกาศเขตสำรวจที่ดินตามความในหมวดนี้ก็ดี หรือในกรณีที่สภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยก็ดี ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้ โดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้ว ก็ให้ออกใบจองให้ต่อไป

หมวด ๓
การกำหนดสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๓๔[๒๑] (ยกเลิก)

มาตรา ๓๕[๒๒] (ยกเลิก)

มาตรา ๓๖[๒๓] (ยกเลิก)

มาตรา ๓๗[๒๔] (ยกเลิก)

มาตรา ๓๘[๒๕] (ยกเลิก)

มาตรา ๓๙[๒๖] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๐[๒๗] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๑[๒๘] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๒[๒๙] (ยกเลิก)

---

[๒๑] *มาตรา ๓๕ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*
[๒๒] *มาตรา ๓๖ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*
[๒๓] *มาตรา ๓๗ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*
[๒๔] *มาตรา ๓๘ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*
[๒๕] *มาตรา ๓๙ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*
[๒๖] *มาตรา ๓๗ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*
[๒๗] *มาตรา ๓๘ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*
[๒๘] *มาตรา ๓๙ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*
[๒๙] *มาตรา ๔๓ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*

มาตรา ๔๓[๓๐] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๔[๓๑] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๕[๓๒] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๖[๓๓] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๗[๓๔] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๘[๓๕] (ยกเลิก)

มาตรา ๔๙[๓๖] (ยกเลิก)

มาตรา ๕๐ ในการที่อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้อธิบดีมีอำนาจเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่จำหน่ายนั้น ถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปี ให้อธิบดีโดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจจัดการขายที่ดินนั้นด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี

อำนาจตามความที่กล่าวในวรรคแรกนั้น เมื่ออธิบดีเห็นเป็นการสมควรจะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้

มาตรา ๕๑ ในกรณีที่อธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินอันจะพึงจำหน่ายตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อธิบดีเห็นสมควรจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับราคาที่ดิน ถ้าไม่สามารถตกลงราคาที่ดินกันได้ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์โดยอนุญาโตตุลาการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ราคาที่ดินที่จะพึงตกลงหรือที่จะพึงกำหนดโดยอนุญาโตตุลาการนั้นให้ถือราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่าย

มาตรา ๕๓ นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามความในมาตรา ๕๒ ให้อธิบดีมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกจากที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปี

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่าย

---

[๓๐] *มาตรา ๔๔ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*

[๓๑] *มาตรา ๔๕ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*

[๓๒] *มาตรา ๔๖ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*

[๓๓] *มาตรา ๔๗ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*

[๓๔] *มาตรา ๔๘ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*

[๓๕] *มาตรา ๔๙ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*

[๓๖] *มาตรา ๔๙ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒*

มาตรา ๕๔ เมื่อมีการจำหน่ายที่ดินของผู้ใดตามนัยแห่งประมวลกฎหมายนี้ โดยวิธีเช่าซื้อหรือผ่อนชำระราคา ให้อธิบดีชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นงวดๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการจำหน่ายตามมาตรา ๓๙ ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในห้าปี

(๒) กรณีการจำหน่ายตามมาตราอื่น ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในสิบปี

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปีของราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม

มาตรา ๕๕ ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ แล้วแต่กรณี ให้อธิบดีมีอำนาจเรียกที่ดินคืน ในการเรียกที่ดินคืน ให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบ หรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน

หมวด ๔
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๕๖[๓๗] ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๖/๑[๓๘] การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด

มาตรา ๕๗[๓๙] โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ[๔๐]

---

[๓๗] *มาตรา ๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑*

[๓๘] *มาตรา ๕๖/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑*

[๓๙] *มาตรา ๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘*

[๔๐] *มาตรา ๕๗ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐*

มาตรา ๕๘[๔๑] 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[๔๒] เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณีให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

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

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับและไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

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

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง

---

[๔๑] *มาตรา ๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘*

[๔๒] *มาตรา ๕๘ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘*

ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

มาตรา ๕๘ ตรี[๔๓] เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการ แผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจรังวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรี ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรานี้ ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

มาตรา ๕๙[๔๔] ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

มาตรา ๕๙ ทวิ[๔๕] ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

---

[๔๓] *มาตรา ๕๘ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘*

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

[๔๕] *มาตรา ๕๙ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕*

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๕๙ ตรี[๔๖] ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๕๙ จัตวา[๔๗] การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตรี และ มาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกรายการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

มาตรา ๕๙ เบญจ[๔๘] การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

มาตรา ๖๐[๔๙] ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใดจึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๖๑[๕๐] เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

---

[๔๖] มาตรา ๕๙ ตรี เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

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

[๔๘] มาตรา ๕๙ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

[๔๙] มาตรา ๖๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

[๕๐] มาตรา ๖๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการ ไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดแจ้งและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๒ บรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลพิจารณาพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ศาลแจ้งผลของคำพิพากษาอันถึงที่สุดหรือคำสั่งนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย

มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๔[๕๑] ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่ส่วน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้

---

[๕๑] *มาตรา ๖๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑*

หมวด ๕
การรังวัดที่ดิน

มาตรา ๖๕ การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๖ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานมีอำนาจ เข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบเสียก่อน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้นอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี

ในกรณีต้องสร้างหมุดหลักฐานการแผนที่ในที่ดินของผู้ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานลงได้ตามความจำเป็น

ในการรังวัด เมื่อมีความจำเป็นและโดยสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะขุดดิน ตัด รานกิ่งไม้หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่กีดขวางแก่การรังวัดได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ ให้ระลึกถึงการที่จะให้เจ้าของได้รับความเสียหายน้อยที่สุด

มาตรา ๖๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดทำหลักหมายเขตที่ดิน หรือได้สร้างหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ลงไว้ในที่ใด ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดนอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่นั้นไปจากที่เดิม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา ๖๘ เมื่อบุคคลใดมีความจำเป็นที่จะต้องกระทำการตามความในมาตรา ๖๗ ให้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขออนุญาต

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่อนุญาต ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ ภายในสิบห้าวันนับจากวันทราบคำสั่งไม่อนุญาต ให้รัฐมนตรีสั่งภายในหกสิบวันนับจากวันได้รับอุทธรณ์ คำสั่งรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ถ้ารัฐมนตรีไม่สั่งภายในกำหนดหกสิบวันดังกล่าวในวรรคก่อน ให้ถือว่าอนุญาต

มาตรา ๖๙ เมื่อเป็นการสมควรจะทำการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวางในท้องที่ใด ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน การประกาศให้ทำหนังสือปิดไว้ในบริเวณที่ดินเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบด้วยและให้แจ้งกำหนด วัน เวลา ไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบอีกชั้นหนึ่ง และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ผู้มีสิทธิในที่ดินตามความในวรรคก่อน จะตั้งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของตนก็ได้

ที่ดินที่ได้ทำการสอบเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำโฉนดที่ดินให้ใหม่ แทนฉบับเดิม ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกและให้ส่งคืน

มาตรา ๖๙ ทวิ[๕๒] ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

---

[๕๒] *มาตรา ๖๙ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘*

ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนไกล่เกลี่ย โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้อง ภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๗๐ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ

(๑) เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขต และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน

(๒) เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน

มาตรา ๗๐ ทวิ[๕๓] ให้นำความในมาตรา ๖๖ และมาตรา ๗๐ มาใช้บังคับแก่การพิสูจน์สอบสวนที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอนุโลม

หมวด ๖
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๗๑[๕๔] ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา[๕๕]

---

[๕๓] *มาตรา ๗๐ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑*

[๕๔] *มาตรา ๗๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘*

[๕๕] *มาตรา ๗๑ วรรคสอง เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐*

มาตรา ๗๒[๕๖] ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

มาตรา ๗๓ เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆียกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด

มาตรา ๗๔ ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรีคำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

มาตรา ๗๕[๕๗] การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี แล้วให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

มาตรา ๗๖ ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนและรังวัดหมายเขตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน ให้ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๗๑

การจดทะเบียนดังกล่าวในวรรคก่อน ให้จดแจ้งในใบไต่สวน อนุโลมตามวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

มาตรา ๗๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗๘ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗๙[๕๘] ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

---

[๕๖] *มาตรา ๗๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘*

[๕๗] *มาตรา ๗๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘*

[๕๘] *มาตรา ๗๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕*

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้นำมาตรา ๖๙ ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลมด้วย และถ้าจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อน แล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้

มาตรา ๘๐[๕๙] ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น

มาตรา ๘๑[๖๐] การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้[๖๑]

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๖๒]

ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

---

[๕๙] *มาตรา ๘๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖*

[๖๐] *มาตรา ๘๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓*

[๖๑] *มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖*

[๖๒] *มาตรา ๘๑ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖*

มาตรา ๘๒[๖๓] ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑

ในกรณีที่ทรัสตีของทรัสต์ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัสตี เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้

มาตรา ๘๓[๖๔] ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ

หมวด ๗
การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา

มาตรา ๘๔ การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

ในกรณีที่เป็นการสมควร รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่บัญญัติไว้ในวรรคแรกก็ได้

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนการได้มาซึ่งที่ดินที่มีอยู่แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และการได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามโดยทางบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลามในจังหวัดที่มีตำแหน่งดะโต๊ะยุติธรรม

มาตรา ๘๕ ในกรณีที่นิติบุคคลได้มาซึ่งที่ดินเกินกำหนดตามความในมาตรา ๘๔ เมื่อประมวลกฎหมายนี้ได้ใช้บังคับแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวจัดการจำหน่ายภายในห้าปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

---

[๖๓] *มาตรา ๘๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖*

[๖๔] *มาตรา ๘๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓*

หมวด ๘
การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

มาตรา ๘๖ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย

ภายใต้บังคับมาตรา ๘๔ คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

มาตรา ๘๗ จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อน มีกำหนดดังนี้

(๑) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน	๑ ไร่
(๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม 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 ส่วนผู้ที่มีที่ดินอยู่แล้วน้อยกว่ากำหนดหรือผู้ที่ได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป อาจได้มาซึ่งที่ดินได้อีก แต่รวมแล้วต้องไม่เกินกำหนดตามมาตรา ๘๗

มาตรา ๘๙ เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการใดผู้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อกิจการนั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาต ให้ใช้เพื่อกิจการอื่นใหม่ตามจำนวนที่ไม่เกินกำหนดในมาตรา ๘๗ ถ้าจะไม่ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต้องแจ้งให้ทราบตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น

คนต่างด้าวผู้ใดประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นใหม่ ให้ขออนุญาตใหม่ต่อรัฐมนตรีตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ถ้ารัฐมนตรีเห็นสมควรก็ให้มีอำนาจอนุญาต

มาตรา ๙๐ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไปหรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตใหม่ ให้จัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๑ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา ๙๒ คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา ๘๗ วรรคสอง ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้นั้น 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[๖๕] บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศหรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(๒) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

(๓) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

มาตรา ๙๖ ตรี[๖๖] คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๙๖ ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

---

[๖๕] *มาตรา ๙๖ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒*

[๖๖] *มาตรา ๙๖ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒*

หมวด ๙
การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

มาตรา ๙๗ นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(๑)[๖๗] บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(๒)[๖๘] ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(๓) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(๔) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(๕)[๖๙] (ยกเลิก)

มาตรา ๙๘[๗๐] ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๙๗ เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้น แล้วแต่กรณีในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา ๙๗ ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว

มาตรา ๙๙[๗๑] ในกรณีที่นิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ จะได้มาหรือต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิในที่ดิน ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และให้นิติบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่และความรับผิดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าวและบุคคลทั่วไป

มาตรา ๑๐๐ นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๑๐
การค้าที่ดิน[๗๒]

มาตรา ๑๐๑[๗๓] (ยกเลิก)

มาตรา ๑๐๒[๗๔] (ยกเลิก)

---

๖๗ มาตรา ๙๗ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

๖๘ มาตรา ๙๗ (๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

๖๙ มาตรา ๙๗ (๕) ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

๗๐ มาตรา ๙๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

๗๑ มาตรา ๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

๗๒ หมวด ๑๐ การค้าที่ดิน มาตรา ๑๐๑ ถึง มาตรา ๑๐๒ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

๗๓ มาตรา ๑๐๑ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

๗๔ มาตรา ๑๐๒ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๑๑
ค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๓[๗๕] ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ในกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ให้เรียกเก็บเฉพาะค่าธรรมเนียมเป็นค่าออกโฉนดที่ดิน ค่าออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ค่าหลักเขตที่ดิน และค่ามอบอำนาจในกรณีที่มีการมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อนแต่ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมก็ได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ถ้าได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ที่ค้างชำระ[๗๖]

ในกรณีออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย[๗๗]

มาตรา ๑๐๓ ทวิ[๗๘] การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๔[๗๙] ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

มาตรา ๑๐๕[๘๐] ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครอง หรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้แทน* อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้แทน* ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทนและผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๑๐๕ ทวิ[๘๑] กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

---

๗๕ มาตรา ๑๐๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑
๗๖ มาตรา ๑๐๓ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘
๗๗ มาตรา ๑๐๓ วรรคสาม เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘
๗๘ มาตรา ๑๐๓ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๖ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๒๐
๗๙ มาตรา ๑๐๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓
๘๐ มาตรา ๑๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔
๘๑ มาตรา ๑๐๕ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน(ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๑๐๕ ตรี[๘๒] นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออก

(๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกหรือคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง ให้อยู่ในตำแหน่งได้เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๑๐๕ จัตวา[๘๓] การประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๐๕ เบญจ[๘๔] ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายนี้

(๒) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น

(๔) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตาม (๒) แล้วให้ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่

---

[๘๒] *มาตรา ๑๐๕ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔*

[๘๓] *มาตรา ๑๐๕ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔*

[๘๔] *มาตรา ๑๐๕ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔*

มาตรา ๑๐๕ ฉ[๘๕] ให้มีคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ธนารักษ์จังหวัด* เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้นำมาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา ๑๐๕ ตรี และมาตรา ๑๐๕ จัตวา มาใช้บังคับแก่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐๕ สัตต[๘๖] ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๑๐๕ อัฏฐ[๘๗] เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว

มาตรา ๑๐๖[๘๘] (ยกเลิก)

หมวด ๑๒
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๑๐๗[๘๙] ผู้ใดไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตน หรือไม่ตั้งตัวแทนเพื่อการดังกล่าว ตามมาตรา ๕๘ หรือมาตรา ๖๙ หรือผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๖ หรือมาตรา ๗๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

มาตรา ๑๐๘[๙๐] ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๙ อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้ฝ่าฝืนเพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนออกจากที่ดินและหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

---

[๘๕] *มาตรา ๑๐๕ ฉ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔*

[๘๖] *มาตรา ๑๐๕ สัตต เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔*

[๘๗] *มาตรา ๑๐๕ อัฏฐ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔*

[๘๘] *มาตรา ๑๐๖ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔*

[๘๙] *มาตรา ๑๐๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕*

[๙๐] *มาตรา ๑๐๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕*

ในการกำหนดระเบียบตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการจะกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนต้องเสียค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินนั้นให้แก่รัฐหรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นด้วยก็ได้

มาตรา ๑๐๘ ทวิ[๙๑] นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 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 ให้ริบเสียทั้งสิ้น ไม่ว่าจะมีผู้ถูกลงโทษตามคำพิพากษาหรือไม่

มาตรา ๑๐๘ ตรี[๙๒] ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๖๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

มาตรา ๑๐๙ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘ มาตรา ๖๗ หรือมาตรา ๗๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๐ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๙ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามพันบาท หรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๑[๙๓] ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา ๑๑๒ นิติบุคคลใด

(๑) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(๒) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต

(๓) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วยมาตรา ๘๗ วรรคสอง

(๔) ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วยมาตรา ๘๙ หรือ

(๕)[๙๔] (ยกเลิก)

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา ๑๑๓ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

---

[๙๑] มาตรา ๑๐๘ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

[๙๒] มาตรา ๑๐๘ ตรี เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

[๙๓] มาตรา ๑๑๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

[๙๔] มาตรา ๑๑๒ (๕) ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน[๙๕]

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.	ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่ เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
	(๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๓๐ บาท
	(๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๓๐ บาท
	(๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท
	(๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
	(๕) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท
๕.	ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน	
	(๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๕๐ บาท
	(๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ละ	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) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท

๗.[๙๖] ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) มีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ส่วนกรณีอื่นให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง
เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

	(๒) ไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ	๑,๐๐๐ บาท
๘.	ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ	๕๐๐ บาท
	ค่าอนุญาต ไร่ละ	๑๐๐ บาท
	เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	

---

[๙๕] *บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑*

[๙๖] *บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๗. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓*

๙.[๙๗] (ยกเลิก)

๑๐. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(๑) ค่าคำขอ แปลงละ	๕	บาท
(๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด		
ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ	๑๐	บาท
ร้อยคำต่อไป ร้อยละ	๕	บาท
เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย		
(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ	๑๐	บาท
(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ	๑๐	บาท
(๕) ค่ารับอายัดที่ดิน 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)[๙๘] ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคาหรือข้อมูลอื่นครั้งละ	๑๐๐	บาท
(๑๑)[๙๙] ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐ บาท

๑๑.[๑๐๐] ค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

---

[๙๗] *บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๙. ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑*

[๙๘] *บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๐. (๑๐) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓*

[๙๙] *บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๐. (๑๑) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓*

[๑๐๐] *บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๑. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๑*

(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงาน ที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่ เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามคำขอ	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย ตามระเบียบกระทรวง มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ ของกระทรวงการคลัง
(๓) ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ	๑๐๐ บาท
(๔) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย ตามระเบียบกระทรวง มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ ของกระทรวงการคลัง
(๕) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ	๒๐ บาท
(๖) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ	๒๐ บาท

บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน[๑๐๑]

ค่าตอบแทนในการอนุญาต	
(๑) ตามมาตรา ๙ (๑) ไร่ละ	๑,๐๐๐ บาทต่อปี
(๒) ตามมาตรา ๙ (๒) หรือมาตรา ๙ (๓)	
(ก) การขุดหรือดูดทราย ลูกบาศก์เมตรละ	๒๘ บาท
(ข) การขุดดินหรือลูกรังหรืออื่นๆ ไร่ละ	๑๐,๐๐๐ บาทต่อปี
หรือลูกบาศก์เมตรละ	๑๐ บาท

---

๑๐๑ *บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๑*

หมายเหตุ :- เหตุผลในการใช้พระราชบัญญัติและประมวลกฎหมายที่ดินฉบับนี้ คือ ในขณะนี้ได้มีกฎหมายว่าด้วยที่ดินอยู่หลายฉบับ สมควรนำมาประมวลไว้ในที่เดียวกัน และปรับปรุงเสียใหม่ให้รัฐได้ดำเนินการจัดที่ดินโดยกว้างขวาง เพื่อประโยชน์แห่งรัฐและประชาชน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒[๑๐๒]

โดยที่เห็นว่าบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งบัญญัติจำกัดสิทธิของบุคคลในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม โดยให้ถือได้เพียงจำนวนเนื้อที่ดินที่กำหนดไว้ ผู้ใดจะถือกรรมสิทธิ์เกินไปกว่ามิได้นั้น เป็นการจำกัดโดยไม่สมควร และเป็นเหตุบ่อนความเจริญก้าวหน้าในทางเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และส่งผลให้เสียหายแก่การเศรษฐกิจของประเทศ จึงสมควรที่จะยกเลิกข้อจำกัดนี้เสีย อนึ่ง บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่กล่าวแล้วซึ่งบัญญัติว่านิติบุคคลที่เป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมาคม สหกรณ์และมูลนิธิ บรรดาซึ่งเพียงแต่มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนต่างด้าว ก็ให้ถือว่าเป็นคนต่างด้าวถูกบั่นทอนสิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไปด้วยนั้น ก็ไม่เหมาะสมและชอบด้วยความยุติธรรม และส่งผลเสียหายเช่นเดียวกัน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕[๑๐๓]

ข้อ ๑๓ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

โดยที่คณะปฏิวัติได้พิจารณาเห็นว่า ประชาชนซึ่งครอบครองที่ดินและได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นและได้ปฏิบัติตามกฎหมายโดยแจ้งการครอบครองไว้แล้วตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาเป็นเวลากว่าสิบห้าปี ยังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้เป็นหลักฐานสำหรับแสดงสิทธิในที่ดินของตน ทำให้เกิดกรณีพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินและเขตที่ดินข้างเคียง ทั้งไม่ได้รับความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้นด้วย คณะปฏิวัติจึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้ทางราชการสามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยจัดให้มีการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยการใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ ในเขตท้องที่ซึ่งจะได้ประกาศเป็นแห่งๆ ไปเช่นเดียวกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วราชอาณาจักร และในขณะเดียวกันจะได้ทำการเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่มีผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่แล้ว แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันมิให้มีการบุกรุกที่ดินของรัฐด้วย

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕[๑๐๔]

ข้อ ๑๓ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

โดยที่คณะปฏิวัติพิจารณาเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้การจัดที่ดินให้ประชาชนดำเนินไปโดยรวดเร็วยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาทางเศรษฐกิจและส่งเสริมให้ประชาชนมีที่ดินทำมาหากิน และเห็นสมควรปรับปรุงประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการควบคุมที่ดินสาธารณสมบัติ การสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติไว้เพื่ออนุชนรุ่นหลัง รวมทั้งการรังวัด และการจดทะเบียนที่ดิน ให้ประชาชนได้รับความสะดวกและรวดเร็วด้วย

๑๐๒ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๖/ตอนที่ ๘/หน้า ๑๒/๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

๑๐๓ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙/ตอนที่ ๓๓/ฉบับพิเศษ หน้า ๘/๓ มีนาคม ๒๕๑

๑๐๔ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙/ตอนที่ ๑๙๐/ฉบับพิเศษ หน้า ๑๗๑/๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐[๑๐๕]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติเกี่ยวกับการทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินและการรังวัดแบ่งแยกที่ดินยังไม่เหมาะสม เนื่องจากในการรังวัด ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ได้รับรองแนวเขตครบถ้วนแล้วก็ไม่อาจทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน หรือรังวัดแบ่งแยกที่ดินได้ เพื่อขจัดข้อขัดข้องดังกล่าวเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินและการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเสียใหม่ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๖ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๒๐[๑๐๖]

โดยที่ปรากฏว่าได้มีประชาชนผู้มีจิตศรัทธาได้บริจาคที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทางราชการ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือประโยชน์ของทางราชการอื่นอยู่เนืองๆ เพื่อเป็นการสนองตอบศรัทธาของผู้บริจาคทรัพย์สินดังกล่าว จึงเป็นการสมควรให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑[๑๐๗]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากข้อจำกัดการห้ามโอนสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินยังไม่รัดกุมและมีบทบัญญัติบางมาตราในประมวลกฎหมายที่ดินไม่เหมาะสม ทำให้เป็นอุปสรรคแก่การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน สมควรแก้ไขปรับปรุงเสียใหม่ กับทั้งจำเป็นต้องปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖[๑๐๘]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรโอนอำนาจหน้าที่ในการพัฒนาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวกับการสำรวจ จำแนก และทำสำมะโนที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงความสมบูรณ์ตามธรรมชาติและความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการวางแผนการใช้ที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การกำหนดบริเวณการใช้ที่ดินและการกำหนดมาตรการเพื่อการอนุรักษ์ดินและน้ำ ไปเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพัฒนาที่ดินและกรมพัฒนาที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการพัฒนาที่ดิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๑๐๕ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๔/ตอนที่ ๘๖/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๙ กันยายน ๒๕๒๐

๑๐๖ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๔/ตอนที่ ๑๐๙/ฉบับพิเศษ หน้า ๒/๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

๑๐๗ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๕/ตอนที่ ๑๓๘/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๑ ธันวาคม ๒๕๒๑

๑๐๘ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๐/ตอนที่ ๑๖๐/ฉบับพิเศษ หน้า ๘/๖ ตุลาคม ๒๕๒๖

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘[๑๐๙]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๑๙[๑๑๐] (ยกเลิก)

มาตรา ๒๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงการออกเอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน และการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยการรวมอำนาจหน้าที่ในการออกเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการทำกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินซึ่งแต่เดิมให้ผู้ว่าราชการจังหวัด หัวหน้าเขต นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ มีอำนาจกระทำการดังกล่าวด้วย มาให้เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้การบริหารงานเกี่ยวกับที่ดินมีเอกภาพและสะดวกแก่ประชาชนมากขึ้น โดยแก้ไขบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าว และในขณะเดียวกันสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่ยังเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานของกรมที่ดินให้เหมาะสมรัดกุม เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างคล่องตัวยิ่งขึ้น นอกจากนี้ได้เพิ่มเติมกรณีของการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศขึ้นเป็นพิเศษเพราะรัฐมีนโยบายที่จะเร่งรัดให้มีการออกโฉนดที่ดินในกรณีนี้ให้รวดเร็วยิ่งขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนโดยทั่วไปอีกด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔[๑๑๑]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๗ ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดขึ้นใหม่ตามมาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๕ ฉ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๘ ในระหว่างที่ยังมิได้มีการประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ สำหรับเขตจังหวัดหรือเขตท้องที่ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดได้กำหนดไว้แล้วสำหรับเขตจังหวัดหรือเขตท้องที่นั้นก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ โดยให้ถือว่าจำนวนทุนทรัพย์ดังกล่าวเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ

มาตรา ๙ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด หรือคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัตินี้ แล้วแต่กรณี

---

๑๐๙ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๒/ตอนที่ ๒๐๑/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๘

๑๑๐ มาตรา ๑๙ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๑๑๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘/ตอนที่ ๑๖๔/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

มาตรา ๑๐ ในระหว่างที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ยังมิได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้นำระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ มาใช้บังคับกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยอนุโลมเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติว่าด้วยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนผู้ขอจดทะเบียนมากยิ่งขึ้น โดยการเปลี่ยนวิธีการคิดค่าธรรมเนียมจากเดิมที่คิดจากจำนวนทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทางราชการได้ประกาศกำหนดไว้แล้ว และเป็นการสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และของอนุกรรมการประจำจังหวัดให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕[๑๑๒]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวในประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีของบริษัทจำกัดและห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดได้ก่อให้เกิดปัญหาว่า ทุนของคนต่างด้าวที่มีในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดจะต้องพิจารณารวมไปถึงทุนของคนต่างด้าวในนิติบุคคลอื่นที่เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดด้วยหรือไม่ เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการพิจารณาความหมายของบทบัญญัติดังกล่าว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลดังกล่าวให้ชัดเจนและเหมาะสมยิ่งขึ้น นอกจากนี้ สมควรเพิ่มเติมให้เงื่อนไขดังกล่าวใช้บังคับกับบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๙๘ ให้สอดคล้องกับการแก้ไขข้างต้นด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๑[๑๑๓]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน และบัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน ทำให้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าตอบแทนต่างๆ ไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย และบัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๑๑๒[๑๐๖] *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๙/ตอนที่ ๑๔/หน้า ๓/๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕*

๑๑๓ *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๕/ตอนที่ ๘๙ ก/หน้า ๑/๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑*

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒[๑๑๔]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควร ให้คนต่างด้าวซึ่งได้เข้ามาลงทุนในกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศอาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่คนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบกิจการในราชอาณาจักร รวมทั้งเป็นปัจจัยเสริมในการตัดสินใจที่จะเข้ามาลงทุนของคนต่างด้าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓[๑๑๕]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๙ ให้การสอบสวนเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดแจ้งเอกสาร รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ที่ได้ดำเนินการมาก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เป็นการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

การสอบสวนตามความในวรรคหนึ่งที่อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัดให้ผู้ว่าราชการจังหวัดส่งสำนวนการสอบสวนให้อธิบดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้การดำเนินการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว นอกจากนี้ เห็นสมควรแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก การอายัดที่ดิน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

* พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕[๑๑๖]

มาตรา ๔ ในประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑) ในมาตรา ๑๔ ให้แก้ไขคำว่า “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย” เป็น “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” คำว่า “อธิบดีกรมประชาสงเคราะห์” เป็น “อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ” และคำว่า “อธิบดีกรมที่ดิน” เป็น “ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม”

---

[๑๑๔] *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖/ตอนที่ ๓๙ ก/หน้า ๒๕/๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๒*

[๑๑๕] *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗/ตอนที่ ๒๙ ก/หน้า ๑/๑ เมษายน ๒๕๔๓*

[๑๑๖] *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙/ตอนที่ ๑๐๒ ก/หน้า ๖๖/๘ ตุลาคม ๒๕๔๕*

(๒) ในมาตรา ๑๐๕ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้แทน” เป็น “อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้แทน” และคำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน” เป็น “อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้แทน”

(๓) ในมาตรา ๑๐๕ ฉ ให้แก้ไขคำว่า “เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด” เป็น “ธนารักษ์จังหวัด”

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีภารกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่างๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ที่โอนไปด้วย ฉะนั้น เพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามหลักการที่ปรากฏในพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว โดยแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีการเปลี่ยนชื่อส่วนราชการ รัฐมนตรี ผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการให้ตรงกับการโอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในคณะกรรมการให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้ว ซึ่งเป็นการแก้ไขให้ตรงตามพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐[๑๑๗]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่ได้มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อเป็นการรองรับวิธีการดังกล่าว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมวิธีการในการจัดเก็บในโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้สามารถจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศได้ด้วย รวมทั้งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นที่ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วในการให้บริการแก่ประชาชน จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑[๑๑๘]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่มาตรา ๓ มาตรา ๖ และมาตรา ๗ ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๗ ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จนกว่าการอนุญาตจะสิ้นสุดลง

---

๑๑๗ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๔/ตอนที่ ๖๑ ก/หน้า ๓๐/๒๗ กันยายน ๒๕๕๐

๑๑๘ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๒๗/หน้า ๕๐/๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมิได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึง ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๙ ให้อธิบดีกรมที่ดินทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดิน ระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ ให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนตามมาตรา ๙ ทวิ บทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันกับสมควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ ตั้งอยู่ มีอำนาจกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนดังกล่าว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นแหล่งรายได้นั้น รวมทั้งปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยให้มีมาตรการเร่งรัดผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาดำเนินการเพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตลอดจนแก้ไขเพิ่มเติมให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ เพื่อให้การดำเนินการในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และสอดคล้องกับหลักการปฏิรูประบบราชการที่มุ่งเน้นให้มีการกระจายภารกิจและกระจายอำนาจการตัดสินใจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑[๑๑๙]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :– เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นบทบัญญัติที่มีเจตนารมณ์เพื่อยกเว้นการจำกัดจำนวนการถือครองที่ดินและป้องกันการหลีกเลี่ยงการกำหนดสิทธิในที่ดิน และโดยที่บทบัญญัติในเรื่องการจำกัดจำนวนการถือครองที่ดินนั้นได้ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๒ แต่บทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินซึ่งเป็นกรณีที่เกี่ยวเนื่องกันยังไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกัน ประกอบกับการค้าที่ดินได้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินควบคุมอยู่แล้ว สมควรยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖[๑๒๐]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :– เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐซึ่งมิใช่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการจัดทำบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากบทนิยมคำว่า ทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดไว้นั้นยังมิได้ครอบคลุมถึงหน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วย มีผลทำให้หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ไถ่ถอนจากการขายฝาก การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาทางมรดก และการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มิได้รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดินด้วย สมควรปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ปัจจุบันและเกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒[๑๒๑]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๖ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปจนกว่าจะมีการออกระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติของคณะกรรมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗ ในวาระเริ่มแรก ให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติตามประมวลกฎหมายที่ดินปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๘ การใดที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ ซึ่งยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ และอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดที่ดินดำเนินการต่อไปจนกว่าจะแล้วเสร็จ

มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

๑๑๙ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๓๓ ก/หน้า ๗๔/๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๑๒๐ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๐/ตอนที่ ๑๒๐ ก/หน้า ๑/๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖

๑๒๑ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖/ตอนที่ ๔๙ ก/หน้า ๕๘/๑๔ เมษายน ๒๕๖๒

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติกำหนดให้มีคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ เพื่อทำหน้าที่กำหนดนโยบายและแผนการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดินของประเทศเพื่อประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม และความมั่นคง โดยการบูรณาการ การกระจายอำนาจ การมีส่วนร่วมของประชาชน ชุมชน และภูมิสังคม และโดยที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่ประการหนึ่งในการวางนโยบายการจัดที่ดินเพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและหาเลี้ยงชีพตามควรแก่อัตภาพรวมถึงควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่น สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติดังกล่าว โดยแก้ไขชื่อคณะกรรมการเป็น “คณะกรรมการจัดที่ดิน” รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเสียใหม่ เพื่อมิให้เกิดความซ้ำซ้อนในการปฏิบัติหน้าที่ และเพื่อให้การจัดที่ดินเพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและหาเลี้ยงชีพสอดคล้องกับนโยบายและแผนการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดินของประเทศ จึงเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.๒๕๖๒[๑๒๒]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอมีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

---

[๑๒๒] *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖/ตอนที่ ๕๐ ก/หน้า ๑๑๑/๑๖ เมษายน ๒๕๖๒*

(สำเนา)

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ มาตรา ๘ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) กฎกระทรวง (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๖ (พ.ศ.๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ.๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ.๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ.๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๘) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๘ (พ.ศ.๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๙) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๐ (พ.ศ.๒๕๑๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๑๐) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๑๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ.๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

หมวด ๑
ใบจอง

ข้อ ๒ แบบใบจองมี ๒ แบบ คือ แบบ น.ส.๒ และ น.ส.๒ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๒๘ ให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ก.

