แผนภูมิ
กฎหมายที่ดิน

ประกอบด้วย

- พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
- ประมวลกฎหมายที่ดิน
- กฎกระทรวง
- ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
- คำพิพากษาฎีกา (พ.ศ. 2525 – ปัจจุบัน)

โดย
นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
2556

คำนำ

หนังสือแผนภูมิกฎหมายที่ดินเล่มนี้ เป็นการปรับปรุงหนังสือแผนภูมิกฎหมายที่ดินที่ผู้เขียนได้จัดทำไว้ใช้งานและแจกจ่ายมาแล้วครั้งหนึ่ง เมื่อปี พ.ศ. 2543 โดยการจัดทำครั้งนั้นเป็นการจัดทำไว้ใช้งานคดีในขณะที่ดำรงตำแหน่งหัวหน้ากลุ่มงานคดี กองนิติการ เพื่อให้นิติกรไว้ศึกษาและใช้ประสานงานกับพนักงานอัยการเพื่อดำเนินการฟ้องคดีหรือต่อสู้คดีเกี่ยวกับงานที่ดิน เนื่องจากกฎหมายที่ดิน (ประมวลกฎหมายที่ดิน) เป็นกฎหมายเฉพาะที่ตัวบทกฎหมายในแต่ละเรื่องแม้เป็นเรื่องเดียวกันก็กระจายอยู่ในหลายมาตรา ไม่ต่อเนื่องกันตั้งแต่ต้นจนจบ อีกทั้งมีกฎกระทรวงและระเบียบที่เกี่ยวข้องรองรับการปฏิบัติงานจำนวนมาก จึงเป็นเรื่องยากที่จะอธิบายให้บุคคลภายนอก (กรมที่ดิน) ทราบได้อย่างรวดเร็ว และชัดเจนในขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด ผู้เขียนจึงนำเอาแนวการเขียนเป็นแผนภูมิซึ่งผู้เขียนเคยเขียนเฉพาะมาตราสำคัญในสมัยที่จัดทำไว้ใช้สอบเลื่อนระดับในสมัยสอบซี 5 (พ.ศ. 2535) มาเป็นแนวในการเขียน แต่ในการเขียนใหม่ (เมื่อปี พ.ศ. 2543) นั้นได้เขียนทุกมาตรา โดยมีจุดประสงค์ที่กล่าวมาในข้างต้นว่าเพื่อใช้เป็นคู่มือในการศึกษาทำความเข้าใจกฎหมายที่ดินและใช้เป็นคู่มือในการประสานงานชี้แจงทำความเข้าใจเกี่ยวกับคดีกับพนักงานอัยการในกระบวนการที่เป็นประเด็นปัญหาของคดีว่าอยู่ในช่วงขั้นตอนใดของกฎหมาย และขั้นตอนใดได้มีการกระทำไปแล้วตามกฎหมาย เมื่อเข้าใจประเด็นตรงกัน แล้วจึงค่อยนำข้อเท็จจริงและระเบียบมาปรับเข้ากับกฎหมาย และในขณะเดียวกันก็มีเจตนาเผยแพร่ให้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินไว้ศึกษาทำความเข้าใจและไว้ใช้ปฏิบัติงาน ซึ่งต่อมาได้นำมาเป็นหนึ่งในผลงานทางวิชาการที่ใช้ในการเลื่อนระดับเป็นนิติกร 8 ว ด้วย

ในการจัดทำครั้งนี้ ผู้เขียนได้นำแผนภูมิฉบับเดิมมาปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน แต่ยังยึดหลักเขียนเป็นแผนภูมิให้เป็นรูปธรรม เห็นเป็นขั้นตอนและสายทางเดินของกระบวนการในแต่ละเรื่องเช่นเดิม และเพื่อให้สะดวกในการปฏิบัติงานจึงได้นำคำพิพากษาของศาลมารวมไว้ด้วย ในการจัดพิมพ์ต้นฉบับก็ยังคงได้รับความช่วยเหลืออนุเคราะห์จากคุณสายฝน สมบูรณ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เป็นผู้รวบรวมคำพิพากษาของศาลเพิ่มเติมจากของเดิมและเป็นผู้จัดพิมพ์ต้นฉบับให้ เหมือนหนังสือทุกเล่มที่ผู้เขียนได้จัดทำขึ้น และในการจัดพิมพ์เป็นรูปเล่มได้รับความอนุเคราะห์จากคุณอดุลย์ สังขรัตน์ ซึ่งเป็นผู้ที่เคารพรักกัน และบริษัท จตุโชคการพิมพ์ จำกัด ได้สนับสนุนการจัดพิมพ์เช่นเคย จึงขอขอบคุณทั้งสามท่านมา ณ โอกาสนี้

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินและผู้ที่ศึกษา หากหนังสือนี้มีความดีประการใด ผู้เขียนขอมอบให้แก่ผู้มีพระคุณ ครูอาจารย์ทั้งที่ยังอยู่และล่วงลับไปแล้วของผู้เขียนและผู้สนับสนุนทุกท่าน หากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับไว้ทั้งหมด

ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

พฤศจิกายน 2555

หนังสือนี้ไม่จำหน่าย

สงวนลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย

อักษรย่อ/ความหมาย

ปว.	=	ประกาศของคณะปฏิวัติ
พ.ร.บ.ให้ใช้ ป.ที่ดิน	=	พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
ป.ที่ดิน	=	ประมวลกฎหมายที่ดิน
ป.พ.พ.	=	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ม.	=	มาตรา
ว.	=	วรรค
กฎฉบับที่	=	กฎกระทรวง ฉบับที่ – ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
ระเบียบฯ	=	ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
พ.ร.บ.	=	พระราชบัญญัติ
(เส้นทึบ)	=	เส้นแผนภูมิหลัก
(เส้นปะ)	=	เส้นแผนภูมิส่วนขยายความ

สงวนลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย

“ถูกต้อง สุจริต รวดเร็ว”

สารบัญ

หน้า

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

มาตรา	1 - 4	การบังคับใช้กฎหมาย (ช. 1)	1
มาตรา	5	สิทธิของบุคคลในที่ดินที่มีอยู่ก่อน ป.ที่ดิน (ที่มาของ ส.ค.1) (ช. 2)	2
มาตรา	6	การรับรองสิทธิของผู้ดำเนินการตามกฎหมายเก่าอยู่แล้ว (ช. 3)	3
มาตรา	7	สิทธิของผู้ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินตามกฎหมายเก่า (ที่มาของแบบหมายเลข 3 หลัง ป.ที่ดิน) (ช. 4)	5
มาตรา	8	การทำประโยชน์ในที่ดิน และการโอนที่ดินจับจอง (ช. 5)	6
มาตรา	9	การโอนสิทธิครอบครอง (ช. 6) (ช. 6)	6
มาตรา	10	รับรองการหวงห้ามที่ดินตามกฎหมายแล้ว (ช. 7)	7
มาตรา	11	การนำวิธีรังวัดเก่าใช้กับหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์รุ่นเก่า (ช. 8)	8
มาตรา	12	นิติกรรมที่ทำไว้ก่อน ป.ที่ดิน (การคุ้มครองการถือสิทธิในที่ดิน) (ช. 9)	9
มาตรา	13	การรับรองสิทธิในที่ดินกรณีขายฝากไว้ก่อน ป.ที่ดินใช้บังคับ (ช. 10)	10
มาตรา	14	สิทธิของผู้ขอจับจองที่ดินก่อน ป.ที่ดิน (ที่มาของใบเหยียบย่ำหลัง ป.ที่ดิน) (ช. 11)	11
มาตรา	15	อำนาจผู้รักษาการ พ.ร.บ. (ช. 12)	12

ประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด	**1**	**บทเบ็ดเสร็จทั่วไป**	
มาตรา	1	คำนิยาม (ช. 13)	13
มาตรา	2 - 4 ทวิ	การมีกรรมสิทธิ์ และการรับรองสิทธิครอบครองในที่ดิน (ช. 14)	15
มาตรา	5 – 6	เวนคืนสิทธิในที่ดินให้รัฐและการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ (ช. 15)	16
มาตรา	8 ว.1	การดูแลรักษาสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ช. 16)	17
มาตรา	8 ว. 2, 3	การถอนสภาพที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ช. 17)	18
มาตรา	8 ทวิ	การนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 25 (ช. 18)	20
มาตรา	8 ตรี	การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.), กฎกระทรวง ฉบับที่ 26, 45 (ช. 19)	22
มาตรา	9	การหวงห้ามที่ดิน ตาม ม.9 และการขออนุญาตเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ (ช. 20)	25

