

สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา  
รับที่: 10860  
วันที่: 1 ต.ค. 2567  
เวลา: 15:31 น.



ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๕๐๙๐๕

กรมที่ดิน  
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๗ ตุลาคม ๒๕๖๗

เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขาหรือภูเขา  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑  
ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๗

ด้วยสำนักกฎหมาย สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยได้แจ้งผลการประชุมพิจารณาให้ความเห็น  
ของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ กรณี การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัย  
หลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขาหรือภูเขา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตาม  
มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบข้อ ๘ และข้อ ๙ หรือข้อ ๑๐ แห่งระเบียบของคณะกรรมการ  
จัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้พิจารณาข้อหารี้อย่างถี่ถ้วนแล้วเห็นว่า  
แม้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ กำหนดถึงกรณีที่ดิน  
ที่จดที่เขาหรือที่รกร้างว่างเปล่า โดยไม่ได้กำหนดถึงกรณีจดที่เขาหรือภูเขาไว้อย่างชัดเจนก็ตาม แต่ควรพิจารณาถึง  
เจตนารมณ์ของกฎหมายประกอบด้วย เมื่อพิจารณาบทบัญญัติตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
ซึ่งกำหนดกรณีเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่  
พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์นั้น เห็นได้ว่าจะต้องเป็น  
ความแตกต่างในลักษณะที่น้อยกว่า คือ เป็นกรณีเนื้อที่ที่ทำประโยชน์น้อยกว่าเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง  
มิใช่เกินไปกว่าใบแจ้งการครอบครอง มิฉะนั้นใบแจ้งการครอบครองก็จะมีประโยชน์อันใด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง  
กรณีที่มีการแจ้งการครอบครองไว้ส่วนหนึ่งแต่ได้มีการรุกเข้าไปทำประโยชน์ในที่เขาหรือภูเขามากกว่าที่ได้แจ้งไว้มาก  
กรณีตามข้อหารี้อย่างถี่ถ้วนจึงควรต้องถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออก  
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแนวความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมาย  
ของกรมที่ดิน ในแนวทางที่ ๑ ที่ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ กล่าวคือ ถ้าระยะที่วัดได้  
เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง  
เป็นหลักในการออกโฉนดที่ดิน ทั้งยังเป็นการสอดคล้องกับคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ที่ให้ความหมายของ  
ที่เขาหรือภูเขา ว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์  
มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ประกอบกับคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๘๕/๒๕๖๐ และคำพิพากษา  
ศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๔๒/๒๕๕๙ ที่ได้วินิจฉัยว่าที่เขาหรือที่ภูเขาเป็นที่รกร้างว่างเปล่า

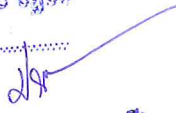
/กรมที่ดิน...


กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของ  
กระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๗ มาเพื่อโปรดทราบ  
และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันความมั่นคงแน่นอนของกฎหมาย แนวทางปฏิบัติ  
ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ดังกล่าว ไม่มีผลย้อนหลัง  
ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือ

เรียน จพด.

- เพื่อโปรดทราบ
- เห็นความชอบ
- ฝ่ายอำนวยการ
- ฝ่ายรังวัด
- กลุ่มงาน
- ฝ่ายควบคุม
- ฝ่ายทะเบียน
- แจ้งผู้ที่เกี่ยวข้อง

หลายด้านจุดที่เช่าหรือภูเขา ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการมาโดยถูกต้องตามแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดิน  
ได้กำหนดไว้เดิมก่อนวันที่ลงในหนังสือฉบับนี้  
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

  
(นางสาวปณยา บุญสม)  
๕-๑ ต.ค. ๒๕๖๗


  
(นางเนตรองค์ แก้วมณี)  
เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส  
๕-๑ ต.ค. ๒๕๖๗

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)  
อธิบดีกรมที่ดิน

อก. / ทน. ทน. ๓๓๖๓๖๓ ๖๐๓.

