

คู่มือ

การสนับสนุนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ดิน
ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน

กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

คู่มือการสนับสนุนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ดินของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ความรู้ และสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับเรื่องที่ดินให้กับกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เพื่อให้กำนัน ผู้ใหญ่บ้านนำความรู้ความเข้าใจดังกล่าว ไปถ่ายทอดให้กับราษฎรในเขตปกครองท้องถิ่นของตนให้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับภารกิจของกรมที่ดิน ทั้งทางด้านการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคล การจัดการที่ดินของรัฐ และการบริการด้านที่ดิน ผ่านกระบวนการ รั้งวัดทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทบาทอำนาจหน้าที่และวิธีการในทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดิน อาทิเช่น การดูแลรักษาที่ดิน สาธารณประโยชน์ การระวางชี้แนวเขตหรือรับรองแนวเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ที่อยู่ในเขตพื้นที่ ตลอดจน การติดต่อประสานงานกับส่วนราชการกรมที่ดินในพื้นที่ ซึ่งกรมที่ดินมีความมุ่งมั่นและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่ ร่วมกับกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ในการให้บริการด้านที่ดินเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนทุกภาคส่วนให้ได้ รับประโยชน์ที่สุด ภายใต้ระเบียบและข้อกฎหมายที่ให้อำนาจไว้

กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

	หน้า
บทบาทของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน กับการดูแลที่ดิน สาธารณประโยชน์	๑
การบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ	๗
ความสำคัญของผู้ดูแลที่ดินของรัฐและที่สาธารณประโยชน์	๑๑
อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ที่เกี่ยวข้องกับงานรังวัดเฉพาะราย โดยสังเขป	๑๓
ข้อควรรู้เกี่ยวกับโฉนดที่ดินแผนที่ชั้นหนึ่งและการรังวัดด้วยระบบดาวเทียม	๑๗
คำแนะนำในการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดิน	๑๙
ก่อนไปสำนักงานที่ดินต้องเตรียมหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่จำเป็นอะไรบ้าง	๑๙
การมอบอำนาจทำอะไร	๑๙
การรับมรดกที่ดินจะทำอย่างไร	๒๐
การจำนองที่ดิน	๒๑
การขายฝาก	๒๒
วิธีป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน	๒๓

บทบาทของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน กับการดูแลที่ดินสาธารณะประโยชน์

ที่ดินในประเทศไทยนั้น แบ่งออกเป็น ๒ ประเภทใหญ่ๆ คือ ที่ดินของเอกชน และที่ดินของรัฐ โดยที่ดินของเอกชน นั้น ได้แก่ ที่ดินที่ประชาชนมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และทางราชการออกเอกสารสิทธิให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินในรูปของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก) ส่วนที่ดินของรัฐ นั้น มีหลายประเภท แต่ละประเภทก็จะมีกฎหมายบัญญัติอำนาจในการดูแลรักษาโดยเฉพาะสำหรับที่ดินสาธารณะประโยชน์ นั้น เป็นไปตามพระราชบัญญัติลักษณะ



ปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๕๑) มีนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นผู้มีอำนาจดูแลรักษา

การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์หรือไม่ จะต้องพิจารณาจากการเกิดของที่ดินสาธารณะประโยชน์ นั้น

๑. เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย โดยจะต้องพิจารณาว่า ที่ดินสาธารณะประโยชน์นั้น เกิดขึ้นในช่วงเวลาใด

๑.๑ เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ.๒๔๗๘ ช่วงนี้ไม่มีกำหนดรูปแบบไว้ อาจเป็นการสงวนหวงห้ามโดยพระบรมราชโองการ ผู้ว่ากรมณฑล สมุหเทศาภิบาล กรรมการอำเภอ กำนัน เป็นต้น

๑.๒ เกิดขึ้นช่วงระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๗๘ – พ.ศ. ๒๔๙๗ ในช่วงนี้มีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ ใช้บังคับการสงวนหวงห้ามต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาเท่านั้น

๑.๓ เกิดขึ้นหลังปี พ.ศ. ๒๔๙๗ จนถึงปัจจุบัน ช่วงนี้มีประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ การดำเนินการสงวนหวงห้ามจะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติก่อน

การจะดูว่ามีการสงวนหวงห้ามโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น สามารถดูจากทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ โดยทะเบียนดังกล่าวจะเก็บไว้ที่ ที่ว่าการอำเภอ ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ และที่กรมที่ดิน ซึ่งในทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ จะระบุผู้หวงห้าม วัน เดือน ปี ที่หวงห้าม และวัตถุประสงค์ในการหวงห้ามไว้

แต่อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าจะไม่ปรากฏว่ามีการสงวนหวงห้ามไว้ หรือไม่มีการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณะไว้ ก็ไม่ได้หมายความว่าที่ดินนั้นจะไม่ใช่ที่ดินสาธารณะประโยชน์ ที่ดินสาธารณะประโยชน์อาจเกิดขึ้นโดยเหตุประการอื่นๆ

๒. เกิดขึ้นโดยสภาพธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ คลอง ห้วย หนอง บึง เป็นต้น

๓. เกิดขึ้นโดยการมีส่วนร่วมของราษฎร เช่น เดิมเป็นที่รกร้าง ว่างเปล่า ต่อมาราษฎรนำวัวควาย เข้าไปเลี้ยงจนกลายเป็นที่ทำเลเลี้ยงสัตว์สาธารณะประโยชน์ เป็นต้น

๔. เกิดขึ้นโดยการอุทิศ มี ๒ กรณี

ก. อุทิศโดยตรง เช่น ทำหนังสือ หรือจดทะเบียนในโฉนดที่ดินยกให้เป็นสาธารณะ

ข. อุทิศโดยปริยาย เช่น เจ้าของที่ดินยินยอมให้ประชาชนทั่วไปเดิน โดยไม่มีการโต้แย้งหวงกันเป็นเวลานาน ก็เป็นการอุทิศโดยปริยาย เป็นทางสาธารณะแล้ว

ดังนั้น ในการพิจารณาว่าที่ดินแปลงใด เป็นที่สาธารณะประโยชน์หรือไม่ จะต้องพิจารณาว่าเกิดขึ้นเมื่อใด อย่างไร การที่เราจะทราบข้อมูลดังกล่าว ก็ต้องดูจากเอกสารราชการ เช่น ทะเบียนที่สาธารณะประโยชน์ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ระวังแผนที่ เอกสารที่ดินแปลงข้างเคียง ภาพถ่ายทางอากาศ เป็นต้น แต่ถ้าไม่มีหลักฐานดังกล่าว ก็ต้องนำสืบจากพยานบุคคล ผู้ปกครองท้องที่ในอดีต ผู้สูงอายุ เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ทราบประวัติความเป็นมาของที่ดินสาธารณะประโยชน์ดังกล่าว และตรวจสอบจากสภาพที่ดินจริง