หน้า

มาตรา	9/1	ค่าตอบแทนมาตรา 9 และการแบ่งรายได้ค่าตอบแทน (ช. 21)	28
มาตรา	10, 11	การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ, กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (ช. 22)	29
มาตรา	12	การขอสัมปทานในที่ดินของรัฐ, กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (ช. 23)	32
มาตรา	13	การตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา (ช. 24)	35
หมวด	**2**	**การจัดที่ดินเพื่อประชาชน**	
มาตรา 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 28		คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (ช. 25)	36
มาตรา	21, 22	การมอบหมายให้ทบวงการเมืองจัดที่ดิน (ช. 26)	38
มาตรา	23, 24	การใช้อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.ที่ดิน (ช. 27)	39
มาตรา	25, 26	เขตสำรวจที่ดิน กฎกระทรวง ฉบับที่ 14 (ช. 28)	40
มาตรา	27, 29	การจัดที่ดินเพื่อประชาชน (ผืนใหญ่) (ช. 29)	42
มาตรา	27 ทวิ	การพิจารณาการผ่อนผันการแจ้ง ส.ค.1 (สิทธิของผู้ใช้สิทธิขอผ่อนผันการแจ้ง ส.ค.1) (ช. 30)	43
มาตรา	27 ตรี	การแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (แจ้ง ส.ค.2) ในการเดินสำรวจ (ช. 31)	44
มาตรา 30, 31, 32 และ 33		การจัดที่ดินและการออกเอกสารสิทธิในที่ดินจากการจัดที่ดิน (ช. 32)	46
หมวด	**3**	**การกำหนดสิทธิในที่ดิน**	
มาตรา 50, 51, 52, 53, 54, 55		อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน, กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (ช. 33)	50
หมวด	**4**	**การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน**	
มาตรา	56, 57	หลักเกณฑ์และวิธีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ช. 34)	54
มาตรา	56/1	หลักเกณฑ์การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแล้ว (ช. 35)	56
		- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. 2551 (ออกตามมาตรา 56/1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) (ช. 36)	57
มาตรา	58, 58 ทวิ	การเดินสำรวจทั้งตำบล (ช. 37)	62
มาตรา	58 ตรี	การย้ายแปลง (ช. 38)	65
มาตรา	59	ขอออกเฉพาะราย (มีหลักฐาน) (ช. 39)	67

หน้า

มาตรา	59 ทวิ	การขอออกเฉพาะราย (ไม่มีหลักฐาน), ระเบียบคณะกรรมการฯ ฉบับที่ 12 หมวด 1 (ช. 40)	68
มาตรา	59 ตรี	การออกเอกสารสิทธิกรณีเนื้อที่ต่างจาก ส.ค.1, ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 หมวด 2 (ช. 41)	70
มาตรา	59 จัตวา, 59 เบญจ	การจดแจ้งภาระผูกพันและการยกเลิก เอกสารสิทธิเดิมเมื่อออกโฉนดที่ดิน (ช. 42)	72
มาตรา	60	การโต้แย้งสิทธิกรณีออกเอกสารสิทธิใหม่ (ช. 43)	73
มาตรา	61	การเพิกถอน แก้ไขเอกสารสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียน (ช. 44)	74
		- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ ในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม หรือการจดแจ้งรายการจดทะเบียนโดย คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. 2553 (ช. 45)	78
มาตรา	62	การแจ้งผลคดีของศาล (ช. 46)	85
มาตรา	63	การออกใบแทน (กรณีฉบับเจ้าของที่ดินชำรุด สูญหาย) (ช. 47)	86
มาตรา	64	การจัดทำขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับ (กรณีฉบับสำนักงานที่ดินชำรุด สูญหาย) (ช. 47)	86
หมวด	**5**	**การรังวัด**	
มาตรา	65	การรังวัดออกโฉนดที่ดิน, กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 และฉบับที่ 49 (ช. 48)	87
มาตรา	66, 70, 70 ทวิ	อำนาจของเจ้าหน้าที่ในการรังวัด (ช. 49)	88
มาตรา	67, 68	การจัดทำและการย้ายหลักเขต (ช. 50)	89
มาตรา	69	สอบเขตที่ดินทั้งตำบล (ช. 51)	91
มาตรา	69 ทวิ	สอบเขตเฉพาะราย, มาตรา 79 แบ่งแยกและรวมที่ดิน, กฎกระทรวง ฉบับที่ 31 การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ช. 52)	92
หมวด	**6**	**การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**	
มาตรา	71	พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนและ การจดทะเบียนต่างสำนักงาน (ช. 53)	95
มาตรา	72	การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการรับคำขอต่างสำนักงาน (ช. 53)	95
มาตรา	73	นิติกรรมโมฆะกรรม โมฆียกรรม (ช. 54)	98
มาตรา	74	อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียน (ช. 54)	98
มาตรา	75	จดทะเบียนทั้งสองฉบับ (ช. 55)	99

หน้า

มาตรา	76	จดทะเบียนใบไต่สวน (ช. 55)	99
มาตรา	77	หลักเกณฑ์วิธีการจดทะเบียน (ช. 55)	99
มาตรา	78	วิธีการจดทะเบียนการได้มาตาม ม.1382 ป.พ.พ. หรือโดยประการอื่น (ช. 55)	99
มาตรา	80	ไถ่ถอนฝ่ายเดียว (ช. 55)	99
มาตรา	81	โอนมรดก , กฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (ช. 56)	101
มาตรา	82	จดทะเบียนผู้จัดการมรดก, โอนมรดก (ช. 57)	104
มาตรา	83	อายัดที่ดิน (ช. 58)	106
		- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 635/2547 เรื่อง การอายัดที่ดิน (ช. 59)	108
หมวด	7	การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา	
มาตรา	84, 85	การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการศาสนา (ช. 60)	120
		- อำนาจการอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ช.61)	122
หมวด	8	การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว	
มาตรา	86	สิทธิการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว, กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 การขออนุญาตได้มา (ช. 62)	123
มาตรา	87, 88	จำนวนที่ดินที่คนต่างด้าวมีสิทธิได้มาซึ่งที่ดิน (ช. 63)	125
มาตรา	89	การใช้ที่ดิน (ช. 63)	125
มาตรา	90, 91, 92	การจำหน่ายที่ดินที่คนต่างด้าวไม่มีสิทธิถือครอง (1) (กรณีเลิกใช้, ใช้ผิดวัตถุประสงค์, ส่วนเกินของกิจการใหม่ และไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข) (ช. 64)	127
มาตรา	93, 96 ทวิ, 96 ตรี	การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในฐานะทายาท, การได้มาซึ่งที่ดินโดยการนำเงินมาลงทุน (ช. 65)	128
		- กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 (ช. 66)	130
มาตรา	94, 95, 96	กรณีการจำหน่ายที่ดินที่คนต่างด้าวไม่มีสิทธิถือครอง (2) (กรณีได้มาโดยไม่ชอบ, ไม่ได้รับอนุญาต, คนไทยเปลี่ยนสัญชาติ และถือแทนคนต่างด้าว) (ช. 67)	133
การได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย (ช. 68)			134

หน้า

หมวด 9 การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

มาตรา 97, 98, 99 และ 100 นิติบุคคลเสมือนคนต่างด้าว (ช. 69) 138

หมวด 10 การค้าที่ดิน (ยกเลิกแล้ว)

มาตรา 101, 102 การค้าที่ดิน, กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 การขออนุญาตค้าที่ดิน (ช. 70) 140

หมวด 11 ค่าธรรมเนียม

มาตรา 103, 103 ทวิ, 104 ค่าธรรมเนียมตาม ป.ที่ดิน (ช. 71) 142

มาตรา 105, 105 ทวิ, 105 ตรี, 105 จัตวา, 105 เบญจ คณะกรรมการกำหนด
ราคาประเมินทุนทรัพย์ (ช. 72) 143

มาตรา 105 อัฏฐ การปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ (ช. 72) 143

มาตรา 105 ฉ, 105 สัตต คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด (ช. 73) 145

หมวด 12 บทกำหนดโทษ

มาตรา 107, 108 ตรี – 113 บทกำหนดโทษ (ช. 74) 146

มาตรา 108, 108 ทวิ บทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืน มาตรา 9 (ช. 75) 148

กฎกระทรวง

กฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (ช. 76) 150

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ช. 77) 155

กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ช. 78) 160

กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2542),
ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2548), ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2549), ฉบับที่ 54 (พ.ศ. 2553) (ช. 79) 177

ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (ช. 80) 186

ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน (ช. 81) 187

ขั้นตอนการดำเนินการจัดที่ดินผืนใหญ่ (ช. 82) 194

ขั้นตอนการดำเนินการจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย (ช. 83) 195

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจอง
ออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ. 2527 (ช. 84) 196

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2515) ว่าด้วยวิธีปฏิบัติ
ในการแจ้งและออกคำสั่งแก่ผู้ฝ่าฝืนมาตรา 9 แห่ง ป.ที่ดิน อยู่ก่อนวันที่
ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 ใช้บังคับ (ช. 85) 200

หน้า

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2529) ว่าด้วย
การควบคุมการจัดที่ดินของทบวงการเมือง (ช. 86) 205
ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2529) ว่าด้วย
การสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ช. 87) 209
ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2529) ว่าด้วย
กรณีจำเป็นสำหรับอนุญาตให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นการเฉพาะราย
ในท้องที่ที่กำหนดให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตาม ม.58 ตรี (ช. 88) 215
ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วย
เงื่อนไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ช. 89) 216

อื่น ๆ

ขั้นตอนการดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ตามมาตรา 59, 59 ทวิ ป.ที่ดิน) (ช. 90) 220
การสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา 60 ป.ที่ดิน (ช. 91) 222
การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์/แปลงเดียว
หรือหลายแปลง หรือเป็นบางส่วน (ช. 92) 228
นโยบายและแนวทางแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (ช. 93) 232
หน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน
(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 955/2552 ลว. 22 พฤษภาคม 2552) (ช. 94) 235

คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับที่ดิน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

มาตรา 5 การแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) 239
มาตรา 9 การโอนที่ดินที่ได้รับคำรับรองแล้ว 242
มาตรา 10 การหวงห้ามที่ดินก่อน ป.ที่ดินใช้บังคับ 243

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 1 คำนิยาม – ความหมาย 244
มาตรา 2 ที่ดินของรัฐ 245
มาตรา 3 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 246
มาตรา 4 สิทธิครอบครองก่อน ป.ที่ดินใช้บังคับ 246