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ  
โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๘๑

  
(นางสุจิตรา สุขสว่าง)  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน  
ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา  
๕-๑ ต.ค. ๒๕๖๗

ที่ สข ๐๐๒๐.๑/ว ๑๕๖๕๐

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาทุกสาขา

สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา ขอส่งสำเนาหนังสือ  
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม  
๒๕๖๗ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑  
ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขาหรือภูเขา  
มาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด  
ต่อไป



(นางสาวปัทมา มาศโอสถ)  
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
- ๒ ต.ค. ๒๕๖๗





# บันทึกข้อความ

กรมการปกครอง  
 เลขที่                       
 วันที่                       
 ที่                     

ส่วนราชการ สำนักกฎหมาย สป. กลุ่มงานร่างกฎหมาย โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๒๘๔๔ (จุฬาทิพย์)

ที่ มท ๐๒๐๘.๔/๕๖๓

วันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๗

สำหรับ                       
 ลงวันที่                       
 ณ                     

เรื่อง แจ้งรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ตามที่ กรมที่ดินได้เสนอข้อหารือและร่างกฎหมายต่อคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาให้ความเห็นและตรวจพิจารณา จำนวน ๓ เรื่อง ดังนี้ ๑) ข้อหารือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัย ส.ค. ๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขาหรือภูเขา (หนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๓๑.๔/๒๕๐๐๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๖) ๒) ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ...) พ.ศ. .... (หนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๒๔๓๒ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๗) และ ๓) ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. .... (หนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๒๔๓๓ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๗) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้ประชุมเพื่อพิจารณาให้ความเห็นข้อหารือและตรวจพิจารณาร่างกฎหมายดังกล่าวแล้ว ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๗ แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ ที่แนบมาพร้อมนี้ หรือสามารถสืบค้นได้ที่เว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย สป. [www.law.moi.go.th](http://www.law.moi.go.th)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

*[Handwritten initials and stamp]*

สืบท *[Signature]*

(พิชิต คู่บรรเทิง)

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย

ทางท่ว

*[Handwritten signature]*

๑๕ กค ๖๗

ติดต่อที่ ๒, กรมที่ดิน

www

กรมการปกครอง

กระทรวงมหาดไทย

๒๕๖๗



รายงานการประชุม  
คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑  
ครั้งที่ ๓/๒๕๖๗

วันพุธที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๗

ณ ห้องประชุมสำนักกฎหมาย สป. ชั้น ๖ อาคารดำรงราชานุสรณ์ กระทรวงมหาดไทย

ผู้มาประชุม

๑. นายมานะ ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย สป.	สิมมา	กรรมการ	ทำหน้าที่ประธาน
๒. นายสวัสดิ์	สงสัมพันธ์	กรรมการ	
๓. ศ.(พิเศษ) กมลชัย	รัตนสกา วงศ์	กรรมการ	
๔. นายนิรันดร์	จงวุฒิเวศย์	กรรมการ	
๕. นายสุพล	ยุดิธาดา	กรรมการ	
๖. ศ.(พิเศษ) วรณชัย	บุญบำรุง	กรรมการ	
๗. นายเอกศักดิ์	ตรีกรณาสวัสดิ์	กรรมการ	
๘. นายวิชาญ	ธรรมสุจวิต	กรรมการ	
๙. นายโชติ	เชื้อโชติ	กรรมการ	
๑๐. นายยงยุทธ ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย สป.	ขึ้นประเสริฐ	กรรมการ	
๑๑. สิบโท พิชิต นิติกรชำนาญการพิเศษ สำนักกฎหมาย สป.	ตูบรเทิง	กรรมการและเลขานุการ	
๑๒. นางสาวพรชนก นิติกรชำนาญการพิเศษ สำนักกฎหมาย สป.	กฤดาธิการ	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ	
๑๓. นางสาวปวีณ์สุดา นิติกรชำนาญการ สำนักกฎหมาย สป.	โชติขมภู	ผู้ช่วยเลขานุการ	