ข้อ ๓ ใบแทนใบจองให้ใช้แบบ น.ส. ๒ หรือ น.ส. ๒ ก. แล้วแต่กรณี

การออกแบบใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๒
หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๔ แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ก. ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แล้วให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ข. ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๓

ข้อ ๕ ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔

ข้อ ๖ ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ 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. ท้ายกฎกระทรวงนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) ในการยื่นคำขอตาม (๑) ถ้าผู้ขอมีใบจอง ใบเหยียบย่ำตราจอง หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือพยานหลักฐานอื่นที่แสดงว่าได้สิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย

ข้อ ๘ เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ยังที่ดินตามแบบ น.ส. ๑ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้ ในการนี้จะมอบให้เจ้าหน้าที่ไปทำการแทนก็ได้

ข้อ ๙ ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ในการคำนวณจำนวนเนื้อที่เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้คำนวณโดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ

ข้อ ๑๐ เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

(๒) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๕ และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตาม (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

(๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้วให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตคาบเกี่ยวกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร 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. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ “ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”” แล้วแต่กรณีไว้ใต้ตราครุฑ

ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

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

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดินมีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ข้อ ๑๕ การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน

(๒) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส.๕ ท้ายกฎกระทรวงนี้

(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. ท้ายกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ ๗ (๒) ข้อ ๑๐ (๒) และ (๓) ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๗ ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณีถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใดๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๖) ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย

ข้อ ๑๘ ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ.

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาคนปัจจุบันหรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ให้มีคำว่า “ใบแทน” ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดง ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดงและให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราใต้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราใต้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม

ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว” และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๙ ในกรณีออกโฉนดที่ดินให้กับบุคคลตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ 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 สมควรปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาวการณ์ในปัจจุบันโดยเฉพาะการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ยังไม่มีมาตรการที่รัดกุมเหมาะสม จึงสมควรกำหนดให้มีการตรวจสอบรับรองจากกรมป่าไม้และกรมพัฒนาที่ดินก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยและพร้อมกันนี้สมควรกำหนดหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เกาะ เพื่อป้องกันการบุกรุกของราษฎรกับเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้ [รก.๒๕๓๗//๑๒ก/๒๕/๑ เมษายน ๒๕๓๗]

ชไมพร/พิมพ์
๑ ตุลาคม ๒๕๔๔

(สำเนา)

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 ตรี 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 ในกรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่

ข้อ ๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคลตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง เป็นการเฉพาะรายได้ ถ้ามีความจำเป็นดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

(๓) มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

หมวด ๒
การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๘ ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้

ในกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน

ข้อ ๙ การรับรองแนวเขตของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ ๘ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดและให้อยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด

(๒) ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งละหนึ่งฉบับ ในกรณีที่ดินอยู่

ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือรกร้างว่างเปล่าและระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๒
พลตำรวจเอก ประมาณ อดิเรกสาร
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ประธานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

[รก.๒๕๓๒/๑๗๔/๗พ/๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๒]

ชไมพร/แก้ไข
๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๕

ระเบียบ คำสั่ง

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๑๗

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 ว่าด้วยการจดแจ้งรายการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ 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 กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และการประทับตรา พ.ศ. ๒๕๕๔

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๐๔/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๔๔๓๙ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๒ เรื่อง หารือการออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๑๓๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๒๒ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๑๐๐๖๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เรื่อง หารือทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๐๓๒๕ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย โดยมิได้แจ้งการครอบครอง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๓๒๖๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๒ เรื่อง โฉนดที่ดินเดิมถูกยกเลิก

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๐๔๖๘๙ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๒๓ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือ 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 การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๒๕๕๐๗ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๐๙.๔/ว ๒๐๗๖๑ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๖ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินที่งอกริมแม่น้ำเจ้าพระยา

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๒/ว ๑๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๗ เรื่อง ขอความร่วมมือเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินภายในเขตพื้นที่ประทานบัตรทำเหมืองแร่

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๒/๓๐๗/๓๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าไม้

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๒/ว ๓๗๑๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจการสอบสวนก่อนออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๓/ว ๑๙๑๕๑ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๓๓ เรื่อง การประทับตราประจำต่อ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๙/ว ๒๒๖๒๙ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/๓๐๑๕๗ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๕ เรื่อง องค์การบริหารส่วนจังหวัดฉะเชิงเทราขอออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๘๓๖ 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 ๐๓๒๖๔ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๓๖๓๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การเขียนเลขโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๓๗๙๖ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๗ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/๑๖๑๕๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๕๑๑๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๙ เรื่อง การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๙๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๙ เรื่อง การตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๑๒๙๗๕ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๑๘๓๓๓ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๙/๒๖๔๙๐ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๐ เรื่อง หารือกรณีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๓๔๕๗๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ เรื่อง การกรอกข้อความในโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๓๗๐๐๔ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ เรื่อง การลงที่หมายในระวางแผนที่ทับเลขที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๐๖๓๘๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๐๙๔๘๘ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๑ เรื่อง การออกหนังสือสำคัญตามประมวลกฎหมายที่ดินให้แก่ราษฎรที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ ในเขตนิคมตนเอง

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๙/๑๓๙๑๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๑ เรื่อง การพิจารณาแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๙/ว ๒๕๔๓๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๑๗๔๓ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๓๔๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การมอบอำนาจการดูแลรักษา คุ้มครองป้องกันที่สาธารณะของนายอำเภอ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๒๕๑๔ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๒๐๓๔ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๙๓๑ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การกรอกข้อความในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๘๔๔๖ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๑๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ออกในเขตป่าไม้

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๐๓๖๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๑/ว ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง ปัญหาโฉนดที่ดินค้างแจกเนื่องจากเจ้าของที่ดินตายและทายาทไม่ไปจดทะเบียน โอนมรดก

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๓/ว ๒๔๘๓๔ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีมีผู้คัดค้าน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๐๖๔๖๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔ เรื่อง มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ และวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการจัดการพื้นที่ป่าชายเลน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๑๒๙๗๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ เรื่อง ปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๑๗๐๘๐ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือ เป็นบางส่วน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การระวังชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตที่เขาหรือภูเขา

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๓๙๔๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง หารือกรณีวัดไตรรัตนารามขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบ ครอง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๕๗๒๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๐๐๓๗ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๖ เรื่อง การระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินสาธารณะในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

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 ๑๕๗๐๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๙๖๖ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๗๓๑๘ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๗ เรื่อง การลงที่หมายในระวางแผนที่ทับเลขที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๑๑๘๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๘ เรื่อง การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (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 ๒๖๗๑๑ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑ เรื่อง การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๒๑๙๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เรื่อง การระวังชี้แนวเขตและการลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินและการตรวจสอบข้อมูลที่ราชพัสดุ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๘๗๔๙ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การรับคำขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๔๔๒๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง หารือการระวังชี้แนวเขตที่ดินและค่าป่วยการของผู้ปกครองท้องที่

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๓๕๑๓๔ ลงวันที่ ๒๗ 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 ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๓๘๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๔ เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๖๗๗๒ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๖๗๗๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๘๘๘๕ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีการขอออกโฉนดที่ดินในเขตนิคมสหกรณ์โคกขาม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๖๖๒๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๗ เรื่อง การขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๑๑๖๐ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๗ เรื่อง ซักซ้อมความเข้าใจแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการของคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๓๑๘๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๘ เรื่อง บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)ฯ

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๐๕๙๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๘ เรื่อง การระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๒๑๓ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘ เรื่อง การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๐๑๒๓ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่อง คณะกรรมการกำหนดพื้นที่ที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๐๔๒ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เรื่อง การปรับปรุงแผนที่แนวเขตที่ดินของรัฐแบบบูรณาการมาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ (One Map)

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๗๕๐๑ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๙ เรื่อง มาตรการป้องกันการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๗๕๐๓ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๙ เรื่อง มาตรการป้องกันการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๑๓๕๐ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๙ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๕๐๐๘ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๙ เรื่อง การเพิกถอนแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกในเขตที่ดินของรัฐ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๐๔๒๔ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๑๔๗๓ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินของกรมทางหลวง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๓๙๕ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๐ เรื่อง การปรับปรุงแผนที่แนวเขตที่ดินของรัฐแบบบูรณาการ มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ (One Map)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๗๒๑๘ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินของกรมเจ้าท่า

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๐๙๒๗ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๖๐ เรื่อง มาตรการป้องกันการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๐๗๒๗ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ เรื่อง การเป็นป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๓๖๑๗ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๖๑ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอใช้ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๔๑๘ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๑ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๖๑๕๐ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ โดยไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๗๐๙ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๑ เรื่อง การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๑๔๕ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๖๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการเดินสำรวจที่ดิน ตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๙๙๕๙ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๖๒ เรื่อง การแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำทำการรังวัดสอบเขตที่ดินและระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๔๔๓ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๒ เรื่อง หารือการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๑๕๗๒ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๒ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๗๐๘๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๗๓๗๙ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดที่อยู่ในความปกครองของสำนักงานพระคลังข้างที่

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๓๓๖๓ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการเดินสำรวจสอบเขตที่ดิน ตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

●○●○●○●

บทที่ ๙
แนวทางการวินิจฉัยของกรมที่ดิน

◆ หารือข้อปฏิบัติราชการ กรณีบริษัท ช

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดหารือ กรณีบริษัท ช ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน (ที่งอก) โดยอาศัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๐๖๖๒/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ ระหว่าง บริษัท ช โจทก์ นางสาวหรือนาง ย ที่ ๑ นางสาวหรือนาง ล หรือ ป ที่ ๒ จำเลย ว่า บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่งอกดังกล่าว ตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต่อมา นาย ป กับพวก ได้ฟ้องกรมที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ต่อศาลปกครองกลางขอให้เพิกถอนกระบวนการขั้นตอนก่อนออกโฉนดที่ดิน เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี คดีหมายเลขดำที่ ส. ๖/๒๕๕๔ ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่ง คดีหมายเลขแดงที่ ส. ๓/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ไม่รับคำฟ้องพิจารณา ผู้ฟ้องคดีจึงได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งศาลปกครองชั้นต้นต่อศาลปกครองสูงสุด และศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งที่ คส. ๑๔/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๕ กลับคำสั่งศาลปกครองชั้นต้นเป็นให้รับคำฟ้องไว้พิจารณาและให้ศาลปกครองชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปตามรูปคดี ขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลปกครองชั้นต้น สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ เห็นว่า

๑. เมื่อศาลฎีกาได้พิจารณาในประเด็นข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้วว่า ที่ดินที่งอกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ช เมื่อบริษัทฯ นำโฉนดที่ดินดังกล่าวมาขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน (ที่งอก) ได้จำนวนเนื้อที่ ๖ ไร่ เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตครบทุกด้าน ผู้ปกครองท้องที่ (อำเภอชะอำและเทศบาลเมืองชะอำ) และสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาเพชรบุรี ร่วมกันตรวจสอบและระวังแนวเขตแล้วลงนามรับรองว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินไม่เป็นที่หลวงหวงห้าม หรือเป็นที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด คณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่งอกตาม คำสั่งจังหวัดเพชรบุรี ที่ ๗๐๔/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ได้ออกไปตรวจสภาพที่ดินแล้วเห็นว่า เป็นที่งอกตามคำพิพากษาของศาลและคดีถึงที่สุดแล้ว ควรออกโฉนดที่ดิน (ที่งอก) ตามระเบียบกฎหมายให้ผู้ขอต่อไป แม้ว่าจะมีบุคคลไปฟ้องต่อศาลปกครองให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โดยอ้างว่ากระบวนการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ตาม แต่ศาลปกครองมิได้สั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินหยุด หรือระงับการพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด

๒. เมื่อศาลฎีกาหรือศาลชั้นต้นได้พิจารณาและพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้วว่า ที่ดินที่พิพาทเป็นที่งอกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ช มิใช่ที่สาธารณประโยชน์ ถือว่าประเด็นเกี่ยวกับที่ดินว่าเป็นที่งอกหรือไม่เป็นที่งอกที่คู่กรณีโต้เถียงกันนั้นเป็นที่ยุติเสร็จเด็ดขาดไปแล้ว การที่ผู้ขอนำคำพิพากษาของศาลฎีกาหรือศาลชั้นต้นที่คดีถึงที่สุดแล้วมาแสดงกับพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอออกโฉนดที่ดินที่งอกดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินไม่จำต้องส่งเรื่องราวให้กรมทรัพยากรธรณีมาให้ความช่วยเหลือในการตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่งอกหรือไม่ เพราะเห็นว่าศาลได้พิจารณาพิพากษาในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่งอกเสร็จเด็ดขาดไปแล้ว ไม่มีข้อสงสัยใดๆ แล้วว่า ที่ดินดังกล่าวจะเป็นที่งอกหรือไม่ เพราะถ้าศาลสงสัยศาลใช้อำนาจออกคำสั่งให้กรมทรัพยากรธรณีตรวจสอบและเสนอความเห็นต่อศาลโดยตรงได้อยู่แล้ว ตามระเบียบกรมทรัพยากรธรณี ว่าด้วยการให้ความช่วยเหลือในการตรวจสอบที่งอกริมตลิ่ง พ.ศ. ๒๕๔๙ หมวด ๑ ข้อ ๓ (๑)

จังหวัดเห็นชอบด้วยกับความเห็นของสำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ จึงหารือว่า เมื่อศาลฎีกาและศาลจังหวัดเพชรบุรีได้มีคำวินิจฉัยว่าที่งอกดังกล่าวที่เกิดจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ช แต่มีบุคคลผู้เสียหายได้ฟ้อง กรมที่ดิน ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อศาลปกครอง ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงโดยอ้างว่า กระบวนการขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งศาลปกครองได้รับคำฟ้องไว้พิจารณาแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล เจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกโฉนดที่ดิน (ที่งอก) ให้ผู้ขอได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

มาตรา ๖๖ “ในกรณีที่ศาลปกครองเห็นสมควรกำหนดมาตรการหรือวิธีการใดๆ เพื่อบรรเทาทุกข์ให้แก่คู่กรณีที่เกี่ยวข้องเป็นการชั่วคราวก่อนการพิจารณาคดี ไม่ว่าจะมีคำร้องขอจากบุคคลดังกล่าวหรือไม่ ให้ศาลปกครองมีอำนาจกำหนดมาตรการหรือวิธีการชั่วคราวและออกคำสั่งไปยังหน่วยงานที่ประชุมใหญ่ตุลาการ ในศาลปกครองสูงสุด

ฯลฯ

๒. ระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓

ฯลฯ

ข้อ ๖๙ การฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อขอให้เพิกถอนกฎหรือคำสั่งทางปกครอง ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับตามกฎหรือคำสั่งทางปกครองนั้น เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

ฯลฯ

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท ช ขอออกโฉนดที่ดินในเรื่องที่ดินซึ่งเป็นที่งอกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งในระหว่างการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ นาย ป กับพวก ได้ฟ้องกรมที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อศาลปกครองกลางขอให้เพิกถอนกระบวนการขั้นตอนก่อนออกโฉนดที่ดิน เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ ส. ๖/๒๕๕๔ คดีหมายเลขแดงที่ ส. ๓/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา ผู้ฟ้องคดีจึงได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งศาลปกครองชั้นต้นต่อศาลปกครองสูงสุด และศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งที่ คส. ๑๔/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๕ กลับคำสั่งศาลปกครองชั้นต้นเป็นให้รับคำฟ้องไว้พิจารณาและให้ศาลปกครองชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปตามรูปคดี ขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลปกครองชั้นต้น การฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อขอให้เพิกถอนคำสั่งทางปกครองไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับคำสั่งทางปกครองนั้น เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ตามระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๖๙ เมื่อศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งตามคดีหมายเลขดำที่ ๑๒๓๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษาของผู้ฟ้องคดีทั้งหมด ซึ่งขอให้ศาลมีคำสั่งระงับการรังวัดที่ดินพิพาทของเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะงดการดำเนินการออกโฉนดที่ดินในที่ดินซึ่งเป็นที่งอกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๘๖๑ และ ๑๙๘๖๓ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ได้ เห็นควรให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน (ที่งอก) ดังกล่าวให้แก่ผู้ขอตามระเบียบกฎหมายต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๐๖๔๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖)

◆ หารือปัญหาการรังวัดออกโฉนดที่ดินบริเวณ “ป่าเทือกเขาแก้ว, ป่าควนยาง และป่าเขาวัง”

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดหารือ กรณี ม กับพวก จำนวน ๓๓ ราย ได้นำหลักฐาน ส.ค.๑ เลขที่ ๓๓๙ หมู่ที่ ๑ ตำบลฉลุง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา มายื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามสัดส่วนที่ได้ครอบครองทำประโยชน์ ซึ่งที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณเดียวกับที่ดินที่สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญได้ตอบข้อหารือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัดสงขลา–ปัตตานี–นราธิวาส–ยะลา กรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ยังไม่ครอบคลุมถึงการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาหาดใหญ่ เห็นว่า พื้นที่ที่ ม กับพวก ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เป็นพื้นที่ป่าคุ้มครองที่มีการกำหนดไว้ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดป่าควนยาง–ควนเขาวัง ในท้องที่ตำบลท่าช้างและตำบลฉลุง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ให้เป็นป่าคุ้มครอง พ.ศ. ๒๔๙๒ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พ.ศ.๒๔๘๑ และเป็นส่วนที่เหลือจากการกำหนดใหม่ ตามความในมาตรา ๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ เนื่องจากแผนที่ท้ายกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งไม่ครอบคลุมพื้นที่ป่าคุ้มครองเดิมทั้งหมด และเป็นพื้นที่ที่ ผู้ขอได้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ พื้นที่ดังกล่าวจึงพ้นสภาพการเป็นป่า จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามนัยความเห็นสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๗/๕๙๑ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๔๒ ประกอบกับความเห็นคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เรื่อง การพิจารณาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ออกในเขตป่าไม้ถาวร และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินบริเวณที่ ม กับพวก ขอออกโฉนดที่ดินตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติและป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ซึ่งได้มีการขีดเขตลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้วแต่ตำแหน่งของผู้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่นอกเขตป่าดังกล่าว การออกโฉนดที่ดินของผู้ขอจึงไม่จำเป็นต้องดำเนินการตามข้อ ๑๐ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ อีกแต่อย่างใด จังหวัดสงขลาพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาหาดใหญ่ แต่เนื่องจากกรณีดังกล่าวกรมที่ดินยังไม่เคยวางแนวทางปฏิบัติไว้เพื่อความรอบคอบ จึงหารือว่าความเห็นของจังหวัดดังกล่าว ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ มาตรา ๓๖

๒. พระราชกฤษฎีกากำหนดป่าควนยาง–ควนเขาวัง ในท้องที่ตำบลท่าช้างและตำบลฉลุง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ให้เป็นป่าคุ้มครอง พ.ศ. ๒๔๙๒

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) และการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ในเขตอุทยานแห่งชาติตะรุเตา จังหวัดสตูล (เรื่องเสร็จที่ ๑๑๗/๒๕๓๔) สรุปได้ว่า ถ้าราษฎรเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาแล้วก่อนใช้พระราชบัญญัติดังกล่าว การออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินฯ ภายหลัง เมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๒ ทับที่ดินที่เจ้าของมีสิทธิครอบครองไม่ทำให้เสียสิทธิครอบครอง คงถือว่าเจ้าของมีสิทธิครอบครองตลอดมาจนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าเป็นกรณีครอบครองภายหลังการใช้บังคับพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ โดยมิได้ขอจับจอง ผู้ครอบครองไม่ได้ที่ดินนั้นตามกฎหมายที่ดิน คงถือว่า

เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าและกลายเป็นที่หวงห้ามเมื่อประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินฯ พุทธศักราช ๒๔๘๒ การครอบครองไว้ก็ไม่อาจขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ได้เพราะที่ดินที่ครอบครองนั้นเป็นที่ดินของอุทยานแห่งชาติไปแล้ว

๕. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การกำหนดให้ป่าคุ้มครองเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามบทเฉพาะกาลในมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ (เรื่องเสร็จที่ ๔๐๒/๒๕๔๒) สรุปได้ว่า กรณีออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ แต่พื้นที่แผนที่ท้ายกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติไม่ครอบคลุมพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ (ซึ่งเปลี่ยนสภาพมาจากป่าคุ้มครองตามมาตรา ๓๖) ทั้งหมด พื้นที่ส่วนที่เหลือจะมีสภาพทางกฎหมายเป็นป่าประเภทใดนั้น ที่ประชุมร่วมกรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔ และคณะที่ ๗ เห็นพ้องกับความเห็นของกรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗ ว่า เมื่อมีการออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติในบริเวณเดียวกับป่าสงวนแห่งชาติตามมาตรา ๓๖ แล้ว ถ้าพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่กำหนดขึ้นในภายหลังไม่ครอบคลุมพื้นที่ป่าสงวนเดิมทั้งหมด พื้นที่ส่วนที่เหลือจึงพ้นสภาพจากการเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ส่วนจะมีสภาพทางกฎหมายอย่างไร ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี

๖. ความเห็นคณะกรรมการพิจารณาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เรื่อง การพิจารณาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ออกในเขตป่าไม้ถาวร สรุปได้ว่า เนื่องจากมติคณะรัฐมนตรีเป็นเพียงนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการจะจำแนกที่ดินที่ต้องการสงวนไว้เป็นป่า ดังนั้น การที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติจำแนกพื้นที่บางส่วนออกจากเขตป่าไม้ถาวร (อยู่นอกเขตป่าสงวนแห่งชาติ) เพื่อให้เป็นที่ดินทำกินของราษฎรเพื่อประโยชน์อย่างอื่นโดยมอบให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติดำเนินการ ที่ดินดังกล่าวจึงมีสถานะเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ที่อยู่นอกเขตหวงห้ามตามมติคณะรัฐมนตรี

๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๓๙๑ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๖ เรื่อง การหารือข้อราชการ

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่จังหวัดหารือมีประเด็นที่ต้องพิจารณาก่อนว่า ขอบเขตของป่าคุ้มครองตามพระราชกฤษฎีกากำหนดป่าควนยาง–ควนเขาวัง ในท้องที่ตำบลท่าช้างและตำบลฉลุง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ให้เป็นป่าคุ้มครอง พ.ศ. ๒๔๙๒ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พ.ศ. ๒๔๘๑ อยู่บริเวณใด และการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๓๓๙ หมู่ที่ ๑ ตำบลฉลุง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เนื่องจากตามข้อเท็จจริงของจังหวัดระบุว่าพื้นที่ที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นป่าคุ้มครองเดิม ซึ่งการจะได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวผู้ขอต้องมีหลักฐานว่า ได้มีการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือได้มีการขอจับจองที่ดินโดยออกเป็นใบเหยียบย่ำหรือตราจองตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ และมีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ในเขตอุทยานแห่งชาติตะรุเตา จังหวัดสตูล เรื่องเสร็จที่ ๑๑๗/๒๕๓๔) โดยพิจารณาได้ ดังนี้

๑. หากข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นพื้นที่ป่าคุ้มครองเดิมและผู้ขอมีหลักฐานว่า ได้มีการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือได้มีการขอจับจองที่ดินโดยออกเป็นใบเหยียบย่ำหรือตราจองตาม

พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ถือว่าการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยชอบด้วยกฎหมาย ที่ดินดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หากข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ไม่สามารถระบุขอบเขตของป่าคุ้มครองได้ แต่มีพยานหลักฐานที่เชื่อได้ว่าที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ในพื้นที่ป่าคุ้มครองเดิม ซึ่งตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การกำหนดให้ป่าคุ้มครองเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามบทเฉพาะกาลในมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ (เรื่องเสร็จที่ ๔๐๒/๒๕๔๒) ให้ถือแนวเขตที่ดินแทนตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติ ถ้าผู้ขอไม่มีหลักฐานว่า ได้มีการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือได้มีการขอจับจองที่ดิน โดยออกเป็นใบเหยียบย่ำหรือตราจอง ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ถือว่าการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออก โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

แต่เนื่องจากคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๒๕ ให้เก็บรักษาไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้เฉพาะบริเวณที่ยังคงสภาพป่ากับป่าสงวนของกรมป่าไม้ บริเวณพื้นที่ที่ราษฎรถือครองใช้ในการกสิกรรมได้มีการถือครองมั่นคงแล้วให้กันออกจากเขตป่าและมอบให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมดำเนินการ ต่อมาได้มีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๗ เปลี่ยนแปลงมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๒๕ โดยมอบพื้นที่บริเวณที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติดำเนินการ ซึ่งคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้มีมติในคราวประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๔๒ เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๒ มอบพื้นที่จำแนกออกจากป่าไม้ถาวร แต่นอกเขตป่าสงวนแห่งชาติแปลงจำแนกที่ ๓ ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเข้าไปดำเนินการ แต่ปัจจุบันยังไม่มีการดำเนินการ ทำให้ที่ดินดังกล่าวมีสถานะเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินของทางราชการ ดังนั้น กรณีที่กรมที่ดินจะสามารถดำเนินการสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติต้องมีการรับมอบคืนพื้นที่จากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและส่งมอบพื้นที่ให้กรมที่ดินดำเนินการ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีการส่งมอบพื้นที่ให้กรมที่ดินดำเนินการ จึงยังไม่สามารถจัดโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวได้

๓. กรณีที่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าไม้ถาวร ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศ และที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและเขตป่าไม้ถาวร โดยไม่เป็นที่ดินที่ติดต่อคาบเกี่ยวกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตป่าไม้ถาวร การออกโฉนดที่ดินดังกล่าวก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐

(ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๔๒๙ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗)

◆ ขอความเป็นธรรม

● ประเด็นปัญหา

นาย ข ได้ขอความรู้เกี่ยวกับที่ดิน กรณีได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดยการทำนาทำไร่ และมีเพียงแบบ ภ.บ.ท. ๕ จนเมื่อ พ.ศ.๒๕๓๒ นาง ส ทายาทของนาย ส (ผู้ตาย) ซึ่งเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ถึงโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐ อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา ได้ยื่นฟ้องนาย ข กับพวก เป็นจำเลย

ในคดีอาญาข้อหาบุกรุกและศาลได้ตัดสินว่าไม่มีเจตนาบุกรุก นาง ส จึงได้ฟ้องขับไล่นาย ข กับพวก ซึ่งศาลฎีกาได้ตัดสินให้ขับไล่นาย ข กับพวก และบริวารจากที่ดินทั้ง ๑๐ แปลงดังกล่าว พร้อมทั้งชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ ต่อมาได้ไปติดต่อสำนักงานที่ดินอำเภอครบุรี เพื่อสอบถามถึงขั้นตอนการออกโฉนดที่ดิน และให้เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอครบุรี ตรวจสอบแนวเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้ง ๑๐ แปลง ให้ถูกต้อง แต่ไม่ได้รับความสะดวกและมีการปกปิดข้อมูล จึงขอความอนุเคราะห์ขอความรู้เกี่ยวกับที่ดินเพื่อประกอบคำแถลงยื่นต่อศาลจังหวัดนครราชสีมาให้มีคำสั่งรังวัดสอบเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินทั้ง ๑๐ แปลง ให้ถูกต้องดังนี้

๑. บุคคลที่จะขอออกโฉนดที่ดินได้ต้องมีคำสั่งกรมที่ดินหรือไม่ และต้องดำเนินการตรวจสอบเขตระวางแนวเขตและเนื้อที่ที่ดินที่จะขอออกโฉนดที่ดินให้ถูกต้องแน่นอนตามพื้นที่จริงหรือไม่ เมื่อออกโฉนดที่ดินแล้วเจ้าพนักงานที่ดินจะทำการรังวัดสอบเขตระวางเนื้อที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินได้หรือไม่ และจะทราบแนวเขตที่แน่นอนหรือไม่

๒. หากมีความประสงค์ขอให้นาง ส ทายาทของนาย ส นำเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอครบุรีออกมาตรวจสอบระวางทำการรังวัดสอบเขตเนื้อที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินของนาย ส ทั้ง ๑๐ แปลง เพื่อให้ทราบตำแหน่งที่แน่นอน และหากนาง ส ไม่สามารถดำเนินการได้ด้วยตนเองจะมอบอำนาจให้ทายาทกระทำการแทนได้หรือไม่

๓. หากมีบุคคลใดอ้างว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงใด และมีข้อโต้แย้งกับบุคคลอื่นที่ครอบครองอยู่ จำเป็นจะต้องดำเนินการตรวจสอบระวางรังวัดสอบเขตเนื้อที่ที่ดิน ตามโฉนดที่ดินให้แน่นอนหรือไม่

๔. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกโฉนดที่ดินแล้วเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินของแต่ละแปลงจะเพิ่มขึ้นได้หรือไม่หากไม่มีการรวมโฉนดที่ดิน

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

ฯลฯ

“การรังวัด” หมายความว่า การรังวัดปักหลักเขต และทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้งและแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

ฯลฯ

มาตรา ๕๙ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีการประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลผลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

มาตรา ๖๙ ทวิ ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตไว้แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ฯลฯ

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๕ เมื่อได้มีการพิสูจน์การทำประโยชน์ตามกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว ก็ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๓ ให้ได้

ข้อ ๘ ที่ดินที่พึงจะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่พึงจะออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าสมควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๕๖๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๖ ศาลได้พิจารณาเป็นที่ยุติว่า ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของนาง ส ผู้จัดการมรดกนาย ส สำหรับประเด็นที่นาย ข ขอความรู้เกี่ยวกับที่ดิน เห็นว่า

๑. หลักเกณฑ์พิจารณาออกโฉนดที่ดิน ในกรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินที่สอบถามได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๖ และออกโฉนดที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ซึ่งหลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นไปตามกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ กล่าวคือ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง ที่เขา ที่ภูเขา หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ โดยบุคคลที่มีสิทธิขอออกโฉนดที่ดินได้ต้องเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจ ทายาทผู้มีสิทธิในที่ดิน (ในกรณีเจ้าของที่ดินถึงแก่กรรม)

๒. ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกไปทำการรังวัดเพื่อให้ทราบตำแหน่งที่ดิน แนวเขต เนื้อที่ โดยวิธีการคำนวณตามหลักวิชาการรังวัด ซึ่งเจ้าของที่ดินมีหน้าที่นำรังวัดตามเขตการครอบครองที่ดินของตน และเจ้าของที่ดินข้างเคียงต้องลงชื่อรับรอง แนวเขตที่ดินตามระเบียบ ในกระบวนการดังกล่าวต้องมีการตรวจสอบหลักฐานที่ดินเดิมและที่ดินแปลงข้างเคียงว่าสอดคล้องสัมพันธ์กับหลักฐานที่ดินเดิมหรือไม่ ตลอดจนสอบสวนเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ พยานบุคคลเกี่ยวกับที่ดิน และมีการนำรูปแปลงที่ดินไปลงในระวางแผนที่เพื่อตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน และตรวจสอบว่ามีการนำรังวัดทับที่ดินของบุคคลอื่นหรือที่ดินของรัฐหรือไม่ ที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้หรือไม่ แล้วทำการประกาศการออกโฉนดที่ดินมีกำหนด ๓๐ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินและแจกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอ หากมีการโต้แย้งคัดค้านภายในประกาศการออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งถือเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในการพิจารณาออกโฉนดที่ดิน

๓. รูปแผนที่โฉนดที่ดินเป็นการรังวัดตามหลักวิชาการแผนที่ ในข้อเท็จจริงแนวเขตที่ดินอาจไม่เป็นเส้นตรงตามที่ปรากฏในรูปแผนที่โฉนดที่ดิน สำหรับโฉนดที่ดินที่ออกไปต้องถือว่าถูกต้อง เว้นแต่มี

ข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงหรือมีข้อเท็จจริงอื่นที่ปรากฏในภายหลังทำให้การออกโฉนดที่ดินนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น การมอบอำนาจให้ออกโฉนดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีที่ระยะเวลาผ่านไปนานและการครอบครองที่ดินเปลี่ยนแปลงทำให้การครอบครองในที่ดินไม่ตรงกับโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดให้เจ้าของที่ดินสามารถยื่นสอบเขตที่ดินเพื่อตรวจสอบที่ดินได้

๔. ตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้” ดังนั้น ในการสอบเขตที่ดินต้องเป็นความประสงค์ของเจ้าของที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจยื่นคำขอขอสอบเขตที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินในพื้นที่ เจ้าพนักงานที่ดินไม่มีอำนาจที่จะทำการสอบเขตที่ดินเองโดยเจ้าของที่ดินไม่ยื่นคำขอ เนื่องจากไม่มีอำนาจตามกฎหมาย เว้นแต่เป็นการสอบเขตที่ดินเป็นระวางตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งขึ้นอยู่กับแผนงานโครงงานและนโยบายของทางราชการเป็นหลัก