หน้า

มาตรา	4 ทวิ	การโอนต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่	249
มาตรา	8	การดูแลและการถอนสภาพที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน	250
มาตรา	9	การขออนุญาตเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ	253
มาตรา	12	สัมปทาน	263
มาตรา	27 ตรี	การแจ้งสิทธิในที่ดิน	264
มาตรา	30	ใบจอง	264
มาตรา	31	การห้ามโอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง (จัดที่ดิน)	265
มาตรา	54	การจำหน่ายที่ดิน	269
มาตรา	56	หลักเกณฑ์การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	269
มาตรา	57	การออกโฉนดที่ดิน (แบบ)	271
มาตรา	58	เจ้าหน้าที่ในการเดินสำรวจ	271
มาตรา	58 ทวิ	การเดินสำรวจออกเอกสารสิทธิในที่ดิน	272
มาตรา	59	การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย	276
มาตรา	59 เบญจ	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมถูกยกเลิก	276
มาตรา	60	การโต้แย้งสิทธิในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์	277
มาตรา	61	การเพิกถอน – แก้ไข	283
มาตรา	63	ใบแทน	291
มาตรา	69 ทวิ	สอบสวนไกล่เกลี่ย	292
มาตรา	72	การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	292
มาตรา	73	นิติกรรมโมฆะ, โมฆียะ	293
มาตรา	75	การจดทะเบียนทั้ง 2 ฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน)	295
มาตรา	77	วิธีการจดทะเบียน	295
มาตรา	78	การขอจดทะเบียนตามมาตรา 1382 ป.พ.พ. หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม	296
มาตรา	79	การขอแบ่งแยก	298
มาตรา	81	การรับมรดก	299
มาตรา	82	ผู้จัดการมรดก	300
มาตรา	83	อายัด	300
มาตรา	84	การได้มาซึ่งที่ดินทางศาสนา	302

หน้า

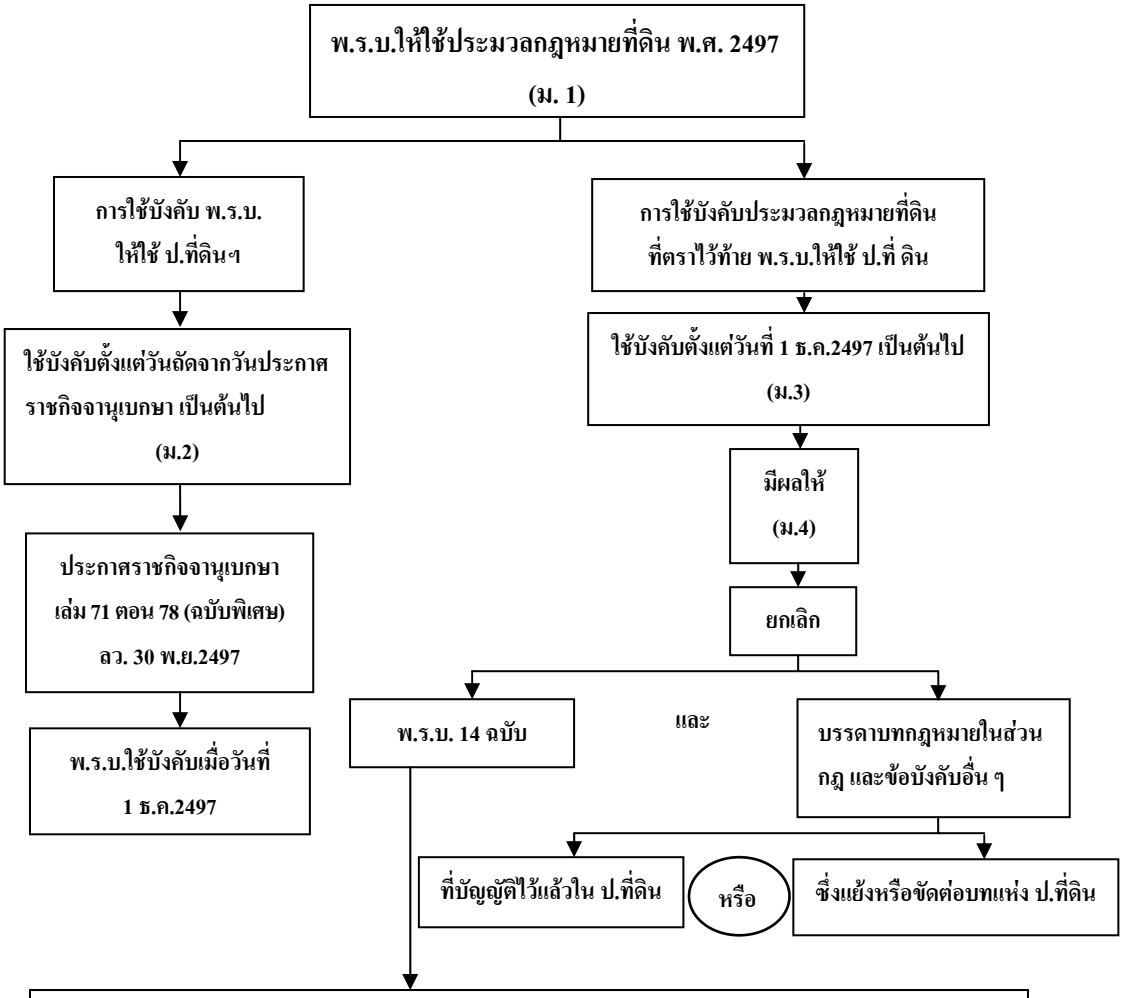
มาตรา	86	การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว	302
มาตรา	94	คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย	304
มาตรา	103	ค่าธรรมเนียม	307
มาตรา	104	ราคาประเมินที่ดิน	307
มาตรา	108,108 ทวิ	บทลงโทษผู้ฝ่าฝืนมาตรา 9	308

“ถูกต้อง สุจริต รวดเร็ว”