ผู้ไม่มาประชุม

๑. นายเชษฐา รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ด้านบริหาร	โมสิกรัตน์	ติตราชการ	
๒. นายธวัชชัย	พักอังกูร	ลาการประชุม	
๓. นายพินัย	อนันตพงศ์	ลาการประชุม	

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. นางสาววิลาสินี	ผดุง	นิติกรชำนาญการ สำนักกฎหมาย สป.	
๒. นางสาวจุฑาทิพย์	อินสินธุ	นิติกรชำนาญการ สำนักกฎหมาย สป.	
๓. นายศฤงคาร	เสนาหา	นิติกรปฏิบัติการ สำนักกฎหมาย สป.	
๔. นางสาวนริศรา	รุ่งประชาเดช	นิติกรปฏิบัติการ สำนักกฎหมาย สป.	

ผู้แทนกรมที่ดิน

๑. นางแมนเขียน	เชาว์ศิลป์	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย	
๒. นายสุวิชัย	สินบังเกิด	ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	

๓. นายเจนกิจ	เชษฐวาณิชย์	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
๔. นางสาวสมกมล	ทองใส	ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ดินของรัฐ
๕. นายสุธิชาติ	ชูรักษา	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๖. นางสาวจันทิมา	เกษบุรี	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๗. นางสาวสุรินทร์	दानเรื่อง	นิติกรชำนาญการพิเศษ
๘. นางสาวเสาวภาคย์	วุธรา	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๙. นางสาวอาทิตย์ยา	จรฤทธิ์	นิติกรชำนาญการ สำนักกฎหมาย
๑๐. นางสาวภัทรภร	โกชนะสมบัติ	นิติกรปฏิบัติการ สำนักกฎหมาย

**ผู้แทนจังหวัดตราด**

๑. นายไพศาล	อินทสุวรรณ	หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการที่ดิน
๒. นายธานี	บัวตุม	หัวหน้าส่วนแยกแหลมงอบ
๓. นายเอกสิทธิ์	อนุกุลนารี	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตราด

เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๐๐ น.

เนื่องจากนายเชษฐา โมสิกรัตน์ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ด้านบริหาร ประธานกรรมการ  
คิดราชการ ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ที่ประชุมจึงมีมติให้นายมานะ สิมมา กรรมการ ทำหน้าที่  
ประธานในที่ประชุม โดยการประชุมครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านระบบวีดิทัศน์ทางไกล (Video  
Conference) ซึ่งตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. ๒๕๖๓ กำหนดว่า  
ในการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องจัดให้ผู้ร่วมประชุมแสดงตนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก่อนร่วมการประชุม  
โดยในการประชุมครั้งนี้มีคณะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จำนวน ๔ ท่าน คือ  
(๑) นายสวัสดิ์ ส่งสัมพันธ์ (๒) ศ.(พิเศษ) กมลชัย รัตนสกาวงศ์ (๓) ศ.(พิเศษ) วรรมชัย บุญบำรุง และ  
(๔) นายวิชาญ ธรรมสุจริต ซึ่งได้แสดงตนเพื่อให้เป็นไปตามพระราชกำหนดดังกล่าวแล้ว

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งที่ประชุมทราบ

- ไม่มี -

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องรับรองรายงานการประชุม

รายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย  
คณะที่ ๑ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๗ วันพุธที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๗

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ ได้ตรวจพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวแล้ว

ไม่มีการแก้ไข

มติที่ประชุม รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ  
คณะที่ ๑ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๗ วันพุธที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๗

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณา

๓.๑ ข้อหาหรือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัย ส.ค.๑ ที่มีด้านหนึ่งด้านใด  
หรือหลายด้านจตที่เขาหรือภูเขา