บทบาทของกำนัน ผู้ใหญ่บ้านในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะประโยชน์ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓

๑. อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันเป็นอำนาจของนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามกฎหมายลักษณะปกครองท้องที่ฯ

๒. ระวังข้อพิพาทหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะประโยชน์ โดยหากมีข้อพิพาทหรือคดีเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะประโยชน์ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการระงับข้อพิพาทหรือร้องทุกข์กล่าวโทษ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่รู้เหตุแห่งข้อพิพาทหรือคดีนั้น เว้นแต่คดีจะขาดอายุความให้ร้องทุกข์ทันที หากไม่ดำเนินการให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้ง เหตุผลความจำเป็นให้นายอำเภอทราบภายใน ๗ วัน และให้นายอำเภอเป็นผู้ดำเนินการ หรือร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการก็ได้ แต่หากอำเภอจะดำเนินการฝ่ายเดียวก็สามารถดำเนินการได้

๓. ตรวจสอบข้อเท็จจริง เกี่ยวกับประวัติความเป็นมาที่ตั้งขอบเขต สภาพปัญหาและการแก้ไขปัญหาที่ดินสาธารณะประโยชน์ ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยมีสำนักงานที่ดินเป็นผู้สนับสนุน

๔. พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณะประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ร้องขอใช้ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การถอนสภาพขึ้นทะเบียนเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ การเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ จากการใช้ประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง เป็นต้น โดยอำนาจในการอนุญาตจะเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบว่าด้วยการนั้น กระทรวงมหาดไทยกำหนด

๕. จัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงโดยการ
ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
เหมือนโฉนดที่ดิน เป็นเพียงหนังสือแสดงขอบเขตเนื้อที่ ที่ตั้ง
การใช้ประโยชน์ เท่านั้น ซึ่งภารกิจในการออกหนังสือสำคัญสำหรับ
ที่หลวง เป็นภารกิจของกรมที่ดิน แต่ผู้มีอำนาจยื่นคำขอระวาง
ชี้แนวเขต ยังเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอร่วมกับองค์กร
ปกครองส่วนท้องถิ่นอยู่



๖. จัดให้มีทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ การจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์เพื่อให้
ทราบว่ามีที่ดิน หน้ที่นั้น ตำบลนั้น อำเภอนั้น มีที่สาธารณประโยชน์ กี่แห่ง ตั้งอยู่ที่ใดเนื้อที่เท่าใด มีการสงวน
หวงห้ามแต่เมื่อใด ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างไรโดยให้นายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ
จัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ตามที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

๗. ระวางชี้แนวเขต และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ ในกรณีราษฎร ข้างเคียง
รังวัดออก แบ่งแยกหรือตรวจสอบ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการเขียนข้างเคียง และรับรองแนวเขตที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้นายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครอง
ส่วนท้องถิ่น ในการลงชื่อรับรองแนวเขตด้านที่ติดกับที่สาธารณประโยชน์ ปัจจุบันได้มีการกำหนดแนวทางการ
ชี้ระวางและรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ตามหนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๑๐.๑/ว ๑๙๒๓๓
ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ โดยกำชับให้นายอำเภอควบคุมกำกับดูแลที่สาธารณประโยชน์อย่าให้มีการบุกรุก
และให้มอบหมายปลัดอำเภอหรือหัวหน้าส่วนราชการระดับอำเภอร่วมกับกำนันผู้ใหญ่บ้านในการชี้ระวางและ
รับรองแนวเขต หากไม่สามารถดำเนินการได้ให้มอบกำนัน ผู้ใหญ่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้านผู้ทรงคุณวุฒิ ๑ คน
ไปร่วมชี้ระวางและรับรองแนวเขต โดยยึดหลักฐานราชการ เช่น ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ และใช้ความ
ระมัดระวังด้วยความรอบคอบ รวมทั้ง ประสานหน่วยงานเกี่ยวข้อง เช่น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอย่างใกล้ชิด
เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปโดยถูกต้อง หากมีปัญหาหรือข้อพิพาทให้รายงานนายอำเภอทราบ เพื่อดำเนินการโดยเร็ว

ที่กล่าวมาทั้งหมดเป็นเรื่องการคุ้มครองป้องกัน แต่หากเกิดปัญหาการบุกรุกขึ้นมาแล้ว จะมี
แนวทางแก้ไขปัญหาอย่างไร การที่เราจะดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนทุกรายโดยไม่คำนึงถึงปัญหาความเดือดร้อนของ
ประชาชน คงเป็นไปได้ เพราะบางครั้งปัญหาดังกล่าว ก็เกิดจากความบกพร่องของเจ้าหน้าที่ของรัฐเอง เช่น
ไม่มีหลักเขตป้ายแสดงว่าเป็นที่สาธารณะฯ แนวเขตไม่ชัดเจน หรือปล่อยปละละเลย จนมีการสร้างอาคารถาวร
การดำเนินคดีอาจเกิดปัญหาทางปกครองตามมาในทางปฏิบัติ เมื่อมีการบุกรุกเกิดขึ้นจะต้องดำเนินการอย่างไร

๑. ต้องรีบดำเนินการให้ออกไปโดยเร็ว ก่อนจะมีการขยายพื้นที่หรือจำนวนผู้บุกรุก โดยแจ้ง
ให้ทราบว่าเป็นที่ดินของรัฐ บุคคลใดจะอ้างสิทธิเป็นประโยชน์ส่วนตัวไม่ได้ การเข้าไปครอบครองมีความผิด
ตามกฎหมาย หากไม่เชื่อฟังจะต้องถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

๒. หากมีการโต้แย้งสิทธิ โดยอ้างว่าอยู่มาก่อนนานแล้ว ก็นำเข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิ
หากไม่พอใจผลของการพิจารณาสามารถใช้สิทธิทางศาลได้

๓. หากไม่แน่ใจว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ให้ตรวจสอบจากหลักฐานเอกสารที่มีอยู่ เช่น ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ระวังแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เอกสารอื่นๆ ประกอบกับการสอบสวนพยานบุคคล เพื่อทราบประวัติความเป็นมา โดยอาจดำเนินการในรูปคณะกรรมการก็ได้ แล้วจึงนำเข้ากระบวนการพิสูจน์สิทธิ