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

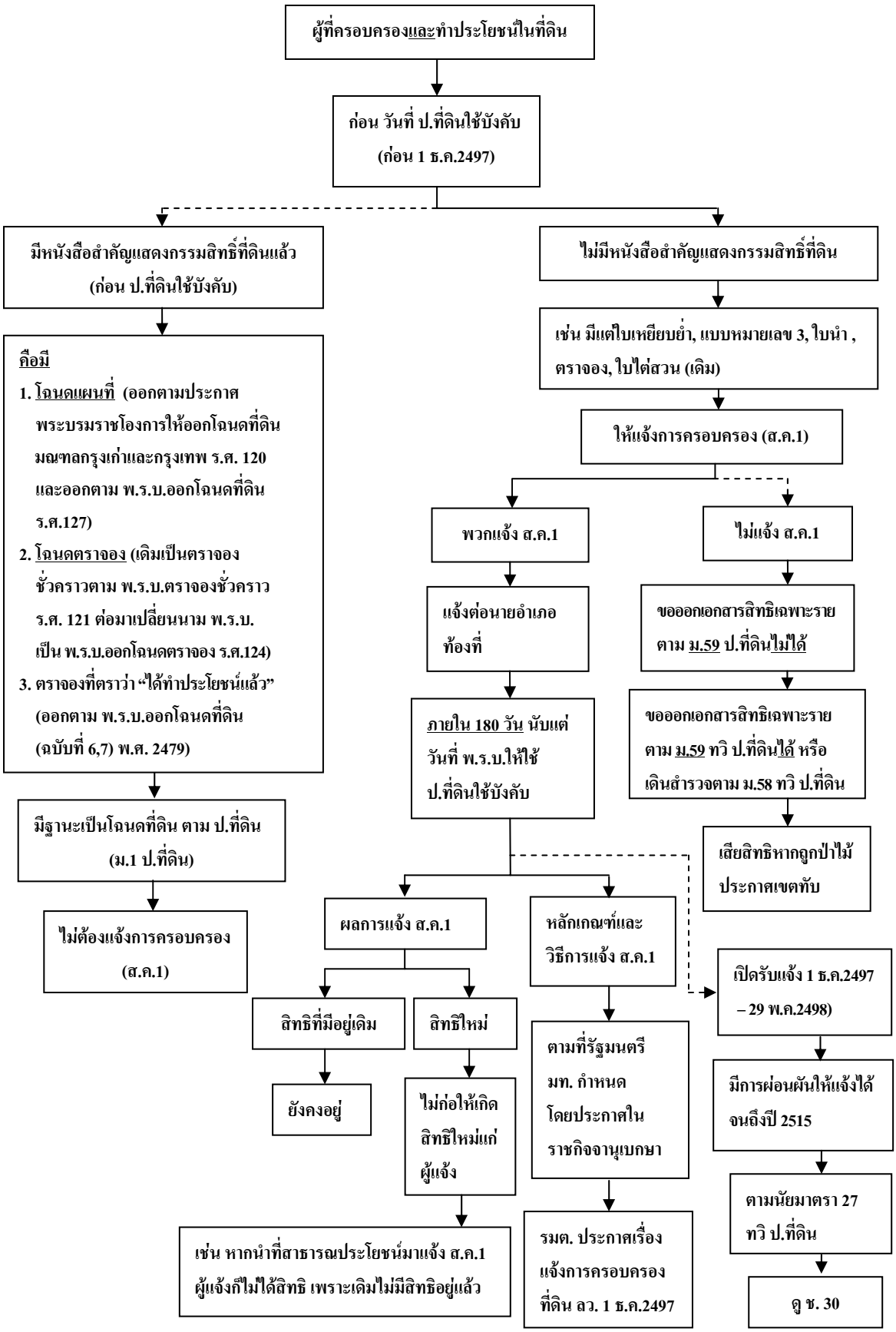
มาตรา 1 - 4 การบังคับใช้กฎหมาย



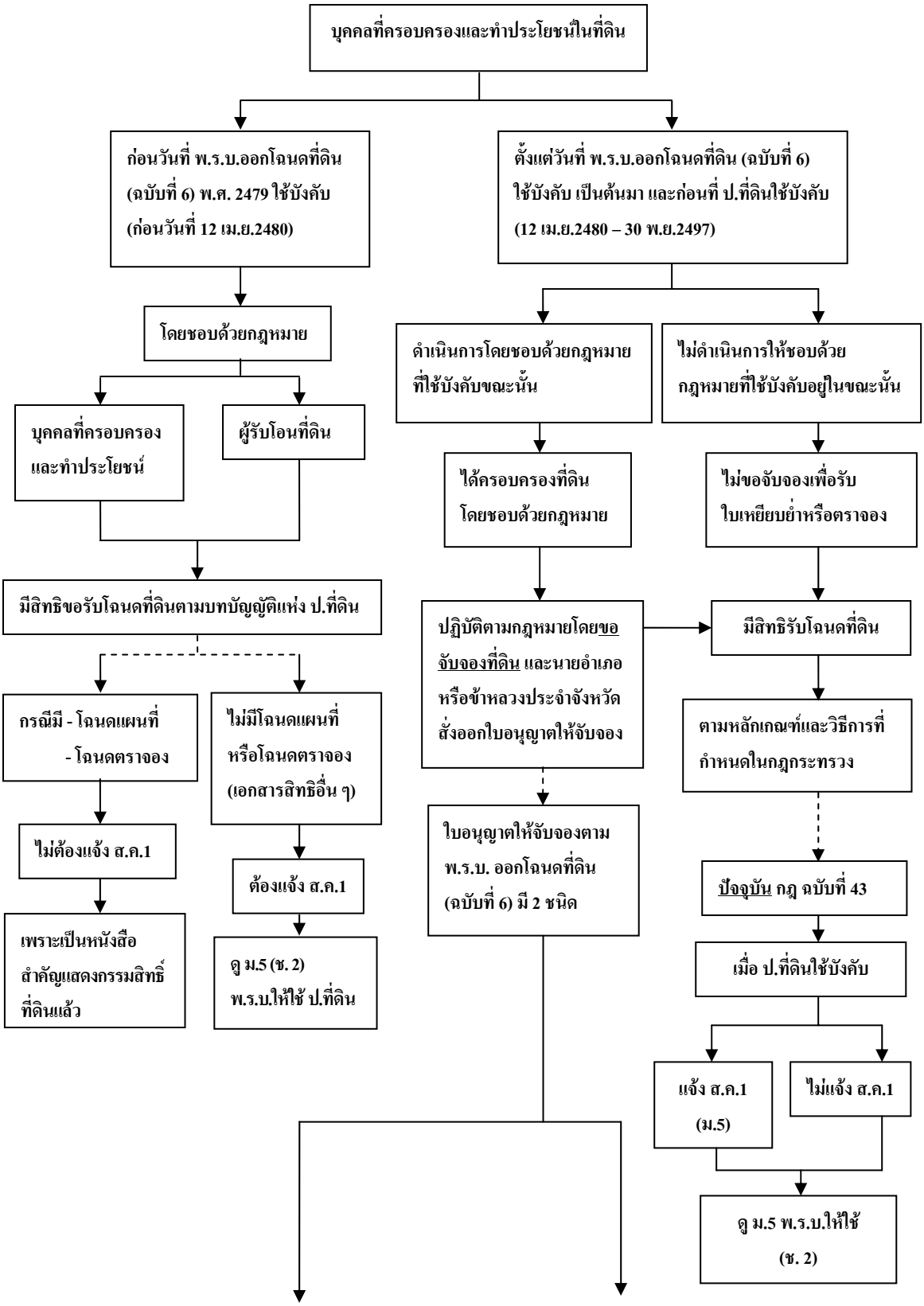
1. พระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ซึ่งประกาศเปลี่ยนนามพระราชบัญญัติเมื่อรัตนโกสินทรศก 124 เป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง
2. พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก 127
3. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 2
4. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 3
5. พระราชบัญญัติแก้ไขความในมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127
6. พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช 2478
7. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 5) พุทธศักราช 2479
8. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479
9. พระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด เพื่อค้ากำไร พุทธศักราช 2485
10. พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 7) พุทธศักราช 2486
11. พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช 2486
12. พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2492
13. พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช 2486
14. พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2493

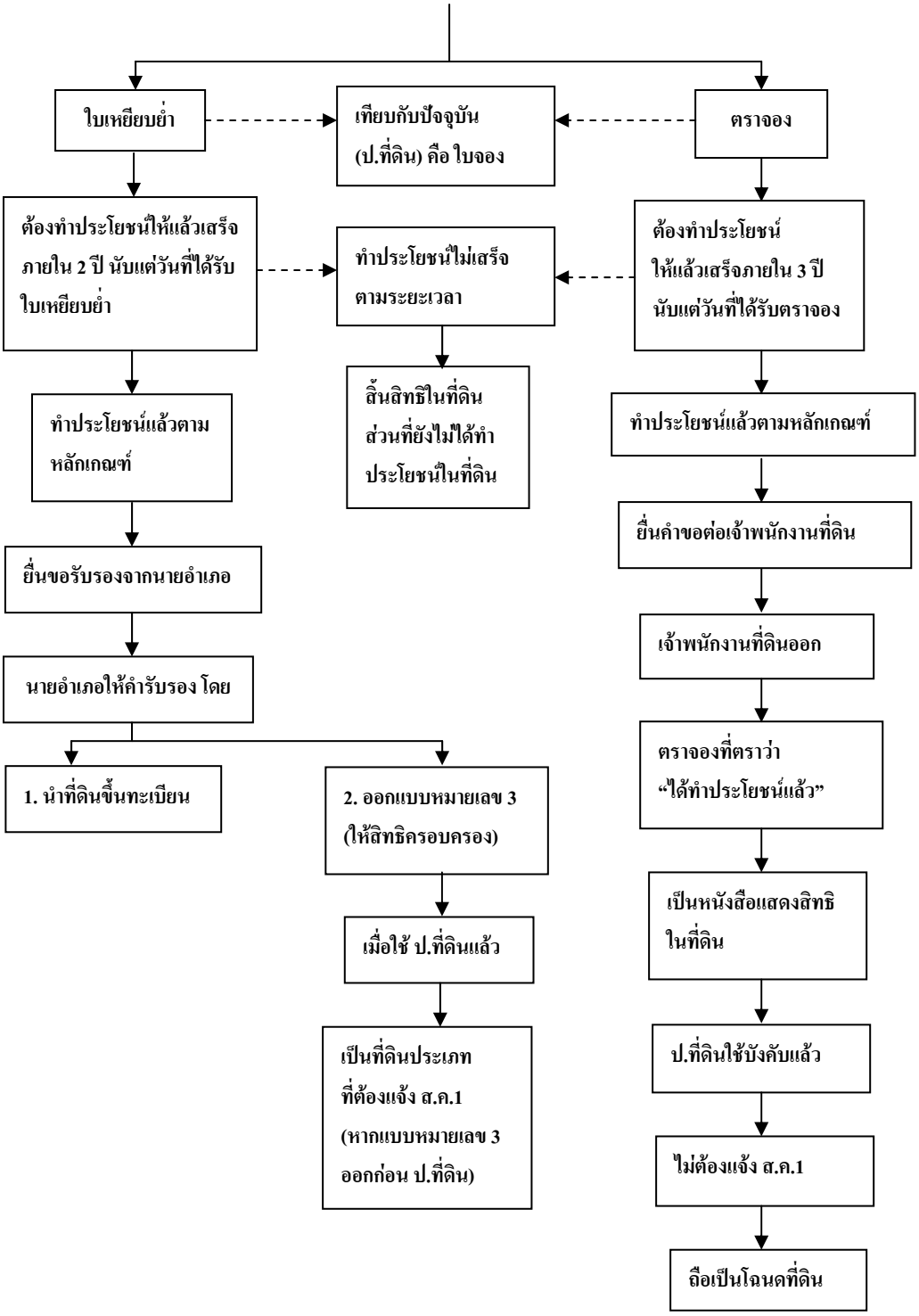
มาตรา 5 สิทธิของบุคคลในที่ดินที่มีอยู่ก่อน ป.ที่ดิน

(ที่มาของ ส.ค.1)