๕. กรณีออกโฉนดที่ดินแล้ว ต่อมามีผู้โต้แย้งสิทธิในที่ดิน หากมีเรื่องร้องเรียน เจ้าหน้าที่จะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้นจากเอกสารหลักฐานต่างๆ แต่หากจะให้มีการสอบเขตที่ดินเพื่อให้ทราบแนวเขตที่ดินที่แน่นอน ต้องให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอสอบเขตที่ดินตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือคู่กรณีต้องยื่นคำฟ้องต่อศาลเป็นคดีพิพาทและให้มีคำสั่งให้มีการรังวัดสอบเขตที่ดิน

๖. สำหรับที่ดินแปลงใดที่ได้มีการรังวัดออกโฉนดที่ดินไปแล้ว หากต่อมามีการครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่เนื้อที่ในโฉนดที่ดิน สามารถยื่นสอบเขตที่ดินได้ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกรณีปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๕๕ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๘ ตอบผู้ร้อง)

◆ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีนาง ภ ผู้ขอรายที่ ๑ ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยใช้หลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เลขที่ ๒ หมู่ที่ ๓ ตำบลโพชนไก่ อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี ตามขอลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๓ และนาง ก กับพวก ผู้ขอรายที่ ๒ ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยใช้หลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์ จะได้สิทธิ ในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เลขที่ ๓ หมู่ที่ ๓ ตำบลโพชนไก่ อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี ตามคำขอลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๓ จังหวัดได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่า

๑. ที่ดินแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดินทั้งสองแปลง เป็นที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยพิจารณาจากเมื่อนำรูปแผนที่แปลงที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินลงที่หมายในระวางศูนย์กำเนิดแล้วทับเลขที่ดิน ๖๓ หน้าสำรวจ ๓๘๙

๒. ได้ขอให้กรมที่ดินตรวจสอบหลักฐานที่ดินแปลงเลขที่ดิน ๖๓ หน้าสำรวจ ๓๘๙ ตำบลโพชนไก่ อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี พบว่า ข้อมูลของกรมที่ดินซึ่งเป็นรายงานกรรมสิทธิ์ที่ดินระบุว่าได้มีการขอออกใบแทนใบไต่สวน และโอนมรดกชั้นใบไต่สวน เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๐ กรณีนี้จึงน่าเชื่อว่า นาย ต นาง ย ผู้ขอออกโฉนดที่ดินครั้งนั้น ยังไม่ได้รับโฉนดที่ดินและได้ถึงแก่กรรมลงเสียก่อน จึงต้องทำการโอนมรดกที่ดินในชั้นใบไต่สวน

๓. ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๑ ในเล่มแล้ว ไม่พบโฉนดที่ดินดังกล่าว และไม่พบสารบบหน้าสำรวจ ๓๘๙ ในกล่องสารบบแต่อย่างใด ได้สอบสวนผู้ขอออกโฉนดที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงและผู้ปกครองท้องที่ต่างให้ถ้อยคำว่า ที่ดินแปลงนี้ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน จึงเป็นการยืนยันว่าที่ดินแปลงนี้ยังไม่มีโฉนดที่ดิน

๔. เมื่อที่ดินแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดินยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและมิได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มีเพียงใบไต่สวน ซึ่งมีฐานะเป็นหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน ปรากฏตามหลักฐานรายงานกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง ๒ ฉบับ กรณีจึงน่าจะถือว่าใบไต่สวนตามรายงานกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันไม่มีอยู่แล้วเป็นเพียงหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยเทียบเคียงจาก กรณีแบบหมายเลข ๓ ไม่มีฐานะเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นเพียงหลักฐานแสดงว่าได้มีการครอบครองและได้ทำประโยชน์อยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น ซึ่งการโอนสิทธิสามารถกระทำได้โดยการส่งมอบการครอบครอง ทายาทผู้รับโอนย่อมสามารถยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้

๕. ที่ดินแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินที่ได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แล้วโดยที่ดินแปลงของนาง ภ ได้ขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เลขที่ ๒ หมู่ที่ ๓ ตำบลโพชนไก่ อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี โดยมีนาง ส มารดา เป็นผู้แจ้ง ส่วนนาง ก กับพวก ได้ขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิ ในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเลขที่ ๓ หมู่ที่ ๓ ตำบลโพชนไก่ อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี โดยมีนาง ส มารดาเป็นผู้แจ้ง โดยผู้ขอทั้งหมดเป็นทายาทของนาย ต นาง ย ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมาจนถึงปัจจุบัน

จังหวัดจึงหารือว่าตามความเห็นของจังหวัดที่รับคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยใช้หลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น ถูกต้องตามระเบียบและกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ ทวิ

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๔

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๙๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๙ เรื่อง การตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินแปลงที่นาง ภ และนาง ก กับพวก ขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยใช้หลักฐานใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน สอบสวนเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ จนเป็นที่แน่ชัดแล้วว่า เป็นที่ดินที่ได้มีการครอบครองทำประโยชน์โดยชอบอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมิได้แจ้งการครอบครอง

ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยังไม่มีการออกโฉนดที่ดิน ผู้ขอมีความจำเป็นจะออกโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมใช้ดุลยพินิจพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ การพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอต้องเป็นไปด้วยความละเอียดรอบคอบ โดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท๐๖๑๙/ว ๑๙๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๙ เรื่อง การตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และต้องพิจารณาให้ได้ความว่า ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายและมิต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔

(ตอบข้อหารือจังหวัดสิงห์บุรี หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๔๖๔๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ ขอทราบข้อกฎหมาย

● ประเด็นปัญหา

สำนักเลขานุการกรมส่งเรื่องให้พิจารณาและแจ้งผลให้นาย น ทราบ กรณีนาย น มีหนังสือลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๘ ขอทราบข้อกฎหมายว่า

๑. น.ส. ๓ ก. ของนาย ร ออกเมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๒๕ ต่อมานาย ช ซื้อต่อจากนาย ร เมื่อวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๒๕ ห่างกัน ๒ วัน เร่งรีบเกินไป ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

๒. ขอรายละเอียดมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓. การออกโฉนดที่ดินให้นาย น มีกฎหมายรองรับอย่างไร เกี่ยวกับ มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ โจทก์นำมาอ้างตามคำฟ้องถูกต้องหรือไม่

๔. นาย ช โจทก์ในคดีแพ่งสามัญศาลจังหวัดตรัง คดีหมายเลขดำที่ ๑๓๒๑/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๗ อ้างว่า เนื้อที่ใน น.ส. ๓ ก. เดิมมี ๖๔ ไร่ ๒ งาน ๐๕ ตารางวา (เอกสารแผ่นที่ ๕/๑๐) ได้ทำการรังวัดใหม่ (ไม่ใช่หนังสือที่ราชการออกให้แผ่นที่ ๘/๑๐) มีเนื้อที่ ๕๑ ไร่ ๓ งาน ๖๖ ตารางวา ขาดหายไปประมาณ ๑๓ ไร่ จึงบุกรุกเข้าไปในเนื้อที่ของบุคคลอื่น เพื่อให้ได้ครบตามเดิม ข้อเสนอแนะช่วยตรวจสอบโดยหน่วยงานของรัฐ โดยการลงไปในพื้นที่จริง แล้วทำการรังวัดใหม่ว่า เนื้อที่ ๕๑ ไร่ ๓ งาน ๖๖ ตารางวา ถูกต้องหรือไม่ จากการตรวจสอบของนาย น เอกสาร แผ่นที่ ๕/๑๐ เปรียบเทียบกับแผ่นที่ ๘/๑๐ มีรูปร่างไม่เหมือนกัน ทำให้เนื้อที่คลาดเคลื่อนได้และเอกสาร แผ่นที่ ๘/๑๐ ออกโดยหน่วยงานใด มีผลทางกฎหมายหรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๙

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ, ๕๘, ๕๘ ทวิ, ๕๙ ตรี

๓. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕

๒. ที่ดินของนาย น เป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) โดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน นาย น ได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓๘๗ ตำบลบ่อหิน อำเภอสิเกา จังหวัดตรัง โดยที่ดินดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับห้ามโอนภายในกำหนด ๑๐ ปี การออกโฉนดที่ดินของนาย น ซึ่งไม่เกี่ยวกับมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเฉพาะกรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

๓. ตามเอกสารแผ่นที่ ๙/๑๐ นาย น (โดยนาย น ผู้รับมอบอำนาจ) ได้ยื่นคำขอสอบเขตโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๓๘๗ ตำบลบ่อหิน อำเภอสิเกา จังหวัดตรัง ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และนาย ช ได้คัดค้าน ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้สอบสวนไกล่เกลี่ยแล้วตกลงกันไม่ได้ และตามเอกสารแผ่นที่ ๑/๑๐ นาย ช ได้เป็นโจทก์ ฟ้องคดีดังกล่าวต่อศาลแล้ว ดังนั้น เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด เจ้าพนักงานที่ดินก็จะต้องดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลต่อไป ส่วนกรณีเอกสารแผ่นที่ ๘/๑๐ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง นาย น สามารถสอบถามและยื่นคำขอตรวจสอบได้ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

๔. เห็นควรจัดส่งสำเนาประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ, ๕๙ ตรี และสำเนาระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้นาย น ทราบ

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๖๒๔๓ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ตอบผู้ร้อง)

◆ หารือการออกโฉนดที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือกรมที่ดิน กรณี นาง ก กับพวก ทายาทนาง บ ได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๕๑๙/๑๓๗ หมู่ที่ ๒ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย ได้จดทะเบียนโอนมรดกในชั้นใบไต่สวน เมื่อวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๔๑ และต่อมาได้ยื่นคำขอรังวัดซ้ำใบไต่สวน ตามคำขอฉบับลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๒ ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้ทำการจัดสร้างใบไต่สวนใหม่โดยลงชื่อ นาง ก กับพวก จังหวัดจึงหารือว่าการพิจารณาออกโฉนดที่ดินจากการรังวัดซ้ำใบไต่สวน ซึ่งใบไต่สวนที่ได้จัดสร้างขึ้นใหม่ โดยลงชื่อนาง ก. กับพวก ผู้รับมรดกในชั้นใบไต่สวนจะเป็นการถูกต้อง สามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ, ๕๙, ๕๙ ทวิ

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๐๕๖๗ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๙ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาย ได้วางแนวทางปฏิบัติสรุปได้ว่าให้ลงชื่อผู้ตายไว้ในใบไต่สวน โดยวงเล็บต่อท้ายว่าตาย สำหรับบรรทัดต่อมาให้เขียนชื่อผู้นำทำการเดินสำรวจฯ ในฐานะทายาทพร้อมทั้งบันทึกให้ปรากฏด้วยว่าผู้นำทำการเดินสำรวจฯ เป็นทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมและครอบครองที่ดินมาตั้งแต่เมื่อใด เป็นเวลากี่ปี พร้อมทั้งแสดงบัญชีเครือญาติให้ปรากฏโดยแสดงหลักฐาน

การเป็นทายาท พร้อมทั้งสำเนาประกอบเรื่องไว้และจะไปดำเนินการขอจดทะเบียนโอนมรดกในชั้นใบไต่สวน การสร้างโฉนดที่ดินให้ลงชื่อทายาทผู้นำทำการเดินสำรวจแล้วประกาศแจกโฉนดที่ดิน และประกาศโอนมรดกชั้นใบไต่สวนในคราวเดียวกัน เมื่อครบกำหนดประกาศทั้งสองกรณีให้จดทะเบียนโอนมรดกชั้นใบไต่สวนและแจกโฉนดที่ดินพร้อมกัน

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๖๒๕๗ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาย สรุปได้ว่า ให้ยกวิธีการผ่อนผันให้ทายาทนำทำการเดินสำรวจโดยยังมิได้จดทะเบียนโอนมรดก หากเจ้าของที่ดินประสงค์จะนำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน ต้องไปดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกชั้นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เสร็จเรียบร้อยเสียก่อน ส่วนเรื่องที่ได้ดำเนินการไว้แล้ว ให้จังหวัดพิจารณาออกโฉนดที่ดินและแจกให้แก่เจ้าของที่ดินต่อไปจนแล้วเสร็จ

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๑/ว ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง ปัญหาโฉนดที่ดินค้างแจกเนื่องจากเจ้าของที่ดินตายและทายาทไม่ไปขอจดทะเบียนโอนมรดก สรุปได้ว่า กรณีทายาทผู้มีสิทธิในที่ดินได้ทำการสำรวจฯ ไว้ ในวันหรือหลังจากวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๙ โดยลงชื่อผู้ตายไว้ในใบไต่สวน แต่ลงชื่อทายาทผู้นำทำการเดินสำรวจฯ ไว้ในโฉนดที่ดิน ให้แก้ไขโฉนดที่ดิน รวมทั้งแจกโฉนดที่ดินให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือผู้รับพินัยกรรม การสร้างโฉนดที่ดินให้ลงชื่อผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. หรือ แบบหมายเลข ๓) ทำการประกาศแจกโฉนดที่ดิน เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้คัดค้านให้ออกโฉนดที่ดินและเร่งรัดแจกโฉนดที่ดินให้แก่ทายาทผู้นำทำการเดินสำรวจฯ ต่อไป

๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อไม่ตรงตามใบไต่สวน สรุปได้ว่า ถ้าที่ดินยังมีการจดทะเบียนภาระผูกพันในใบไต่สวนเดิมอยู่อย่างใดก็ให้ยกรายการจดทะเบียนนั้นมาจดแจ้งไว้ในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวนเสียก่อน แล้วยกรายการจดแจ้งนั้นมาจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงที่หารือปรากฏว่า นาง ก กับพวก ได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๓๙ โดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๕๑๙/๑๓๗ หมู่ที่ ๒ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย ซึ่งในการออกโฉนดที่ดินพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๐๕๖๗ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๙ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กรณีผู้มีสิทธิในที่ดิน ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาย ซึ่งเป็นแนวทางที่กรมที่ดินได้วางไว้ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติในขณะนั้น โดยลงชื่อผู้ตายไว้ในใบไต่สวนโดยวงเล็บต่อท้ายว่าตายและเขียนชื่อผู้นำทำการสำรวจ ต่อมาเมื่อวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๔๑ ได้มีการจดทะเบียนโอนมรดก ชั้นใบไต่สวน โดยไม่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๖๒๕๗ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาย ที่ให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกชั้นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เสร็จเรียบร้อยเสียก่อน แม้การจดทะเบียนโอนมรดกจะไม่ได้ดำเนินการชั้นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่การดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกชั้นใบไต่สวนดังกล่าว ก็ถือว่ามีผลตามกฎหมายเป็นผลให้นาง ก กับพวก เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ดังนั้น เมื่อนาง ก กับพวก ได้ยื่นคำขอรังวัดซ้ำใบไต่สวนตามคำขอฉบับลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๒ การจัดสร้างใบไต่สวนและโฉนดที่ดินจึงต้องลงชื่อนาง ก กับพวก ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินให้ถูกต้องตรงกันตามผลของการจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าวต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๔๘๕๘ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ ขอหารือกรณีการออกเอกสารสิทธิในเขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดินฯ พ.ศ. ๒๔๘๑

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือกรมที่ดิน กรณี นาง ห ได้มีหนังสือร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้พิจารณาสอบสวนหาข้อเท็จจริง กรณีผู้ร้องเรียนได้รับโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๓๗, ๕๙๓๘ และ ๕๙๓๙ ตำบลหนองบัว อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ต่อมากองทัพบกได้ขอซื้อที่ดินดังกล่าวในปี พ.ศ. ๒๕๒๗ และเข้าใช้พื้นที่บางส่วนมาโดยตลอดจนถึงปัจจุบัน โดยยังไม่มีการจ่ายเงินค่าที่ดินให้กับผู้ร้องเรียนแต่อย่างใด และภายหลังกลับแจ้งให้ผู้ร้องเรียนไปใช้สิทธิทางศาล ในการประชุมชี้แจง ณ สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน เมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๘ โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมชี้แจงต่อที่ประชุม และที่ประชุม มีมติให้จังหวัดหารือกรมที่ดินว่า โฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าวได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วหรือไม่ จังหวัดกาญจนบุรีพิจารณาแล้วเห็นว่า การออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๓๗, ๕๙๓๘ และ ๕๙๓๙ ตำบลหนองบัว อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี ในขณะนั้นเจ้าของที่ดินได้นำรังวัดตามที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ เต็มทั้งแปลง และการออกโฉนดที่ดินเป็นไปตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบปฏิบัติที่ใช้ในขณะนั้นแล้ว จึงไม่เป็นการออกโฉนดที่ดินโดยคลาดเคลื่อนแต่อย่างใด และไม่มีกรณีที่จะต้องดำเนินการตามมติ กบร.จังหวัดกาญจนบุรี จึงขอหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ เพื่อจังหวัดจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙, ๕๙ ทวิ

๒. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตต์หวงห้ามที่ดินในท้องที่อำเภอเมืองกาญจนบุรี อำเภอวังขนาย อำเภอบ้านทวน และอำเภอวังกะ จังหวัดกาญจนบุรี พ.ศ. ๒๔๘๑

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ สรุปว่า ในกรณีที่ราษฎรขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ เช่น ที่สาธารณประโยชน์ ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภทก่อนจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตจังหวัด ให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สรุปเรื่องเสนอกรมที่ดินส่งเรื่องให้คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนกลาง (กปร. ส่วนกลาง) พิจารณาตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐ เพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อนทุกแปลง ผลเป็นประการใด ก็ให้พิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่และกรณีที่ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับราษฎรไปแล้ว ต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าได้ออกทับที่ดินของรัฐหรือส่วนราชการผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลที่ดินของรัฐร้องขอให้ตรวจสอบ ก่อนที่จะพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารสิทธินั้นๆ จังหวัดควรนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นอีกครั้งหนึ่ง ผลเป็นประการใดก็ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

๕. คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๕๙๔/๒๕๔๖ สรุปว่า ข้อ ๕ ของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้ กบร. จังหวัด มีอำนาจหน้าที่กำกับติดตามดูแลให้ส่วนราชการต่างๆ ดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการในการแก้ไขปัญหาและมาตรการ

ในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐเท่านั้น มิได้ให้อำนาจเข้าไปดำเนินการหรือสั่งการในเรื่องที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐตามกฎหมาย กบร. จังหวัด เพียงแต่เข้าร่วมพิจารณาให้ความเห็นเป็นแนวทางให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องปฏิบัติ มติของ กบร. จังหวัด จึงเป็นการพิจารณาภายในฝ่ายปกครองที่ยังไม่มีผลตามกฎหมายที่จะบังคับให้คู่กรณีกับเจ้าหน้าที่ของรัฐต้องปฏิบัติตาม แต่จะต้องมีการดำเนินการหรือสั่งการโดยผู้มีอำนาจออกคำสั่งทางปกครองเสียก่อน

๖. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๐๘๑๙/๒๕๕๗ ระหว่าง นาย ช ในฐานะผู้จัดการมรดกของ นาย ป โจทก์ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ สาขาพยุหะคีรี จำเลย ซึ่งศาลฎีกาพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ คดีหมายเลขแดงที่ ๓๗๐๒/๒๕๕๕ โดยปรากฏข้อเท็จจริงในทางการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ว่า โจทก์ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดและมีการสอบสวนแล้วโดยเจ้าพนักงานที่ดินมีความเห็นว่า โจทก์ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๔๕๐ เจ้าพนักงานฝ่ายรังวัดได้ไปสำรวจรังวัดที่ดิน ร่วมกับเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ เจ้าพนักงานผู้ทำการสำรวจและพนักงานผู้สอบสวนตรวจสอบแนวเขตที่ดินข้างเคียงลงความเห็นว่า ที่ดินเป็นที่นา ไม่เป็นที่สาธารณประโยชน์ ไม่เป็นที่หลวงหวงห้าม และไม่ทับเขตที่ดินแปลงข้างเคียง และเป็นที่ดินของผู้ขอโดยแท้จริง ผู้ขอได้ทำประโยชน์ทั้งแปลง และเป็นที่พึงออกโฉนดได้ตามกฎหมาย แต่ที่ดินอยู่ในเขตประกาศหวงห้ามของทางราชการ พ.ศ. ๒๔๗๙ ทั้งแปลง ได้ออกใบไต่สวนที่ดิน และระบุว่าที่ดินเป็นที่ดินระวางเลขที่ 5039 IV 2012 เลขที่ดิน ๑๐๙ แต่ไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน เนื่องจากคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดนครสวรรค์ (กบร. จังหวัดนครสวรรค์) พิจารณาแล้วว่า ไม่มีร่องรอยการทำประโยชน์ในที่ดิน จึงเชื่อว่ามีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังจากพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดิน อำเภอปากน้ำโพ อำเภอพยุหะคีรี อำเภอโกรกพระ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๔๗๙ โจทก์ไม่มีพยานหลักฐานที่แสดงว่าได้ที่ดินมาก่อนการหวงห้าม เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่ออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ โจทก์จึงยื่นฟ้องต่อศาลขอให้จำเลยออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ (ตามผลการรังวัด) ศาลพิจารณาแล้วเห็นว่า พยานหลักฐานโจทก์เบิกความสอดคล้องกัน พยานเอกสารเกี่ยวกับเรื่องการรังวัดเป็นเอกสารราชการซึ่งสันนิษฐานว่าเป็นของจริงและถูกต้อง ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๒๗ ซึ่งเป็นเอกสารราชการมีน้ำหนักน่าเชื่อถือกว่าพยานหลักฐานของจำเลย ประกอบกับโจทก์ขอให้มีการพิจารณาผลการอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศใหม่ ปรากฏว่ามีร่องรอยการทำประโยชน์บางส่วน คณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดนครสวรรค์ (กบร. จังหวัดนครสวรรค์) จึงเชื่อว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนการเป็นที่ดินของรัฐเฉพาะส่วนที่มีร่องรอยการทำประโยชน์ เมื่อจำเลยไม่มีพยานหลักฐานอื่นมาสืบหักล้างว่า ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ จึงต้องฟังข้อเท็จจริงตามพยานหลักฐานโจทก์ว่า บิดาโจทก์ได้ครอบครองและทำประโจทก์ในที่ดินมาก่อนมีประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินอำเภอปากน้ำโพ อำเภอพยุหะคีรี อำเภอโกรกพระ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๔๗๙ ประกาศใช้บังคับ โดยศาลได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการพิจารณาของคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดนครสวรรค์ (กบร. จังหวัดนครสวรรค์) ว่ามติของคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดนครสวรรค์ (กบร. จังหวัดนครสวรรค์) เป็นเพียงการสรุปข้อเท็จจริงและแนวทางเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น เจ้าพนักงานที่ดิน มีหน้าที่ต้องทำการวินิจฉัยแล้วดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน และพิพากษาว่า โจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ให้จำเลยออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์

๗. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๙๗/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ระหว่าง นาย ป หรือ ช หรือ อ ผู้ฟ้องคดี ผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรี ที่ ๑ จังหวัดลพบุรี ที่ ๒

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี สรุปว่า ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ดินอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินฯ พ.ศ. ๒๔๗๙ ได้มีการนำเรื่องเสนอคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดลพบุรี (กบร. จังหวัดลพบุรี) พิจารณาและมีความเห็นว่าให้ออกโฉนดที่ดินตามผลการอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศที่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์บางส่วน เจ้าพนักงานที่ดินจึงดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามความเห็นดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงได้ฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลางขอให้ออกโฉนดที่ดิน ศาลเห็นว่า ภาพถ่ายทางอากาศเป็นเพียงเครื่องมือหรือข้อเท็จจริงประกอบการวินิจฉัยเกี่ยวกับการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเท่านั้น ความแม่นยำในการอ่านแปล และตีความภาพถ่ายทางอากาศ ต้องมีการสำรวจศึกษาพื้นที่จริงรวมทั้งประสบการณ์ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องด้วย ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงต้องมีข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอื่นมาประกอบการพิจารณาด้วย เมื่อพิจารณาตามผลการอ่าน แปล ภาพถ่ายทางอากาศ ประกอบกับพยานหลักฐานตลอดจนพยานบุคคลที่ผู้ฟ้องคดียกขึ้นอ้างต่อคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดลพบุรี (กบร.จังหวัดลพบุรี) ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติที่ว่า ที่ดินตาม ส.ค. ๑ ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ก่อนการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินฯ และที่ดินพิพาทได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์แล้ว ในการรังวัดผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินครบ ทุกด้าน โดยมีผู้ปกครองท้องที่ร่วมพิสูจน์สอบสวนด้วยและเห็นว่า ผู้ฟ้องคดีครอบครองทำประโยชน์เป็นที่ทำไร่เต็มแปลง ไม่เป็นที่หลวง หวงห้ามหรือที่ทางราชการสงวนหวงห้ามไว้หรือที่สาธารณประโยชน์ ทั้งยังเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ผู้ขอมีหลักฐาน ส.ค. ๑ และเป็นที่ดินที่ออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย และไม่มีผู้คัดค้านการขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงต้องออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีตามจำนวนเนื้อที่ที่รังวัดได้ดังกล่าว คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีตามหลักฐาน ส.ค. ๑ บางส่วนจึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่าการดำเนินการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๓๗, ๕๙๓๘ และ ๕๙๓๙ หน้าสำรวจ ๓๑๖, ๓๑๗ และ ๓๑๘ ตำบลหนองบัว อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๒๐ ออกให้แก่.นางสาว ส, นาย ช และนางสาว ส ตามลำดับ ตำแหน่งที่ดินอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตต์หวงห้ามที่ดินในท้องที่อำเภอเมืองกาญจนบุรี อำเภอวังขนาย อำเภอบ้านทวน และอำเภอวังกะ จังหวัดกาญจนบุรี พ.ศ. ๒๔๘๑ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ตามคำสั่งจังหวัดกาญจนบุรี ที่ ๑๐๙๙/๒๕๑๘ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๑๘ ประกอบการอนุมัติ ผบ.ทบ. ท้ายบันทึกข้อความ กบ.ทบ. ที่ กท ๐๓๑๘/๖๖๖๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๘ ซึ่งประกอบด้วยฝ่ายทหารและฝ่ายพลเรือน เพื่อตรวจสอบที่ดินแล้วมีความเห็นว่า ที่ดินทั้งสามแปลงมีการอยู่อาศัยหรือทำกินมาก่อนพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตต์หวงห้ามที่ดินฯ พ.ศ. ๒๔๘๑ และเห็นควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอทั้งสามราย.ได้มีการประกาศออกโฉนดที่ดิน ครบกำหนดแล้วไม่มีการคัดค้าน และได้มีการเสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกาญจนบุรีพิจารณาอนุมัติการออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามระเบียบกฎหมาย ในขณะนั้น ต่อมาคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดกาญจนบุรี (กบร. จังหวัดกาญจนบุรี) ได้มีการประชุมพิจารณาเรื่องการออกโฉนดที่ดินทั้งสามแปลง ตามที่ นาง ห ผู้รับมอบอำนาจของนางสาว ส, นาย ช และนางสาว ส ได้ร้องขอให้ทางราชการพิสูจน์สิทธิในที่ดินทั้งสามแปลง ผลการพิจารณาปรากฏว่า พยานบุคคลให้ถ้อยคำยืนยันว่ามีการทำประโยชน์มาก่อนการหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๘๑ ประกอบกับ ผลการอ่าน แปล ภาพถ่ายทางอากาศ ที่ทางราชการถ่ายภาพพื้นที่ไว้ครั้งแรก เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๙๕ ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์บางส่วน

ที่ประชุมจึงได้มีมติให้สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรีนำผลการอ่าน แปล ภาพถ่ายทางอากาศ ที่ทางราชการถ่ายภาพไว้ครั้งแรก เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๙๕ ซึ่งปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์บางส่วนตามลวดลายผลการอ่านแปล ภาพถ่ายทางอากาศมาใช้ในการพิจารณาแก้ไขโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เห็นว่า ตามประเด็นที่จังหวัดหารือ เป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่ต้องพิจารณาว่า ที่ดินดังกล่าวได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ ตามสมควรแก่สภาพท้องถิ่นตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์หรือไม่ ซึ่งกรณีที่ผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์บางส่วน ศาลได้เคยมีคำสั่ง หรือคำพิพากษาตามคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ร. ๕๙๔/๒๕๔๖ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๘๑๙/๒๕๕๗ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๙๗/๒๕๕๘ ในแนวทางเดียวกันว่า ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้คณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร. จังหวัด) มีอำนาจหน้าที่กำกับติดตามดูแลให้ส่วนราชการต่างๆ ดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการในการแก้ไขปัญหาและมาตรการในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐและพิจารณาให้ความเห็นเพื่อเป็นแนวทางให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องปฏิบัติเท่านั้น มิได้ให้อำนาจ เข้าไปดำเนินการหรือสั่งการในเรื่องที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐตามกฎหมาย โดยมติคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร. จังหวัด) เป็นเพียงการสรุปข้อเท็จจริงและแนวทางเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ ต้องทำการวินิจฉัยแล้วดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนภาพถ่ายทางอากาศเป็นเพียงเครื่องมือหรือข้อเท็จจริงประกอบการวินิจฉัยเกี่ยวกับการครอบครองแลทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเท่านั้น ความแม่นยำในการอ่าน แปล และตีความภาพถ่ายทางอากาศ ต้องมีการสำรวจศึกษาพื้นที่จริงรวมทั้งประสบการณ์ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องด้วย ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงต้องมีข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอื่นมาประกอบการพิจารณาด้วย ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามขั้นตอนคำสั่ง ระเบียบ และกฎหมายในขณะนั้น เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองเขตที่ดินตามระเบียบผู้ปกครองท้องที่ได้ร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดิน และมีการแต่งตั้งคณะกรรมการฯ ซึ่งมีผู้แทนฝ่ายทหารและฝ่ายพลเรือนร่วมตรวจสอบที่ดินแล้วมีความเห็นว่า ได้มีการอยู่หรือทำกินมาก่อนพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตต์หวงห้ามที่ดินในท้องที่อำเภอเมืองกาญจนบุรี อำเภอวังขนาย อำเภอบ้านทวน และอำเภอวังกะ จังหวัดกาญจนบุรี พ.ศ. ๒๔๘๑ จึงให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอได้ ซึ่งสอดคล้องกับผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศที่ปรากฏว่ามีร่องรอยการทำประโยชน์บางส่วน ประกอบกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการออกโฉนดที่ดินโดยถูกต้องแล้ว เมื่อปัจจุบันยังไม่ปรากฏข้อเท็จจริงอื่นที่เป็นเหตุให้ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงต้องถือว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมาย หากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือคู่กรณีมีความเห็นว่าถูกโต้แย้งสิทธิก็ควรที่จะไปยื่นคำฟ้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาในเรื่องดังกล่าวต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดกาญจนบุรี หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๕๕๔๐ ลงวันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ ออกโฉนดที่ดินโดยไม่ได้แจ้งการครอบครอง รายนาย ธ

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือกรมที่ดิน กรณี นาย ธ ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอ้างว่า ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ครอบครองเดิม มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จังหวัดเห็นว่า ผู้ขอมิได้ให้ถ้อยคำและแสดงหลักฐานให้เห็นว่า ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาอย่างไร มีพยานหลักฐานใดจึงยังเชื่อไม่ได้ว่าผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ประกอบกับที่ดินดังกล่าวไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นที่เกาะ จึงเป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๓) ซึ่งกรณีดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินต้องมีคำสั่งไม่รับคำขอและแจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ให้ผู้ขอทราบ แต่เนื่องจากผู้ขอมีความประสงค์ให้จังหวัดหารือกรมที่ดิน และนำผลการหารือมาประกอบการพิจารณา โดยผู้ขอเห็นว่าที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินไม่ต้องห้ามตามนัยดังกล่าวเพราะเป็นการขอออกโฉนดที่ดินตามคำขอของนาง ศ ผู้ครอบครองที่ดินเดิมที่ได้มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ไว้ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๗ จึงหารือแนวทางปฏิบัติ

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ ทวิ

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

๓. พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๙

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๓)