๔. หากมีผู้บุกรุกเป็นจำนวนมาก ต้องพิจารณาเป็นแปลงๆ ไปได้ว่า สามารถที่จะแก้ไขปัญหาให้ผู้ฝ่าฝืนออกไปจากที่สาธารณประโยชน์ได้หรือไม่ ถ้าแก้ไขได้ก็ดำเนินการ แต่ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ ทำอย่างไร ที่จะให้เขายอมรับว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์โดยการจัดระเบียบให้อยู่อาศัยโดยถูกต้องตามกฎหมายและที่ดินนั้นก็ยังคงสถานะเป็นที่สาธารณประโยชน์อยู่ และเสียค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำไปพัฒนาท้องถิ่น ส่วนผู้ที่ไม่ยอมรับว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ ก็เข้าสู่กระบวนการพิสูจน์สิทธิต่อไป โดยในการดำเนินการจัดที่ดินดังกล่าวมีหลักเกณฑ์และขั้นตอน ดังนี้

๔.๑ ที่สาธารณประโยชน์ที่จะนำมาจัดต้องมีผู้บุกรุกเต็มแปลง หรือบางส่วนมีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แต่ถ้าไม่มีก็สามารถรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไปในคราวเดียวกัน และไม่เป็นที่ที่ทับซ้อน เช่น เขตป่าไม้ เขตอุทยาน เป็นต้น

๔.๒ ราษฎรเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ประชาชนในพื้นที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและอำเภอ เห็นด้วยในการดำเนินการ



๔.๓ การบุกรุกต้องมีการทำประโยชน์ชัดเจนถาวรเป็นเวลานานแล้ว โดยจัดครอบครองละ ไม่เกิน ๑๕ ไร่ และเสียค่าตอบแทนในราคาถูกให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามข้อบัญญัติท้องถิ่น และให้แบ่งค่าตอบแทนจำนวนร้อยละ ๔๐ ของค่าตอบแทนที่ได้รับให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัด ตามมาตรา ๙/๑

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔.๔ ผู้ได้รับอนุญาตต้องเป็นผู้ยากจนไม่มีที่ดินทำกิน หรือมีแต่ไม่เพียงพอ โดยผ่านการทำประชาคมแล้ว

๔.๕ เมื่อคัดเลือกแปลงที่สาธารณประโยชน์ และคัดเลือกบุคคลที่ได้รับการจัดเห็นควรดำเนินการแล้ว ให้อำเภอเสนอโครงการจัดที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติ แล้วส่งโครงการให้กรมที่ดินตรวจสอบ โดยผู้ว่าราชการจังหวัดจะออกใบอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐแก่ผู้ได้รับการคัดเลือกต่อไป

๔.๖ ปัจจุบันรัฐบาลมีนโยบายจัดที่ดินทำกินในรูปแปลง โดยไม่ให้กรรมสิทธิ์ แต่ให้รวมกันเป็นกลุ่ม เช่น กลุ่มสหกรณ์ โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ และคุณสมบัติผู้ได้รับการจัด จะเป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) กำหนด

[illegible]

This image shows a full page of a document template. It consists of approximately 30 evenly spaced horizontal dotted lines across the entire width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings present.

การบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

การขอใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐนั้นมีหลายวิธี โดยจะมีทั้งเป็นกรณีทบวงการเมืองเป็นผู้ขอ และเอกชนเป็นผู้ขอ ในการพิจารณาว่าจะต้องดำเนินการโดยวิธีใด จะต้องพิจารณาจากสถานะของที่ดิน และวัตถุประสงค์กิจกรรมในการดำเนินการแต่ละเรื่อง ซึ่งมีขั้นตอนและวิธีการแตกต่างกันไป ดังนี้



๑. กรณีทบวงการเมืองประสงค์จะขอใช้ที่ดิน สาธารณประโยชน์อย่างถาวร เช่น เป็นที่ตั้ง อาคารสำนักงานราชการ เป็นต้น จะต้อง ดำเนินการถอนสภาพจากการเป็น **ที่ดิน สาธารณประโยชน์** ตามมาตรา ๘ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยื่นเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ หากที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้ยื่นต่ออธิบดี

กรมที่ดิน พร้อมเอกสารโครงการ แผนที่สังเขป และแผนที่ภูมิประเทศแสดงตำแหน่งที่ดินที่ขอถอนสภาพ หากเป็น ที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนเลิกใช้แล้ว การถอนสภาพจะต้องออกพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพ หากเป็น ที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนยังใช้ประโยชน์อยู่จะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ และจัดหาที่ดินให้ประชาชน ใช้ประโยชน์ร่วมกันแทน ซึ่งในการดำเนินการถอนสภาพมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญคือผู้ขอต้องเป็นทบวงการเมือง ที่ดินนั้นต้องอยู่ในบริเวณที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ในราชการ (ZONING) และต้องไม่ขัดต่อกฎหมายผังเมือง ส่วนขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

๒. กรณีทบวงการเมืองประสงค์จะขอใช้ที่ดินของรัฐอย่างถาวร ในที่ดินซึ่งมิได้มีบุคคลใด มีสิทธิครอบครองหรือที่สาธารณประโยชน์ซึ่งถูกถอนสภาพแล้ว เช่น ขอใช้ที่ดินบริเวณที่เขา ภูเขา หรือ ปริมณฑลเขา ๔๐ เมตร ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เพื่อเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานราชการ เป็นต้น จะต้องดำเนินการ **ขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐ** เพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ ตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ยื่นเรื่องเช่นเดียวกับการขอถอนสภาพ โดยจะมีประกาศของกระทรวงมหาดไทยให้นำขึ้นทะเบียน ที่ดินของรัฐเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการได้ ในการดำเนินการขอขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐ นั้น ผู้ขอต้องเป็นทบวงการเมือง ที่ดินที่ขอจะต้องเป็นที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองหรือที่สาธารณประโยชน์ซึ่งถูกถอนสภาพแล้ว (รวมถึงที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งอยู่ในท้องที่ที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งมีผลให้ ที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนได้เลิกใช้แล้วถูกถอนสภาพจากการเป็นที่สาธารณประโยชน์ด้วย) และต้องไม่ขัด ต่อกฎหมายผังเมือง ส่วนขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

๓. กรณีทบวงการเมืองประสงค์จะขอจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ที่ดินจะนำมาจัดหา ผลประโยชน์จะต้องเป็นที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หากเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ ก็จะต้องดำเนินการถอนสภาพจากการเป็นที่สาธารณประโยชน์ก่อน การจัดหาผลประโยชน์มีหลายวิธี ได้แก่

การจัดให้ที่ดินใช้ประโยชน์ได้ ซื้อมา แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ วิธีการดำเนินการแยกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๓.๑ กรณีอธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จะต้องนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน และต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน

๓.๒ กรณีทบวงการเมืองเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล ขอจัดหาผลประโยชน์ โดยให้ราษฎรเช่าและนำค่าเช่าเป็นรายได้บำรุงท้องถิ่น โดยจะต้องมีประกาศกระทรวงมหาดไทยมอบหมายให้ทบวงการเมืองนั้นดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ก่อน ขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

๔. เอกชนขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการขอใช้ในลักษณะชั่วคราวไม่ถาวร โดยสถานะของที่ดินยังคงเดิม เช่น การขออนุญาตเข้าไปครอบครองใช้ประโยชน์ การขุดดินลูกรัง เป็นต้น ผู้ขอจะต้องเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย ยื่นคำขอตามแบบต่อนายอำเภอท้องที่ หากท้องที่โดยยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอแล้วให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา โดยผู้ว่าราชการจังหวัดออกใบอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ในการขออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐจะอนุญาตได้เนื้อที่ไม่เกิน ๑๐ ไร่ เว้นแต่มีเหตุอันควร มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๕ ปี โดยเสียค่าตอบแทนให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา ๙/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินตามข้อบัญญัติท้องถิ่น แต่ไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด หากเป็นการขออนุญาตใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์ การอนุญาตจะต้องไม่ขัดต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของราษฎร และต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน ส่วนขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

อนึ่ง กรณีทบวงการเมืองขอลอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หากทบวงการเมืองผู้ขอมีความจำเป็นเร่งด่วนจะต้องดำเนินการ เช่น หากไม่เริ่มดำเนินการงบประมาณจะตกไป เป็นต้น ก็สามารถดำเนินการยื่นขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ควบคู่ไปกับการขอลอนสภาพได้

๕. เอกชนขออนุญาตดูทรายในที่ดินสาธารณประโยชน์ เช่น แม่น้ำ เป็นต้น ผู้ขอเป็นบุคคลหรือนิติบุคคล สัญชาติไทย ยื่นคำขอตามแบบเช่นเดียวกับกรณีการขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ว่าราชการจังหวัดจะออกใบอนุญาตให้ดูทรายในจังหวัดในการอนุญาตได้เนื้อที่ไม่เกิน ๕ ไร่ มีกำหนดระยะเวลา ๑ ปี และเสียค่าตอบแทนให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา ๙/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามข้อบัญญัติท้องถิ่น แต่ไม่เกินบัญชีท้ายประมวล



กฎหมายที่ดินกำหนด หากเป็นการดำเนินการในแม่น้ำระหว่างประเทศ เช่น แม่น้ำโขง จะต้องนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูทราย (กพด.) พิจารณาก่อน ขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

๖. การขอสัมปทานในที่ดินของรัฐ เป็นการขออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในระยะยาวไม่เกิน ๕๐ ปี โดยสถานะของที่ดินคงเดิม ในการอนุญาตเป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แต่หากระยะเวลาขอสัมปทานเกิน ๒๐ ปี จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จะออกหนังสือสัมปทานบัตรให้ และผู้ขอจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทานรายละ ๕๐๐ บาท ค่าสัมปทานไร่ละ ๒๐ บาท ต่อปี ส่วนขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามกฎกระทรวง คำสั่ง และระเบียบที่เกี่ยวข้อง



๗. การขอเปลี่ยนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์จากการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง เป็นการขอใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์ ซึ่งเดิมประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างหนึ่ง เป็นใช้ประโยชน์อีกอย่างหนึ่งโดยสถานะของที่ดินคงเดิม และประชาชนก็ยังสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อยู่ เช่น ถนนเป็นถนน

เปลี่ยนที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะเป็นสวนสาธารณะหรือสนามกีฬา เป็นต้น ผู้ขอต้องเป็นทบวงการเมืองยื่นเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัด พร้อมเอกสาร โครงการ งบประมาณ แผนที่ที่ดิน แผนผังการใช้ และแผนที่ภูมิประเทศ ในการดำเนินการจะต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน ขั้นตอน วิธีการ จะเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด

*ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอ
ทุกแห่ง หรือสำนักจัดการที่ดินของรัฐ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๒๔ , ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๒๕ และสามารถเข้าไปศึกษารายละเอียดได้ที่
เว็บไซต์ของสำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน www.dol.go.th/publicland องค์ความรู้ เรื่อง “คู่มือปฏิบัติงานเกี่ยวกับการ
จัดการที่ดินของรัฐ”

บันทึก

[illegible]

บันทึก[illegible]

ความสำคัญของผู้ดูแลที่ดินของรัฐและที่สาธารณประโยชน์

กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน

ในการออกโฉนดที่ดิน ส่วนสำคัญในการดำเนินการอย่างหนึ่ง คือ ขั้นตอนการรังวัดพิสูจน์และสอบสวนเกี่ยวกับการครอบครองทำประโยชน์ รวมทั้งตรวจสอบที่ดินที่มีการขออนุญาตที่ดินว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ที่พลเมืองใช้ร่วมกันหรือไม่ ซึ่งขั้นตอนนี้จะเกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่สำคัญ ที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการดูแลและคุ้มครองรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์ ตลอดจนเป็นผู้ที่ใกล้ชิดกับประชาชนในพื้นที่เป็นอย่างดี นั่นคือ นายอำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๒๒ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

ดังนั้น เมื่อพูดถึงนายอำเภอแล้วมักจะคิดต่อไปถึงกำนัน/ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งมีบทบาทสำคัญในพื้นที่ และเป็นตำแหน่งที่อยู่คู่กับสังคมและการปกครองของไทยมาอย่างยาวนาน มีความสำคัญในฐานะเป็นผู้ปกครองดูแลราษฎรในตำบล หมู่บ้าน และมีหน้าที่เป็นผู้ช่วยเหลือนายอำเภอในการรักษาความสงบเรียบร้อย การแก้ไขปัญหาความเดือดร้อน การอำนวยความสะดวกความเป็นธรรม รวมทั้งดูแลความเป็นอยู่และทุกข์สุขของราษฎร นอกจากนี้ยังมีงานอีกมากที่ต้องพึงพากำนัน ผู้ใหญ่บ้านในการประสานงานและช่วยเหลือ เพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ ทั้งงานตามที่ระเบียบกฎหมายกำหนดและงานตามนโยบายของรัฐบาล

คู่มือการสนับสนุนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ดินของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ได้มีความรู้ความเข้าใจในบทบาทและอำนาจหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับ กระบวนการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งมีหลายประการ ดังนี้

๑. การกิจในฐานะเป็นผู้ช่วยเหลือนายอำเภอ (เนื่องจากนายอำเภอมอบอำนาจให้ไปทำแทน)