ผู้แทนกรมที่ดิน ชี้แจงดังนี้

๑. กรมที่ดินได้เคยตอบข้อหาหรือกรณีการออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑ กรณี  
มีข้างเคียงจตควนเขาซึ่งเป็นที่เขาหรือภูเขาว่า ต้องถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ  
ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๑๐



ที่กำหนดว่า ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือรกร้างว่างเปล่าและระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่ต่อมาได้มีประเด็นปัญหาข้อหาหรือกรณีเดียวกันและวางแนวทางปฏิบัติใหม่ โดยกลับหลักการเดิมว่า จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๘ และข้อ ๙ โดยไม่ต้องปฏิบัติ ตามข้อ ๑๐ กล่าวคือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้

๒. คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ในคราวประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๖ พิจารณาข้อหาหรือ โดยมีประเด็นว่า การออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค.๑ ซึ่งจดที่เขาหรือภูเขา ต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๑๐ แห่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ หรือไม่ ซึ่งที่ประชุมมีมติโดยมีความเห็นเป็น ๒ แนวทาง ดังนี้

๒.๑ แนวทางที่ ๑ เห็นว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๑๐ กล่าวคือ ถ้าระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดิน ซึ่งมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ให้ความหมายของที่เขาหรือภูเขา ว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ประกอบกับคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๘๕/๒๕๖๐ และคำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๔๒/๒๕๕๙ ได้วินิจฉัยว่าที่เขาหรือที่ภูเขา เป็นที่รกร้างว่างเปล่า

๒.๒ แนวทางที่ ๒ เห็นว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๘ และข้อ ๙ โดยไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๑๐ กล่าวคือ ถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครอง แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินเท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้ เนื่องจากระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๑๐ กำหนดเฉพาะกรณีแจ้งจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า เท่านั้น แม้คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ให้ความหมายของที่เขาหรือภูเขา ว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ก็ตาม แต่ที่เขาหรือภูเขาเป็นที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งชัดเจน ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้เช่นเดียวกับถนน แม่น้ำ ลำคลอง ที่วัดหรือที่ราชพัสดุ ฯลฯ ซึ่งที่ดินเหล่านี้ ผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษาสามารถร่วมระวางชี้และกำหนดแนวเขตที่ดินได้ เมื่อผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการระวางชี้แนวเขต ส่วนที่เป็นที่เขาหรือภูเขา ได้ร่วมระวางชี้แนวเขตแล้ว ระยะที่รังวัดได้เท่าใดก็ต้องถือระยะตามนั้น ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ได้มีมติในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๕ พิจารณากรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ แจ้งจดควนเขา ว่า ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑ ที่ระบุด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขา หรือภูเขา ต้องสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติเสียก่อนว่าเป็นที่เขา ที่ภูเขา หรือที่รกร้างว่างเปล่า หากมีเขตการครอบครองที่แน่นอน ในขณะที่มีการแจ้งการครอบครองที่ดินและผู้รับผิดชอบได้ร่วมระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดินแล้ว ย่อมถือไม่ได้ว่าเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๑๐ การวัดระยะจึงต้องถือตามระยะตามข้อเท็จจริงที่มีการครอบครอง ตามข้อ ๘



แห่งระเบียบดังกล่าว การดำเนินการออกโฉนดที่ดินในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงและปรับใช้ระเบียบกฎหมายให้ถูกต้องเป็นกรณี ๆ ไป นอกจากนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยพิจารณาคำว่าที่เขาหรือภูเขาตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เลขเสรีจที่ ๒/๒๕๐๒ เรื่อง สิทธิในที่ดินบนเขาหินควนท้อ ว่าที่เขาหรือภูเขานั้น โดยสภาพไม่ใช่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ ตามความเป็นจริง เขาและภูเขาอาจมีลักษณะเป็นหินก็ได้ เป็นที่ดินสำหรับเพาะปลูกก็ได้ และเป็นป่าไม้ก็มี และไม่จำเป็นจะต้องเป็นต้นน้ำลำธารเสมอไป ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นแห่ง ๆ ไป ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางแนวทางการ ส.ค.๑ แจ่งจตที่เขาหรือภูเขาไว้ในหนังสือคู่มือแนวทางการตรวจสอบที่เขา ที่ภูเขา และที่ลาดชันเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ ขึ้นไปเพื่อการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ และคู่มือแนวทางการพิจารณาออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค.๑ ปี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ได้ศึกษาและใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมทั้งได้เผยแพร่ในเว็บไซต์กรมที่ดินด้วย ซึ่งแนวทางที่ ๒ นี้ เป็นแนวทางที่กรมที่ดินได้ถือปฏิบัติ