๕. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๑/๒๕๔๘ ระหว่าง นาย อ ผู้ฟ้องคดี กับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑ อธิบดีกรมที่ดิน ที่ ๒ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี สรุปว่า ศาลได้วินิจฉัยกรณีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตปฏิเสธไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นคำขอที่ยื่นไว้ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มีผลใช้บังคับ แต่เหตุที่ยังไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินเนื่องจากมีข้อพิพาทและฟ้องคดี ที่ดินเป็นที่เกาะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔ (๓) โดยศาลเห็นว่า การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใด จะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ต้องใช้กฎหมายและระเบียบในวันที่ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน ดังเช่นภายหลังวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๗ บุคคลที่ได้นำที่ดินที่มีสภาพดังเช่นที่ดินรายพิพาท มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตจะต้องปฏิเสธการรับคำขอในทันที เพราะเป็นที่ดินต้องห้ามออกโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว การพิจารณาถึงคุณสมบัติและสภาพที่ดินแปลงพิพาท จึงต้องพิจารณาจากบทบัญญัติของกฎหมายและระเบียบที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน เพราะกฎหมายและระเบียบที่กำหนดคุณสมบัติและสภาพที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ เทียบเคียงได้กับกฎหมายสารบัญญัติที่จะต้องใช้กฎหมายในขณะเกิดเหตุมาบังคับใช้ จะนำกฎหมายสารบัญญัติในขณะพิจารณาคดีมาใช้บังคับย้อนหลังไม่ได้ ส่วนวิธีการว่าต้องดำเนินการอย่างไรนั้น จะต้องใช้กฎหมายในขณะดำเนินการ เมื่อผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทตั้งแต่วันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ และมีการตรวจสอบลักษณะและสภาพที่ดินพิพาทไปแล้วว่าไม่ต้องห้าม

ออกโฉนดที่ดินแต่ประการใด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตจะอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งมีผลบังคับใช้ภายหลังจากที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทไปแล้ว ๙ ปีเศษ มาปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทให้กับผู้ฟ้องคดี โดยอ้างว่าที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว จึงเป็นการไม่ชอบด้วยเหตุผลและความเป็นธรรมตามกฎหมายและระเบียบ

๖. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๐๐๗ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ เรื่อง การขอสรวมสิทธิคำขอรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สรุปว่า กรณีที่มีการยื่นคำขอสรวมสิทธิ หากปรากฏว่า ตำแหน่งที่ดินที่ขอสรวมสิทธิไม่ตรงตามตำแหน่งเดิมที่เคยยื่นคำขอและรังวัดไว้ ถือเป็นการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย กรมที่ดินจะพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และดำเนินการทางวินัยกับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุกราย และกรณีที่มีการนำคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้มีการสั่งยกเลิกคำขอไปแล้วมาดำเนินการอีกไม่ว่ากรณีใดๆ เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและระเบียบ หากตรวจสอบพบในภายหลังพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องจะต้องรับผิดทั้งทางวินัยและทางอาญาทุกราย หากจังหวัดตรวจพบว่า มีการยื่นคำขอสรวมสิทธิคำขอรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ผลการรังวัดที่ดินแปลงที่ขอสรวมสิทธิไม่ตรงตามตำแหน่งกับแปลงที่ดินที่เจ้าของที่ดินเดิมนำรังวัดไว้ หรือมีการนำคำขอที่ได้มีการสั่งยกเลิกคำขอไปแล้วมาดำเนินการอีกถือได้ว่า เป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดินเพื่อดำเนินการเพิกถอนต่อไป

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงปรากฏจากการตรวจสอบและสอบสวนของจังหวัดได้ความว่า นาย ธ ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บนที่เกาะซึ่งเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๓) เว้นแต่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ได้อนุมัติแล้ว หรือเป็นกรณีที่ได้มีการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินไว้ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (พ.ศ. ๒๔๙๗) มีผลใช้บังคับ ดังนั้น เมื่อที่ดินที่นาย ธ ครอบครองทำประโยชน์เป็นที่เกาะและไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน จึงเป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินต้องสั่งไม่รับคำขอ พร้อมทั้งแจ้งสิทธิอุทธรณ์และสิทธิฟ้องคดีปกครอง ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

กรณีที่นาย ธ อ้างว่า การขอออกโฉนดที่ดินดังกล่าวข้างต้นเป็นการขอออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยสิทธิตามคำขอของนาง ศ เมื่อวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๒๗ ที่ได้ออก น.ส. ๓ เลขที่ ๒๓๙ หมู่ที่ ๒ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ไว้ เห็นว่า เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษา ที่ ๘๔๓๐/๒๕๕๗ ให้เพิกถอน น.ส. ๓ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นการออก น.ส. ๓ โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่น ย่อมเป็นผลให้การรับคำขอออก น.ส. ๓ ดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย และไม่สามารถนำคำขอดังกล่าวมาดำเนินการสรวมสิทธิหรือขอใช้เป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดินได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดภูเก็ต หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๖๑๕๗ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ หารือการออกโฉนดที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือกรมที่ดิน กรณี นาง ว ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๘๘ หมู่ที่ ๔ ตำบลราชกรูด อำเภอเมือง จังหวัดระนอง โดยอ้างว่า ได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องจากนาย ส ผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ผู้ครอบครองเดิม ได้ที่ดินมาโดยการรับมรดก เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๙ ช่างรังวัดได้ออกไปทำการรังวัดพิสูจน์สิทธิในที่ดินแล้ว ปรากฏว่า ตำแหน่งที่ดินอยู่ในพื้นที่ดำเนินการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดระนองแจ้งว่า ตำแหน่งที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน เดิมทางราชการได้ประกาศเป็นป่าคุ้มครอง เมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๖ ประกาศเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๗ และประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๖ จังหวัดระนองพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินแปลงนี้ได้แจ้งการครอบครองเมื่อ พ.ศ. ๒๔๙๘ เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินภายหลังวันที่ทางราชการได้ประกาศให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นป่าคุ้มครอง พ.ศ. ๒๔๘๖ แม้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินอ้างว่าได้ครอบครองมรดกมาเมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๙ แต่ไม่ปรากฏหลักฐานว่าได้มีการครอบครองที่ดินดังกล่าวมาก่อนพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ใช้บังคับหรือมีหลักฐานการขออนุญาตจับจองกับทางราชการ ดังนั้น การแจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ในภายหลัง จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน แต่เพื่อความชัดเจนจึงหารือกรมที่ดินเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙

๓. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทร์ ศก ๑๒๗ หมวด ๑๑

๔. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ มาตรา ๓ มาตรา ๕ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๕

๕. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๕

๖. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔

๗. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ขอทบทวนการหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ในเขตอุทยานแห่งชาติตะรุเตา จังหวัดสตูล (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๒๑๗๒ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๓๖)

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่จังหวัดหารือปรากฏข้อเท็จจริงว่า นาง ว ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๘๘ หมู่ที่ ๔ ตำบลราชกรูด อำเภอเมือง จังหวัดระนอง ในพื้นที่ที่เคยมีการประกาศเป็นป่าคุ้มครอง เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๘๖ ต่อมาได้มีการประกาศเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๗ และประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ระบุว่าง นาย ส ได้ที่ดินมาโดยการรับมรดกเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๙ จึงเข้าข้อสันนิษฐานจากพยานเอกสารว่า อาจมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติ

ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ใช้บังคับ แม้ว่าการได้มาซึ่งที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายในขณะนั้นต้องมีการจับจองที่ดินตามบทบัญญัติหมวด ๑๑ ว่าด้วยการจองที่ดิน แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทร์ ศก ๑๒๗ แต่ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ บัญญัติให้ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันใช้พระราชบัญญัติโดยมิได้รับอนุญาตหรือไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ต้องดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินภายในเวลาที่กำหนด และพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖ มาตรา ๑๓ บัญญัติรับรองสิทธิของผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน หากไม่ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินภายในกำหนดมีโทษปรับไม่เกิน ๑๐๐ บาท โดยมิได้ถูกตัดสิทธิการครอบครองที่ดินเหมือนกรณีการครอบครองที่ดินภายหลังพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ใช้บังคับ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖ ยังบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แก่บุคคลดังกล่าวได้ จึงแสดงให้เห็นว่ากฎหมายได้มีการรับรองสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว ที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์จึงไม่ใช่ที่ดินที่รกร้างว่างเปล่าที่รัฐอาจดำเนินการหวงห้ามโดยการประกาศให้เป็นเขตป่าคุ้มครอง ต่อมาเมื่อมีประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕ ได้บัญญัติให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากไม่แจ้งการครอบครองที่ดินภายในกำหนด ให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดิน ดังนั้น หากปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ใช้บังคับตลอดมา จนถึงวันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใช้บังคับและได้มีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินรวมถึงผู้รับโอนที่ดินย่อมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และสามารถขอออกโฉนดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (เทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง ขอทบทวนการหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ในเขตอุทยานแห่งชาติตะรุเตา จังหวัดสตูล ตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๒๑๗๒ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๓๖) ดังนั้น การพิจารณาออกโฉนดที่ดินในกรณีนี้ จึงเป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่เจ้าพนักงานที่ดิน จะต้องพิจารณาตรวจสอบจากพยานหลักฐานต่างๆ ให้ได้ข้อยุติ และพิจารณาดำเนินการเรื่องการออกโฉนดที่ดิน ตามระเบียบกฎหมายและอำนาจหน้าที่ต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดระนอง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๖๑๕๘ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ หารือการออกโฉนดที่ดินตามคำพิพากษาศาลปกครอง

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือ กรณี ศาลปกครองนครศรีธรรมราชได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ ๒๓๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ผู้ถูกฟ้องคดี ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ ร้อยตำรวจเอก ว และนาย จ ผู้ฟ้องคดี ภายใน ๖๐ วัน นับตั้งแต่คำพิพากษาถึงที่สุดคือวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๖ เนื่องจาก ร้อยตำรวจเอก ว และนาย จ ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค. ๑ ไม่มีเลขที่ หมู่ที่ ๒ ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี แต่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ได้มีคำสั่งยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินโดยเห็นว่า ส.ค. ๑ ดังกล่าว ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินไว้โดยชอบด้วยกฎหมาย ต่อมาศาลปกครองนครศรีธรรมราช

ได้นัดไต่สวนผู้ถูกฟ้องคดีเพื่อให้ปฏิบัติตามคำพิพากษา โดยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ผู้ถูกฟ้องคดี ได้ชี้แจงเหตุขัดข้องในการปฏิบัติตามคำพิพากษาว่า เนื่องจากที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ บางส่วน ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และ ส.ค. ๑ แปลงดังกล่าวไม่มีเลขที่ ต้องนำ ส.ค. ๑ เพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินก่อน ศาลปกครองนครศรีธรรมราชได้ขอให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันไต่สวน (วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘) โดยไม่ต้องตรวจสอบข้อเท็จจริง หรือระเบียบ จึงหารือว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดีตามคำพิพากษาโดยไม่ต้องตรวจสอบข้อเท็จจริง ระเบียบ หรือข้อสั่งการของกรมที่ดินได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามคำพิพากษาศาลปกครองนครศรีธรรมราช คดีหมายเลขแดงที่ ๒๓๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ ปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติ โดยศาลปกครองนครศรีธรรมราชได้พิจารณาจากพยานหลักฐานแล้วเชื่อว่า นาย ก ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐแล้ว กรณีไม่ปรากฏรายละเอียดตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และไม่ปรากฏรายการในทะเบียนการครอบครองที่ดิน เป็นกรณีที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ ซึ่งข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าเป็นความบกพร่องของเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง หรือเกิดจากความบกพร่องหรือการละเลยของนายแก้ว ผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่อาจอ้างเหตุของความบกพร่อง หรือความไม่สมบูรณ์ของแบบ ส.ค. ๑ ดังกล่าวมาเป็นเหตุในการปฏิเสธไม่ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง จึงพิพากษาให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ ร้อยตำรวจเอก ว และนาย จ ดังนั้น แม้ ส.ค. ๑ ดังกล่าวจะมีความบกพร่องในเรื่องความไม่สมบูรณ์ของแบบ ส.ค. ๑ แต่การมีชื่อในทะเบียนการครอบครองที่ดินหรือไม่ มิใช่สาระสำคัญที่จะทำให้ผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงต้องเสียสิทธิในการครอบครองที่ดินไป สิทธิในที่ดินของผู้ครอบครองที่ดินยังคงมีอยู่ตามเดิมตามความเห็นของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เมื่อศาลปกครองนครศรีธรรมราชได้พิพากษาให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ฟ้องและที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๓) ที่กำหนดว่า ที่เกาะไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จึงต้องมีหลักฐาน ส.ค. ๑ มาประกอบการขอออกโฉนดที่ดิน ดังนั้นในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้กับ ร้อยตำรวจเอก ว และนาย จ ตามคำพิพากษา ให้นำหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่เจ้าของที่ดินมีอยู่ทั้งสองฉบับมาเป็นหลักฐานประกอบการขอออกโฉนดที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องว่า “เป็นการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค. ๑ ไม่มีเลขที่ตามคำพิพากษาศาลปกครองนครศรีธรรมราช คดีหมายเลขแดงที่ ๒๓๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖

ซึ่งรับฟังได้ว่ามีการแจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ ส่วนตำแหน่งและขอบเขตของ ส.ค. ๑ เป็นข้อเท็จจริงซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบและพิจารณาจากพยานหลักฐานอื่นๆ ประกอบด้วย และดำเนินการออกโฉนดที่ดินไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เนื่องจากเรื่องนี้เป็นเรื่องที่ศาลปกครองนครศรีธรรมราชได้มีคำพิพากษาให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอโดยด่วน จึงเห็นควรให้จังหวัดเร่งรัดและติดตามผลการดำเนินการ พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งความคืบหน้าในการดำเนินการให้ศาลปกครองนครศรีธรรมราชและผู้ขอทราบเป็นระยะด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๔๙๕๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ หารือการรังวัดออกโฉนดที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดหารือ กรณี นาง บ กับพวก ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๒๐ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลหนองเทพ อำเภอรัตนบุรี (ปัจจุบันเป็นอำเภอโนนนารายณ์) จังหวัดสุรินทร์ จากการตรวจสอบปรากฏว่า ตำแหน่งที่ดินตั้งอยู่คาบเกี่ยวสองอำเภอ คือ อำเภอโนนนารายณ์ ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขารัตนบุรี และอำเภอสนม ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาท่าตูม โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) แปลงดังกล่าว อยู่ในเขตการปกครองของอำเภอสนม จังหวัดสุรินทร์ จังหวัด เห็นว่า ควรให้ผู้มีชื่อตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ดำเนินการยื่นขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินให้เป็นไปตามสัดส่วนของพื้นที่เขตการปกครองในปัจจุบัน รวมทั้งขอรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ “ห้วยไผ่” ไปในคราวเดียวกันแล้วจึงให้ผู้ขอไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินแปลงนั้นๆ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ แต่เนื่องจากเป็นปัญหาในทางปฏิบัติและกรมที่ดินไม่ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้ จึงหารือว่าจะสามารถดำเนินการตามที่จังหวัดมีความเห็นได้หรือไม่ ประการใด เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗ และมาตรา ๗๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วนได้วางแนวทางปฏิบัติ สรุปได้ว่า กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายการขอออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐาน ใบจอง (น.ส. ๓) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ห้ามมิให้กระทำ

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๙๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล (ตอบข้อหารือจังหวัดแพร่ เวียนให้ทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๗ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๐๙)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๕๒๕๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๒ ตอบข้อหารือจังหวัดพะเยา

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เจ้าหน้าที่มีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

๑. ฝ่ายที่หนึ่งมีความเห็นว่า

ตามที่จังหวัดหารือ ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๒๐ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลหนองเทพ อำเภอรัตนบุรี (ปัจจุบันเป็นอำเภอโนนนารายณ์) จังหวัดสุรินทร์ อยู่คาบเกี่ยวระหว่างเขตพื้นที่การปกครองของอำเภอโนนนารายณ์และอำเภอสนม จังหวัดสุรินทร์ โดยมีที่สาธารณประโยชน์ “ห้วยไผ่” ตัดผ่านเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอ การที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขารัตนบุรี รับคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนไว้จึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน

สำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวซึ่งจังหวัดเห็นว่า ควรให้ผู้มีชื่อตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ดำเนินการยื่นขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินให้เป็นไปตามสัดส่วนของพื้นที่เขตการปกครองในปัจจุบัน รวมทั้งขอรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ “ห้วยไผ่” ไปในคราวเดียวกัน โดยไปดำเนินการยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามที่ตั้งที่ดินที่ปรากฏใน น.ส. ๓ คือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขารัตนบุรี และเมื่อดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินในชั้นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ให้กับผู้ขอแล้วจึงให้ผู้ขอนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาที่ที่ดินแปลงนั้นๆ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบนั้นเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาที่ถูกต้องแล้ว

๒. ฝ่ายที่สองเห็นว่า

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน นั้น เป็นการห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นบางส่วน ซึ่งเป็นการป้องกันมิให้เกิดปัญหากรณีมีการคัดค้าน แต่ตามที่จังหวัดสุรินทร์หารือ ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๒๐ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลหนองเทพ อำเภอรัตนบุรี (ปัจจุบันเป็นอำเภอโนนนารายณ์) จังหวัดสุรินทร์ อยู่คาบเกี่ยวระหว่างเขตพื้นที่การปกครองของอำเภอโนนนารายณ์และอำเภอสนม จังหวัดสุรินทร์ โดยมีที่สาธารณประโยชน์ “ห้วยไผ่” ตัดผ่านเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอ นั้น เป็นกรณีการแบ่งแยกอำเภอออกไปภายหลัง การที่จะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน แล้วให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินแปลงหนึ่งที่แบ่งแยกไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน จะมีปัญหาในเรื่องอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ปกครองท้องที่ในเขตพื้นที่ที่รับผิดชอบ ดังนั้น จึงควรแก้ไขปัญหาโดยการให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขารัตนบุรี ดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบ และให้หมายเหตุในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ว่า “หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ฉบับนี้ได้มีการออกโฉนดที่ดินไปบางส่วน เป็นโฉนดที่ดินเลขที่.....แต่วันที่.....เนื่องจากมีการแบ่งแยกเขตการปกครองออกเป็นสองอำเภอ” เสร็จแล้วให้ส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ และแจ้งผู้ขอทราบมาดำเนินการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาท่าตูม ต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับความเห็นฝ่ายที่สอง และเห็นควรแจ้งให้จังหวัดทราบ

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุรินทร์ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๑๑๓ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗)

◆ หารือการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือแนวทางปฏิบัติราชการ กรณี กระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ ว่า คณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดตรัง (กบร. จังหวัดตรัง) ได้พิจารณาการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของราษฎร หมู่ที่ ๑ และ หมู่ที่ ๖ ตำบลโคกสะบ้า อำเภอนาโยง จังหวัดตรัง ซึ่งได้ขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ในเขตที่สาธารณประโยชน์ “คลองลำชาน” ซึ่งขึ้นทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ไว้เมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๓ นอกจากพยานบุคคล สำนักงานที่ดินจังหวัดตรังได้เสนอหลักฐานของวัด ท จัดตั้งวัดเมื่อ พ.ศ. ๒๔๖๐ และได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยระบุว่าได้ที่ดินมาเมื่อ พ.ศ. ๒๔๐๐ และ พ.ศ. ๒๔๖๒ อนุมานได้ว่าเมื่อมีวัดย่อมมีชุมชน จึงน่าจะมีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนการเป็นที่สาธารณประโยชน์ และคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดตรัง (กบร. จังหวัดตรัง) ได้ตรวจสอบสภาพพื้นที่บริเวณที่สาธารณประโยชน์ “คลองลำชาน” แล้ว ปรากฏว่า มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๒๔ (นาโยง–ย่านตาขาว) ตัดผ่าน ตลอดแนวสองข้างทางมีชุมชน ร้านค้า และบ้านอยู่อาศัย อีกทั้งมีวัด ท และโรงเรียน บ ตั้งอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวด้วย พื้นที่นอกจากนี้มีการทำสวนยางพาราและนาข้าวเพียงเล็กน้อย ไม่มีสภาพเป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์แต่อย่างใด ที่ประชุมคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดตรัง (กบร. จังหวัดตรัง) ไม่อาจพิจารณากรณีดังกล่าวให้เป็นที่ยุติได้ จึงมีมติให้ส่งเรื่องหารือคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร. กลาง) และกระทรวงมหาดไทย ซึ่งจังหวัดได้พิจารณาแล้วเห็นว่าในการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดิน หาก ส.ค. ๑ ระบุการได้มาภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ และไม่แน่ชัดว่าได้ครอบครองทำประโยชน์มาตั้งแต่เมื่อใด ก่อนหรือหลังการเป็นที่สาธารณประโยชน์ หากสอบสวนพยานบุคคลจนได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ชัดเจนและยุติได้ว่ามีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ และผลการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารแล้วปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ก็สามารถรับฟังพยานบุคคลได้ ไม่อยู่ในบังคับมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เนื่องจาก ส.ค. ๑ เป็นเพียงหลักฐานการแจ้งการครอบครองเท่านั้น สามารถนำสืบเกี่ยวกับ ส.ค. ๑ ได้ ไม่เป็นการนำสืบแก้ไข ส.ค. ๑ แต่อย่างใด จึงหารือว่าความเห็นจังหวัดถูกต้องหรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖/๑, ๕๙ และ ๕๙ ทวิ

๓. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

มาตรา ๙๔ “เมื่อใดมีกฎหมายบังคับให้ต้องมีพยานเอกสารมาแสดง ห้ามมิให้ศาลยอมรับฟังพยานบุคคลในกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ แม้ถึงว่าคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งจะได้ยินยอมก็ดี

(ก) ขอสืบพยานบุคคลแทนพยานเอกสาร เมื่อไม่สามารถนำเอกสารมาแสดง

(ข) ขอสืบพยานบุคคลประกอบข้ออ้างอย่างใดอย่างหนึ่ง เมื่อได้นำเอกสารมาแสดงแล้วว่ายังมีข้อความเพิ่มเติมตัดทอน หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในเอกสารนั้นอยู่อีก

แต่ว่าบทบัญญัติแห่งมาตรานี้ มิให้ใช้บังคับในกรณีมีบัญญัติไว้ในอนุมาตรา (๒) แห่งมาตรา ๙๓ และมิให้ถือว่าเป็นการตัดสิทธิคู่ความในอันที่จะกล่าวอ้างและนำพยานบุคคลมาสืบประกอบข้ออ้างว่าพยานเอกสารที่แสดงนั้นเป็นเอกสารปลอมหรือไม่ถูกต้องทั้งหมด หรือแต่บางส่วน หรือสัญญาหรือหนี้อย่างอื่นที่ระบุไว้ในเอกสารนั้นไม่สมบูรณ์ หรือคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งตีความหมายผิด”

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๙๐/๒๕๐๘ สรุปว่า ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ ให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไปแจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค. ๑ ต่อนายอำเภอท้องที่ โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองว่าข้อความถูกต้องและเป็นความจริงนั้น เป็นประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินปฏิบัติ ไม่ใช่ประกาศกำหนดหน้าที่ของกำนันผู้ใหญ่บ้าน การเซ็นชื่อรับรองในหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินดังกล่าวเป็นแต่เพียงพยานเท่านั้น ไม่ใช่รับรองว่าหนังสือนั้นเป็นเสมือนหนังสือราชการ ดังนั้น ส.ค. ๑ จึงไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๙ สรุปว่า แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นหลักฐานอย่างหนึ่งที่แสดงว่าขณะยื่นแบบ ส.ค. ๑ นั้น ผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของผู้แจ้งเท่านั้น ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองนั้น จะต้องพิจารณาจากพยานหลักฐานในสำนวน

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๓๑-๑๘๓๘/๒๕๑๗ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕ บัญญัติให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแจ้งการครอบครองไว้เพื่อที่รัฐจะทราบว่าผู้ใดมีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นๆ ไม่ใช่ว่าถ้าไม่แจ้งการครอบครองแล้วผู้ครอบครองที่ดินจะเสียไปซึ่งสิทธิการครอบครองที่มีอยู่ก่อนนั้นไม่

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๘/๒๕๑๘ สรุปว่า ส.ค. ๑ มิใช่พยานที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีเอกสารมาแสดงไม่อยู่ในบังคับมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ที่ไม่ให้สืบพยานบุคคลแก้ไข

๘. มาตรการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ สรุปว่า คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร.) ได้วางมาตรการเรื่องการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ ไว้ดังต่อไปนี้

(๑) เอกสารที่ทางราชการทำขึ้นและพิสูจน์ได้ว่าเป็นเอกสารซึ่งลงวันที่ก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ หรือ

(๒) เอกสารที่ทางราชการทำขึ้นและพิสูจน์ได้ว่าเป็นเอกสารซึ่งลงวันที่ก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ แต่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) โดยเอกสารดังกล่าวมีข้อความแสดงว่าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ

(๓) พยานหลักฐานอื่นนอกจากข้อ (๑) หรือ (๒) เช่น ส.ค. ๑ หรือพยานบุคคล เป็นต้น เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าพยานหลักฐานนั้นมีส่วนสนับสนุนคำกล่าวอ้างว่ามีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ ให้ดำเนินการอ่านภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพพื้นที่นั้นไว้เป็นครั้งแรกหลังจากเป็นที่ดินของรัฐ หากปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ในภาพถ่ายทางอากาศจึงจะเชื่อตามพยานหลักฐานอื่นนั้น

๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ข้อ ๒ สรุปว่า การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐประเภทที่สงวนหวงห้ามตามประกาศสงวนหวงห้ามที่ดินหรือตามพระราชกฤษฎีกาสงวนหวงห้ามที่ดินราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน กรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลัง จากการเป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกคำขอของผู้ขอ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต่อไป

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เจ้าหน้าที่มีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

๑. ฝ่ายที่หนึ่ง มีความเห็นว่า

ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไปดำเนินการแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ โดยการแจ้งการครอบครองที่ดินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด และศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยว่า แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นเอกสารที่ผู้ครอบครองที่ดินยื่นต่อเจ้าพนักงาน เพื่อแสดงว่าที่ดินอยู่ในความครอบครองของตนก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่เอกสารที่เจ้าหน้าที่ทำขึ้น การที่เจ้าพนักงานลงเลขรับ ลงชื่อกำกับ และประทับตรา เป็นการแสดงให้เห็นเพียงว่าเอกสารนี้ผ่านเจ้าพนักงานแล้วเท่านั้น ไม่ทำให้หนังสือแบบแจ้งการครอบครองที่ดินที่ผู้แจ้งทำกลายเป็นหนังสือที่เจ้าพนักงานทำไปได้ และไม่มีข้อความหรือความหมายเป็นการรับรองหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบแต่อย่างใด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยให้แจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค. ๑ ต่อนายอำเภอท้องที่โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองว่าข้อความถูกต้องตามความเป็นจริงนั้น เป็นเพียงประกาศแจ้งให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดินไปแจ้งการครอบครองตามหลักเกณฑ์วิธีการให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินปฏิบัติส่วนหนึ่งไม่ใช่เป็นการประกาศกำหนดหน้าที่ของกำนัน หรือผู้ใหญ่บ้าน การที่กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เซ็นชื่อรับรองในหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จึงไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ (ฎีกาที่ ๘๙๐/๒๕๐๘) แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นหลักฐานอย่างหนึ่งซึ่งแสดงว่าในขณะยื่น ส.ค. ๑ นั้น ผู้แจ้งอ้างว่าที่ดินเป็นของ ผู้แจ้งเท่านั้น ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองนั้นจะต้องพิจารณาจากพยานหลักฐานในสำนวน (ฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๙) การแจ้งการครอบครองที่ดินที่รัฐจะทราบว่าผู้ใดมีสิทธิครอบครองในที่นั้นๆ ไม่ใช่ว่าถ้าไม่แจ้งการครอบครองแล้วผู้ครอบครองที่ดินจะเสียไปซึ่งสิทธิการครอบครองที่มีอยู่ก่อนนั้นไม่ (ฎีกาที่ ๑๘๓๑-๑๘๓๘/๒๕๑๗) ดังนั้น ตามประเด็นที่หารือ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จึงเป็นเพียงเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และข้อความที่ระบุในแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่ระบุว่า ได้ที่ดินมาภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ จึงเป็นข้อสันนิษฐานหรือพยานหลักฐานในเบื้องต้นที่ทำให้เชื่อได้ว่า ผู้ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนหรือภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ แต่หากข้อเท็จจริงปรากฏพยานหลักฐานอื่นที่ชัดเจนและเป็นที่เชื่อได้ว่า ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ ก็เป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินตามอำนาจหน้าที่ที่จะพิจารณาในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่ใช่เป็นการนำสืบเพื่อหักล้างพยานเอกสารตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่อย่างใด โดยในการพิจารณาออกโฉนดที่ดินขอให้พิจารณาข้อเท็จจริงในประเด็นการครอบครองต่อเนื่อง และกรณีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ว่า มีการโต้แย้งคัดค้านหรือไม่ อย่างไรด้วย

๒. ฝ่ายที่สอง มีความเห็นว่า

ที่สาธารณประโยชน์ “คลองลำชาน” ได้ประกาศสงวนหวงห้ามเมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๓ เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๔) ยกเว้นบริเวณซึ่งมีผู้ครอบครองทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายต่อเนื่องกันมาก่อนการเป็นที่สาธารณประโยชน์ เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินประกาศใช้บังคับแล้ว มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้ผู้ครอบครองและ

ทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ได้ สำหรับกรณีที่หารือนั้น ผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ได้แจ้งการครอบครองในขณะที่ดินดังกล่าวมีสถานะ เป็นที่ดินของรัฐ โดยแจ้งว่าได้ที่ดินมาโดยการก่นสร้าง หรือเบิกสร้างด้วยตนเอง หรือโดยการจับจอง ภายหลังจากที่ทางราชการประกาศให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว จึงเป็นการเข้าครอบครองทำประโยชน์ภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ การแจ้งการครอบครองไม่ก่อให้เกิดสิทธิใดๆ ในที่ดินแก่ผู้แจ้ง กรณีที่จังหวัดเสนอว่า เมื่อมีการจัดตั้งวัดจึงน่าจะมีชุมชนมาก่อน ไม่ปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าที่ดินแปลงที่ขอออกโฉนดเป็นชุมชนมาก่อน ประกอบกับการอ่าน แปลตีความภาพถ่ายทางอากาศ เป็นภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ. ๒๕๐๙ แม้ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ในที่ดิน แต่อาจเป็นการเข้ามาทำประโยชน์ในที่ดินขณะแจ้ง หรือภายหลังจากการแจ้ง ส.ค. ๑ ในขณะที่ดินดังกล่าวได้มีการสงวนหวงห้ามเมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๓ ดังนั้น ตามประเด็นที่หารือเป็นกรณีที่มีหลักฐานชัดแจ้งว่าผู้ขอได้ที่ดินมาภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ จึงไม่สามารถนำ ส.ค. ๑ ดังกล่าว มาใช้เป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดินได้ ซึ่งตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ข้อ ๒ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว ว่า กรณีที่ปรากฏชัดแจ้งตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกคำขอพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องสั่งยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินและแจ้งผู้ขอทราบ ตามนัยหนังสือดังกล่าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับความเห็นฝ่ายที่สอง และเห็นควรแจ้งให้จังหวัดทราบ

(ตอบข้อหารือจังหวัดตรัง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๕๖๕ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๗)

◆ ขอหารือกรณีการรังวัดเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก.