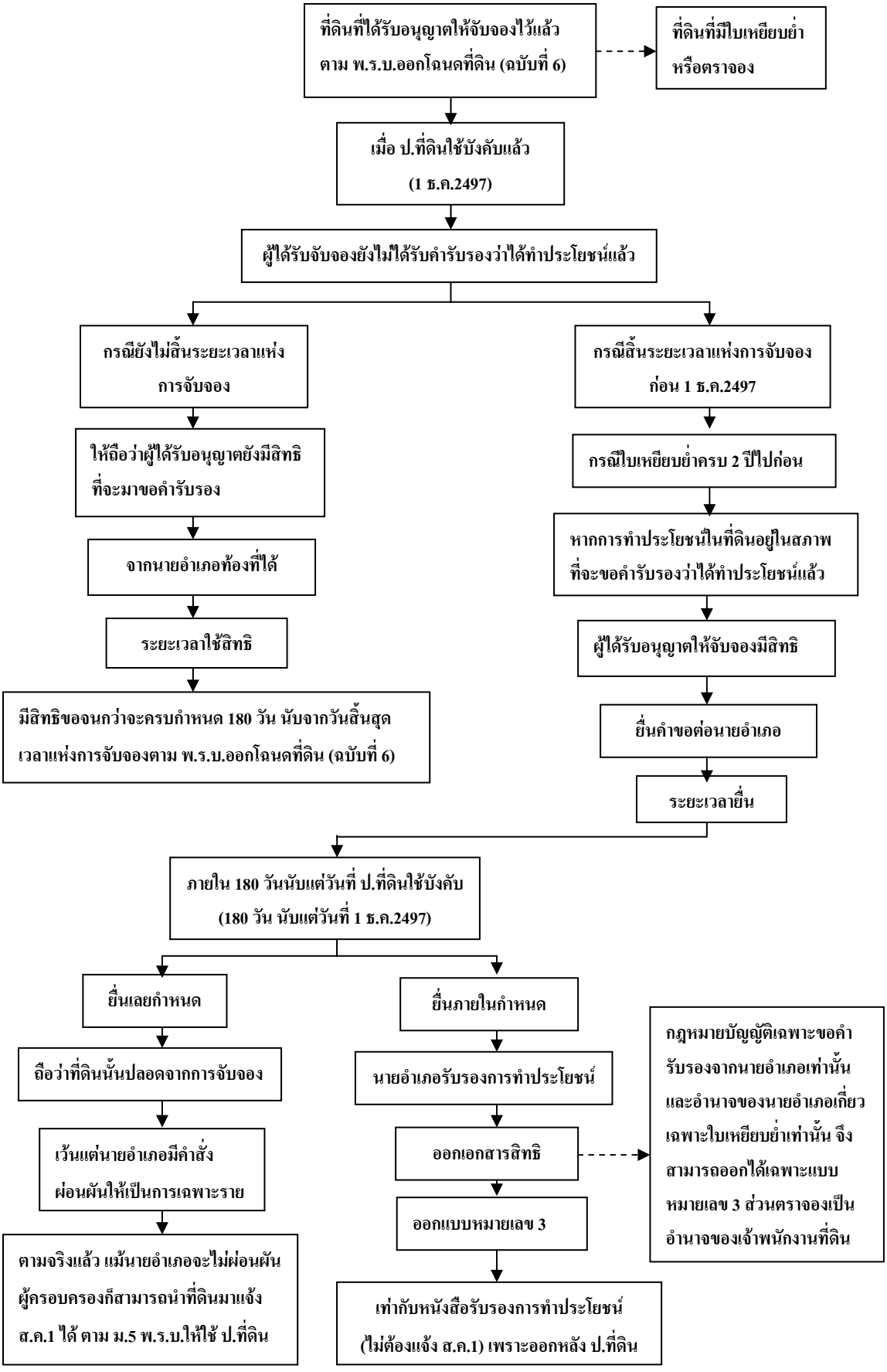
มาตรา 6 การรับรองสิทธิของผู้ดำเนินการตามกฎหมายเก่าอยู่แล้ว




ใบเหยียบย่ำ
เทียบกับปัจจุบัน (ป.ที่ดิน) คือ ใบจอง
ตราจอง
ต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับใบเหยียบย่ำ
ทำประโยชน์ไม่เสร็จตามระยะเวลา
ต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับตราจอง
ทำประโยชน์แล้วตามหลักเกณฑ์
สิ้นสิทธิในที่ดินส่วนที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดิน
ทำประโยชน์แล้วตามหลักเกณฑ์
ยื่นขอรับรองจากนายอำเภอ
ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
นายอำเภอให้คำรับรอง โดย
เจ้าพนักงานที่ดินออก
1. นำที่ดินขึ้นทะเบียน
2. ออกแบบหมายเลข 3 (ให้สิทธิครอบครอง)
ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”
เมื่อใช้ ป.ที่ดินแล้ว
เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
เป็นที่ดินประเภทที่ต้องแจ้ง ส.ค.1 (หากแบบหมายเลข 3 ออกก่อน ป.ที่ดิน)
ป.ที่ดินใช้บังคับแล้ว
ไม่ต้องแจ้ง ส.ค.1
ถือเป็นโฉนดที่ดิน

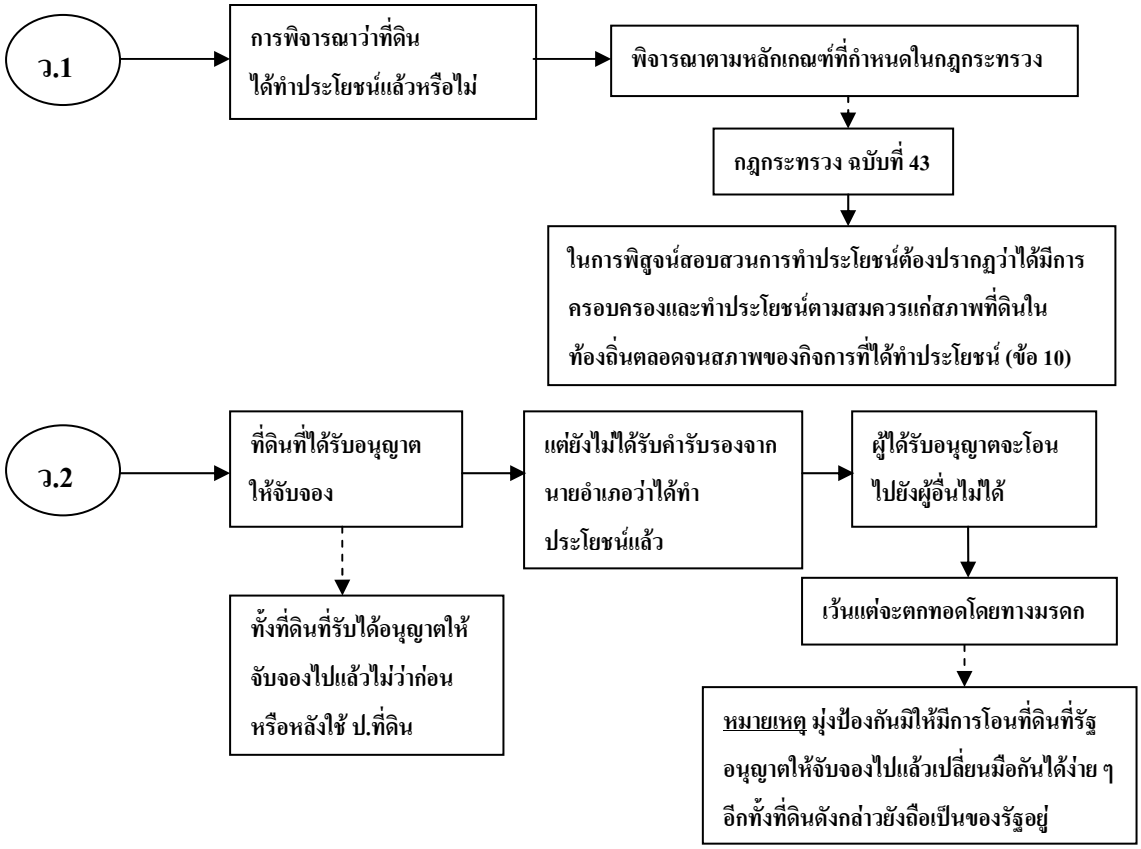
มาตรา 7 สิทธิของผู้ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินตามกฎหมายเก่า

(ที่มาของแบบหมายเลข 3 หลัง ป.ที่ดิน)



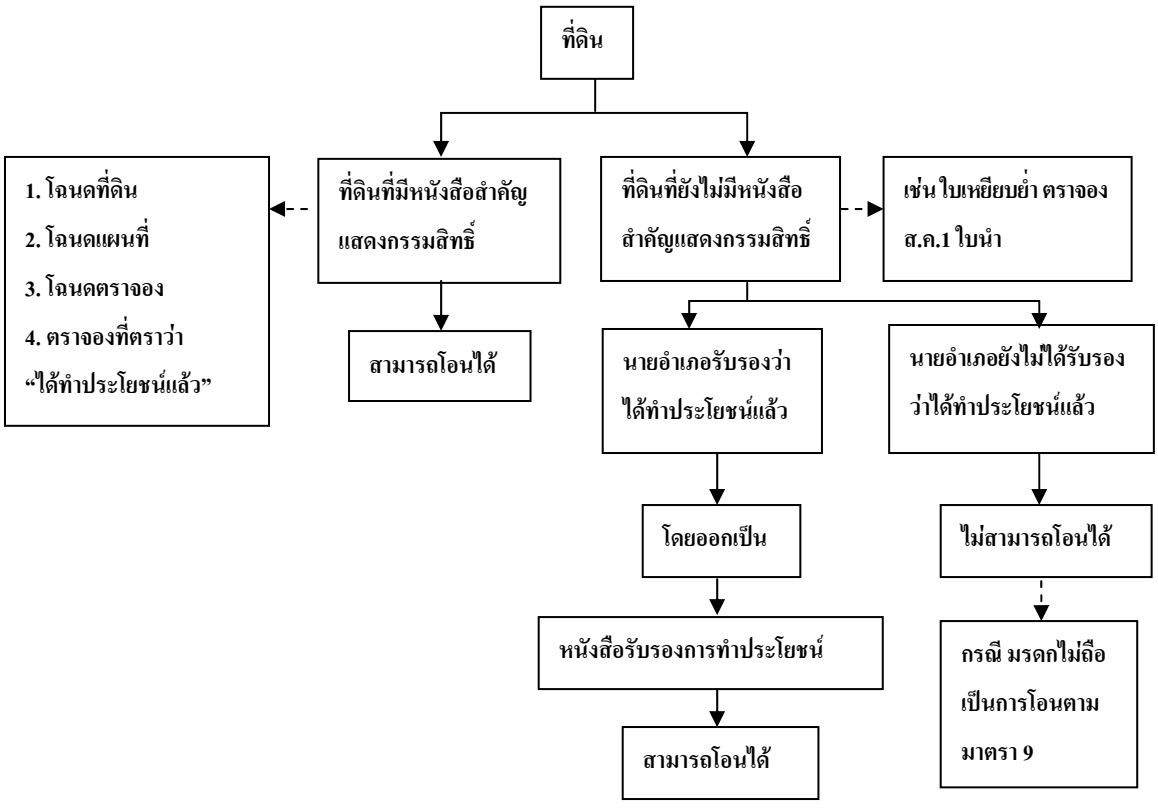
(ช.5)