๑.๑ การร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกโฉนดที่ดิน โดยมีหน้าที่ร่วมออกไปกับช่างรังวัด เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ในวันรังวัดเพื่อตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอซึ่งถือเป็นผู้ที่มีความดูแลของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ อย่างไร

๑.๒ การระวางชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์กรณีที่ดินที่ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีแนวเขตติดต่อกับที่สาธารณประโยชน์ ในฐานะเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๒๒ และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับ

พลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๖ โดยดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติของกรมการปกครอง ตามหนังสือ กรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๑๐.๑/ว ๑๙๒๓๓ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ เรื่อง การชี้และระวางแนวเขต ที่สาธารณประโยชน์ คือ ออกไปตรวจสอบในวันรังวัดเช่นเดียวกับข้อ ๑.๑ และตรวจดูว่าที่ดินบริเวณดังกล่าว มีที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้ามีแนวเขตติดต่อกันต้องดูว่ามีการนำรังวัดรูกล้ำเข้าไปในที่สาธารณประโยชน์ หรือไม่เพื่อขอคัดค้านได้ ถ้าไม่มีการรูกล้ำก็ลงนามรับรองแนวเขตไปเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ต่อไป

๒. การกิจในฐานะเป็นกรรมการหมู่บ้าน

๒.๑ ร่วมเป็นคณะกรรมการพิจารณากำหนดพื้นที่ดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เนื่องจากปัจจุบันนี้กระทรวงมหาดไทยได้ปรับปรุงเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการกำหนดพื้นที่ดังกล่าว โดยให้ผู้แทนคณะกรรมการธรรมาภิบาลจังหวัด ผู้แทนหอการค้าจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด ตลอดจนตัวแทนชมรมกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งเป็นผู้ดูแลพื้นที่ เข้าร่วมพิจารณาและตรวจสอบด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ซึ่งในการพิจารณาถ้าเห็นว่ามีที่สาธารณประโยชน์อยู่ในพื้นที่ จะขอกันออกหรือไม่ควรดำเนินการก็เสนอความเห็นให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

๒.๒ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบการทำงานของรัฐได้ในรูปแบบ “ประชารัฐ” อันเป็นรากฐานของระบอบประชาธิปไตยที่ประชาชนมีส่วนร่วม กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินจึงกำหนดแนวทางให้คณะกรรมการหมู่บ้านเข้าร่วมตรวจสอบอีกทางหนึ่งว่า ผู้ที่มานำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินนั้นเป็นเจ้าของ ผู้ครอบครองทำประโยชน์ที่แท้จริงในที่ดินนั้นหรือไม่ รวมทั้งปิดประกาศไว้ในตำบล/หมู่บ้านในพื้นที่เป็นเวลา ๓๐ วัน ก่อนที่จะออกโฉนดที่ดินให้ผู้ร้องขอ

๓. การกิจอื่นๆ อันเป็นการสนับสนุนกระบวนการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ได้แก่ การกิจในการอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการนำประกาศต่างๆ เช่น ประกาศแจกโฉนด ประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขต ฯลฯ ไปปิด ณ ที่ทำการกำนัน หรือที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน การตรวจสอบประวัติความเป็นมาของที่สาธารณประโยชน์ ขอบเขตของที่สาธารณประโยชน์ กรณีมีข้อพิพาทเกี่ยวกับเขตที่สาธารณประโยชน์หรือมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรูกล้ำหรืออยู่ในที่สาธารณประโยชน์

กำนันผู้ใหญ่บ้านจึงนับเป็นกลไกสำคัญที่ช่วยประสานงานระหว่างอำเภอกับประชาชน และระหว่างหน่วยงานอื่นๆ กับอำเภอและประชาชน อีกทั้งเป็นผู้ใกล้ชิดและคอยช่วยเหลือทุกข์สุขของประชาชน ดูแลที่หลวงหวงห้ามและที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ในเขตพื้นที่ดูแล เพื่อประโยชน์ส่วนรวมและตกทอดไปยังลูกหลานสืบไป ทำให้ประชาชนในพื้นที่ได้รับความสุขและการดูแลคุ้มครองที่ดี

*ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอ ทุกแห่ง หรือสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๕๘ - ๙

อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ที่เกี่ยวข้องกับงานรังวัดเฉพาะราย โดยสังเขป

พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกัน ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน เป็นหน้าที่ของนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งโดยส่วนมากนายอำเภอจะมอบหมายให้ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เป็นผู้แทนในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกัน ดังนั้น การรังวัดประเภทต่างๆ ที่มีที่ดินติดกับที่สาธารณประโยชน์ เช่น ทาง ถนน คลอง ลำราง ลำเหมือง ลำกระโดง หนองน้ำสาธารณประโยชน์ทุ่งเลี้ยงสัตว์ฯ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ผู้เป็นตัวแทนนายอำเภอ จะต้องเป็นผู้มั่งรังชี้แนวที่สาธารณประโยชน์ และลงชื่อรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ให้กับเจ้าหน้าที่ที่ไปทำการรังวัด รวมทั้งการร่วมเป็นพยานตรวจสอบที่ดินที่ขออนุญาตที่ดิน ว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ และการตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินผู้ขอว่าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ ซึ่งงานรังวัดเฉพาะรายประเภทต่างๆ มี ดังนี้



๑. การรังวัดออกโฉนดที่ดิน

การรังวัดออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ ทวิ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

๑.๑ ถ้าเป็นเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ กรณีนี้ผู้ขอต้องนำเอกสารหลักฐานหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนแล้ว เช่น ส.ค.๑ , ใบจอง , น.ส.๓ , น.ส.๓ ก เป็นต้น

๑.๒ ถ้าเป็นเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๕ ทวิ กรณีนี้ ผู้ขอต้องเป็นผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและมิได้แจ้งการครอบครอง ต้องสอบสวนสาเหตุที่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง และเหตุผลความจำเป็นในการขออนุญาตที่ดิน การครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน โดยสอบสวนได้จาก กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือนายกเทศมนตรีในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล

๒. การรังวัดซ้ำไ้สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดจากกรณีที่เจ้าของที่ดินได้นำพนักงานเดินสำรวจเพื่อรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลไว้ แต่ไม่มาขอรับไ้สวนเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัด ที่ปรากฏในไ้สวน ต่อมาผู้ขอรังวัดซึ่งจะเป็นเจ้าของที่ดินเดิมหรือคนใหม่ก็ตามมีความประสงค์จะรับโฉนด จะต้องยื่นคำขอรังวัดซ้ำไ้สวน