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือกรณีผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ไปตรวจราชการสำนักงานที่ดินอำเภอทุ่งเสลี่ยมจังหวัดสุโขทัย ตามแผนการตรวจราชการประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๗ และให้หารือแนวทางปฏิบัติ กรณีการรังวัดเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ในท้องที่อำเภอทุ่งเสลี่ยม จังหวัดสุโขทัย ซึ่งอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินในท้องที่ตำบลบ้านไร่ อำเภอศรีสำโรง ตำบลทุ่งเสลี่ยม และตำบลเมืองบางยม อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย พ.ศ. ๒๔๘๖ เขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินป่าดงข่าในท้องที่ตำบลทุ่งเสลี่ยม อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย พ.ศ. ๒๔๙๑ และที่ดินสาธารณประโยชน์ “ทุ่งเลี้ยงสัตว์” จำนวน ๓ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๖,๔๓๗๕ ไร่ ซึ่งนายอำเภอสวรรคโลกได้ประกาศหวงห้ามขึ้นทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ไว้เมื่อวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๔๓๑ เป็นการดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ จังหวัดเห็นว่าการรังวัดเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก.ไม่ใช่เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ สามารถดำเนินการเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ได้ จึงหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. พระราชบัญญัติปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตร ๔๒ วรรค ๒

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ ทวิ วรรค ๖

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ ข้อ ๘, ข้อ ๒๒.๓

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีการรังวัดเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ในท้องที่อำเภอทุ่งเสลี่ยม จังหวัดสุโขทัย ซึ่งอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินในท้องที่ตำบลบ้านไร่ อำเภอศรีสำโรง ตำบลทุ่งเสลี่ยม และตำบลเมืองบางยม อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย พ.ศ. ๒๔๘๖ เขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินป่าดงข่า ในท้องที่ตำบลทุ่งเสลี่ยม อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย พ.ศ. ๒๔๙๑ และที่ดินสาธารณประโยชน์ “ทุ่งเลี้ยงสัตว์” หากตราบใด น.ส. ๓ ดังกล่าวยังไม่ถูกเพิกถอนย่อมมีผลตามกฎหมายอยู่ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔ วรรค ๒ การรังวัดเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. เป็นการตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรค ๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ ข้อ ๘, ข้อ ๒๒.๓ มิใช่เป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่เกรงว่า น.ส. ๓ ดังกล่าวอาจมีการเพิกถอนแก้ไขในภายหลัง พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะแจ้งให้ผู้ขอทราบถึงเหตุที่ น.ส. ๓ นั้นอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๔๖๔๔ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ หารือกรณีกระทรวงการคลังขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดแจ้งว่า กระทรวงการคลังโดยธนารักษ์พื้นที่เชียงราย ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำขอฉบับลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๓ โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นการยื่นคำขอภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า ธนารักษ์พื้นที่เชียงราย จะต้องยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า เป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับจึงจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่มีบทบัญญัติยกเว้นไว้ และกรมที่ดินยังไม่ได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้ จึงขอหารือว่า ความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ ประการใด

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณประโยชน์ของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อม และโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทธภัณฑ์

๒. พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตรา ๔ ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(๒) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

มาตรา ๕ ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรมใดได้มาโดยการเวนคืนหรือการแลกเปลี่ยนหรือโดยประการอื่น ให้กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุนั้น ทั้งนี้ยกเว้นที่ดินที่ได้มาโดยการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มาตรา ๘ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุเฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ฯลฯ

๓. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมิได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ฯลฯ

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๑๘

ข้อ ๒ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มิใช่ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ จะกระทำได้แต่โดยการขาย การแลกเปลี่ยน หรือการให้และจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน เว้นแต่การโอนกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามกฎหมาย ดังต่อไปนี้ให้ดำเนินการได้เมื่อกระทรวงการคลังให้ความยินยอมแล้ว

(๑) กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๒) กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การให้ที่ราชพัสดุจะกระทำได้เฉพาะเพื่อการศาสนา การสาธารณกุศลหรือการสาธารณประโยชน์อย่างอื่นหรือการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้

๕. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๒๓๐/๒๕๑๒ เรื่อง การตีความในมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (กรณีที่ดินราชพัสดุ จังหวัดอุดรธานี) สรุปว่า ที่ดินราชพัสดุนั้นคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๖) ได้เคยให้ความเห็นว่า เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินอย่างหนึ่ง แต่จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่นั้นก็สุดแต่ว่าที่ดินราชพัสดุนั้น ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ เช่น ถ้าที่ดินราชพัสดุได้นำไปให้เอกชนเช่าปลูกบ้านอยู่อาศัยหรือให้เช่าทำการค้า ที่ดินราชพัสดุนั้นย่อมเป็นเพียงทรัพย์สินของแผ่นดินเท่านั้น ที่ดินราชพัสดุที่ปลูกสร้างบ้านพักครูโรงเรียนนั้นย่อมใช้เพื่อประโยชน์แก่ครูโดยเฉพาะเท่านั้น ไม่ได้เป็นประโยชน์ต่อสาธารณชน จึงไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๖. แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม) ข้อ ๑๗ ซึ่งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๙/๒๕๘๗๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๑๙ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินที่กระทรวงการคลัง โดยธนารักษ์พื้นที่เชียงราย ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน เป็นที่ดินที่มีหลักฐานเป็น ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ ๙ ไร่ ๓ งาน ๖๐ ตารางวา มีชื่อกรมมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย เป็นผู้แจ้งการครอบครองเมื่อวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๔๙๘ ได้มาโดยนาย ช ยกให้เมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๘ สภาพที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย (อำเภอเก่า) สภาพที่ดินในปัจจุบันได้ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ให้เอกชนเช่า กระทรวงการคลังได้ใช้ประโยชน์เป็นที่จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเต็มแปลง ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นที่ราชพัสดุประเภททรัพย์สินของแผ่นดิน (เทียบเคียงความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) แม้ไม่แจ้งการครอบครองที่ดิน รัฐไม่มีอำนาจที่จะนำที่ดินไปจัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้ เพราะมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นแล้ว โดยการดำเนินการเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ได้มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ข้อ ๒) จึงเป็นกรณีที่กระทรวงการคลังได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาตามกฎหมายอื่น ตามมาตรา ๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่กระทรวงการคลังโดยนำหลักฐาน ส.ค. ๑ มายื่นเรื่องนั้น ให้ถือว่า ส.ค. ๑ ที่นำมายื่นเป็นเพียงหลักฐานว่าหน่วยงานของรัฐได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น โดยกระทรวงการคลังสามารถยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่จำเป็นต้องใช้หลักฐาน ส.ค. ๑ และเจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่กระทรวงการคลังได้ ตามหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๕๘๗๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๑๙ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ โดยไม่จำเป็นต้องให้กระทรวงการคลังไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แต่อย่างใด (เทียบเคียงแนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อ ๑๗ กรณีวัดในพระพุทธศาสนานำหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งมีชื่อวัดเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินมาเป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดินฯ ซึ่งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๒)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓)

(ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงราย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๐๐๒๙ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ หารือแนวทางปฏิบัติกรณีนายอำเภอปลวกแดงไม่ดำเนินการกรณีการระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขต

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดแจ้งว่า ได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาปลวกแดง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณี สำนักงานที่ดินได้มีหนังสือแจ้งนายอำเภอปลวกแดง เรื่องการระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ในกรณีรังวัดสอบเขต รวม และแบ่งแยกที่ดินที่มีแนวเขตติดต่อกับทางสาธารณประโยชน์ ห้วย สาธารณประโยชน์ ฯลฯ และในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่นายอำเภอปลวกแดงไม่ไปดำเนินการหรือมอบอำนาจให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปดำเนินการแทน โดยเห็นว่า นายอำเภอไม่ใช่เจ้าของที่ดินข้างเคียง การแจ้งให้นายอำเภอปลวกแดงไประวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินเป็นการถูกต้องหรือไม่ จังหวัดเห็นว่า นายอำเภอมีหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพะราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๕ และข้อ ๖ ดังนั้น นายอำเภอจึงต้องร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ และรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๐๔/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒ จึงหารือความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พุทธศักราช ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๓

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ ตรี

๓. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๐๔/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๓๘

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๓ บัญญัติให้ นายอำเภอมีหน้าที่ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่นอันอยู่ในเขตอำเภอประกอบกับระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๕ และข้อ ๖ กำหนดให้อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยลักษณะปกครองท้องที่ ซึ่งการดูแล

รักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ยังรวมถึงการดูแลและรักษามิให้มีการบุกรุกหรือลุกล้ำเข้ามาในที่ดินสาธารณประโยชน์ด้วย การรับรองแนวเขตจึงเป็นหน้าที่ในการดูแลคุ้มครองรักษาเพื่อมิให้มีผู้ใดบุกรุกหรือนำรังวัดที่ดินเข้าไปในเขตที่ดินของรัฐ ซึ่งปรากฏตามการพิจารณาของกระทรวงมหาดไทย ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกโฉนดที่ดิน ดังนั้น ในการไปร่วมตรวจสอบและนำชี้รับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ จึงเป็นการดำเนินการในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาตามที่กฎหมายกำหนดไว้ มิใช่ฐานะเจ้าของที่ดินตามที่อำเภอปลวกแดงเข้าใจแต่อย่างใด นอกจากนี้อำนาจในการดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ยังรวมถึงการดำเนินการเพื่อจัดให้มีการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อแสดงเขตไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๐ กำหนดให้ผู้มีอำนาจดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมายเป็นผู้ดำเนินการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินสาธารณประโยชน์แปลงที่ยังไม่มีหนังสือสำหรับที่หลวง สำหรับบทบัญญัติตามความในมาตรา ๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเรื่อง แบบ หลักเกณฑ์และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเมื่อมีการยื่นขอออกหนังสือสำคัญที่หลวงเท่านั้น มิใช่หมายความว่าอำนาจการดูแลรักษาและรับรองแนวเขตของที่ดินสาธารณประโยชน์จะเป็นของอธิบดีกรมที่ดิน สำหรับการแจ้งขอให้อำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไปร่วมระวังชี้แนวเขตเป็นการแจ้งตามอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายของผู้ที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้นๆ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๑๓ ดังนั้น อำนาจหน้าที่ในการระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ดังกล่าว จึงเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความถูกต้อง เห็นควรให้จังหวัดได้แจ้งอำเภอปลวกแดงเพื่อทราบและทำความเข้าใจในเรื่องนี้ตามที่กฎหมายและระเบียบกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดไว้ พร้อมทั้งขอให้ซักซ้อมความเข้าใจในการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดิน ดังนี้

๑. กรณี เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี มีหนังสือแจ้งนายอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์อย่างใด หรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอว่า ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินหรือไม่ อย่างไร เว้นแต่การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ไม่ต้องแจ้งนายอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดิน กรณีที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับที่สาธารณประโยชน์ซึ่งนายอำเภอเป็นผู้ดูแลรักษา ถ้าได้ออกไปตรวจสอบในวันทำการรังวัด ก็ให้ตรวจชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์นั้นด้วย ทั้งนี้ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๒. กรณีการรังวัด แบ่งแยก รวม สอบเขต หรือตรวจสอบเนื้อที่ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน รวมทั้งการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยก ที่มีแนวเขตติดต่อกับที่สาธารณประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งนายอำเภอท้องที่พร้อมทั้งผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นออกไประวังชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔

ข้อ ๓๘ ซึ่งหากนายอำเภอท้องที่และ/หรือผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมิได้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัดหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ติดต่อหรือแจ้งนายอำเภอท้องที่และ/หรือผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๐๔/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดระยอง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๔๑๐๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ ขอทราบข้อมูลเกี่ยวกับการขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ราย คุณ ล

● ประเด็นปัญหา

๑. สำนักงานเลขานุการกรมส่งเรื่องให้พิจารณาและแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบ กรณี คุณ ล ร้องเรียนต่ออธิบดีกรมที่ดิน ผ่านเว็บไซต์ “ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน” ว่า เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๘ ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒๒๑ ตำบลอาษา อำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก พร้อมด้วยพยาน ๒ คน คือ นาง พ และนางสาว ช เจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ทราบพร้อมบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานว่า ให้นำพยานที่เป็นพี่น้องพ่อแม่เดียวกันมาลงลายมือชื่อเป็นพยานด้วยภายใน ๓๐ วัน พร้อมทั้งให้ส่งประกาศการขอออกใบแทนที่ดินด้วยตนเอง จึงมีความประสงค์ขอทราบว่า

๑.๑ พยานทั้ง ๒ คน ที่นำไปนั้นสามารถใช้เป็นพยานได้หรือไม่

๑.๒ หน้าที่ในการส่งหนังสือปิดประกาศการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินให้นายอำเภอและกำนัน เป็นหน้าที่ของผู้ยื่นคำขอหรือเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน

๒. สำนักงานเลขานุการกรม แจ้งว่า คุณ ล ได้ร้องเรียนกรณีเดียวกันกับข้อ ๓.๑ ผ่านศูนย์รับเรื่องราวร้องทุกข์ของรัฐบาล ๑๑๑๑ ด้วย ขอให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณารวมกับเรื่องเดิม แล้วแจ้งผลให้ผู้ร้องทราบโดยตรง และรายงานสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรีทราบ

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

ฯลฯ

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๑๗ ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนดให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ไปตามคำขอ

ฯลฯ

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๙ เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ หรือใบจอง สรุปว่า ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง กรณีฉบับเดิมเป็นอันตรายหรือสูญหาย ผู้ขอต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า การให้ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจพิจารณาถ้อยคำพยานหลักฐานจนเป็นที่เชื่อถือได้

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๖๖๔๘ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๒ เรื่อง การปิดประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สรุปว่า “คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ (คณะที่ ๓) สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา วินิจฉัยว่า การปิดประกาศ เป็นหลักเกณฑ์และวิธีการในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้กำหนดให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวประจำกิ่งอำเภอเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำประกาศและดำเนินการให้มีการปิดประกาศ และให้มีหน้าที่ในการปิดประกาศด้วย

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สรุปว่า วัตถุประสงค์ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๘๙๔ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๒๙ เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ หรือใบจอง น่าจะมีจุดมุ่งหมายแต่เพียงให้ผู้ขอนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้มาให้ถ้อยคำรับรองว่าการให้ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น บุคคลที่น่าเชื่อถือจึงไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ โดยให้เป็นดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการบันทึกคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินนั้นจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหาย เว้นแต่กรณีที่พยานเป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่ในบ้านเดียวกันกับเจ้าของโฉนดที่ดิน และพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สรุปว่า เจตนารมณ์ของกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่าการปิดประกาศเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบดำเนินการเพื่อให้มีการปิดประกาศยังสถานที่ต่างๆ แต่เนื่องจากยังมีสำนักงานที่ดินบางแห่งผลักภาระในการนำส่งประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้นำส่งเพื่อไปปิด ณ สถานที่ต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้ขอได้รับความเดือดร้อนและเกิดกรณีร้องเรียนขึ้น จึงขอให้จังหวัดสั่งกำชับว่า การส่งประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และการส่งประกาศมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปปิดยังสถานที่ต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการส่งประกาศมรดกให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทให้ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือจะมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำส่งก็ได้ แต่ห้ามผลักภาระการนำส่งประกาศไปให้กับผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยเด็ดขาด

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานต่างๆ ได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับ แต่ไม่ครบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศ ไปยังสถานที่จัดส่งประกาศ โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด ทั้งนี้ ในการนำส่งประกาศห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกร้องค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด หรือบังคับผู้ขอไปส่งโดยไม่สมัครใจ

สำหรับกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอนำส่งประกาศด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าว พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำส่งประกาศดังกล่าวส่งไปยังสถานที่ใด เมื่อส่งแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีโฉนดที่ดินสูญหายตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่าให้เจ้าของที่ดินมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้น โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๓๗ ข้อ ๑๗ (๑) กำหนดว่าให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินและนำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ จากนั้นให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการออกใบแทนมีกำหนด ๓๐ วัน โดยให้ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการแขวง ที่ทำการเขต หรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ หากที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

การออกใบแทนโฉนดที่ดินนอกจากผู้ขอต้องให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๒/๘๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๒๙ เรื่อง หารือการทำคำตราสินเพื่อใช้ในการออกใบแทนโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ หรือใบจอง และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กำหนดให้ผู้ขอต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองประกอบคำขอออกใบแทน พยานดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ โดยให้เป็นดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอน่าเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินนั้นจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหาย เว้นแต่กรณีที่พยานเป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่ในบ้านเดียวกันกับเจ้าของโฉนดที่ดินและพร้อมที่จะให้ถ้อยคำ ยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันก็ได้

สำหรับการส่งหลักฐานใบปิดประกาศเป็นหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่จะต้องรับผิดชอบดำเนินการ โดยจะมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินนำไปส่ง หรือจะจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับก็ได้ หากผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศดังกล่าวนั้นด้วยความสมัครใจ สามารถดำเนินการได้โดยให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานและให้ลงนามรับหนังสือดังกล่าว พร้อมทั้งชี้แจงสถานที่ส่งประกาศและหลักฐานที่ต้องส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๗๕๐๙ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ตอบผู้ร้อง)

◆ หารือกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาตามยอมขอออกใบแทน

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือ กรณี นาง จ ได้นำคำพิพากษาตามยอมของศาลจังหวัดนครศรีธรรมราช คดีหมายเลขแดงที่ ผบ.๘๓/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ระหว่าง นาง จ โจทก์ กับ บริษัท อ จำกัด (โดยนาย อ ผู้ชำระบัญชี) จำเลย และนาย ส ได้นำคำพิพากษาตามยอมของศาลจังหวัดนครศรีธรรมราช คดีหมายเลขแดงที่ ผบ.๘๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ระหว่าง นาย ส โจทก์ กับ บริษัท อ จำกัด (โดยนาย อ ผู้ชำระบัญชี) จำเลย มาขอจดทะเบียนขายตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งศาลจังหวัดนครศรีธรรมราชมีคำพิพากษา ตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ นาง จ และนาย ส

แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียน เนื่องจากบริษัท บ จำกัด ยึดถือโฉนดที่ดินไว้เป็นประกันหนี้ จึงขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้รับคำขอออกใบแทนฯ แล้วเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๘ และพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ได้สูญหาย แต่เจ้าหนี้ยึดถือไว้ตามข้อสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถเรียกให้บริษัท บ จำกัด ส่งมอบโฉนดที่ดินและไม่มีอำนาจออกใบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) แต่บริษัท อ จำกัด จะต้องขวนขวายนำโฉนดที่ดินฉบับจริงมาเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลให้แก่ลูกค้า จึงขอหารือว่า ความเห็นของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราชถูกต้องหรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๒๔๑ ผู้ใดเป็นผู้ครองทรัพย์สินของผู้อื่น และมีหนี้อันเป็นคุณประโยชน์แก่ตนเกี่ยวด้วยทรัพย์สินซึ่งครองนั้นไซร้ ท่านว่าผู้นั้นจะยึดหน่วงทรัพย์สินนั้นไว้จนกว่าจะได้ชำระหนี้ก็ได้ แต่ความที่กล่าวนี้ท่านมิให้ใช้บังคับ เมื่อหนี้นั้นยังไม่ถึงกำหนด

อนึ่งบทบัญญัติในวรรคก่อนนี้ ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าการที่เข้าครอบครองนั้นเริ่มมาแต่ทำการอันใดอันหนึ่งซึ่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย

มาตรา ๗๐๒ อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้ แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

มาตรา ๗๐๕ การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่า ใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่

มาตรา ๗๔๔ อันจำนองย่อมระงับสิ้นไป

(๑) เมื่อหนี้ที่เป็นประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ

(๒) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ

(๓) ... ฯลฯ

(“มาตรา ๗๔๔” แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗)

๓. ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ข้อ ๑๘ เมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗

๕. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๗๕๔ /๒๕๔๓ การที่จำเลยที่ ๑ นำที่ดินอันเป็นบริเวณหมู่บ้านจัดสรรไปจำนองพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างหรือบ้านพิพาทแก่จำเลยที่ ๒ อีก ภายหลังจากที่หมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวได้จัดสรรที่ดินขายแก่โจทก์แล้ว โดยปรากฏข้อความชัดเจนว่า โฉนดที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรแล้วประมาณ ๒ ปี จำเลยที่ ๒ ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องในฐานะผู้สนับสนุนโครงการหากได้กระทำการโดยสุจริตก็ควร จะได้เฉลียวใจ หรือควรได้รู้ถึงว่าการมีบ้านพิพาทเกิดขึ้นในภายหลังนั้นก็เนื่องจากจำเลยที่ ๑ จัดสรรขายให้แก่ลูกค้าไปแล้ว แต่จำเลยที่ ๒ ก็มิได้กระทำการตรวจสอบหลักฐานการเป็นเจ้าของให้ได้

ความแน่ชัดเสียก่อนจึงจะรับจดทะเบียนจำนองไว้ ประกอบกับจำเลยที่ ๒ ในฐานะธนาคารผู้สนับสนุนโครงการ ย่อมต้องทราบหรือถือว่า ได้ทราบว่ามีประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ห้ามทำนิติกรรมใดๆ อันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินจัดสรร เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งไม่ปรากฏว่าในการทำนิติกรรมจดทะเบียนจำนองครั้งนี้ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการแล้วด้วย พฤติการณ์เชื่อได้ว่าจำเลยที่ ๒ ได้จงใจหรือแกล้งละเลยต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายอันมีไว้ด้วยเจตนารมณ์เพื่อป้องกันประชาชนผู้สุจริต โดยมุ่งประสงค์แต่ในทางที่ได้กำไรเพียงสถานเดียว ถือได้ว่าเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔ เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน สรุปว่า โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งตามปกติแล้วย่อมอยู่ในความยึดถือครอบครองของเจ้าของที่ดิน สำหรับกรณีนี้ ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งคืนโฉนดที่ดินให้โจทก์แล้ว จำเลยไม่มีเหตุที่จะอ้างได้ว่า โฉนดที่ดินได้ตกมาอยู่ในความครอบครองของตนโดยชอบ เมื่อจำเลยไม่ส่งคืนและศาลได้ออกหมายจับจำเลยแล้วแต่ยังจับไม่ได้ แสดงว่าจำเลยได้หลบหนีสูญหายไปพร้อมด้วยโฉนดที่ดิน เช่นนี้ จึงพอฟังได้ว่า โฉนดที่ดินได้สูญหายไปจากความยึดถือครอบครองของเจ้าของที่ดิน อันทำให้เจ้าของที่ดินชอบที่จะมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาของศาล สรุปว่า จากข้อ ๑๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ที่บัญญัติว่าในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีเจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทน เห็นว่าการที่ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา กรณีนี้ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาอันเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ เพราะการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษาดังกล่าวจะต้องมีการดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน กล่าวคือ จะต้องมีการจดแจ้งหรือบันทึกสาระสำคัญแห่งการโอนลงในโฉนดที่ดินตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์ได้ดำเนินการโดยวิธีการต่างๆ เพื่อให้ได้โฉนดที่ดินมาจากจำเลยแล้ว แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาจากจำเลยได้เพราะจำเลยได้หลบหนีไป ไม่ทราบว่าจะตามตัวจำเลยได้จากที่ใด และโจทก์ได้ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้แล้ว ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีโฉนดที่ดินสูญหายด้วยประการใดตามที่บัญญัติไว้ในข้อ ๑๑ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ดังนั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวเจ้าพนักงานที่ดินจึงจำเป็นต้องออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ ทำนองเดียวกับกรณีที่เจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทนตามบทบัญญัติแห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อที่โจทก์จะได้นำใบแทนโฉนดที่ดินไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาได้ต่อไป

๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๗๖๐๒ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือการออกใบแทนโฉนดที่ดิน สรุปว่า นาย ส ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๓๕๑ หน้าสำรวจ ๖๗๒๓ ตำบลหนองจะบก อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่า โฉนดที่ดินตกอยู่ในครอบครองของ นาง จ ที่ไม่มีสิทธิยึดถือ โฉนดที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากได้มาจากการปลอมแปลงลายมือชื่อตนเอง พร้อมแนบเอกสารหลักฐานสำเนาคำพิพากษาศาลแขวงนครราชสีมา คดีแพ่ง (ผู้บริโภค) คดีหมายเลขแดงที่ ผบ.๒๙๒/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ ระหว่าง นาง จ โจทก์ นาง ก ที่ ๑ นาย ส ที่ ๒ จำเลย ซึ่งปรากฏตามคำพิพากษา ว่า

นาง ก จำเลยที่ ๑ ได้ปลอมแปลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจของ นาย ส จำเลยที่ ๒ เพื่อนำไปกู้ยืมเงินจาก นาง จ โจทก์ โดยส่งมอบโฉนดที่ดินของจำเลยที่ ๒ เป็นหลักประกัน การกู้ยืม โดยจำเลยที่ ๒ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการกู้ยืม และจำเลยที่ ๒ ได้มีการทวงถามโฉนดที่ดินจากโจทก์ แต่โจทก์ไม่ยินยอมคืนโฉนดที่ดินให้ ดังนั้น การที่ นาง จ ยึดถือโฉนดที่ดินไว้โดยไม่ส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ นาย ส เจ้าของที่ดิน จึงเป็นการยึดถือโฉนดที่ดินไว้โดยไม่มีสิทธิตามกฎหมาย แต่เนื่องจากศาลมิได้มีคำพิพากษาให้ส่งคืนโฉนดที่ดิน ประกอบกับกรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่า โฉนดที่ดินได้สูญหาย คือ หาไม่พบ ตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น นาย ส จึงต้องยื่นคำร้อง ต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำบังคับให้ นาง จ ส่งคืนโฉนดที่ดิน หากนาง จ ไม่ส่งคืนโฉนดที่ดินตามคำบังคับ นาย ส ต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายจับเนื่องจากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลหรือร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นประกอบการขอออกใบแทนต่อไป

๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๘๒๗๐ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในกรณีมีผู้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินและจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล สรุปว่าตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๕๓๘/๒๕๕๒ ระหว่าง สิบตำรวจเอก ป โจทก์ กับ นาง พ จำเลย ได้ถึงที่สุดแล้ว โดยศาลพิพากษาให้จำเลยโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๗๘๙ ตำบลฝาละมี อำเภอปากพะยูน จังหวัดพัทลุง ให้โจทก์ โดยให้โจทก์ชำระเงิน ค่าที่ดินจำนวน ๑,๕๙๙,๕๐๓ บาท ให้จำเลย ถ้าจำเลยไม่ปฏิบัติตาม ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์จำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรมโอนขาย โอนที่ดินให้โจทก์และจำเลยชำระคนละกึ่งหนึ่ง ประกอบกับศาลอุทธรณ์ ภาค ๙ ได้วินิจฉัยในคดีหมายเลขแดงที่ ๘๑/๒๕๕๔ ว่า ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น โจทก์และจำเลยต่างมีหน้าที่ปฏิบัติการชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่กัน หาใช่เป็นการปฏิบัติการชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายอีก ดังนั้น โจทก์และจำเลยย่อมมีสิทธิที่จะขอให้ดำเนินการบังคับคดีให้อีกฝ่ายปฏิบัติตามคำพิพากษาได้ภายในสิบปี นับแต่วันมีคำพิพากษาถึงที่สุดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗๑ หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับของศาล จำเลย ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาย่อมมีสิทธิขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามคำบังคับเพื่อให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาเท่านั้น แต่จำเลยจะขอให้ศาลมีหมายบังคับคดีห้ามโจทก์ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาหาได้ไม่ ดังนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้มีการปฏิบัติตามคำพิพากษา โดยสิบตำรวจเอก ป ได้ชำระหนี้ตามสัญญาให้กับนาง พ หรือได้มีการวางทรัพย์ ณ สำนักงานวางทรัพย์แล้ว นาง พ จำเลย ย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๗๘๙ ตำบลฝาละมี อำเภอปากพะยูน จังหวัดพัทลุง ให้แก่สิบตำรวจเอก ป และเนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวยังไม่ถือว่า สูญหายตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่สิบตำรวจเอก ป นำคำพิพากษามาขอออกใบแทน จึงยังไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะสามารถรับคำขอไว้ได้ ซึ่งเรื่องทำนองนี้กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔ เรื่อง ขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐ เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาของศาล ดังนั้น หาก นาง พ ไม่ดำเนินการโอนที่ดินหรือส่งมอบโฉนดที่ดินให้สิบตำรวจเอก ป ต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลออกคำบังคับให้ นาง พ ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือส่งมอบโฉนดที่ดินเพื่อนำไปจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาศาล หาก นาง พ ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ สิบตำรวจเอก ป ต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายจับเนื่องจากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลหรือร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลหรือร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นประกอบการขอออกใบแทนต่อไป

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัท อ จำกัด ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๓๓, ๕๖๓๔, ๕๖๓๕, ๕๖๓๗ และ ๗๘๓๗๑ หน้าสำรวจ ๓๘๕, ๓๘๖, ๓๘๗, ๓๘๙ และ ๙๙๘๐ ตำบลท่าเรือ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ตามคำขอฉบับลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๘๗๗๒, ๗๘๗๗๓ หน้าสำรวจ ๙๙๘๑, ๙๙๘๒ ตำบลท่าเรือ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ตามคำขอฉบับลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๖ (ซึ่งโฉนดที่ดินดังกล่าว เป็นโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนปลดจำนอง เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ และจดแจ้งว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐) โดยอ้างว่าโฉนดที่ดินเดิมสูญหายไม่ได้นำไปจำนอง จำนำ หรือฝากไว้กับบุคคลอื่นหรือก่อภาระผูกพันใดๆ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๓๓, ๕๖๓๔, ๕๖๓๕, ๕๖๓๗ และ ๗๘๗๗๑หน้าสำรวจ ๓๘๕, ๓๘๖, ๓๘๗, ๓๘๙ และ ๙๙๘๐ ตำบลท่าเรือ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช มีการจดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้วแต่วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๖ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๘๗๗๒, ๗๘๗๗๓ หน้าสำรวจ ๙๙๘๑, ๙๙๘๒ ตำบลท่าเรือ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ได้จดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้วแต่วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ ต่อมาเมื่อวันที่ – พฤศจิกายน ๒๕๕๖ (สำนักงานที่ดินได้ลงเลขที่รับหนังสือ ๑๑๐๔๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๖) บริษัท บ จำกัด ได้มีหนังสือแจ้งว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่สูญหาย และมีการโอน สิทธิเรียกร้องในหนี้และหลักประกันจากธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ต่อมาจนถึงบริษัท บ จำกัด บริษัท บ จำกัด จึงเป็นผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้และหลักประกันของบริษัทมาจากเจ้าหนี้เดิมโดยชอบด้วยกฎหมาย และโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่อยู่ในความยึดถือของบริษัท บ จำกัด ตามที่ได้มีการตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้เดิมกับธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ให้ธนาคารเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่ปลดจำนองไว้เป็นประกันหนี้ของบริษัทที่มีอยู่กับธนาคารจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้ว ซึ่งโฉนดที่ดินเหล่านี้ได้โอนมาเป็นสิทธิยึดถือของบริษัท บ จำกัด สืบเนื่องจากการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้และหลักประกันดังกล่าว แต่ในขณะที่มีการดำเนินการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าว ไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ จึงเป็นเหตุให้เชื่อได้ว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นของบริษัท อ จำกัด และเมื่อมีการประกาศออกใบแทนโฉนดที่ดินก็ไม่ปรากฏว่ามีการคัดค้าน เจ้าหน้าที่จึงดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินและแจกให้กับบริษัท อ จำกัด จึงเป็นการดำเนินการไปตามระเบียบกฎหมายแล้วต่อมาบริษัท อ จำกัด ได้ส่งใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินเพื่อส่งคืนให้บริษัท บ จำกัด ยึดถือไว้

หลังจากนั้น เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๘ นาง จ และนาย ส ได้นำคำพิพากษาตามยอมมายื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมทั้งยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอ้างว่า เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลและไม่ได้โฉนดที่ดินมา จึงขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอม ตามข้อหารือจึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า นาง จ และนาย ส เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา มีสิทธิที่จะยื่นคำขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียน ตามคำพิพากษาดังกล่าว หรือไม่ ซึ่งจากการตรวจสอบสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีหมายเลขแดงที่ ผบ.๘๓/๒๕๕๘ และที่ ผบ.๘๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ระหว่าง นาง จ โจทก์ กับบริษัท อ จำกัด โดยนาย อ ผู้ชำระบัญชี จำเลย และระหว่างนาย ส โจทก์ กับบริษัท อ จำกัด โดยนาย อ ผู้ชำระบัญชี จำเลย ตามลำดับ ได้ระบุว่าจำเลยตกลงโอนที่ดินจำนวน ๓ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๓๓, ๕๖๓๔ และ ๕๖๓๕ หน้าสำรวจ ๓๘๕, ๓๘๖ และ ๓๘๗ ตำบลท่าเรือ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่นาง จ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๓๗, ๗๘๗๗๑, ๗๘๗๗๒ และ ๗๘๗๗๓

หน้าสำรวจ ๓๘๙, ๙๙๘๐, ๙๙๘๑ และ ๙๙๘๒ ตำบล อำเภอและจังหวัดเดียวกัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ นาย ส ซึ่งโฉนดที่ดินทั้ง ๗ ฉบับ เป็นโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน โดยปรากฏข้อเท็จจริงจากคำฟ้องในคดีหมายเลขดำที่ ๑๓๕๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ว่า โจทก์เป็นผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรรตามโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยได้ชำระเงินแก่จำเลยครบถ้วนแล้ว โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่ซื้อจากจำเลยได้ การฟ้องร้องและตกลงกันตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ หากจำเลยผิดนัดยินยอมให้ถือเอาคำพิพากษาตามยอมเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย จึงเป็นการพิจารณาพิพากษาเพื่อให้คู่ความไปดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่คู่ความ โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอมและหากไม่ได้โฉนดที่ดินมาก็ชอบที่จะยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ ตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

แต่เนื่องจากเรื่องนี้ บริษัท อ จำกัด ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ซึ่งมีโฉนดที่ดินทั้ง ๗ ฉบับรวมอยู่ด้วย โดยได้รับใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว และส่งให้สำนักงานที่ดินเพื่อคืนให้บริษัท บ จำกัด ยึดถือตามข้อตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้ แต่ยังไม่มีการส่งคืนให้บริษัท บ จำกัด และอยู่ในความดูแลของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช นั้น กรณีการยึดหน่วงโฉนดที่ดินตามข้อตกลงที่บริษัท อ จำกัด ได้ทำไว้กับบริษัท บ จำกัด เห็นได้ว่า เป็นการทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรโดยไม่ปรากฏว่ามีการอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ จึงเป็นการกระทำฝ่าฝืนข้อ ๑๘ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๕๔/๒๕๔๓) ข้ออ้างระหว่าง บริษัท บ จำกัด กับบริษัท อ จำกัด จึงไม่อาจนำมาใช้ยันกับบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่ได้รับอนุญาตได้ และชอบที่คู่กรณีจะไปว่ากล่าวกันเอง ส่วนการขอสร้างใบแทนเพื่อจดทะเบียนในโฉนดที่ดินทั้ง ๗ ฉบับ เนื่องจากกรณีนี้ ปรากฏว่าโฉนดที่ดิน (ฉบับใบแทน) ยังอยู่ในความดูแลของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช มิได้มีการสูญหาย จึงไม่อาจดำเนินการออกใบแทนตามคำขอของนาง จ และนาย ส ได้