มาตรา 8 การทำประโยชน์ในที่ดิน และการโอนที่ดินจับจอง

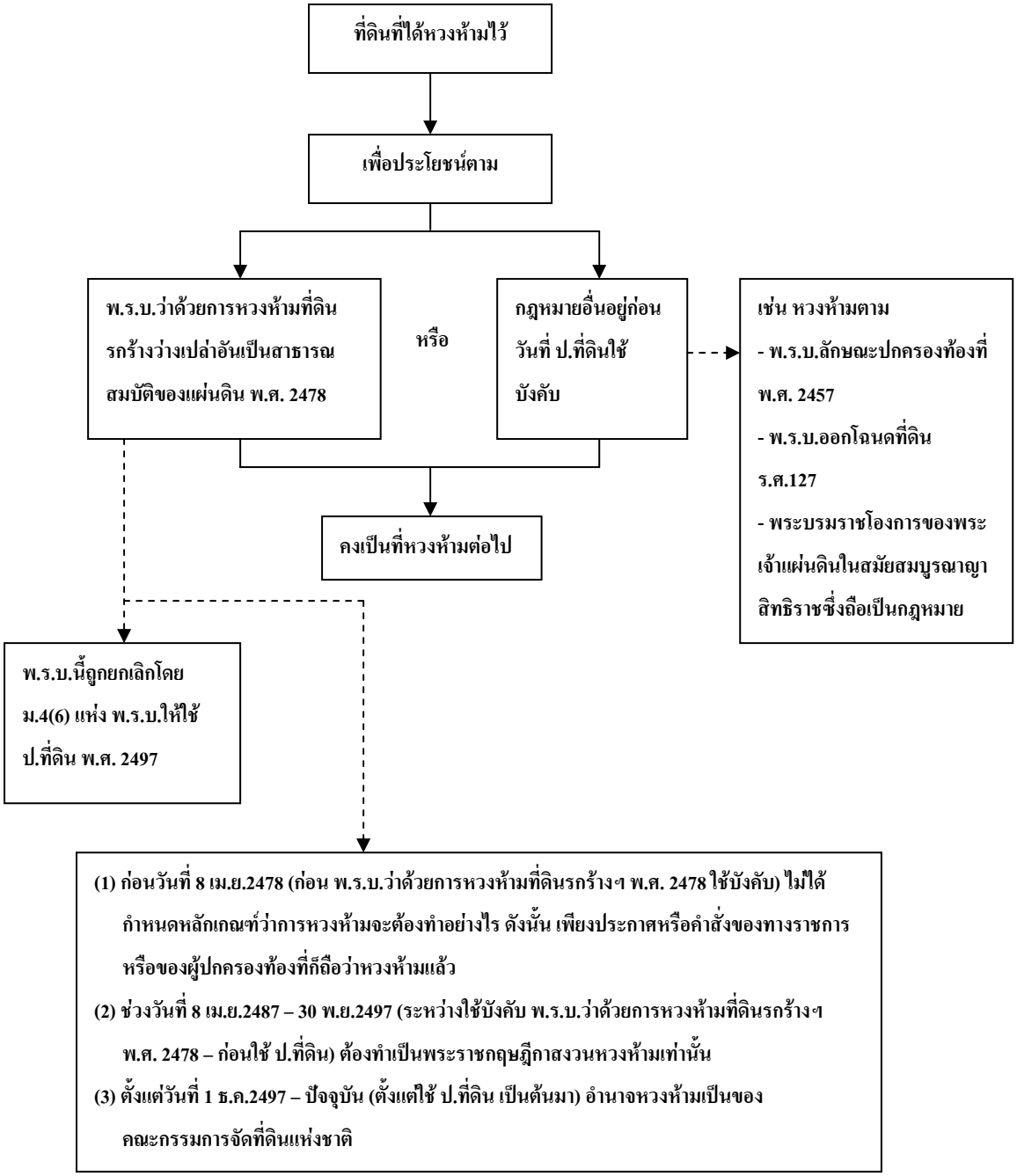


มาตรา 9 การโอนสิทธิครอบครอง

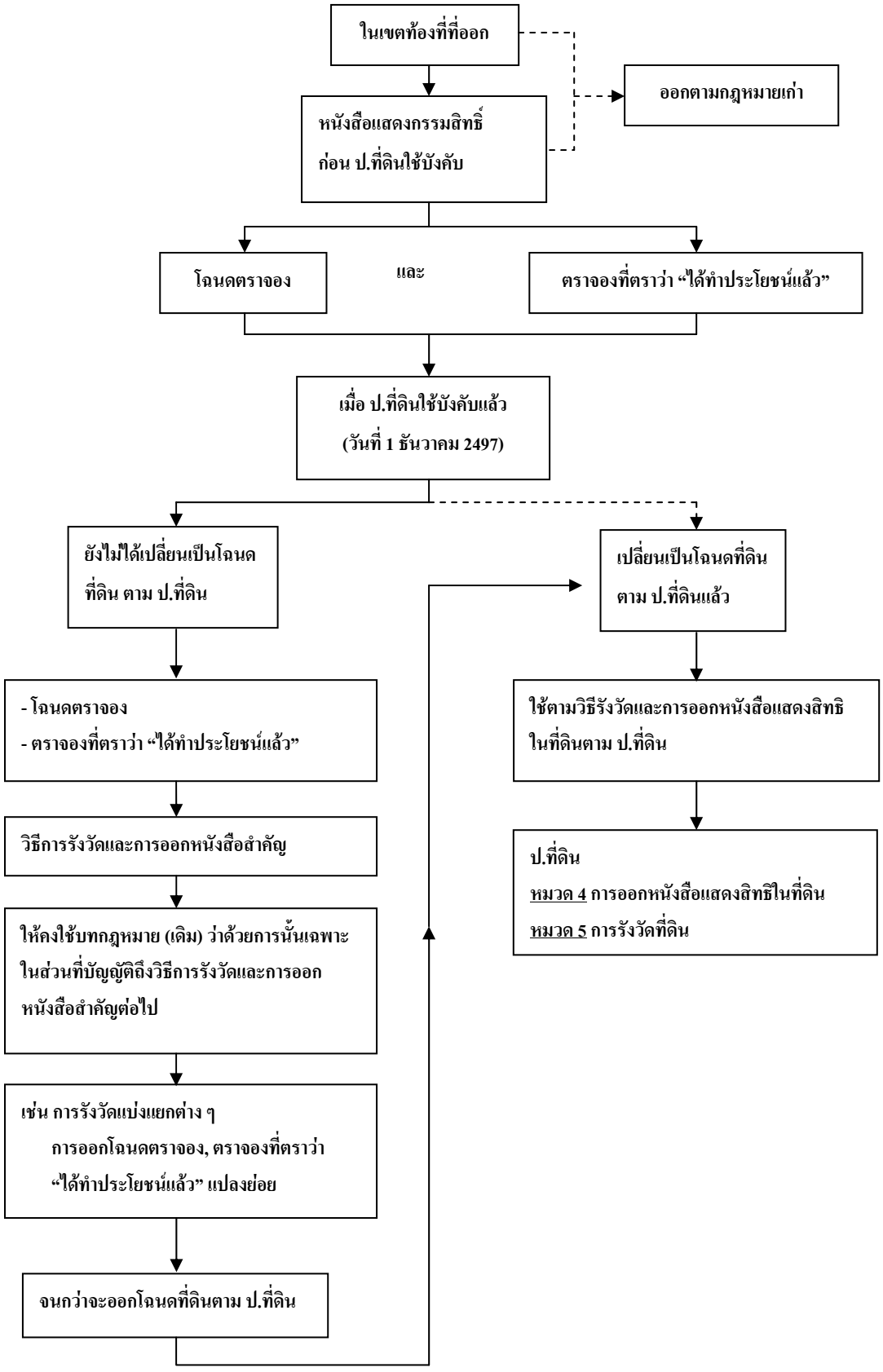
(ช.6)