๓. การรังวัดสอบเขตไ้สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดขึ้นเนื่องจาก เจ้าของที่ดินได้เคยนำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ และรับไ้สวนไปแล้ว แต่ไม่มารับโฉนดที่ดิน เกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัด ต่อมาเมื่อเจ้าของที่ดินเดิมหรือเจ้าของคนใหม่ ประสงค์จะรับโฉนดก็ต้องให้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขต ไ้สวน เนื่องจากเขตการครอบครองอาจเปลี่ยนแปลงได้ หรือสภาพที่ดินเปลี่ยนแปลงไป

๔. การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน

การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเป็นการรังวัดในกรณีที่ดิน ได้เคยออกโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่สงสัยว่าเขตที่ครอบครองอยู่ในปัจจุบันไม่ตรงตามเขตโฉนดที่ดิน หรือในบางท้องที่ได้ทำการรังวัดด้วยวิธีรังวัดอย่างเก่า รูปแผนที่อาจคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับสภาพที่ครอบครอง

๕. การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน

หมายความว่า การที่เจ้าของที่ดินต้องการรวมโฉนดที่ดินของตน ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป เข้าเป็นแปลงเดียวกัน โดยโฉนดที่ขอรวม นั้น ต้องประกอบลักษณะดังนี้

๕.๑ ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

๕.๒ ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเหมือนกันทุกฉบับและยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

๕.๓ ต้องเป็นที่ดินติดต่อกันเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะห่างตำบล อำเภอ ก็ให้ทำได้

๕.๔ ต้องมีการะติดพันเหมือนกัน และภาระเดียวกันทุกฉบับ และต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีด้วย

๖. การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน คือเจ้าของที่ดินมีโฉนดที่ดินอยู่แล้ว มีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินให้เป็นแปลงย่อยต่อไปอีก มีหลายประเภทด้วยกัน เช่น แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งแยกในนามเดิม แบ่งขาย แบ่งให้เป็นต้น

๗. การรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

เป็นการที่ผู้ขอมีความประสงค์แบ่งที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ เช่น เป็นถนน สาธารณประโยชน์ ลำรางสาธารณประโยชน์ หรือที่ดินของผู้ขอมีทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่าน เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะแยกที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์เป็นต้น

๘. การรังวัดแบ่งเวนคืน

การรังวัดแบ่งเวนคืน คือ การแบ่งเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดิน เช่น ถนน เขื่อนกั้นน้ำเป็นต้น

๙. การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

การรังวัดแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล คือการรังวัดที่ดินพิพาทกันในเรื่องเขตที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามหนังสือศาล จะเป็นที่มีโฉนดที่ดินหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อที่ศาลจะได้ใช้แผนที่ที่เจ้าหน้าที่ได้จัดทำไปประกอบการพิจารณาถึงรูปร่างที่ดินที่พิพาท หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

๑๐. การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นการรังวัดตามคำขอของหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ ต้องการรังวัดออกหนังสือแสดงแนวเขตที่สาธารณะของที่ดินแปลงนั้นๆ

๑๑. การรังวัดทำแผนที่อื่นๆ

การรังวัดทำแผนที่อื่นๆ เช่นการชี้ตำแหน่งที่ดินเพื่อให้ทราบที่ตั้งของที่ดิน นั้น มิใช่เป็นการรังวัดสอบเขตตามระเบียบกรมที่ดิน ซึ่งทางกรมที่ดินได้มีบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชี้ตำแหน่งที่ดินกับหน่วยราชการ เช่น กรมบังคับคดี กรมสรรพากร กรมแรงงาน สำนักงาน ก.พ.และกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน เป็นต้น

*ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอทุกแห่ง หรือสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๗๓

บันทึก

.....

.....

.....

.....

.....

บันทึก

[illegible]

ข้อควรรู้เกี่ยวกับโฉนดที่ดินแผนที่ชั้นหนึ่ง และการรังวัดด้วยระบบดาวเทียม

โฉนดที่ดินแผนที่ชั้นหนึ่ง คืออะไร

- ทุกหลักเขตหรือมุมเขตที่ดินจะทำการรังวัดหาค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ สำหรับใช้อ้างอิงและใช้ในการทำแผนที่รูปแปลงที่ดินรวมถึงการคำนวณเนื้อที่
- สามารถตรวจสอบหาตำแหน่งของหลักเขตและแนวเขตที่ดินที่สูญหาย ถูกทำลาย หรือถูกเคลื่อนย้าย จากค่าพิกัดภูมิศาสตร์ได้อย่างรวดเร็วถูกต้องและแม่นยำ
- เนื้อที่ในโฉนดที่ดินมีความถูกต้องครบถ้วนเนื่องจากใช้ค่าพิกัดของทุกหลักเขตหรือมุมเขตที่ดินในการคำนวณเนื้อที่
- การรังวัดจัดทำรูปแปลงในโฉนดที่ดิน กระทำโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยกล้องธีโอโดไลต์และเครื่องมือวัดระยะโยงยัด หลักเขตวัดง่ามมุม ภาคของทิศ หรือใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผล หรือการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมหรือด้วยเครื่องมือสำรวจประเภทอื่นที่มีความละเอียดถูกต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนดไว้ เพื่อกำหนดค่าพิกัดที่สืบเนื่องเชื่อมโยงกับหมุดหลักฐานแผนที่

ทำไมต้องทำการรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง

๑. เพื่อให้รูปแปลงที่ดินมีความถูกต้องมั่นคง ทั้งตำแหน่ง แนวเขต รูปร่าง และเนื้อที่
๒. ป้องกันการเคลื่อนย้าย แก้ไข เปลี่ยนแปลงตำแหน่งหลักเขตและแนวเขตที่ดิน โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
๓. เพื่อลดปัญหาการพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน ทั้งระหว่างเอกชนกับเอกชน และรัฐกับเอกชน
๔. เพื่อให้แผนที่รูปแปลงที่ดินมีความละเอียดถูกต้องสูงและมีมาตรฐานในระดับสากล

การรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

(RTK GNSS Network)

ปัจจุบันกรมที่ดินได้นำเทคโนโลยีการรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่ทันสมัย ขั้นตอนไม่ยุ่งยาก แต่มีความละเอียดถูกต้องสูง (ความคลาดเคลื่อนไม่เกิน ๔ ซม.) มาใช้ในการรังวัดทำแผนที่รูปแปลงเพื่อออกโฉนดที่ดิน ด้วยการบูรณาการกับกรมแผนที่ทหาร กรมโยธาธิการและผังเมือง และสถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำและการเกษตร ติดตั้งสถานีรับสัญญาณดาวเทียมถาวร (CORS) ในลักษณะโครงข่ายสามเหลี่ยม จำนวน ๒๒๒ สถานีให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศเพื่อทำการรับสัญญาณดาวเทียม ในระบบ GNSS ตลอด ๒๔ ชั่วโมง และส่งข้อมูลให้ศูนย์ควบคุม (Control Center) ทำการประมวลผล ค่าปรับแก้ ส่งให้สถานีจร (Rover) ที่ทำการรังวัดด้วยสัญญาณดาวเทียม