กรมที่ดิน พิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหากรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ ที่มีข้างเคียงด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านแจ่งจตที่เขาหรือภูเขา มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ให้ความหมายของที่เขาหรือภูเขา ว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ประกอบกับคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๘๕/๒๕๖๐ และคำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๔๒/๒๕๕๙ ได้วินิจฉัยว่า เขาหรือ ที่ภูเขา เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่อ ส.ค.๑ แจ่งข้างเคียงจตที่เขาภูเขา ที่เขาหรือภูเขา จึงอยู่ในบังคับข้อ ๑๐ แห่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) และคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีความเห็นกรณีดังกล่าวเป็น ๒ แนวทาง อีกทั้งเป็นกรณีที่มีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดิน เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการกำหนดแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้อง เป็นธรรมกับทุกฝ่าย เห็นควรให้คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็นในประเด็นว่า การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ ที่มีข้างเคียงด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านแจ่งจตที่เขา ที่ภูเขา หรือควนเขา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติ ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ หรือไม่ ประการใด

สำนักกฎหมาย สป. พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๕ วรรคหนึ่ง กำหนดเกี่ยวกับการแจ้งการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินไว้ว่า ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา และวรรคสาม กำหนดว่า การแจ้งการครอบครองในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด ดังนั้น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จึงเป็นหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินของผู้ครอบครองที่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และเป็นหลักฐานที่ออกให้กับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเพิ่มมาตรา ๕๙ ตรี ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ หมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่า เนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้พนักงาน



เจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด และต่อมาในปี ๒๕๓๒ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้ออกระเบียบ ฉบับที่ ๑๒ ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในหมวด ๒ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๘ กำหนดว่า "ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้ในกรณีในระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน" และข้อ ๑๐ กำหนดว่า "ในกรณีที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือรกร้างว่างเปล่าและระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์" เห็นว่า แม้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติจะมีการออกระเบียบดังกล่าวมาเมื่อปี ๒๕๓๒ ก็ตาม แต่สิทธิของผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมีอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อได้มีการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ผู้นั้นก็จะได้รับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) หากต่อมามีการดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ที่มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่เขาหรือภูเขาเช่นนี้ต้องดำเนินการตามที่กำหนดในมาตรา ๕๙ ตรี กล่าวคือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์

กรณีดังกล่าว สำนักกฎหมาย สป. มีความเห็นแตกต่างกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาในเรื่องนี้เป็นไปด้วยความรอบคอบ ขอบด้วยกฎหมาย และเกิดความชัดเจนในการกำหนดแนวทางปฏิบัติให้แก่เจ้าหน้าที่ จึงเสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็น

ทั้งนี้ ปลัดกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้นำข้อหารือดังกล่าวเสนอคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็นแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ คณะที่ ๑ ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยรับฟังข้อเท็จจริงจากคำชี้แจงของผู้แทนกรมที่ดินแล้ว เห็นว่า มาตรา ๕๙ ตรี กำหนดว่า ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ กำหนดว่า ในกรณีที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าและระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แม้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ กำหนดถึงกรณีที่ดินจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า โดยไม่ได้กำหนดถึงกรณีจดที่เขาหรือภูเขาไว้อย่างชัดเจนก็ตาม แต่ควรพิจารณาถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายประกอบด้วย เมื่อพิจารณาบทบัญญัติตามมาตรา ๕๙ ตรี