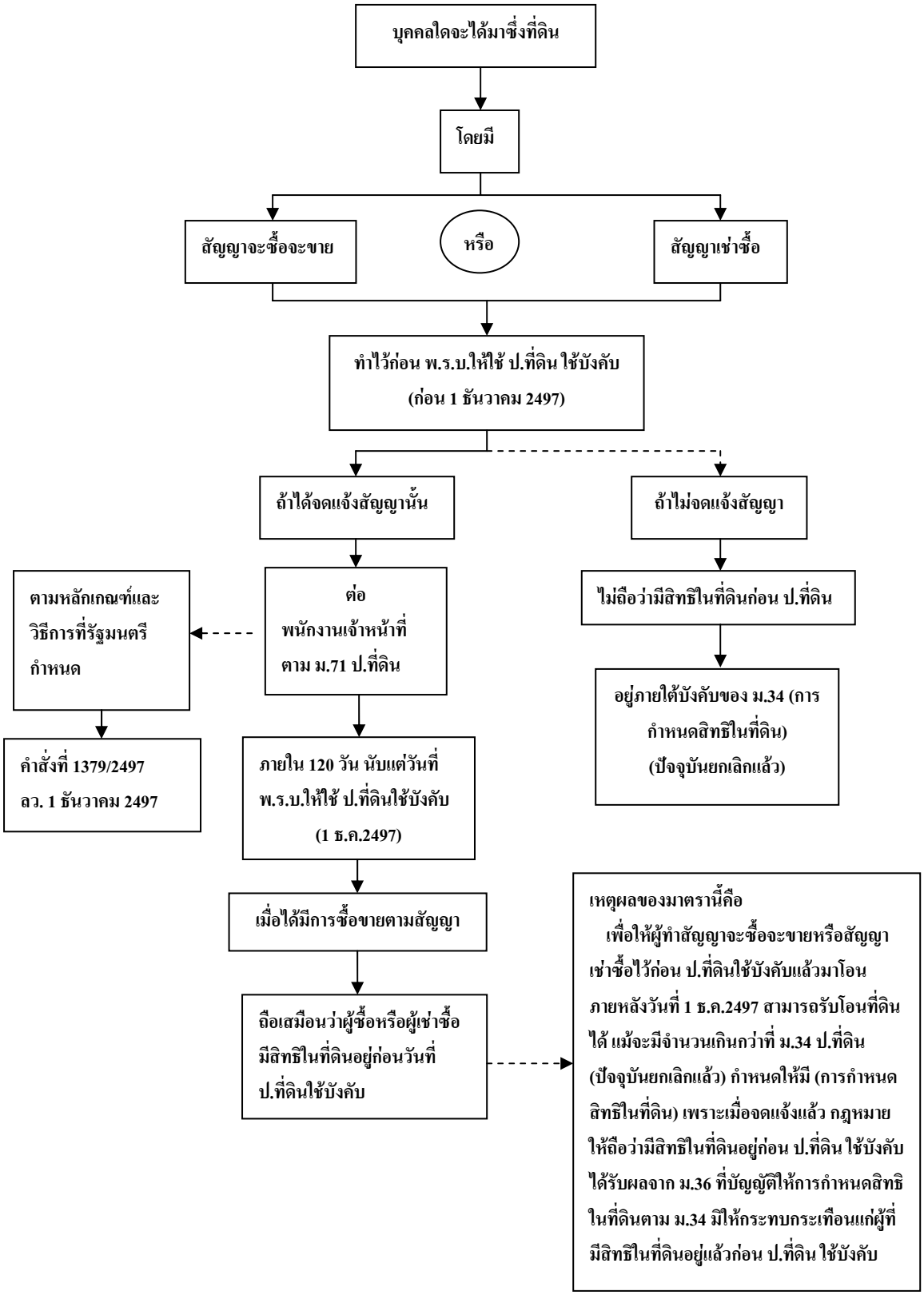
มาตรา 10 รับรองการหวงห้ามที่ดินตามกฎหมายแล้ว



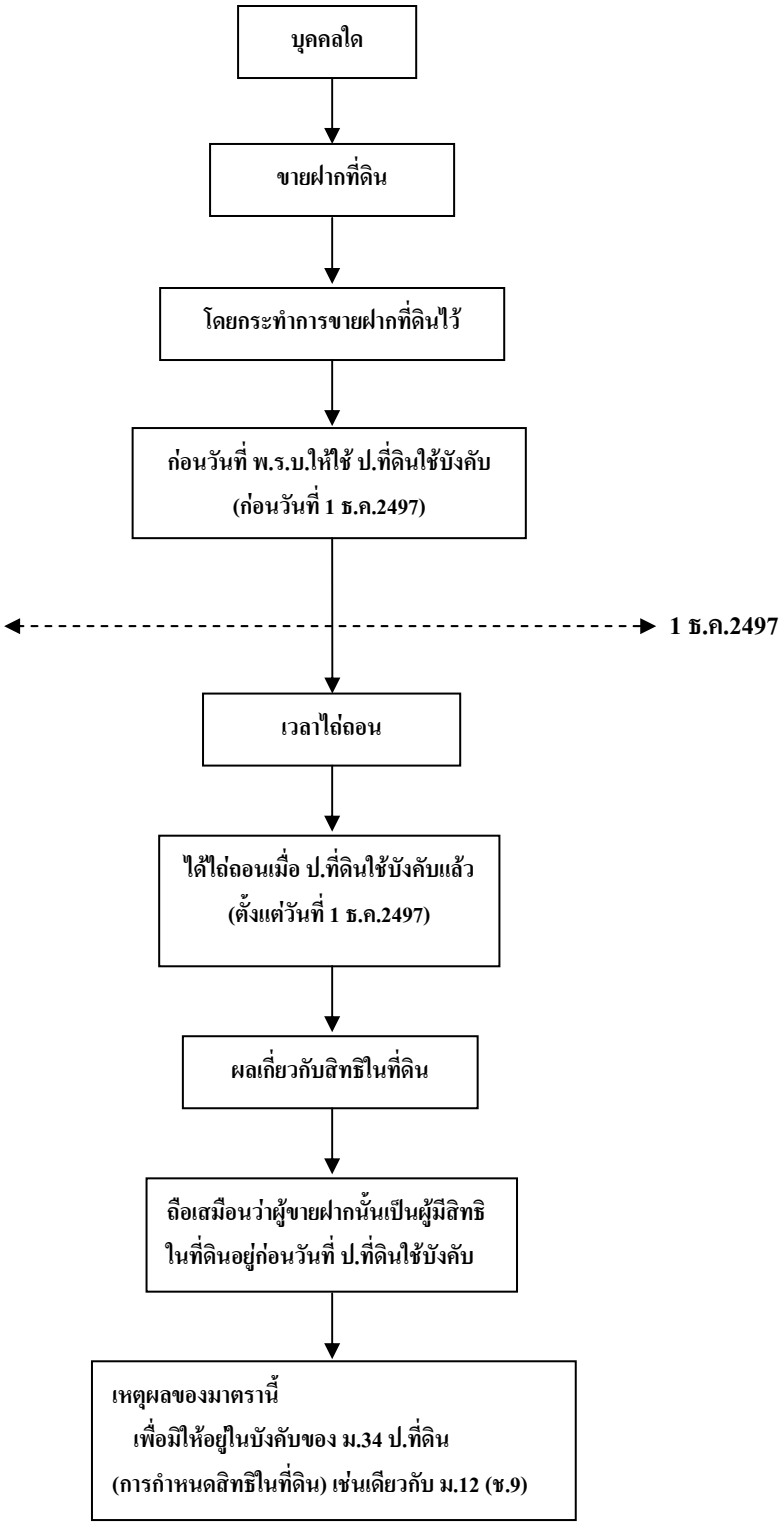
มาตรา 11 การนำวิธีรังวัดเก่าใช้กับหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์รุ่นเก่า



มาตรา 12 นิติกรรมที่ทำไว้ก่อน ป.ที่ดิน (การคุ้มครองการถือสิทธิในที่ดิน)