ดังนั้น ตามข้อหารือดังกล่าว สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. ในการดำเนินการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๓๓, ๕๖๓๔, ๕๖๓๕, ๕๖๓๗, ๗๘๗๗๑, ๗๘๗๗๒ และ ๗๘๗๗๓ หน้าสำรวจ ๓๘๕, ๓๘๖, ๓๘๗, ๓๘๙, ๙๙๘๐, ๙๙๘๑ และ ๙๙๘๒ ตำบลท่าเรือ อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช ของบริษัท อ จำกัด ดังกล่าวได้มีการดำเนินการไปโดยถูกต้องตามขั้นตอน ระเบียบและกฎหมาย ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีผลเป็นการออกใบแทนแล้ว ทำให้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก

๒. ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทโอนที่ดินตามคำพิพากษาตามยอมในกรณีดังกล่าวโดยไม่ได้โฉนดที่ดินมา ถือว่า นาง จ และนาย ส เป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียน ตามคำพิพากษาของศาล แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าว (ใบแทนโฉนดที่ดิน) ไม่ปรากฏว่าสูญหาย แต่อยู่ในความดูแลของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งบริษัท อ จำกัด จะต้องดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ นาง จ และนาย ส ตามคำพิพากษาตามยอม ส่วนการยึดหน่วงของบริษัท บ จำกัด ไม่สามารถยกมากล่าวอ้างกับโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินได้ แต่เพื่อให้คู่กรณีได้รับทราบและดำเนินการตามคำพิพากษาตามยอม พนักงานเจ้าหน้าที่ควรมีหนังสือแจ้งให้ บริษัท บ จำกัด ทราบเรื่องการขอจดทะเบียนตามคำพิพากษาตามยอม พร้อมทั้งแจ้งให้บริษัท อ จำกัด มาดำเนินการจดทะเบียนให้กับคู่กรณีตามคำพิพากษาตามยอมในหลักฐานใบแทนที่ได้ส่งไว้ที่สำนักงานที่ดินฯ หากไม่มาดำเนินการ จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินในใบแทนโฉนดที่ดินที่จัดสร้างไว้ก่อนแล้วตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไป

อนึ่ง การที่จังหวัดได้ตรวจสอบและจัดส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม จากการตรวจสอบไม่ปรากฏว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการขอออกใบแทนและขอจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน รวม ๗ แปลง ของนาง จ และนาย ส ซึ่งได้มีคำพิพากษาตามยอมให้จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน ซึ่งสืบเนื่องมาจากการซื้อขายและชำระราคาค่าที่ดินแล้ว (ตามที่ปรากฏในสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งศาลจังหวัดนครศรีธรรมราชมีคำพิพากษาตามยอมคดีหมายเลขแดง ที่ ผบ.๘๓/๒๕๕๘ และที่ ผบ.๘๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘) อีกทั้งยังไม่ปรากฏว่าเป็นเรื่องที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกับเหตุการณ์ที่หารืออย่างไรหรือมีการโต้แย้งในเรื่องการออกใบแทนว่ามีการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายในขณะนั้นเป็นประการใด จึงยังไม่มีข้อเท็จจริงที่จะนำมาพิจารณารวมกัน เพื่อประกอบการพิจารณาเปลี่ยนแปลงผลการพิจารณาเดิม เห็นควรแจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดเพื่อดำเนินการต่อไป ส่วนข้อเท็จจริงที่ได้รับเพิ่มเติม หากมีการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องดังกล่าวในปัจจุบัน ก็เป็นคนละกรณีกันการพิจารณาของจังหวัดย่อมเป็นไปตามข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปนั้นๆ ได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครศรีธรรมราช หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓๔๔๑ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ หารือการออกโฉนดที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือ กรณี นาย บ กับพวก ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ตามคำขอฉบับลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ โดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ เนื้อที่ ๔๔ ไร่ ๒ งาน ๕๐ ตารางวา ผลการรังวัดได้เนื้อที่ ๔๙ ไร่ ๒ งาน ๕๑ ตารางวา มากกว่าหลักฐานเดิม ๕ ไร่ – งาน ๐๑ ตารางวา คิดเป็นร้อยละ ๑๑.๒๑ และได้ดำเนินการตามขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายแล้ว จากการตรวจสอบสารบบที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ ปรากฏว่าออกจากหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ เนื้อที่ ๒๔ ไร่ – งาน – ตารางวา มีชื่อนาย พ นาง ส และนาย พ เป็นผู้แจ้งการครอบครอง ข้างเคียงด้านทิศเหนือจดนา นาย ด ระยะ ๘ เส้น ทิศใต้จดนา นาย ส ระยะ ๘ เส้น ทิศตะวันออกจดทุ่งกระโดง ระยะ ๓ เส้น ทิศตะวันตกจดป่า ระยะ ๓ เส้น และตรวจสอบพบว่ามีหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๖ หมู่ที่ ๕ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ เนื้อที่ ๔๐ ไร่ ๑ งาน ๖๕ ตารางวา มีชื่อ นาย พ เป็นผู้แจ้งการครอบครอง ข้างเคียงด้านทิศเหนือจดนา นาย ด ระยะ ๓ เส้น ๑ วา ทิศใต้จดนา นาย ส ระยะ ๓ เส้น ๑ วา ทิศตะวันออกจดหนองกงในระยะ ๑๓ เส้น ๕ วา ทิศตะวันตกจดนา นาย ด ระยะ ๑๓ เส้น ๕ วา โดยยังไม่มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เมื่อพิจารณาข้างเคียงระยะ ส.ค. ๑ ทั้งสองแปลงแล้วน่าเชื่อว่าเมื่อครั้งขอออก น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ ดังกล่าวเป็นการนำ ส.ค. ๑ ผิดแปลงมาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ โดยพิจารณาจากบันทึกถ้อยคำผู้ขอและผู้ใหญ่บ้าน ฉบับลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๐๔ เมื่อครั้งขอออก น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ ระบุว่าข้างเคียงด้านทิศตะวันออกความเป็นจริงเป็นหนองกงใน ไม่ใช่ทุ่งกระโดง ซึ่งจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๖ มีข้างเคียงและระยะตลอดจนเนื้อที่ใกล้เคียงกันกับ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ ที่ผู้ขอนำมาขอออกโฉนดที่ดิน จึงน่าจะเป็นการนำ ส.ค. ๑ มาออกผิดแปลง ดังนั้น หากจังหวัดจะดำเนินการแก้ไขเอกสารหลักฐานการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ เป็นเลขที่ ๑๓๖ ซึ่งออกจาก ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๖ จะถูกต้องหรือไม่ แต่เนื่องจากกรณีดังกล่าวกรมที่ดินยังมิได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ จึงขอหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ หรือต้องดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ และให้ผู้ขอนำหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๖ มาขอออกโฉนดที่ดินใหม่ต่อไป

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙, ๖๑

๒. กรมที่ดินมีแนวทางปฏิบัติกรณีที่จังหวัดบุรีรัมย์หารือ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๖๓๙๐ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๔๙ เรื่อง การเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดเชียงรายทราบ สรุปว่า การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการออกโฉนดให้แก่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๐๔ ตำบลห้วยซ้อ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ออกให้แก่ นาง ป เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๒๘ เป็นที่ดินที่ได้มีการครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และได้มีการแจ้งการครอบครองที่ดินไว้ตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๐๘ หมู่ที่ ๑ ตำบลห้วยซ้อ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย มีชื่อนาย ต และนาง ส เป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน เมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๔๙๘ และนาง ป ได้ครอบครองต่อเนื่องตลอดมา นาง ป จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน ซึ่งสามารถขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ฉบับนี้ได้ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๐๔ ไปโดยระบุว่าเป็นที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๘ หมู่ที่ ๑ ตำบลห้วยซ้อ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ซึ่งนาย ป เป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินเมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๔๙๘ ซึ่งไม่ตรงแปลงที่ดิน เป็นเพียงการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น มิได้เป็นการคลาดเคลื่อนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ประการใด ในกรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะแก้ไขเรื่องราวการออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ และที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๘ หมู่ที่ ๑ ตำบลห้วยซ้อ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เมื่อไม่ปรากฏว่าได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่อย่างใดแล้ว ก็ชอบที่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวจะได้นำ ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๘ มาเป็นหลักฐานในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อได้ ส่วนกรณีที่ได้มีการหมายเหตุการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๐๔ ไปโดยคลาดเคลื่อนนั้น ให้ขีดฆ่าการหมายเหตุดังกล่าวออกเสีย แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป สำหรับ ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๐๘ หมู่ที่ ๑ ตำบลห้วยซ้อ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ซึ่งยังมิได้มีการหมายเหตุว่าได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเป็นที่ดินเดียวกันกับ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๐๔ ตำบลห้วยซ้อ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ก็ให้ดำเนินการหมายเหตุใน ส.ค. ๑ ดังกล่าว และทะเบียนการครอบครองที่ดินตามระเบียบและวิธีการด้วย

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่จังหวัดต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ได้ข้อยุติว่า หลักฐานเดิมของ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ เป็น ส.ค. ๑ แปลงใด หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นการนำ ส.ค. ๑ ผิดแปลงมาใช้เป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ โดยการออก น.ส. ๓ ดังกล่าวเป็นการออกให้แก่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินและที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออก น.ส. ๓ ให้ได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ ไปโดยระบุว่าเป็นที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ ซึ่งไม่ตรงแปลงที่ดิน เป็นเพียงการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น มิได้เป็นการคลาดเคลื่อนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ประการใด ในกรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะแก้ไขเรื่องราวการออก น.ส. ๓ ดังกล่าว ให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ และที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ เมื่อไม่ปรากฏว่าได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่อย่างใดแล้ว ก็ชอบที่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าว

จะได้นำ ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๐๐ มาเป็นหลักฐานในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไปได้ ส่วนกรณีที่ได้มีการหมายเหตุการออก น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ ไปโดยคลาดเคลื่อนนั้น ให้ขีดฆ่าการหมายเหตุดังกล่าวออกเสีย และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป สำหรับ ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๖ หมู่ที่ ๕ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ ซึ่งยังมิได้มีการหมายเหตุว่าได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ ก็ให้ดำเนินการหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๖ ดังกล่าว และทะเบียนการครอบครองที่ดินตามระเบียบและวิธีการด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๑๓๗๒ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๗)

◆ หารือกรณีธนารักษ์พื้นที่เชียงรายขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือ กรณีธนารักษ์พื้นที่เชียงรายขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๓, ๔๐๔ และ ๔๑๖ ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กยพ.) ครั้งที่ ๔/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๗ ซึ่งมีมติให้สำนักงานเทศบาลตำบลแม่สายส่งมอบที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๒๖ หมู่ที่ ๘ ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานและพื้นที่ซึ่งเป็นเขตบริเวณของสำนักงานคืนให้กรมธนารักษ์เพื่อขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุ ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๓, ๔๐๔ และ ๔๑๖ ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ที่ออกโดยมิชอบ ให้กรมธนารักษ์ดำเนินการเพื่อให้มีการเพิกถอนต่อไป สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาแม่สาย เห็นว่า ที่ดินส่วนที่เป็นตลาด (โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๓, ๔๐๔ และ ๔๑๖) เป็นทรัพย์สินที่ทางราชการ ถือไว้เป็นกรรมสิทธิ์แบบเดียวกับเอกชนและนำมาจัดหาผลประโยชน์โดยทำเป็นตลาด เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) และสามารถนำมาออกเป็นโฉนดที่ดินได้และเป็นที่ราชพัสดุ โฉนดที่ดินดังกล่าวจะต้องออกให้แก่กระทรวงการคลัง เมื่อโฉนดที่ดินดังกล่าวได้มีการรังวัดชันสูตรสอบสวนตามระเบียบแล้ว และที่ดินสามารถออกโฉนดที่ดินได้ การออกโฉนดที่ดินจึงชอบแล้ว จึงควรแก้ไขโดยเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงจาก “สุขาภิบาลแม่สาย จังหวัดเชียงราย” เป็น “กระทรวงการคลัง” โดยไม่ต้องเพิกถอนโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงรายเห็นว่า ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด กำหนดว่า “ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดแจ้ง และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้” ซึ่งหากจะมีการแก้ไขตามบทบัญญัติดังกล่าว จะต้องมีการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วเท่านั้นจึงจะดำเนินการได้ ในกรณีนี้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินถึงแม้ว่าจะเป็นหน่วยงานของรัฐเช่นเดียวกัน แต่การใช้บังคับกฎหมายในที่ดินต่างกัน การแก้ไขชื่อย่อมกระทบถึงสิทธิในที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม อันอาจโต้แย้งและฟ้องร้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุตามที่คณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กยพ.) ได้มีมติไว้ ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิในที่ดินของเทศบาลตำบลแม่สาย โฉนดที่ดินทั้งสามแปลงย่อมเป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงต้องเพิกถอนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จังหวัดเชียงรายจึงหารือว่าความเห็นของจังหวัดเชียงรายถูกต้องหรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔, ๑๓๗๘

มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่าที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อม และโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทธภัณฑ์

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ฯลฯ

๓. พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตรา ๔ ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(๒) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์กรการปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

มาตรา ๕ ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรมใดได้มาโดยการเวนคืนหรือการแลกเปลี่ยนหรือโดยประการอื่น ให้กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุนั้น ทั้งนี้ยกเว้นที่ดินที่ได้มาโดยการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๔. มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติ ในการดำเนินการคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการคลัง ปลัดกระทรวงยุติธรรม เลขาธิการคณะรัฐมนตรี เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกาเป็นกรรมการ และอัยการสูงสุดเป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาตัดสินชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๓๑/๒๕๕๐ สรุปว่า เมื่อจำเลยเป็นผู้ที่ไม่มีสิทธิอย่างใดๆ ในที่ดินพิพาทและที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติแล้ว จึงถือได้ว่าเป็นที่ดินของรัฐประเภทป่าสงวนแห่งชาติที่สามารถนำมาปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ และกรมป่าไม้

ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวให้แก่โจทก์นำไปปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา ๒๖ (๔), ๓๖ ทวิ แล้ว โจทก์จึงไม่จำเป็นต้องจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินพิพาทกลับมาเป็นของรัฐเสียก่อนตามที่จำเลยกล่าวอ้างแต่อย่างใด ดังนั้น โจทก์ย่อมมีอำนาจนำที่ดินพิพาทไปปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มติคณะรัฐมนตรีไม่ใช่กฎหมายเป็นเพียงแนวทางปฏิบัติเท่านั้น ซึ่งจะทำให้หรือไม่ได้เพียงใด ก็ต้องเป็นไปตามที่กฎหมายในเรื่องนั้นบัญญัติไว้ ในกรณีเกี่ยวกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ก็ต้องเป็นไปตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ดังนั้น บุคคลใดจะมีสิทธิที่จะได้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ก็ต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดหาใช่จะถือตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแต่เพียงอย่างเดียวตามที่จำเลยอ้างในฎีกาแต่อย่างใดไม่ ถึงแม้ในตอนแรกโจทก์ได้มอบหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑) ให้แก่จำเลยไปแล้ว แต่เมื่อมาตรวจสอบพบในภายหลังว่า จำเลยเป็นผู้ขาดคุณสมบัติดังกล่าว ก็สามารถทำการเพิกถอนได้เนื่องจากจำเลยเป็นผู้ที่ไม่มีสิทธิที่จะได้หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑) มาตั้งแต่ต้น และเมื่อเพิกถอนการอนุญาตให้จำเลยเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว จำเลยไม่ยอมออกไปจากที่ดินพิพาทซึ่งเป็นของโจทก์ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า กรณีพิพาทในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๓, ๔๐๔ และ ๔๑๖ ได้พิจารณาเป็นที่ยุติแล้วตามมติของคณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กยพ.) ครั้งที่ ๔/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๗ ให้เทศบาลตำบลแม่สายส่งมอบที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒๐, ๒๒๑ และที่ดินตาม ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๒๖ ส่วนที่เป็นที่ตั้งสำนักงานเทศบาลตำบลแม่สาย และพื้นที่ซึ่งเป็นเขตบริเวณของสำนักงานเทศบาลตำบลแม่สายคืนแก่กรมธนารักษ์ เพื่อขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุ ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๓, ๔๐๔ และ ๔๑๖ ซึ่งออกโดยมิชอบ ให้กรมธนารักษ์ดำเนินการเพื่อให้มีการเพิกถอน ประกอบกับการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๓, ๔๐๔ และ ๔๑๖ ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงรายได้มอบอำนาจให้ประธานกรรมการสุขาภิบาลแม่สายเป็นผู้ทำการแทนผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะผู้แทนกรมการปกครองเพื่อรังวัดชี้เขตที่ดิน และลงนามรับรองเรื่องราวต่างๆ ในการออกโฉนดที่ดิน แต่สุขาภิบาลแม่สายได้ขอออกโฉนดที่ดินในนามของสุขาภิบาลแม่สายทั้งสามแปลง การออกโฉนดที่ดินจึงเป็นการออกไปโดยไม่ชอบเนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน จึงต้องเพิกถอนโฉนดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้กรมธนารักษ์นำที่ดินดังกล่าวขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงราย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๔๐๙๒ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗)

◆ การเพิกถอนโฉนดที่ดินวัดสามแก้ว (ที่ธรณีสงฆ์)

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือกรมที่ดิน กรณี วัด ส ขอให้แก้ไขโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๙๓๘ หน้าสำรวจ ๕๒๙๕ ตำบลบางหมาก อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร ซึ่งมีชื่อวัด ส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของ ผู้บริจาคที่ดิน เนื่องจากนาย ป เจ้าของที่ดินเดิมได้ยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้เพื่อใช้สร้างวัด บ แต่วัด บ ในขณะนั้นเป็นเพียงที่พักสงฆ์ไม่ใช่วัดที่ตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งได้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๒๓๖๔ ตำบลบางหมาก อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร มีชื่อวัด ส (ที่ธรณีสงฆ์) เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง และต่อมา น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๙๘

หน้าสำรวจ ๕๒๙๕ ตำบลบางหมาก อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร ซึ่งจังหวัดเห็นว่า วัด ส ไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่ได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออก น.ส. ๓ ก. ได้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น จึงควรดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๙๘ หน้าสำรวจ ๕๒๙๕ ตำบลบางหมาก อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร แล้วออกโฉนดที่ดินในนามนาย ป และดำเนินการยกที่ดินให้วัด บ ต่อไป จึงหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ ประการใด เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๙ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

ฯลฯ

มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ฯลฯ

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๓ การออกหนังสือรับรองว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้กระทำสำหรับที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๘ ที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

ฯลฯ

๔. พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕

มาตรา ๓๔ การโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง ให้กระทำได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ เว้นแต่เป็นกรณีตามวรรคสอง

ฯลฯ

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๓๖๔ ตำบลบางหมาก อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร ได้ออกให้แก่วัด ส (ที่ธรณีสงฆ์) เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๓๖ เนื้อที่ ๑๑ ไร่ ๒ งาน ๕๑ ตารางวา ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า วัด ส มิได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว แต่อย่างใด โดยผู้บริจาคที่ดินมีวัตถุประสงค์บริจาคที่ดินแปลงนี้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักสงฆ์วัด บ แต่เนื่องจากสำนักสงฆ์วัด บ ยังไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล จึงไม่สามารถรับให้ที่ดินได้ ผู้บริจาคที่ดินและ

พระสถิตซึ่งเป็นสมภารหัวหน้าสำนักสงฆ์วัด บ ในขณะนั้น จึงตกลงให้ออกหลักฐานสำหรับที่ดินเป็นชื่อวัด ส (ที่ธรณีสงฆ์) ไปก่อน แล้วจึงให้โอนที่ดินให้สำนักสงฆ์วัด บ ในภายหลัง โดยมีหลักฐานปรากฏตามบันทึกคำขอรับรองการทำประโยชน์ของวัด ส (ที่ธรณีสงฆ์) ฉบับลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ แบบพิสูจน์รายการไต่สวนผู้นำพิสูจน์ ข้อ (๑), (๒) และ (๓) ซึ่งระบุว่า เป็นที่ตั้งวัด บ ซึ่งตั้งมาตั้งแต่ พ.ศ.๒๔๙๒ ประกอบกับสำนักสงฆ์วัด บ มิได้เป็นสาขาของวัด ส หรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับวัด ส จึงไม่มีมูลเหตุที่จะเชื่อว่าผู้บริจาคที่ดินมีเจตนายกที่ดินให้วัด ส การออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว จึงเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากออกให้แก่ผู้ที่มิได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๘ ซึ่งบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น ต่อมาเมื่อได้มีการนำ น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ไปออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๙๓๘ หน้าสำรวจ ๕๒๙๕ ตำบลบางหมาก อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร จึงเป็นผลให้โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นกรณีที่ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ที่มิได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามที่กำหนดในกฎหมายดังที่ได้กล่าวมาแล้ว จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขโฉนดที่ดินและ น.ส. ๓ ก. ได้ จะต้องดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๙๓๘ หน้าสำรวจ ๕๒๙๕ ตำบลบางหมาก อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร (สำหรับ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๓๖๔ ตำบลบางหมาก อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร ได้ถูกยกเลิกไปแล้ว โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) แล้วให้ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นผู้ยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจัดตั้งวัดต่อไป โดยให้จังหวัดดำเนินการตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ครบถ้วน เสร็จแล้วขอได้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดชุมพร หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๔๙๙๘ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลการออกโฉนดที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลการออกโฉนดที่ดิน กรณีกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้มีคำสั่งแต่ตั้งคณะกรรมการสอบสวนวินัยข้าราชการ จำนวน ๕ ราย กรณีการออกโฉนดที่ดินบริเวณหาดฟรีด้อม อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต จำนวน ๒ แปลง เนื้อที่ ๖๕ ไร่ ในการพิจารณาทำความเห็นเสนอในเรื่องดังกล่าว จำเป็นต้องทราบหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการออกโฉนดที่ดินเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาได้อย่างครบถ้วน คณะกรรมการสอบสวนจึงขอความอนุเคราะห์รับทราบข้อมูลจากกรมที่ดินในประเด็นเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน ดังนี้

๑. ในการขอโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตพื้นที่ป่าไม้ กรมที่ดินมีหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการดำเนินการเป็นอย่างไร

๒. การที่เจ้าหน้าที่ของกรมป่าไม้ ได้มีความเห็นในกรณีที่กรมที่ดินสอบถามเกี่ยวกับแนวเขตพื้นที่ป่าไม้ โดยใช้ถ้อยคำในลักษณะแบ่งรับแบ่งสู้ ไม่ชี้ชัดให้ชัดเจน เช่น “...น่าเชื่อได้ว่าไม่อยู่ในเขต ป่าสงวนแห่งชาติ” กรณีตามตัวอย่างในลักษณะนี้ กรมที่ดินมีแนวทางการพิจารณาให้น้ำหนักจากถ้อยคำความเห็นดังกล่าวที่จะใช้ประกอบดุลพินิจในการออกโฉนดที่ดินได้เพียงใด และต้องนำไปพิจารณาประกอบกับพยานหลักฐานใดอีกหรือไม่ อย่างไร

๓. ในการตรวจสอบและการลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าในแผนที่ระวาง ๑ : ๔๐๐๐ ตามข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ กรณีการขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติอย่างไร

๔. ตามข้อ ๓. มีข้อยกเว้นพิเศษต่างหากไปจากบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ.๒๕๓๔ หรือไม่ อย่างไร เช่น ต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการหรือไม่ หรือกรณีโดยปกติตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว กรมที่ดินจะต้องจัดส่งระวางภาพถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ ไปให้กรมป่าไม้เพื่อดำเนินการถ่ายทอดแนวเขตป่าในแผนที่ระวางที่ใช้ในราชการกรมที่ดิน ทั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานโครงการและงบประมาณที่ กรมที่ดินกำหนดไว้เป็นรายปี แต่หากเป็นการขอโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ กรมป่าไม้ (สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ในพื้นที่) มีหน้าที่ถ่ายทอดแนวเขตป่าในแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ พร้อมกับระบุว่า ก.อ. ลงในแผนที่เอง โดยที่กรมที่ดิน (สำนักงานที่ดินจังหวัด) ไม่ต้องจัดส่งแผนที่ไปให้หรือไม่ และหากกรมป่าไม้ (สำนักจัดการทรัพยากรในพื้นที่) จัดส่งแผนที่ที่ขีดเขตและระบุว่า ก.อ. ในแผนที่ให้กับกรมที่ดิน (สำนักงานที่ดินจังหวัด) ในกรณีนี้แล้ว กรมที่ดิน (สำนักงานที่ดินจังหวัด) สามารถดำเนินการให้ไปเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เลยหรือไม่ และจะต้องพยานหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาอีกหรือไม่ อย่างไร

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔

๕. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๙๒๑ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๔/๓๐๗๙๙ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การตรวจสอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๘๔๑๔ และ ๙๘๔๑๕ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. การขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตพื้นที่ป่าไม้ ไม่สามารถดำเนินการได้ ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องหารือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำในเขตป่าไม้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกรมป่าไม้เป็นหน่วยงานที่ส่งเรื่องหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาและกรมที่ดินได้มีหนังสือด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๙๒๑ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ สรุปได้ว่า ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับต้องแจ้งการครอบครองหรือต้องได้รับการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เสียก่อน จึงจะขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ตามมาตรา ๖

แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งได้กำหนดว่า ถ้าครอบครองและทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ก็มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีนี้คือการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับที่มิได้ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น การออกโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายกระทรวง (พ.ศ.๒๔๗๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ แม้ต่อมามาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองและผู้ทำประโยชน์ในกรณีดังกล่าวข้างต้นสามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่ถ้าที่ดินนั้นถูกกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือมีมติคณะรัฐมนตรีให้สงวนไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติไปก่อนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ เพราะผลของการไม่แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ถือได้ว่าบุคคลเหล่านี้สละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการกำหนดเขตป่าไม้ของทางราชการข้างต้นทำให้ที่ดินดังกล่าวต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ (ปัจจุบันเป็น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗) โดยป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ถือเป็นที่สงวนหวงห้ามตามกฎหมายเฉพาะและเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีถือว่าเป็นที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ แม้ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติจะไม่ได้กำหนดเงื่อนไข ในเรื่องเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีไว้ แต่เมื่อที่ดินถูกกำหนดเป็นเขตป่าไม้ของทางราชการแล้วจึงไม่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

๒. กรณีที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินมีพื้นที่คาบเกี่ยวเขตป่าไม้ สำนักงานที่ดินในพื้นที่จะมีหนังสือสอบถามสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ในพื้นที่ ในฐานะผู้มีอำนาจรับผิดชอบดูแลและจัดการทรัพยากรป่าไม้ว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตป่าไม้หรือไม่ อย่างไร หากสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้แจ้งผลการตรวจสอบโดยใช้ถ้อยคำว่า “...น่าเชื่อได้ว่าไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ” กรณีดังกล่าวถือว่าข้อเท็จจริงยังไม่ชัดเจน สำนักงานที่ดินในพื้นที่จะมีหนังสือสอบถามสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ในพื้นที่อีกครั้งเพื่อให้ยืนยันว่าที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ในหรือนอกเขตป่าไม้ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแล้วจึงพิจารณาดำเนินการต่อไป

๓. ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ.๒๕๓๔ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบและการลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าในแผนที่ระวาง ๑ : ๔๐๐๐ ว่า

“ข้อ ๒ การตรวจสอบและการลงที่หมายหรือการถ่ายทอดแนวเขตป่าในแผนที่ระวางที่ใช้ในราชการกรมที่ดิน ให้ดำเนินการดังนี้

๒.๑ เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติและเขตวนอุทยาน ซึ่งกรมป่าไม้มีหลักฐานการรังวัดทำแผนที่กำหนดขอบเขตที่แน่นอนแล้ว ในกรณีที่เขตป่าไม้ดังกล่าวใหญ่กว่าเขตป่าไม้ถาวร กรมที่ดินหรือเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องจะจัดส่งระวางให้กรมป่าไม้หรือป่าไม้เขตท้องที่ แล้วแต่กรณีดำเนินการลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าลงในระวางและแผ่นทาบระวางให้ถูกต้องตรงกัน โดยให้ลงที่หมายตำแหน่งหลักเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาหรือแผนที่ท้ายกระทรวงหรือแผนที่ประกาศกรมป่าไม้แล้วแต่กรณี ด้วยวงกลมสีแดงขนาดผ่านศูนย์กลาง ๓ ม.ม. ขีดรอบด้วยสี่เหลี่ยมจัตุรัส และเขียนหมายเลข

ประจำหลักเขตนั้นๆ เช่น ๒ ขีดแนวเขตระวางหลักต่อหลักด้วยหมึกสีแดง พร้อมทั้งเขียนชื่อป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ หรือเขตวนอุทยาน แล้วแต่กรณี ลงตามแนวเขตป่านั้น...

ฯลฯ

๒.๒ วิธีจัดส่งระวางดังกล่าว ให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินจัดทำบัญชีระวางที่จะมอบให้เจ้าหน้าที่ป่าไม้ไปดำเนินการตามข้อตกลงนี้ โดยไม่มีชื่อ.....หมายเลข.....แผ่นที่.....ของระวาง ตามจำนวนที่ส่งมอบแต่ละคราว แล้วให้ผู้ส่งมอบและผู้รับมอบลงลายมือชื่อไว้ในบัญชีทุกครั้ง เมื่อเจ้าหน้าที่กรมที่ดินรับคืนเมื่อใดให้ลง วัน เดือน ปี ที่รับคืน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้ส่งคืนและผู้รับคืนไว้เป็นหลักฐานในบัญชีทุกครั้ง...