ในพื้นที่ ณ เวลานั้น (Real time) ทำการกำหนดค่าพิกัดของตำแหน่งที่ต้องการ ในส่วนของกรมที่ดิน มีศูนย์ควบคุม (Control Center) อยู่ที่อาคารรังวัดและทำแผนที่ กรมที่ดิน อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ค่าพิกัดที่ได้จากการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) จะมีความละเอียดถูกต้องสูง และมีมาตรฐานในระดับสากล

การรังวัดด้วยระบบดาวเทียมในงานของกรมที่ดิน เดิมใช้วิธีการรับสัญญาณจากดาวเทียม GPS ของประเทศอเมริกา แต่การรังวัดทำแผนที่ด้วยระบบ RTK GNSS Network นอกจากรับสัญญาณดาวเทียม GPS ของประเทศอเมริกา (จำนวน ๓๒ ดวง) แล้ว ระบบยังสามารถรับสัญญาณดาวเทียม BeiDou ของประเทศจีน (จำนวน ๓๕ ดวง) Glonass ของประเทศรัสเซีย(จำนวน ๓๕ ดวง) และGalileo ของสหภาพยุโรป (จำนวน ๓๐ ดวง) จากจำนวนดาวเทียมที่มีมากกว่า ๑๐๐ ดวง และมีตำแหน่งวงโคจรกระจายอยู่ทั่วภูมิภาคทำให้การรังวัดด้วยระบบดาวเทียมมีความรวดเร็ว ถูกต้องและแม่นยำยิ่งขึ้น

ประโยชน์ของการรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง

๑. ลดข้อพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน เนื่องจากรูปแบบแปลงที่ดินมีค่าพิกัดที่มีความละเอียดถูกต้องสูง และสามารถตรวจสอบหาตำแหน่งหลักเขตหรือแนวเขตที่ถูกต้อง ได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ
๒. ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการรังวัดที่ดิน ส่งผลให้ครัวรังวัดลดลง ลดภาระของเจ้าของที่ดิน ข้างเคียงในการระวางชี้แนวเขต ส่งผลให้ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการรังวัดของประชาชนเจ้าของที่ดิน
๓. เพิ่มความเชื่อมั่นในเอกสารสิทธิที่ดิน และประชาชนมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินของตน
๔. ประหยัดงบประมาณของรัฐในการสร้างหมุดหลักฐานแผนที่ ที่ชำรุด สูญหาย และการเพิ่มอัตราค่าจ้างเจ้าหน้าที่ ที่ใช้ในการรังวัดที่ดิน
๕. สามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลแปลงที่ดิน ซึ่งมีค่าพิกัดของหลักเขตหรือแนวเขตที่ถูกต้องในการบริหารจัดการที่ดิน ทั้งภาครัฐ และภาคเอกชนให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมทั้งการกำหนดตำแหน่งหลักเขตที่ดิน และแนวเขตที่ดิน กรณีเกิดการสูญหาย หรือถูกทำลายจากภัยพิบัติ ให้กลับคืนสู่สภาพเดิมได้อย่างถูกต้องและรวดเร็ว
๖. ลดปัญหาการออกเอกสารสิทธิที่ดิน ที่ไม่ชอบหรือผิดพลาดคลาดเคลื่อน และปัญหาการบุกรุกแนวเขตที่ดินของรัฐ เนื่องจากการรังวัดมีความถูกต้องทางตำแหน่งสูง และสามารถตรวจทานตำแหน่งได้อย่างแม่นยำ

*ท่านสามารถขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอทุกแห่ง หรือกองเทคโนโลยีทำแผนที่ โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๔๓๐

บันทึก

.....
.....
.....

คำแนะนำในการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดิน

ก่อนไปสำนักงานที่ดินต้องเตรียมหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่จำเป็นอะไรบ้าง

- โฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.
- หลักฐานการได้มาซึ่งที่ดิน เช่น คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล (ในกรณีดำเนินการทางศาล) และมีเจ้าหน้าที่ศาลรับรองสำเนา (ไม่ใช่ฉบับถ่ายเอกสาร)

หลักฐานสำหรับบุคคลธรรมดา ได้แก่

- บัตรประจำตัวประชาชน
- สำเนาทะเบียนบ้านของตนเองและของคู่สมรส (ถ้ามี)
- ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)
- หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว – ชื่อสกุล (ถ้ามี)
- ใบมรณบัตร (เรื่องมรดก)
- พินัยกรรม (ฉบับตัวจริง กรณีขอรับมรดกตามพินัยกรรม)
- ทะเบียนหย่า (ถ้ามี)
- หนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรสให้ทำนิติกรรม

การมอบอำนาจทำอะไร

การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า **ตัวการ** มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า **ตัวแทน** มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลในทางกฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตนเอง

การมอบอำนาจให้ทำกิจการใดที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือ เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดิน โดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ทำการแทน และมอบสำเนาบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องให้กับผู้รับมอบอำนาจไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เจ้าของที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจะต้องระมัดระวังหรือกระทำการให้รัดกุมรอบคอบ มิฉะนั้น อาจเกิดการฉ้อโกงหรือได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงได้ จึงขอให้ผู้มอบได้ปฏิบัติตามคำเตือนหลังใบมอบอำนาจโดยเคร่งครัด

หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๒ แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้วแบบหนึ่งกับที่ดินที่เป็น น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบพิมพ์ของกรมที่ดินเพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง ข้อแนะนำในการมอบอำนาจ มีดังนี้

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก บ้านเรือน โรง ให้ชัดเจน

๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย

๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน

๔. ถ้ามีการชดเชย ตกเติม แก้ไข หรือชี้ด่า ให้ระบุว่าชี้ด่าตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้วหรืออย่าลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด

๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ กรณีที่ผู้มอบมีคู่สมรสและทรัพย์สินที่มอบอำนาจให้มาดำเนินการนั้นเป็นทรัพย์สินซึ่งต้องจัดการร่วมกัน หากไม่มีหลักฐานที่คู่สมรสของผู้มอบยินยอมให้ทำนิติกรรมไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ต้องให้คู่สมรสของผู้มอบลงชื่อเป็นพยานในหนังสือมอบอำนาจด้วย

๗. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุล หรือโนตารีพับลิครับรองด้วย

บางเรื่องผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจทั้งสองฝ่าย คือ เป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอน ในกรณีเช่นนี้ผู้มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่ายินยอมให้ผู้รับมอบเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่ง ป.พ.พ.)