ซึ่งกำหนดกรณีเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์นั้น เห็นได้ว่าจะต้องเป็นความแตกต่างในลักษณะที่น้อยกว่า คือ เป็นกรณีเนื้อที่ที่ทำประโยชน์น้อยกว่าเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครอง มิใช่เกินไปกว่าใบแจ้งการครอบครอง มิฉะนั้นใบแจ้งการครอบครองก็จะมีประโยชน์อันใด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่มีการแจ้งการครอบครองไว้ส่วนหนึ่งแต่ได้มีการรุกเข้าไปทำประโยชน์ที่เขาหรือภูเขามากกว่าที่ได้แจ้งไว้มาก กรณีตามข้อหาหรือดังกล่าวจึงควรต้องถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแนวความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ในแนวทางที่ ๑ ที่ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ กล่าวคือ ถ้าระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดิน ทั้งยังเป็นการสอดคล้องกับคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑ ที่ให้ความหมายของที่เขาหรือภูเขาว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) ประกอบกับคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๘๘๕/๒๕๖๐ และคำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๔๒/๒๕๕๙ ที่ได้วินิจฉัยว่าที่เขาหรือที่ภูเขาเป็นที่รกร้างว่างเปล่า

คณะกรรมการฯ มีข้อสังเกตเพิ่มเติมว่า การยอมรับพื้นที่โดยการตีความด้วยคำในระเบียบฯ อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมสำหรับส่วนรวม ในขณะเดียวกันการยึดถือตามแนวทางที่ ๑ จะทำให้ไม่สามารถออกเอกสารสิทธิได้ตามความเป็นจริงที่มีการครอบครองทำประโยชน์ และที่ดินส่วนที่ไม่ได้ออกเอกสารสิทธิย่อมเป็นที่ของรัฐหรือที่สาธารณะที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายต่าง ๆ เช่น เขตป่าไม้ เขตห้ามล่าสัตว์ป่า เขตป่าสงวนแห่งชาติหรือเขตอุทยานแห่งชาติ เป็นต้น ซึ่งหากมีการครอบครองทำประโยชน์ในพื้นที่นั้นอาจเป็นความผิดและหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นก็จะต้องเข้าไปดำเนินการอันนำไปสู่การบังคับให้ประชาชนออกจากพื้นที่นั้นซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมได้เช่นเดียวกับกรมที่ดินจึงควรพิจารณาถึงปัญหาและผลกระทบต่อประชาชนที่ครอบครองทำประโยชน์ในพื้นที่โดยพิจารณาดำเนินการร่วมกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้มีบทเฉพาะกาลรองรับ รวมถึงกำหนดมาตรการเพื่อมิให้มีการบุกรุกที่ป่า ที่เขา หรือภูเขา ต่อไป

มติที่ประชุม ให้กรมที่ดินรับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยไปพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

๓.๒ ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

๓.๓ ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

ผู้แทนกรมที่ดิน ชี้แจงดังนี้

๑. คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๗ เห็นชอบให้กระทรวงมหาดไทยศึกษาความเป็นไปได้ ดังต่อไปนี้

๑.๑ การพิจารณาทบทวนการกำหนดระยะเวลาของทรัพย์สินสิทธิ ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยกำหนดให้ทรัพย์สินสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกิน ๙๙ ปี

๑.๒ การพิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่จากเดิมไม่เกินร้อยละ ๔๙ เป็นไม่เกินร้อยละ ๗๕ โดยอาจกำหนดเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น การจำกัดสิทธิการออกเสียงของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่ได้เข้ามาถือกรรมสิทธิ์ในภายหลังจากที่เกินอัตราส่วนร้อยละ ๔๙