ฯลฯ

การลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าไม้ในแผนที่ระวาง ๑ : ๔๐๐๐ เพื่อให้สามารถตรวจสอบแนวเขตป่าไม้ และนำมาประกอบการพิจารณาในการออกโฉนดที่ดินว่า ที่ดินที่ทำการรังวัดอยู่ในหรือนอกหรือคาบเกี่ยวเขตป่าไม้ แล้วดำเนินการตามที่กฎหมายและระเบียบวางแนวทางปฏิบัติไว้ต่อไป สำหรับกรณีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ หากตำแหน่งที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้ กรมที่ดิน จะไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ หรือไม่ ต่อไป

๔. ในทางปฏิบัติการตรวจสอบและการลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าไม้ในระวางแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ จะดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งกำหนดไว้ว่าให้กรมที่ดินและกรมป่าไม้ดำเนินร่วมกัน โดยรูปแบบการประสานงานในการดำเนินการร่วมกันนั้นมีการปรับเปลี่ยนให้เกิดความรวดเร็วในการปฏิบัติงานโดยอาจมีการส่งระวางแผนที่ให้สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ในพื้นที่ดำเนินการตรวจสอบและลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าไม้ในระวางแผนที่ มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ ได้เช่นกัน เมื่อมีการจัดส่งระวางแผนที่อย่างเป็นทางการโดยมีการลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าไม้และมีการลงชื่อรับรองในระวางแผนที่โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมป่าไม้หรือโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักการจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่รับผิดชอบแล้ว สำนักงานที่ดินจะยึดถือแนวเขตดังกล่าวเป็นแนวเขตของป่าไม้ในการพิจารณาออกโฉนดที่ดินสำหรับกรณีกรมป่าไม้หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ในพื้นที่จัดสร้างระวางแผนที่และส่งระวางแผนที่ซึ่งมีการลงที่หมายหรือถ่ายทอดแนวเขตป่าไม้มาให้สำนักงานที่ดิน เป็นระวางที่ไม่เป็นไปตามนิยามในบันทึกข้อตกลงฯ ไม่สามารถนำมาประกอบการพิจารณาในการออกโฉนดที่ดินได้ ระวางแผนที่ที่ใช้ประกอบการออกโฉนดที่ดินบริเวณหาดฟรีด้อมเป็นระวางแผนที่ที่กรมที่ดินสร้างและสำนักงานที่ดินได้จัดส่งระวางแผนที่ให้สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑๒ สาขากระบี่ ตรวจสอบ และสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑๒ สาขากระบี่ ได้ขีดเขตพื้นที่กันออกเพิ่มเติมเป็นผลให้ที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่นอกเขตป่าไม้ทุกประเภท

๕. ปัจจุบันกรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๖.๔/๓๐๗๙๙ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การตรวจสอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๘๔๑๔ และ ๙๘๔๑๕ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต แจ้งกรมป่าไม้ว่า กรมที่ดินได้พิจารณาตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ๙๘๔๑๔ และ ๙๘๔๑๕ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต แล้วเห็นว่า ขณะนี้ปัญหาเกี่ยวกับการรับรองแนวพื้นที่ “ก.อ.” ไว้ในระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ และระวางแผนที่แผ่นใส จังหวัดภูเก็ต มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ หมายเลข ๔๖๒๔ I ๒๐๖๘ และ ๒๐๗๐ จำนวนรวม ๔ ระวาง โดยสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ ที่ ๑๒ สาขากระบี่ มีผลต่อการพิจารณาสถานะที่ดินบริเวณดังกล่าวของกรมที่ดิน เมื่อกรมป่าไม้แจ้งยืนยันผลการตรวจสอบในปัจจุบันว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวไม่ปรากฏข้อมูลว่าเป็นพื้นที่กันออกในแผนที่ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๒๑ (พ.ศ.๒๕๑๖)

การถ่ายทอดและรับรองแนวเขตลงในระวางแผนที่โดยสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ ที่ ๑๒ สาขากระบี่ จึงไม่เกี่ยวกับการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาตรวจสอบโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน โดยเป็นการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง กรมที่ดินจึงส่งระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (พร้อมแผ่นทาบระวาง) และระวางแผนที่แผ่นใส จังหวัดภูเก็ต มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ หมายเลข ๔๖๒๔ I ๒๐๖๘ และ ๒๐๗๐ จำนวนรวม ๔ ระวาง เพื่อให้กรมป่าไม้ดำเนินการขีดฆ่าแนวเขตพื้นที่ “ก.อ.” ในระวางแผนที่ดังกล่าวด้วยเครื่องหมาย “S” สีแดง บนเส้นแนวเขตและระบุข้อความให้ปรากฏในระวางแผนที่ทั้งหมดว่าได้ดำเนินการตามหนังสือฉบับใด พร้อมการลงนามผู้ดำเนินการให้ชัดเจนอีกครั้ง ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจาณาดำเนินการของกรมป่าไม้

(ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๔๒๙ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗)

◆ ขอทราบหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินที่มีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕%

● ประเด็นปัญหา

กรมป่าไม้ขอทราบหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินว่า สามารถดำเนินการออกเอกสารสิทธิที่ดินให้กับราษฎรที่ครอบครองที่ดินที่มีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕% ตามกฎหมายได้หรือไม่ หากดำเนินการได้ ต้องมีเงื่อนใดประกอบการพิจารณา

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๕)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๗๕๐๘ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๙ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ ซ้อมความเข้าใจว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ เห็นชอบกับนโยบายป่าไม้แห่งชาติตามที่ประธานคณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติเสนอ ซึ่งข้อ ๑๗ แห่งนโยบายการป่าไม้แห่งชาติได้กำหนดไว้โดยชัดเจนให้พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป เป็นพื้นที่ป่าไม้ ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ แจ้งว่า คณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติในคราวประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๐ ได้พิจารณาทบทวนนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ข้อ ๑๗ มีมติรวม ๓ ประการ ดังนี้

(๑) ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ซึ่งกำหนดไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้ หากมีความจำเป็นจะดำเนินการใดในพื้นที่ดังกล่าว ควรจะให้เช่าหรือขอสัมปทานโดยขออนุมัติคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ เว้นแต่กรณีที่ราษฎรมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว

(๒) กรณีที่ราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองมาก่อนการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าผู้นั้นมีสิทธิครอบครองตามกฎหมาย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้ แต่การอนุญาตควรมีเงื่อนไขเพื่อป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมไว้ด้วย เช่น ห้ามทำการเกษตรอย่างถาวร เป็นต้น

(๓) ข้อให้กรมพัฒนาที่ดินจัดส่งแผนที่แสดงพื้นที่ที่มีความลาดชันเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป เดิมไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดห้ามมิให้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่ภายหลังได้มีมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง นโยบายการป่าไม้แห่งชาติ ข้อ ๑๗ กำหนดให้พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป เป็นพื้นที่ป่าไม้โดยไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๗๕๐๘ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๙ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ แจ้งแนวทางในการดำเนินการตามนโยบายการป่าไม้แห่งชาติดังกล่าวในเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังนี้

(๑) ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ซึ่งกำหนดไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้ หากมีความจำเป็นจะดำเนินการใดในพื้นที่ดังกล่าว ควรจะให้เช่าหรือขอสัมปทานโดยขออนุมัติคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ เว้นแต่กรณีที่ราษฎรมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว

(๒) กรณีที่ราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองมาก่อนการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าผู้นั้นมีสิทธิครอบครองตามกฎหมาย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้ แต่การอนุญาตควรมีเงื่อนไขเพื่อป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมไว้ด้วย เช่น ห้ามทำการเกษตรอย่างถาวร เป็นต้น

ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งตามกฎกระทรวงดังกล่าว ข้อ ๑๔ (๕) ได้กำหนดให้ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงเป็นผลให้พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้มีการออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามกฎกระทรวงดังกล่าวด้วย ดังนั้น ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป จึงต้องพิจารณาตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ ดังนี้

๑. กรณีที่ผู้ขอมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ถือว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

๒. กรณีที่ผู้ขอมีหลักฐานการได้สิทธิในที่ดินมาก่อนวันที่มีมติคณะรัฐมนตรี (วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘) เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก.) ใบจอง, หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ค. ๓, ก.ส.น. ๕) ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.๒๕๑๑ เป็นต้น โดยมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน และหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานที่ออกมาโดยชอบด้วยกฎหมาย ถือว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

(ตอบข้อหารือกรมป่าไม้ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๔๒๙๖ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ ขอทราบข้อเท็จจริงและขอเอกสารพยานหลักฐาน

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ ขอทราบว่า กรณีการเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือเขตอุทยานแห่งชาติ จะต้องมีการตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือไม่อย่างไร

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

ฯลฯ

"หนังสือรับรองการทำประโยชน์" หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

ฯลฯ

"โฉนดที่ดิน" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตรวจจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

มาตรา ๖๙ ทวิ ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนไกล่เกลี่ย โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่นั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้นำความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ๒๔๙๗

ข้อ ๔. แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ก. ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) ๒๕๒๘ แล้ว ใช้แบบ น.ส. ๓ ข. ส่วนในท้องที่อื่น ให้ใช้แบบ น.ส. ๓

ข้อ ๑๐. (๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้ หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศ เพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัด แต่งตั้งคณะการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตคาบเกี่ยวกับเขตที่ได้จำแกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ข้อ ๑๖. ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข ท้ายกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ ๗ (๒) ข้อ ๑๐ (๒) และ (ภ) ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๕ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

๓. บันทึกข้อตกลงระว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔

ข้อ ๑. ในข้อตกลงนี้

“เขตป่าไม้” หมายความว่า เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน และให้หมายความรวมถึงเขตป่าไม้ (ป่าที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้รักษาไว้เป็นสมบัติของชาติด้วย)

“เขตป่า”หมายความว่า เขตป่าไม้ตามบันทึกข้อตกลงนี้ ยกเว้น เขตป่าไม้ถาวร (ป่าที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้รักษาไว้เป็นสมบัติของชาติ)

ข้อ ๖. การประสานงานในการระวังชี้แนวเขตป่าไม้เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ดำเนินการดังนี้

๖.๕ การตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก และรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งมีแนวเขตติดต่อกันกับเขตป่าไม้ กรมป่าไม้ขอมอบหมายให้ป่าไม้อำเภอ หรือผู้ที่ป่าไม้อำเภอมอบหมาย หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายจะต้องเป็นข้าราชการระดับ ๒ ขึ้นไป ออกไประวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้แทน

๖.๗ กรณีข้อ ๖.๓ ๖.๔ หรือ ข้อ ๖.๕ หากมีแนวเขตที่ดินติดต่อกับเขตอุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า กรมป่าไม้ขอมอบหมายให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ หรือหัวหน้าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือผู้ที่ทำหน้าที่ในตำแหน่งดังกล่าว หรือผู้ที่หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ หรือหัวหน้าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือผู้ที่ทำหน้าที่ในตำแหน่งดังกล่าวมอบหมาย ซึ่งจะต้องเป็นข้าราชการระดับ ๒ ขึ้นไป ออกไประวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตแทน

ฯลฯ

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๓/๒๓๓๕๘ ลงวันที่ ๒๙ กันายน ๒๕๒๕ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๕๔๓ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๒๕ สรุปว่า กรณีราษฎรมายื่นคำขอเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. พิจารณาแล้วว่า น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ก. ต่างก็เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์เช่นเดียวกัน เพียงแต่ทางราชการได้กำหนดแบบ วิธีการออกและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างกันเท่านั้น การเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ถือว่าเป็นการตรวจสอบเนื้อที่ ไม่ใช่การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการออก น.ส. ๓ ก. ถือว่าเป็นการตรวจสอบเนื้อที่ ไม่ใช่การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการออก น.ส. ๓ ก. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ ข้อ ๒ (๓)

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖/ว ๓๔๒๕๓ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เรื่อง การดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน สรุปว่า

๕.๑ พื้นที่ป่าไม้ที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมป่าไม้ ให้หมายถึง เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตวนอุทยาน รวมทั้งเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า

๕.๑.๑ การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีเดินสำรวจ สำหรับที่ดินที่มีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าไม้ (ยกเว้นป่าไม้ถาวร) ให้เจ้าหน้าที่ศูนย์ปฏิบัติการที่ดินป่าไม้ และเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติภารกิจในราชการบริหารส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่ ซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป เป็นผู้ระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

(๒) กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย สอบเขต ตรวจสอบเนื้อที่แบ่งแยก และรวมหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน ซึ่งมีแนวเขตติดต่อกับป่าไม้ กรมป่าไม้มอบหมาย ดังนี้

โฉนดที่ดิน ให้หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติภารกิจในราชการบริหารส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่ หรือผู้ที่หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติภารกิจฯ มอบหมาย ซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป ออกไประวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หัวหน้าหน่วยบริการป่าไม้อำเภอท้องที่ หรือผู้ที่หัวหน้าหน่วยบริการ มอบหมาย สำหรับท้องที่ที่ไม่มีหน่วยบริการป่าไม้อำเภอ ให้ผู้ที่หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติภารกิจในราชการส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่มอบหมายออกไประวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ ซึ่งผู้ที่ได้รับมอบหมายต้องเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป

ฯลฯ

๕.๒ ในพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าชายเลน ให้ดำเนินการ เช่นเดียวกับ ข้อ ๕.๑.๑ แล้วแต่กรณี โดยดำเนินการร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง

๕.๓ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ในพื้นที่ที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ในการระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต ให้ดำเนินการดังนี้

๕.๓.๑ การเดินสำรวจและการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย สอบเขต ตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก และรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีแปลงที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ หัวหน้าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งดังกล่าว ซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป เป็น ผู้ระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๕.๓.๒ ในพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะบริเวณที่มีการกำหนดให้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๒ – ๖ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้ระวังชี้และรับรองแนวเขต

๖. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สรุปว่า เนื่องจากมีพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับปัจจุบันพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้มีการกำหนดตำแหน่งข้าราชการพลเรือนขึ้นใหม่ จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติงาน ดังนี้

๖.๑ การปฏิบัติงานร่วมกับกรมป่าไม้ในพื้นที่ป่าไม้ ประกอบด้วยป่าสงวนแห่งชาติ ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตวนอุทยาน รวมทั้งเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า

การปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ในกรณีระวังชี้แนวและลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ กรณีการเดินสำรวจ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย สอบเขต ตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก และรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งมีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าไม้ (ยกเว้นป่าไม้ถาวร) การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ ให้เจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑ – ๑๓ หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาที่รับผิดชอบในพื้นที่ ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการ หรือชำนาญการขึ้นไป เป็นผู้ระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๖.๒ การปฏิบัติงานร่วมกับกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ในพื้นที่ ซึ่งประกอบไปด้วยเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ในการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สอบเขต ตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก และรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ในความรับผิดชอบของกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ หัวหน้าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หัวหน้าเขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่นักวิชาการป่าไม้ปฏิบัติการ หรือเจ้าพนักงานป่าไม้ชำนาญงานขึ้นไป เป็นผู้ลงนามรับรองเขต

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินมี ๒ ประเภท คือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดิน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นหนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ซึ่งเป็นหนังสือแสดงสิทธิครอบครองในที่ดิน ได้แก่

(๑) แบบหมายเลข ๓

– แบบหมายเลข ๓ ที่ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ.๒๔๓๙ ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ซึ่งมีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

– แบบหมายเลข ๓ ที่ออกภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๒) น.ส. ๓ ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่มีประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

(๓) น.ส. ๓ ก. ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ

(๔) น.ส. ๓ ข. ออกตามประมวลกฎหมายที่ดินในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

โฉนดที่ดิน เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดโฉนดที่ดินมี ๔ ประเภท ได้แก่

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) โฉนดแผนที่

(๓) โฉนดตราจอง

(๔) ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ได้กล่าวถึงการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๒ ประเภท คือ การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการออกโฉนดที่ดิน ประกอบกับกรมที่ดิน มีหนังสือที่ มท ๐๖๐๙/๓/๒๓๓๕๘ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๕ เรื่อง ตอบข้อหารือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ต่างก็เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์เช่นเดียวกันเพียงแต่ทางราชการได้กำหนดแบบ วิธีการออกและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างกันเท่านั้น สำหรับการเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ถือว่าเป็นการตรวจสอบเนื้อที่ ไม่ใช่การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดิน สามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) กำหนดว่า ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือกรณีที่ขีดเขตแล้วแต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ

เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วยและข้อ ๑๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ ๗ (๒) ข้อ ๑๐ (๒) และ (๓) ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นว่าคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินต้องทำความเห็นเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดว่า สมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินให้ได้หรือไม่ เพียงใด เมื่อพิจารณาถึงถ้อยคำดังกล่าวการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๔๙๗)ฯ จึงดำเนินการเฉพาะกรณีที่มีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการออกโฉนดที่ดินเท่านั้น ดังนั้น เมื่อการเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. เป็นการตรวจสอบเนื้อที่เช่นเดียวกับการสอบเขตที่ดินตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่การออหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แม้ที่ดินดังกล่าวจะอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า พื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ก็ไม่ต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ แต่อย่างใด แต่ในการเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ต้องพิจารณารูปแผนที่ เนื้อที่ หลักฐานที่ดินเดิม ข้างเคียงประกอบด้วย โดยต้องไม่เป็นการนำที่ดินนอกหลักฐานมารังวัดเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก.

การรังวัดเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ที่มีแนวเขตติดต่อเขตป่าไม้ การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินต้องถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๖.๕ และ ๖.๗ สำหรับเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน เดิมกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๒๕๓ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เรื่อง การดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า พื้นที่เขตป่าไม้ที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมป่าไม้ หมายถึง เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตวนอุทยาน รวมทั้งเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เฉพาะพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า โดย

(๑) การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ สำหรับที่ดินที่มีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าไม้ (ยกเว้นป่าไม้ถาวร) ให้ดำเนินการดังนี้

๑.๑ กรณีการเดินสำรวจ กรมป่าไม้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ศูนย์ปฏิบัติการที่ดินป่าไม้และเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติภารกิจในราชการบริหารส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่ ซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป เป็นผู้ระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๑.๒ กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย สอบเขต ตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยกและรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งมีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าไม้ กรมป่าไม้มอบหมาย ดังนี้

โฉนดที่ดิน ให้หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติภารกิจในราชการบริหารส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่ หรือผู้ที่หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติภารกิจฯ มอบหมาย ซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป ออกไประวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้หัวหน้าหน่วยบริการป่าไม้อำเภอท้องที่ หรือผู้ที่หัวหน้าหน่วยบริการฯ มอบหมาย สำหรับท้องที่ที่ไม่มีหน่วยบริการป่าไม้อำเภอ ให้ผู้ที่หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติภารกิจในราชการส่วนภูมิภาค (ด้านป่าไม้) สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่มอบหมายออกไประวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ ซึ่งผู้ที่ได้รับมอบหมายต้องเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป

(๒) ในพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า การระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าชายเลน ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับข้อ (๑) แล้วแต่กรณี โดยดำเนินการร่วมกับกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง

(๓) การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ให้ดำเนินการดังนี้

๓.๑ การเดินสำรวจ และการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย สอบเขต ตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก และรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีแปลงที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ หัวหน้าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งดังกล่าว ซึ่งเป็นข้าราชการระดับ ๕ ขึ้นไป เป็นผู้ระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๓.๒ พื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะบริเวณที่มีการกำหนดให้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้ผู้อำนวยการสำนักบริหารงานพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๒ – ๖ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้ระวังชี้และรับรองแนวเขต

ต่อมามีการประกาศใช้พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้มีการกำหนดตำแหน่งข้าราชการพลเรือนขึ้นใหม่และเพื่อให้การกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบสอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว กรมที่ดินจึงได้ยกเลิกแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวข้างต้น และได้วางแนวทางปฏิบัติใหม่ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า

(๑) การปฏิบัติงานร่วมกับกรมป่าไม้ในพื้นที่ป่าไม้ ซึ่งประกอบด้วยป่าสงวนแห่งชาติ เขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตวนอุทยาน รวมทั้งเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เฉพาะพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ในการระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ กรณีการเดินสำรวจ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย สอบเขต ตรวจสอบพื้นที่แบ่งแยก และรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งแนวเขตติดต่อกับเขตป่าไม้ (ยกเว้นป่าไม้ถาวร) ให้เจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑ – ๑๓ หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาที่รับผิดชอบในพื้นที่ ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการ หรือชำนาญงานขึ้นไป เป็นผู้ระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

(๒) การปฏิบัติงานร่วมกับกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชในพื้นที่เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เฉพาะพื้นที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ในการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สอบเขต ตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก และรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ในความรับผิดชอบของกรมอุทยานแห่งชาติฯ ให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ หัวหน้าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หัวหน้าเขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่นักวิชาการป่าไม้ปฏิบัติการหรือเจ้าพนักงานป่าไม้ชำนาญงานขึ้นไป เป็นผู้ลงนามรับรองเขต

(ตอบข้อหารือสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๗๔ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘)

◆ หารือกรณีสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ ขอให้ทบทวนคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ

● ประเด็นปัญหา

ส.ป.ก. จังหวัดศรีสะเกษ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทบทวนคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบกรณีออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ระหว่างนาย ป. ผู้ขอออกโฉนดที่ดิน กับ ส.ป.ก. จังหวัดศรีสะเกษ ผู้โต้แย้งคัดค้าน ตามคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขากันทรลักษ์ ที่ ๒๓/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๖ ซึ่งสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่นาย ป. เพราะเห็นว่า เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินดีกว่า ส.ป.ก. จังหวัดศรีสะเกษ ซึ่งจังหวัดเห็นว่า คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองที่มีกฎหมายกำหนดไว้เฉพาะ และมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง จึงไม่อาจทบทวนคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบได้

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๐

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓, ๕ และมาตรา ๕๔

๓. พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๙

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔

๕. คำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๔๖/๒๕๔๗

● ผลการพิจารณา

คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบเป็นคำสั่งที่ออกโดยเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่รัฐ และมีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดิน ดังนั้น คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบจึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่กฎหมายได้กำหนดวิธีปฏิบัติไว้โดยเฉพาะ ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ตามนัยคำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๔๖/๒๕๔๗ จึงไม่จำต้องปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ อีก คู่กรณีจึงต้องดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งตามประเด็นที่หารือเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้มีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบแล้ว คำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งที่เสร็จเด็ดขาดและไม่สามารถทบทวนคำสั่งได้ เนื่องจากมาตรา ๖๐ ได้กำหนดวิธีการดำเนินการไว้แล้ว สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ ซึ่งเป็นคู่กรณีไม่พอใจคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบดังกล่าว สามารถยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ดังนั้น ความเห็นของจังหวัดที่เห็นว่า ไม่สามารถพิจารณาทบทวนคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่ไม่ตัดสิทธิคู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจไปยื่นฟ้องต่อศาลภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง นั้น ถูกต้องแล้ว

(ตอบข้อหารือจังหวัดศรีสะเกษ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๖๒๐๘ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗)

◆ หารือการรังวัดออกโฉนดที่ดินและแบ่งแยกในนามเดิม

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหารือกรณีเมื่อทำการรังวัดแล้วปรากฏว่ามีทางสาธารณประโยชน์พาดผ่านที่ดินของเกษตรกรโดยยังมิได้มีการขออนุญาตใช้ที่ดินกับ ส.ป.ก. ให้ถูกต้องแต่อย่างใด ซึ่งกรณีดังกล่าว ส.ป.ก. สระบุรี ได้หารือกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาหนองแค แล้ว มีความเห็นในเบื้องต้นว่า ส.ป.ก. ต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๖ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ กล่าวคือ “ถ้าในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่พลเมืองเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น...ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าว โดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดินและให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้” ส.ป.ก. พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและถูกต้องตามกฎหมาย และเกิดความเป็นธรรมสาธารณประโยชน์ได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕๙ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ร่วมกัน

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมา เป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

ฯลฯ

๓. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตรา ๒๖ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว

(๑) ถ้าในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่พลเมืองเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันก็ดี หรือพลเมืองยังใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นอยู่ หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน โดยคณะกรรมการประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วก็ดี ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวโดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

ฯลฯ

มาตรา ๓๖ ทวิ บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และให้ ส.ป.ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับที่ดินของ ส.ป.ก. ตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ ตามที่ ส.ป.ก. ร้องขอ

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง ฯลฯ

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ กล่าวคือ ที่ดินที่นำมาออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ และไม่เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน เช่นเป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เป็นต้น

สำหรับกรณีที่ ส.ป.ก. ซื้อที่ดิน น.ส. ๓ ก. หรือโฉนดที่ดินจากเอกชนและนำมาดำเนินการจัดที่ดินพิจารณาได้ดังนี้

๑. กรณีที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อมามีแนวเขตติดต่อกันและมีทางสาธารณประโยชน์ปรากฏอยู่ตามสภาพในที่ดินที่จัดซื้อ การรับโอนที่ดินจากเอกชน ส.ป.ก. ย่อมได้รับโอนไปเฉพาะที่ดินบางส่วนที่ไม่เป็นทางสาธารณประโยชน์ เพราะทางสาธารณประโยชน์ไม่ว่าเกิดขึ้นโดยสภาพหรือตามกฎหมายถือเป็นที่ดินของรัฐ ไม่สามารถโอนโดยการดำเนินการซื้อขายได้ตามกฎหมาย

๒. กรณีที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อมามีแนวเขตไม่ติดต่อกัน โดยมีสาธารณประโยชน์อยู่ระหว่างที่ดินที่จัดซื้อ ส.ป.ก. ไม่สามารถนำทางประโยชน์ที่อยู่ระหว่างที่ดินดังกล่าวมารวมรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากทางสาธารณประโยชน์เป็นที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๑)

๓. กรณีที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อมาแต่เดิมไม่มีสภาพทางสาธารณประโยชน์อยู่ในที่ดินแต่ต่อมาปรากฏทางโดยสภาพอยู่ในที่ดิน กรณีนี้ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในเรื่องการใช้ประโยชน์ว่างทางดังกล่าวมีสภาพเป็นทางชั่วคราวหรือทางสาธารณประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน ซึ่งการใช้ประโยชน์ร่วมกันต้องเป็นการใช้ในลักษณะที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ มิใช่เป็นการใช้เพื่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดและมีการใช้เป็นระยะเวลายาวนานมิใช่เพิ่งเกิดขึ้น หากข้อเท็จจริงยังไม่มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ทางดังกล่าวก็ยังถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ เดิม ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ แต่ถ้าข้อเท็จจริงที่ดินดังกล่าวตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ตามที่กล่าวมาแล้วย่อมไม่สามารถนำไปออกโฉนดที่ดินได้

๔. ทางสาธารณประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งพลเมืองเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือพลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน

โดยคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวโดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎมายที่ดิน และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ ส.ป.ก. สามารถนำที่ดินดังกล่าวมาออกโฉนดที่ดินตามประมวลกำหมายที่ดินได้

(ตอบข้อหารือเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๐๖๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๘)

◆ หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ดังนี้

๑. กรณีที่ราษฎรนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ออกโดยวิธีการเดินสำรวจทั้งที่แจ้งการครอบครองที่ดินและมิได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕๘, ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้นำรังวัดสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์ไว้ก่อนมีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน แต่เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามใน น.ส. ๓ ก. ภายหลังวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลใช้บังคับแล้ว มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว มีสถานะทางกฎหมายเป็นเช่นใด หรือเป็นหลักฐานที่ชอบด้วยกฎหมาย และสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว จะสามารถออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แก่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ แต่เป็นผู้ซึ่งได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและผู้ที่ครอบครองต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร

จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว เป็น น.ส. ๓ ก. ที่ชอบด้วยกฎหมายและสามารถนำมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินได้ และกรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินหรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ก่อนการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินไม่ได้ แต่เนื่องจากยังมีความเห็นไม่สอดคล้องตรงกัน จึงหารือมาเป็นแนวทางปฏิบัติ

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นตามหนังสือ ที่ นร ๐๖๐๑/๑๒๓๐ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน และด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน สรุปว่า “เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ แล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ทั้งมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๔๐๖๙ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติราชการ ตอบข้อหารือจังหวัดอำนาจเจริญ

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. กรณีที่ราษฎรนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ที่ออกโดยวิธีการเดินสำรวจทั้งที่แจ้งการครอบครองที่ดินและมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้นำรังวัดสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์ไว้ก่อนมีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน แต่เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามใน น.ส. ๓ ก. ภายหลังวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีผลใช้บังคับแล้ว มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะดำเนินการให้ผู้ขอได้หรือไม่ นั้น กรมที่ดินได้เคยวินิจฉัยตอบข้อหารือจังหวัดอำนาจเจริญ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๔๐๖๙ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติราชการ สรุปได้ว่า แม้คณะกรรมการกฤษฎีกาจะมีความเห็นตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๒๓๐ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน และด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน สรุปว่า “เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ แล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ทั้งมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” แต่การประกาศเขตปฏิรูปที่ดินและความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าว ย่อมไม่มีผลย้อนหลังในกระบวนการซึ่งได้ดำเนินการไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว สิทธิของราษฎรที่มีอยู่ก่อนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมควรมีอยู่ตามเดิม เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๖๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๘ โดยศาลเห็นว่า “การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดจะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ต้องใช้กฎหมายและระเบียบในวันที่ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน การพิจารณาถึงคุณสมบัติและสภาพที่ดินแปลงพิพาท จึงต้องพิจารณาจากบทบัญญัติของกฎหมายและระเบียบที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน เพราะกฎหมายและระเบียบที่กำหนดคุณสมบัติและสภาพที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินหรือไม่ เทียบเคียงได้กับกฎหมายสารบัญญัติที่จะต้องใช้กฎหมายในขณะเกิดเหตุมาบังคับใช้ จะนำกฎหมายสารบัญญัติในขณะพิจารณาคดีมาใช้บังคับย้อนหลังไม่ได้ ส่วนวิธีการว่าจะต้องดำเนินการอย่างไรนั้น จะต้องใช้กฎหมายในขณะดำเนินการ เมื่อที่ดินแปลงพิพาทมีการตรวจสอบลักษณะและสภาพที่ดินไปแล้วว่าไม่ต้องห้ามออกโฉนดที่ดินแต่ประการใด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จะอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งมีผลบังคับใช้ภายหลังจากที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินไปแล้ว ๙ ปีเศษ มาปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทให้กับผู้ฟ้องคดี โดยอ้างว่า ที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับดังกล่าว จึงเป็นการไม่ชอบด้วยเหตุผลและความเป็นธรรมตามกฎหมายและระเบียบ” ดังนั้น หากการนำเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ในขณะนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออก น.ส. ๓ ก. ได้ ตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้เป็นการลงนามใน น.ส. ๓ ก. ภายหลังพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน ก็ถือว่าเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ชอบด้วยกฎหมายและสามารถใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินได้

๒. คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นตามหนังสือสำนักงานกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๒๓๐ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน และด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินไว้แล้ว ว่า "เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ แล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์ อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ก่อนมีกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม" ดังนั้น ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) แต่เป็นผู้ซึ่งได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ก่อนมีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน รวมตลอดถึงบุคคลที่ครอบครองต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว และที่ดินนั้นไม่อยู่ในพื้นที่ที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินประการอื่นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ ก็สามารถขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) รวมทั้งหนังสือสั่งการที่เกี่ยวข้อง

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุรินทร์ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๔๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ หารือการออกโฉนดที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดขอนแก่น – ชัยภูมิ – กาฬสินธุ์ หารือ กรณีราษฎรผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน จำนวน ๑๙ ราย ประสงค์จะนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดปักหลักเขต เพื่อออกโฉนดที่ดินโดยไม่มีหลักฐานที่ดิน ในท้องที่หมู่ ๑๓ ตำบลโคกเครือ อำเภอหนองกรุงศรี จังหวัดกาฬสินธุ์ ตำแหน่งที่ดินที่ราษฎรทั้ง ๑๙ ราย ครอบครองทำประโยชน์อยู่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ ได้ออกหลักฐาน ส.ป.ก. ๔ – ๐๑ ให้แก่ราษฎรทั้ง ๑๙ ราย ภายหลังตรวจสอบพบว่าเป็นที่ดินอยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดิน และ ราษฎรได้นำเอกสาร ส.ป.ก. ๔ – ๐๑ ทั้ง ๑๙ แปลง คืนให้กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ เพื่อพิจารณายกเลิกแล้ว ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจ จังหวัดขอนแก่น – ชัยภูมิ – กาฬสินธุ์เห็นว่า ราษฎรทั้ง ๑๙ ราย สามารถนำเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินได้ เพราะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายการพิจารณายกเลิก ส.ป.ก. ๔ – ๐๑ เป็นอำนาจหน้าที่ของ ส.ป.ก. กาฬสินธุ์ จึงหารือว่าความเห็นศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ

๒. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔

๔. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในท้องที่ตำบลโคกเครือ และตำบลหนองใหญ่ อำเภอหนองกรุงศรี จังหวัดกาฬสินธุ์ ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๖

● ผลการพิจารณา

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงที่หารือปรากฏว่า ราษฎรผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน จำนวน ๑๙ ราย มีความประสงค์จะนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดปักหลักเขตเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยไม่มีหลักฐานที่ดิน ในท้องที่หมู่ที่ ๑๓ ตำบลโคกเครือ อำเภอหนองกรุงศรี จังหวัดกาฬสินธุ์ แต่ปรากฏว่าตำแหน่งที่ดินที่ราษฎรทั้ง ๑๙ ราย ครอบครองทำประโยชน์ นั้น สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ได้ออกหลักฐาน ส.ป.ก. ๔-๐๑ ซึ่งจากการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินพบว่า ตำแหน่งของที่ดินอยู่ในระวางแผนที่ เพื่อการออกโฉนดที่ดินหมายเลข 5642 II 2046 ซึ่งไม่ได้อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าดงมูล”หรือเป็นพื้นที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ และจากการตรวจสอบของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ ตามหนังสือ ที่ กส. ๐๐๑๑/๑๐๙๔ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘ แจ้งว่าที่ดินทั้ง ๑๘ ราย อยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดินและราษฎร ได้นำเอกสาร ส.ป.ก. ๔-๐๑ ทั้ง ๑๘ แปลง ดังกล่าวไม่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน คือ อยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดินตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่ตำบลโคกเครือ และตำบลหนองใหญ่ อำเภอหนองกรุงศรี จังหวัดกาฬสินธุ์ ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๖ และไม่ใช่ที่หลวงหวงห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่อาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ จึงสามารถดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎกระทรวงกำหนดไว้ให้แก่ราษฎรทั้ง ๑๙ รายได้ ตามอำนาจหน้าที่

(ตอบข้อหารือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดขอนแก่น – ชัยภูมิ – กาฬสินธุ์ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๗๔๘ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๘)

◆ หารือการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าไม้ให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือ กรณี สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาด่านขุนทด แจ้งว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ประสงค์จะขอรังวัดออกโฉนดที่ดินในเขตพื้นที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินท้องที่ตำบลห้วยบง อำเภอด่านขุนทด จังหวัดนครราชสีมา โดยอาศัยหลักฐานหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑) จำนวน ๑๐๐ แปลง ซึ่งจังหวัดเห็นว่า ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ ในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (เรื่องเสร็จที่ ๓๙๑/๒๕๔๘) ว่า ที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มิใช่การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาตามกฎหมายอื่นตามที่กำหนดในมาตรา ๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งขัดแย้งกับมติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ที่พิจารณาว่า เมื่อ ส.ป.ก. ร้องขอให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจดำเนินการให้ได้ แต่สอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๗๑/๒๕๕๑ และ ๖๖๗๑/๒๕๕๒ จึงหารือว่า เมื่อ ส.ป.ก. ร้องขอให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินยังคงมีอำนาจดำเนินการให้ได้ หรือมีแนวทางการดำเนินการเป็นประการอื่น หรือไม่ เพื่อจะได้แจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาด่านขุนทด ถือปฏิบัติต่อไป