ในส่วนผู้รับซื้อหรือผู้รับสิทธิในนิติกรรมมีหน้าที่ระมัดระวังด้วย โดยจะต้องรู้จักตัวเจ้าของที่ดินที่แท้จริง เพราะจะซื้อที่ดินทั้งที่เงินก็มาก ต้องรู้จักเจ้าของที่ดินว่ามีตัวตนหรือไม่ ยังมีชีวิตอยู่หรือไม่ มีเจตนาจะขายที่ดินหรือไม่ หากไม่รู้จักเจ้าของที่ดินที่แท้จริงเสียเลย ย่อมเป็นการผิวิสัย จึงขอให้ผู้รับโอนได้ใช้ความระมัดระวังเพื่อป้องกันผลประโยชน์ของตนเอง

การรับมรดกที่ดินจะอย่างไร

เมื่อเจ้าของที่ดินหรือผู้มีชื่อในเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน (เช่น โฉนดที่ดินหรือ น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) ตาย ที่ดินแปลงนั้นก็จะเป็นมรดกซึ่งตกทอดแก่ทายาทของผู้ตาย โดยสิทธิตามกฎหมายหรือโดยพินัยกรรมที่เจ้ามรดกทำได้

ทายาทที่มีสิทธิตามกฎหมายหรือทายาทโดยธรรมมี ๖ ลำดับ แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลัง ดังต่อไปนี้

๑. ผู้สืบสันดาน (บุตร,หลาน,เหลน,สืบ)
๒. บิดา มารดา
๓. พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
๔. พี่น้องร่วมบิดา หรือร่วมมารดาเดียวกัน
๕. ปู่ ย่า ตา ยาย
๖. ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ถือเป็นทายาทโดยธรรม มีสิทธิรับมรดกร่วมกับทายาทโดยธรรมทั้ง ๖ ลำดับ โดยผู้ที่มีสิทธิได้รับมรดกที่ดินจะต้องไปขอจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินนั้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ในกรณีมีเอกสารเป็นโฉนดที่ดิน น.ส.๓ ข. และสำนักงานที่ดินอำเภอ ในกรณีมีเอกสารเป็น น.ส.๓ , น.ส.๓ ก. ถ้าท้องที่ใดที่ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ เกี่ยวกับการปฏิบัติการตามกฎหมายที่ดินแล้ว การรับมรดกที่ดินเกี่ยวกับ น.ส.๓ และ น.ส.๓ ก. น.ส.๓ ข. จะต้องไปขอจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่

หลักฐานที่ต้องนำไปประกอบการขอรับมรดก

๑. โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., หรือ น.ส.๓ ข.)
๒. หลักฐานการเป็นทายาท เช่น บัตรประจำตัว ทะเบียนบ้าน
๓. หลักฐานการตายของเจ้ามรดก เช่น มรณบัตร
๔. พินัยกรรม (ถ้ามี)
๕. ถ้าผู้ขอ ขอรับมรดกในฐานะเป็นคู่สมรส ต้องมีหลักฐานการสมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย
๖. ถ้าผู้ขอรับมรดกเป็นบิดาเจ้ามรดก ต้องมีทะเบียนสมรสกับมารดาของเจ้ามรดก หรือ

หลักฐานการรับรองบุตร

๗. กรณีบุตรบุญธรรมเป็นผู้ขอรับมรดก ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม
๘. ถ้ามีกรณีพิพาทเกี่ยวกับมรดก ต้องนำสัญญาประนีประนอมยอมความหรือคำพิพากษา

อันถึงที่สุดไปแสดง

๙. ถ้ามีผู้มีสิทธิรับมรดกร่วมกันหลายคน บางคนได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว ต้องมีหลักฐานการตายของทายาทนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดก หลักฐานที่ต้องนำไป

๑. คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล หรือพินัยกรรมซึ่งตั้งให้ผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดก
๒. หลักฐานการตายของเจ้ามรดก
๓. ทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวของผู้จัดการมรดก
๔. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

๑. ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท
๒. ค่าประกาศมรดก แปลงละ ๑๐ บาท
๓. ค่าจดทะเบียนผู้จัดการมรดก แปลงละ ๕๐ บาท
๔. ค่าจดทะเบียนโอนมรดก ร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์
๕. ในกรณีโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๐.๕

การจำนองที่ดิน

จำนอง คือ การที่ผู้จำนองเอาทรัพย์สินของตนมาเป็นประกันการชำระหนี้แก่ผู้รับจำนอง โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

หลักเกณฑ์การจำนอง

๑. การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันคู่กรณี
๒. ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองให้ชัดเจน
๓. ต้องระบุจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันการชำระหนี้

สิทธิของผู้จ้างและผู้รับจ้าง

๑. สิทธิของผู้จ้าง เนื่องจากการจ้างเป็นการเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้รับจ้าง ดังนั้น แม้ว่าทรัพย์สินจะได้นำมาจ้างเป็นประกันการชำระหนี้แล้ว ผู้จ้างจึงยังคงเป็นเจ้าของอยู่ตามเดิมและยังคงครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินที่จ้างต่อไป

๒. สิทธิของผู้รับจ้าง

- ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างก่อนเจ้าหนี้ทั่วไป
- ผู้รับจ้างบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างได้ไม่ว่าทรัพย์สินที่จ้างจะโอนไป

ให้แก่ผู้ใด การจ้างย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จ้าง

การบังคับจ้าง

เมื่อลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างก็จะฟ้องคดีต่อศาล เพื่อบังคับจ้างโดยนำที่ดินที่จ้างไว้มาดำเนินการขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้

โดยก่อนที่จะมีการฟ้องบังคับจ้างผู้รับจ้างจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบว่าต้องชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนด ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนดแล้ว ผู้รับจ้างก็จะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาสั่งให้ยึดที่ดินที่จ้างออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจ้างต่อไป

การขายฝาก

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ไม่ต้องรอจนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (กรณีจะได้ที่ดินคืนต้องเป็นการตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝากเพื่อขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย

การจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากเป็นอันสิ้นสุดกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือ ผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัดที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่ให้ติดต่อศาลจังหวัดนั้นๆ อย่างไรก็ดี เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้ว ควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

บันทึก

This image shows a full page of a document template designed for handwriting practice. It consists of approximately 30 evenly spaced, horizontal dotted lines extending across the entire width of the page. The background is plain white, and there are no margins, text, or other markings present.

บันทึก[illegible]

บันทึก

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the page.