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓, ๕๙

๒. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๖ ทวิ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

มาตรา ๓๖ ทวิ “บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุและให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับที่ดินของ ส.ป.ก. ตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ ตามที่ ส.ป.ก. ร้องขอ”

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๓๖ ทวิ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับ ส.ป.ก. เมื่อ ส.ป.ก. ร้องขอ ส่วนการที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้ตามหลักเกณฑ์วิธีการใดนั้น จะต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาประกอบการพิจารณา ดังนั้น แม้ที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ จะมิใช่การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายอื่นตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่การที่ ส.ป.ก. ได้รับมอบที่ดินมาดำเนินการจัดที่ดินตามวัตถุประสงค์ ส.ป.ก. จึงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งสามารถร้องขอให้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมาตรา ๓๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

(ตอบข้อหารือจังหวัดนครราชสีมา หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๗๖๑ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ หารือแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดแจ้งว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สาขากุมภวาปี ได้ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีนางสาว น ผู้จัดการมรดกนาย ท ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๘ หมู่ที่ ๔ ตำบลแชแล อำเภอกุมภาปี จังหวัดอุดรธานี ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้รังวัดและประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน และได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอนำสำเนาหลักฐานการรังวัดและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลจังหวัดอุดรธานี ในระหว่างรอผลการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่จากกรมที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท. ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๗๐๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม) ศาลจังหวัดอุดรธานีได้มีคำสั่งถึงที่สุดว่า นางสาว น ผู้จัดการมรดกนาย ท เป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อศาลได้มีคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้ร้องได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เจ้าพนักงานที่ดินสามารถ ลงนามออกโฉนดที่ดินได้ แต่เพื่อความรอบคอบจึงขอหารือว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่อย่างไร

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๗๗๐๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๒๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๓๖.๒ (๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๑๖๓๒ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ เรื่อง การขอหารือแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ตอบข้อหารือจังหวัดพัทลุง สรุปว่า กรณีมีผู้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๓๐ หมู่ที่ ๓ ตำบลดอนทราย อำเภอควนขนุน จังหวัดพัทลุง หลังจากที่มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับ ซึ่งต้องดำเนินการให้ครบถ้วนตามบทบัญญัติดังกล่าว แต่กรณีที่หารือยังไม่มีการแจ้งให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ ศาลได้มีคำสั่งว่าผู้ขอเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว และเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถือว่าศาลได้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาแล้ว จึงไม่ควรย้อนกลับไปดำเนินการอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศและแจ้งศาลอีก เนื่องจากเป็นกระบวนการที่ต้องทำก่อนเสนอความเห็นต่อศาล ประกอบกับจากผลการตรวจสอบของจังหวัดในภายหลังปรากฏว่า ที่ดินไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ที่สาธารณประโยชน์ หรือในพื้นที่ที่จะต้องมีการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามระเบียบกฎหมายก่อน และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ จึงให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุง สาขาควนขนุน ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอตามคำสั่งศาลต่อไป

๕. หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๖๑๑๖ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การขอขยายระยะเวลาต่อศาลตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

● ผลการพิจารณา

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และยังไม่ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ซึ่งตามวรรคสาม กำหนดว่า เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และตามวรรคสี่กำหนดว่า ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบและให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือ

ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่สุดใช้บังคับหรือไม่ ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล กรมที่ดินจึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๑๔๗/๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติเป็นขั้นตอนก่อนเสนอความเห็นต่อศาล โดยสรุปว่า เมื่อมีผู้ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่า ผู้ร้องเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หากเป็นกรณีผู้ยื่นคำร้องไปยื่นคำร้องต่อศาลโดยยังมิได้ยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินจะแจ้งให้ศาลทราบเพื่อให้ผู้ร้องมายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดินและดำเนินการตามระเบียบจนทราบตำแหน่งที่แล้ว สำนักงานที่ดินจึงจะส่งเรื่องราวการรังวัดทั้งหมด ให้กรมที่ดินเพื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ และกรมที่ดินจะแจ้งผลการตรวจสอบให้จังหวัดทราบเพื่อรายงานผลการตรวจสอบพร้อมกับความเห็นให้ศาลทราบตามแบบรายงานความเห็นต่อศาล สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจึงต้องดำเนินการตรวจสอบตามแบบให้ครบถ้วนก่อนทำความเห็นเสนอต่อศาล โดยผ่านเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเป็นผู้รับมอบอำนาจจากอธิบดีกรมที่ดิน หากไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดให้จังหวัดมีหนังสือขอขยายระยะเวลาต่อศาล

สำหรับกรณีที่หารือ นางสาว น ผู้จัดการมรดก นาย ท ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอและดำเนินการรังวัดแล้ว ในระหว่างดำเนินการรอผลการตรวจสอบระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่จากกรมที่ดิน ผู้ขอได้ดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลในฐานะส่วนตัวและผู้จัดการมรดกของนาย ท เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าผู้ขอเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และศาลจังหวัดอุดรธานีได้พิจารณาและมีคำสั่งถึงที่สุดในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๑๘๕๖/๒๕๔๗ (ที่ถูกต้องเป็น ๒๕๕๗) ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๗ ว่า ผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตาย ทั้งนี้ ผู้ตายได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่มีสิทธิครอบครองตามแบบ ส.ค. ๑ อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตาย ผู้ร้องก็ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมา ผู้ร้องจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงมีคำสั่งว่า นางสาว น เป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน ส.ค. ๑ ทะเบียนการครอบครองที่ดินเลขที่ ๑๓๘ หมู่ที่ ๔ ตำบลแชแล อำเภอกุมภวาปี จังหวัดอุดรธานี โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ กรณีนี้ถือว่าศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งตามมาตรา ๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว และเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดแล้ว ถือว่าศาลได้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาแล้ว กรณีนี้ไม่ควรย้อนกลับไปดำเนินการอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศและแจ้งศาลอีกเนื่องจากเป็นกระบวนที่ต้องทำก่อนเสนอความเห็นต่อศาล ดังนั้น หากที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอได้ไม่เป็นที่สงวนหวงห้ามที่สาธารณประโยชน์ หรือไม่ใช่พื้นที่ที่จะต้องมีการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามระเบียบกฎหมายก่อนเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอตามคำสั่งศาลต่อไปได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดอุดรธานี หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๗๘๖๙ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙)

◆ หารือประเภทเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดิน (ส.ค. ๑) เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณารับเข้าร่วมโครงการสร้างความเข้มแข็งให้แก่เกษตรกรชาวสวนยาง

● ประเด็นปัญหา

การยางแห่งประเทศไทยส่งเรื่องหารือ กรณี เกษตรกรได้นำแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่พ้นกำหนดระยะเวลายื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นเรื่องเพื่อขอเข้าร่วมโครงการสร้างความเข้มแข็งให้แก่เกษตรกรชาวสวนยาง จึงขอทราบรายละเอียด หลักเกณฑ์ของแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เพื่อเป็นแนวทางประกอบการพิจารณาสิทธิของเกษตรกรในการเข้าร่วมโครงการฯ

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙

๒. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕

๓. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๘

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นว่า

๑. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นเอกสารที่ออกตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้แก่ผู้ที่แจ้งต่อนายอำเภอท้องที่ว่าตนเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น ซึ่งการแจ้งดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด กล่าวคือ หากผู้แจ้งมีสิทธิอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนการแจ้งก็คงมีสิทธิเช่นนั้นต่อไป แต่ถ้าไม่มีสิทธิในที่ดินนั้นมาก่อน เช่น เดิมเป็นที่สงวนหรือที่หวงห้ามอยู่ก่อน ผู้แจ้งไปแจ้งการครอบครองในที่ดินเหล่านี้ แม้จะได้รับ ส.ค. ๑ ไว้เป็นหลักฐานก็ไม่ทำให้กลายเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินหวงห้ามนั้นได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังกล่าว ซึ่งผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายสามารถนำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไปยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๘ วรรคแรก บัญญัติว่า “ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมิได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ” และมาตรา ๘ วรรคสาม บัญญัติว่า “เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ” ซึ่งเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๘ เป็นการกำหนดเพื่อให้มีมาตรการเร่งรัดผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาดำเนินการเพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓. โดยผลของพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๘ แม้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยมีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จะไม่ได้ยื่นคำขอภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับ.หากมีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยชอบด้วยกฎหมาย เจ้าของที่ดินก็ยังคงมีสิทธิครอบครองในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยสามารถยื่นเรื่องขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่เจ้าพนักงานที่ดิน จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วเท่านั้น

(ตอบข้อหารือผู้ว่าการการยางแห่งประเทศไทย หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๕๓๖๐ ลงวันที่ ๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ หารือกรณีราษฎรขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือกรมที่ดิน กรณี นาย อ ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เลขที่ ๓, ๕, ๗, ๘, ๑๓, ๒๓, ๒๔, ๒๕, ๒๘, ๑๕๒ และ ๑๕๘ หมู่ที่ ๓ ตำบลปูยู อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล ซึ่ง ส.ค. ๑ ดังกล่าวทั้ง ๑๑ แปลง มีบุคคลสัญชาติมาเลเซียเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยไม่ปรากฏหลักฐานว่าบุคคลดังกล่าวได้เข้ามาในประเทศไทยโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เนื่องจากยังไม่มีแนวทางปฏิบัติจึงหารือว่า

๑. หลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ซึ่งมีบุคคลสัญชาติมาเลเซียเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

๒. นาย อ ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลสัญชาติมาเลเซียซึ่งเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน สามารถนำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) มาใช้เป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙, ๘๖, ๘๘ และ ๙๔

๒. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕

๓. พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ (๑๔)

๕. มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑๐/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๔ เรื่อง ขอให้ตรวจสอบ ส.ค. ๑

๖. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๗/ว ๑๑๗๒ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๔ เรื่อง สนธิสัญญาทางไมตรี พาณิชย์และการเดินเรือ และการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว

๗. หนังสือกระทรวงการต่างประเทศ ที่ กต ๐๖๐๓/๓๖๑๑๖ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เรื่อง สนธิสัญญาทางไมตรี พาณิชย์และการเดินเรือ และการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว

๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๑๔๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เวียนหนังสือ ตอบข้อหารือจังหวัดพิษณุโลก เรื่อง หารือการแจ้งการครอบครองที่ดิน สรุปได้ว่า คนต่างด้าวที่ถือสิทธิครอบครองที่ดินก่อนหรือภายหลังวันใช้ พ.ร.บ. ที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ และจะได้ที่ดินมาโดยได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม พ.ร.บ. ที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ หรือไม่ก็ตาม ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินตามความในมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เพราะไม่มีบทบัญญัติเป็นข้อยกเว้นไว้แต่ประการใด เมื่อได้รับแจ้งการครอบครองที่ดินไว้แล้ว หากปรากฏว่าผู้ใดกระทำการฝ่าฝืน พ.ร.บ. ที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าวฯ ดังกล่าวแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการในเรื่องที่ฝ่าฝืนไปตามควรแก่กรณี

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามประเด็นที่จังหวัดหารือ กรมที่ดินได้พิจารณาเป็นที่ยุติและแจ้งให้จังหวัดทราบแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/๒๗๓๑ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๔๔ สรุปว่า ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๑๔๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๔๙๘ (เวียนหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดพิษณุโลก เรื่อง หารือการแจ้งการครอบครองที่ดิน) ได้วางแนวทางปฏิบัติว่า คนต่างด้าวที่ถือสิทธิครอบครองที่ดินก่อนหรือหลังวันใช้พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ จะได้ที่ดินมาโดยได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ หรือไม่ก็ตาม ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เพราะไม่มีบทบัญญัติเป็นข้อยกเว้นไว้ การที่คนต่างด้าวสัญชาติมาเลเซียได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไว้ จึงเป็นการแจ้งที่ชอบแล้ว คนไทยที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากคนต่างด้าว จึงสามารถนำ ส.ค. ๑ มาใช้เป็นหลักฐานในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดสตูล หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๕๕๕๘ ลงวันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ การห้ามโอนที่ดินภายในสิบปี

● ประเด็นปัญหา

๑. สำนักงานอำเภอพิบูลมังสาหารได้มีหนังสือ ที่ สบ ๐๖๐๒/๑๑ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๗ หารือกรณีการห้ามโอนที่ดินภายในสิบปี ว่า วัดเป็นนิติบุคคล เป็นสถานที่ราชการ จะได้รับข้อยกเว้นในเรื่องการห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ อย่างไร

๒. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินมีบันทึก ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๑๕๓๗ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๗ ส่งเรื่องให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณา กรณีสำนักงานอำเภอพิบูลมังสาหารขอหารือว่า วัดได้ตั้งขึ้นถูกต้องตามกฎหมายเนื่องจากทางคณะสงฆ์ได้แต่งตั้งเจ้าอาวาสและไวยาวัจกรแล้ว กรณีที่วัดรับให้ที่ดินจากชาวบ้าน แต่ไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ (รวมที่ดินเดิมไม่เกิน ๑๕ ไร่) วัดจะขอออกโฉนดที่ดินในนามของวัดได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑ บัญญัติว่า ในประมวลกฎหมายนี้

“ทบวงการเมือง” หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น

มาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีให้แก่บุคคลตาที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

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

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับและไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

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

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือการโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติการนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

มาตรา ๕๙ ในกรณีที่มีผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะมีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๖๕ นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

๓. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๗ ให้จัดระเบียบบริหารราชการส่วนกลางดังนี้

(๑) สำนักนายกรัฐมนตรี

(๒) กระทรวง หรือทบวงซึ่งมีฐานะเทียบเท่ากระทรวง

(๓) ทบวง ซึ่งสังกัดสำนักนายกรัฐมนตรีหรือกระทรวง

(๔) กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีสถานะเป็นกรม ซึ่งสังกัดหรือไม่สังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี กระทรวงหรือทบวง

สำนักนายกรัฐมนตรีมีฐานะเป็นกระทรวง

ส่วนราชการตาม (๑) (๒) (๓) และ (๔) มีฐานะเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๕๑ ให้จัดระเบียบบริหารราชการส่วนภูมิภาคดังนี้

(๑) จังหวัด

(๒) อำเภอ

๔. พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๑๙ วัดที่ฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๑ วัดมีสองอย่าง

(๑) วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

(๒) สำนักสงฆ์

ให้วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล

เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัดในกิจกรรมทั่วไป

มาตรา ๓๔ การโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือศาสนสมบัติกลาง ให้กระทำได้แต่ก็โดยพระราชบัญญัติ เว้นแต่เป็นกรณีตามวรรคสอง

การโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือศาสนสมบัติกลาง ให้แก่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่อยงานอื่นของรัฐ เมื่อมหาเถรสมาคมไม่ขัดข้องและได้รับค่าผาติกรรมจากส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานนั้นแล้ว ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

ห้ามมิให้บุคคลใดยกอายุความขึ้นต่อสู้กับวัดหรือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ แล้วแต่กรณี ในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง

มาตรา ๔๐ ศาสนสมบัติแบ่งออกเป็นสองประเภท

(๑) ศาสนสมบัติกลาง ได้แก่ทรัพย์สินของพระศาสนา ซึ่งมิใช่ของวัดใดวัดหนึ่ง

(๒) ศาสนสมบัติของวัด ได้แก่ทรัพย์สินของวัดใดวัดหนึ่ง

การดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติกลาง ให้เป็นอำนาจเจ้าหน้าที่ของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เพื่อการนี้ให้ถือว่าสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เป็นเจ้าของศาสนสมบัติกลางนั้นด้วย

การดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด ให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

๕. กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๙

ฯลฯ

ข้อ ๒ ให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ มีภารกิจเกี่ยวกับการดำเนินงานสนองงานคณะสงฆ์และรัฐ โดยการทำนุบำรุง ส่งเสริมกิจการพระพุทธศาสนา ให้การอุปถัมภ์ คุ้มครอง และส่งเสริมพัฒนางานพระพุทธศาสนา ดูแล รักษา จัดการศาสนสมบัติ พัฒนาพุทธมณฑล ให้เป็นศูนย์กลางพระพุทธศาสนา รวมทั้งให้การสนับสนุน ส่งเสริมพัฒนาบุคลากรทางศาสนา โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ กฎหมายว่าด้วยการการกำหนดวิทยฐานะผู้สำเร็จวิชาการพระพุทธศาสนา รวมทั้งกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(๒) รับสนองงาน ประสานงาน และถวายการสนับสนุนกิจกรรมและการบริหารการปกครองคณะสงฆ์

(๓) เสนอแนวทางการกำหนดนโยบายและมาตรการในการคุ้มครองพระพุทธศาสนา

(๔) ส่งเสริม ดูแล รักษา และทำนุบำรุงศาสนสถานและศาสนวัตถุทางพระพุทธศาสนา

(๕) ดูแล รักษา และจัดการวัดร้างและศาสนสมบัติกลาง

(๖) พัฒนาพุทธมณฑลให้เป็นศูนย์กลางทางพระพุทธศาสนา

(๗) ทำนุบำรุงพุทธศาสนศึกษา เพื่อพัฒนาความรู้คู่คุณธรรม

(๘) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของสำนักงานหรือตามที่นายกรัฐมนตรีหรือคณะรัฐมนตรีมอบหมาย

ข้อ ๔ ส่วนราชการของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

ก. ราชการบริหารส่วนราชการกลาง

ฯลฯ

(๓) กองพุทธศาสนสถาน มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการเกี่ยวกับการสร้าง การตั้ง การรวม การย้าย การยุบเลิก และการขอเปลี่ยนแปลงชื่อวัด การขอรับพระราชทานวิสุงคามสีมา การยกวัดร้างให้เป็นวัดที่มีพระสงฆ์ การขอพระราชทาน ยกวัดราษฎร์ขึ้นเป็นพระอารามหลวง และการจัดทำทะเบียนวัด

ฯลฯ

๖. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอารามตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒

ฯลฯ

ข้อ ๖ การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัด ให้พนักงานเจ้าที่ตรวจสอบก่อนว่าที่ดินที่วัดขอได้มานั้นเป็นที่ดินที่วัดได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับ ซึ่งไม่ต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีก หรือเป็นที่ดินที่วัดได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลใช้บังคับแล้วที่ต้องดำเนินการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อน หากเป็นที่ดินที่วัดได้มาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลใช้บังคับแล้ว ให้ดำเนินการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดต่อไป

ข้อ ๘ เอกสารหลักฐานของวัดที่จะต้องยื่นประกอบคำขอเพื่อให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ ดังนี้

(๑) หลักฐานที่แสดงการเป็นวัดที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ได้แก่

(ก) วัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ ให้ใช้หลักฐานการประกาศการได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้สร้างวัด

(ข) วัดที่ตั้งตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ ให้ใช้หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ

(ค) วัดที่ตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ หรือวัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ หรือวัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พุทธศักราช ๒๔๘๔ แต่ไม่มีหลักฐานให้ตรวจสอบ อนุโลมให้ใช้หนังสือรับรองสภาพวัด สำเนาทะเบียนวัด หรือประวัติวัดที่รับรองโดยทางราชการอย่างใดอย่างหนึ่ง

(ง) วัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ให้ใช้หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีองค์ประกอบสำคัญ ๓ ประการ ได้แก่ ผู้มีสิทธิขอออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นบุคคลซึ่งได้แก่บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลตามกฎหมาย ซึ่งต้องมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน และที่ดินดังกล่าว ต้องไม่เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๑๔

ตามประเด็นที่สำนักงานอำเภอพิบูลมังสาหารหารือ พิจารณาได้ ดังนี้

๑. กรณีวัดขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน วัดจะต้องมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยพิจารณาจากหลักฐานการตั้งวัด ซึ่งกรณีที่วัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ จะต้องมีหลักฐาน การประกาศตั้งของวัดของกระทรวงศึกษาธิการ (ปัจจุบันสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ตามพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕) ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา

สำหรับไวยาวัจกร ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๕๔ หมายถึง คฤหัสถ์ผู้ได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่เบิกจ่ายนิตยภัตและมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาจัดการทรัพย์สินของวัดตามที่เจ้าอาวาสมอบหมายเป็นหนังสือ แม้วัดจะมีการแต่งตั้งเจ้าอาวาสและมีไวยาวัจกร แต่ถ้าไม่มีหลักฐานการตั้งวัดย่อมไม่ถือว่ามีสถานะ เป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย

กรณีวัดซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีที่ดินหรือรับให้ที่ดิน โดยเป็นที่ดินที่มีการครอบครองทำประโยชน์ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สามารถออกโฉนดที่ดินได้ โดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดห้ามโอนสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. สถานที่ใดเป็นสถานที่ราชการหรือไม่จะต้องพิจารณาจากเจ้าของสถานที่ดังกล่าว เป็นทบวงการเมือง ตามความในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นส่วนราชการตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ อันได้แก่ กระทรวง ทบวง กรมต่างๆ จังหวัด หรือเทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือไม่ ซึ่งวัดมิได้เป็นส่วนราชการตามที่กล่าวมาแล้ว จึงไม่ถือว่าเป็นสถานที่ราชการ ดังนั้นหากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินซึ่งได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหลักฐานในที่ดินจะต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดห้ามโอนสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๗๕๘ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘ แจ้งเจ้าคณะอำเภอพิบูลมังสาหาร)

◆ หารือกรณีออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่อหารือกรมที่ดินกรณี นางสาว ร ยื่นคำขอลาออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๕๘๙ หมู่ที่ ๒ ตำบลศิลา อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โดยอ้างว่าเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำพิพากษา ศาลจังหวัดขอนแก่น คดีหมายเลขแดงที่ ๒๒๖/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

ระหว่าง นางสาว ร โจทก์ นาย ธ จำเลย แต่ไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) มา จังหวัดพิจารณาแล้วมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าผู้ขอออกใบแทนเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาแต่ไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) หรือไม่ เนื่องจากมีข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากกรณี กรมที่ดินที่ได้เคยวางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ จึงหารือมาเพื่อขอทราบแนวทางปฏิบัติดังกล่าว

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และ ๑๓๗๗

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑๗

๓. ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ.๒๕๒๔

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ.๒๕๕๑

๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ เรื่อง การออกใบแทนใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตอบข้อหารือจังหวัดระนอง เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๑๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๑๐ สรุปว่า เมื่อสารบบและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายทั้งหมด ย่อมจะไม่มีหลักฐานพอจะพิจารณาดำเนินการออกใบแทนหรือทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ได้ ฉะนั้น ควรให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดินตามความเห็นของจังหวัดเสียก่อน เสร็จแล้วให้ถือหลักฐานการรังวัดนั้นพิจารณาดำเนินการทำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ขึ้นใหม่ ทั้ง ๒ ฉบับ อนุโลมปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ ข้อ ๒ (ง) ค่าใช้จ่ายในการไปรังวัด ตรวจสอบที่ดิน ให้เรียกจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการเก็บรักษาสารบบและเอกสารที่หายไป

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการ เว้นแต่กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าว ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้

● ผลการพิจารณา

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ.๒๕๕๑ และตามหนังสือกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๓/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการ เว้นแต่กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าว ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

สำหรับกรณีที่จังหวัดขอนแก่นหารือปรากฏข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลจังหวัดขอนแก่น คดีหมายเลขแดงที่ ๒๒๖/๒๕๕๗ ระหว่างนางสาว ร โจทก์ นาย ธ จำเลย โดยศาลได้พิพากษาว่าครอบครองในที่ดินพิพาทตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ทะเบียนเลขที่ ๕๘๙, ๖๒๑ หมู่ที่ ๒ ตำบลศิลา อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น เนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๔ ตารางวา ตามแผนที่พิพาท ให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากที่ดินพิพาท ห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้องในที่ดินพิพาท โดยพิจารณาจำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลจึงให้สืบพยานโจทก์ไปฝ่ายเดียวและในข้อเท็จจริงปรากฏว่าเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๖ บิดามารดาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ ๕๘๙ และ ๖๒๑ หมู่ที่ ๒ ตำบลศิลา อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ซึ่งอยู่ติดกัน เนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ จากนาย ป โดยการส่งส่งมอบการครอบครองที่ดินให้บิดามารดาโจทก์และได้เข้าครอบครองทำประโยชน์โดยทำนาในที่พิพาท เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๖ บิดามารดาได้ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์ โจทก์จึงเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาจนถึงปัจจุบัน เมื่อประมาณเดือนกรกฎาคม ๒๕๕๖ จำเลยได้บุกรุกเข้ามารังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โจทก์โต้แย้งว่าเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท การที่นายประภาสฯ ขายที่ดินให้แก่บิดามารดาโจทก์ โดยการส่งมอบการครอบครองที่ดิน เมื่อบิดามารดาโจทก์ยกให้โดยส่งมอบการครอบครองที่ดินสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทย่อมสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗ โจทก์ซึ่งก็เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมีสิทธิขับไล่จำเลยและบริวารออกจากที่ดิน

กรณีนี้ถือว่าปรากฏข้อเท็จจริงในทางพิจารณาแล้วว่า โจทก์ได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท โจทก์จึงสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๓/๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งแลพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ข้อ ๒ ซึ่งกรมที่ดิน

ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้โดยชัดเจนแล้ว แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่า น.ส. ๓ เลขที่ ๕๘๙ และ ๖๒๑ หมู่ที่ ๒ ตำบลศิลา อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินสูญหาย จึงต้องดำเนินการจัดสร้างขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ ตอบข้อหารือจังหวัดระนอง เรื่อง การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๒๑๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๑๐

(ตอบข้อหารือจังหวัดขอนแก่น หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๒๕๒ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๘)

◆ หารือการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือ กรณี นาย ส ได้ยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๘๙ หมู่ที่ ๖ ตำบลหาดเจ้าสำราญ อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอ้างว่า ศาลจังหวัดเพชรบุรีได้มีคำพิพากษาให้ตนได้สิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐานดังกล่าว แต่ไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาดำเนินการจดทะเบียนได้ เนื่องจากนาย ย ได้นำหลักฐาน น.ส. ๓ ดังกล่าว ไปวางเป็นหลักประกันผู้ต้องหา และศาลจังหวัดสมุทรปราการได้อายัดที่ดินไว้ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรีได้มีหนังสือสอบถามศาลจังหวัดสมุทรปราการแล้วได้รับแจ้งว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรีไม่สามารถออกใบแทน น.ส. ๓ ได้ จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นปัญหาทางปฏิบัติ จึงหารือกรมที่ดินเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๖๗ “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิการครอบครอง”

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ มาตรา ๗๒

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หมวด ๒ ข้อ ๑๒ และ หมวด ๓ ข้อ ๑๗ (๓)

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๓๖๗

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓

ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๓๖๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการ เว้นแต่ กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่าโจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ได้ ตามนัย ข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ตามข้อเท็จจริงที่จังหวัดหารือปรากฏว่า ศาลจังหวัดสมุทรปราการได้มีคำสั่งอายัดที่ดินและให้ระงับการทำนิติกรรมในที่ดิน ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๘๙ หมู่ที่ ๖ ตำบลหาดเจ้าสำราญ อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี โดยห้ามการทำนิติกรรมในที่ดินแปลงนี้ ประกอบกับ ศาลจังหวัดสมุทรปราการได้แจ้งว่า.ศาลจังหวัดเพชรบุรี ได้วินิจฉัยแล้วว่า นาย ส ไม่สามารถขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อทางทะเบียนให้เป็นผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ ดังกล่าวได้ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรีจึงไม่สามารถออกใบแทน น.ส. ๓ ใส่ชื่อนาย ส. ได้ ดังนั้น กรณีเรื่องที่หารือนี้.พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการออกใบแทน น.ส. ๓ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้แก่ผู้ขอได้

(ตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๑๙๒ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ หารือกรณีการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือ กรณี นาง ท ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๖๓ และ ๖๕ หมู่ที่ ๓ ตำบลพยุห์ อำเภอเมืองศรีสะเกษ (ปัจจุบันเป็นอำเภอพยุห์) จังหวัดศรีสะเกษ ตามคำพิพากษาศาลจังหวัดศรีสะเกษ ความแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ ๒๑๕๖/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๗ ระหว่าง นาง ท โจทก์ นาย พ จำเลย แต่ไม่ได้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ฉบับเจ้าของที่ดินมาประกอบการยื่นคำขอ จึงขอออก ใบแทน น.ส. ๓ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า นาง ท มีหน้าที่จะต้องนำ น.ส. ๓ ฉบับเจ้าของที่ดินมาประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ กรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จะขอออกใบแทนได้ เนื่องจากศาลจังหวัดศรีสะเกษมิได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๖๓ และ ๖๕ แต่ประการใด จึงหารือว่า เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการออกใบแทน น.ส. ๓ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามความประสงค์ของผู้ขอได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการ เว้นแต่กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นว่า การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีผู้ขอไม่ได้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการ เว้นแต่กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเป็นกรณีที่ ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียน ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ตามประเด็นที่หารือปรากฏข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลจังหวัดศรีสะเกษ ความแพ่งคดีหมายเลขแดงที่ ๒๑๕๖/๒๕๕๗ ระหว่าง นาง ท โจทก์ นาย พ จำเลย โดยศาลเห็นว่าที่ดินพิพาททั้งสองแปลงเป็นที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๖๓ และ ๖๕ หมู่ที่ ๓ ตำบลพยุห์ อำเภอเมืองศรีสะเกษ (ปัจจุบันเป็นอำเภอพยุห์) จังหวัดศรีสะเกษ แม้นาย ร ซื้อที่ดินพิพาทมาจากนาง พ และนาย ร

ยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โดยทั้งการซื้อขายและการยกให้มิได้ทำสัญญาเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรกและมาตรา ๕๒๕ ก็ตาม แต่เมื่อนาง พ ได้ส่งมอบที่ดินให้นาย ร และนาย ร ส่งมอบต่อให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท โจทก์ย่อมเป็นผู้ทรงสิทธิครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ การที่จำเลยเข้าไปครอบครองที่ดินพิพาทโดยไม่มีสิทธิย่อมเป็นการทำละเมิด จึงเป็นกรณีที่ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วฟังได้ว่า นาง ท โจทก์ เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังนั้น กรณีที่หารือจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้ ตามแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้โดยชัดเจนแล้ว

(ตอบข้อหารือจังหวัดศรีสะเกษ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๐๐๘๗ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๙)

◆ หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

● ประเด็นปัญหา

จังหวัดส่งเรื่องหารือ กรณี นาย ศ ได้นำสำเนาคำฟ้องศาลจังหวัดเชียงราย คดีหมายเลขดำที่ ๑๙๒๖/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ระหว่าง นาย ศ โจทก์ นาย ช จำเลย ข้อหาหรือฐานความผิดขับไล่ แสดงสิทธิครอบครอง ซึ่งศาลมีคำสั่งไม่รับฟ้อง มายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๙๗๐ ตำบลปงน้อย อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย ตามคำขอเลขที่ ๓๐๐๔ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยไม่สามารถนำ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๙๗๐ ตำบลปงน้อย อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย ฉบับเจ้าของที่ดินมาได้ จึงยื่นคำขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จังหวัดเห็นว่า การที่ศาลสั่งไม่รับฟ้องถือได้ว่าศาลได้ยกฟ้องในชั้นตรวจคำฟ้องแล้วตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๒ วรรคท้าย ซึ่งกรณีดังกล่าวมีข้อเท็จจริงแตกต่างไปจากแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ จึงหารือว่า กรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัยข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้หรือไม่

● ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๓๒

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

● ผลการพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ และหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มา พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการ เว้นแต่กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ ตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

สำหรับกรณีที่จังหวัดเชียงรายหารือปรากฏข้อเท็จจริงว่า ศาลมีคำสั่งไม่รับฟ้อง เนื่องจากศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า การได้สิทธิครอบครองในที่ดินหรือไม่ เป็นสิทธิที่ได้ตามผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายใดรองรับให้โจทก์ฟ้องขอให้ศาลมีคำสั่งว่าโจทก์ได้สิทธิครอบครอง และไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าจำเลยได้เข้ามาแย่ง การครอบครองหรือกระทำการอื่นใดอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ จึงยังไม่อาจฟ้องจำเลยได้ ศาลจึงมีคำสั่งไม่รับฟ้อง จากคำสั่งศาลดังกล่าวเป็นกรณีที่ศาลมีความเห็นว่า การได้สิทธิครอบครองเป็นผลตามกฎหมาย หากปรากฏว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่จริง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนให้ได้ โดยผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามความในมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการที่ศาลมีคำสั่งไม่รับฟ้อง จึงมิใช่เป็นเรื่องที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล เมื่อผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้ หากผู้ขอเห็นว่า ตนเองเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องไปดำเนินการเพื่อนำ น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนหรือดำเนินการเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนต่อไป

(ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงราย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๓๙๕๗ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๙)

●○●○●○●