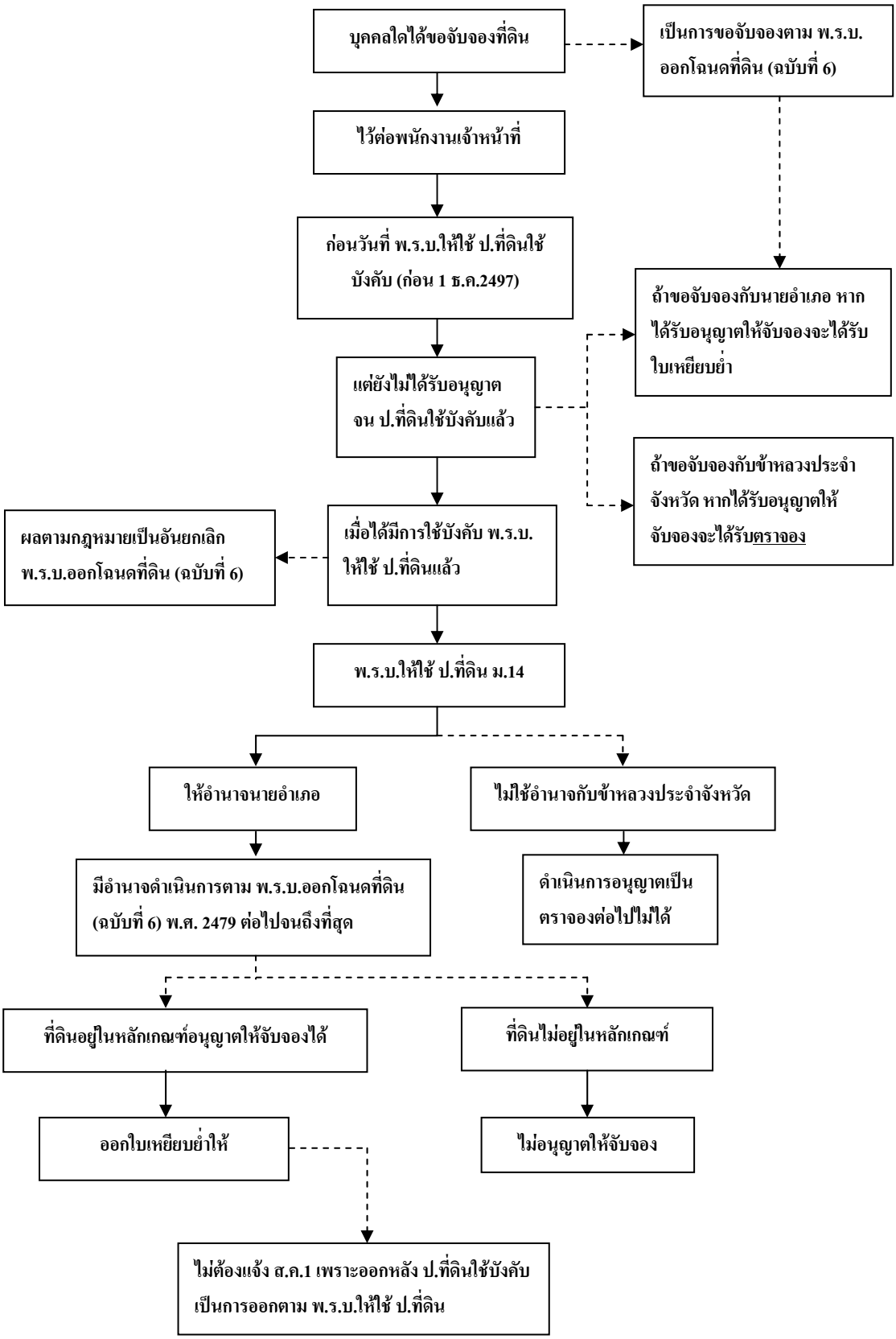


มาตรา 13 การรับรองสิทธิในที่ดินกรณีขายฝากไว้ก่อน ป.ที่ดินใช้บังคับ

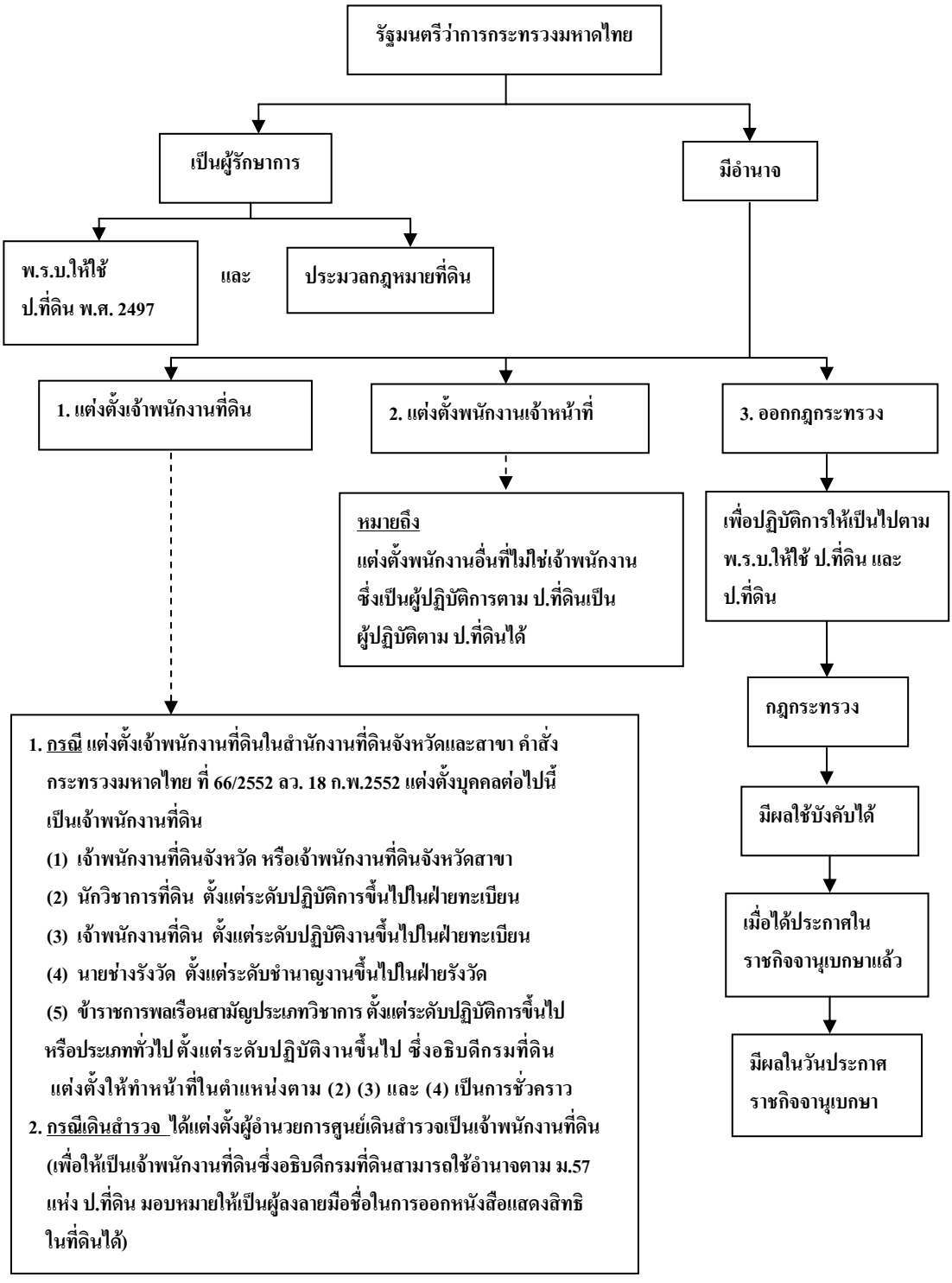


มาตรา 14 สิทธิของผู้ขอจับจองที่ดินก่อน ป.ที่ดิน

(ที่มาของใบเหยียบย่ำหลัง ป.ที่ดิน)



มาตรา 15 อำนาจผู้รักษาการ พ.ร.บ.



ประมวลกฎหมายที่ดิน

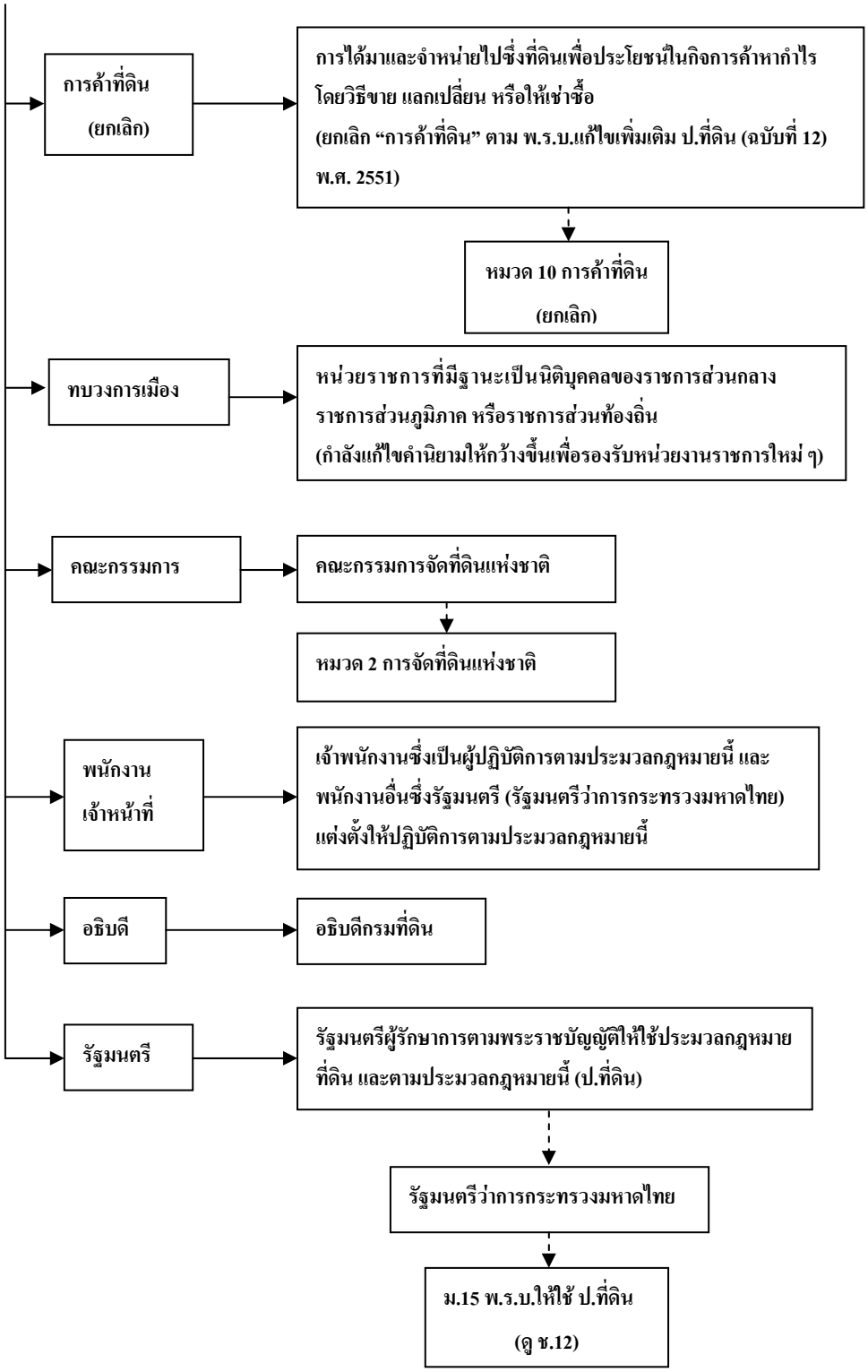
ประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวดที่ 1

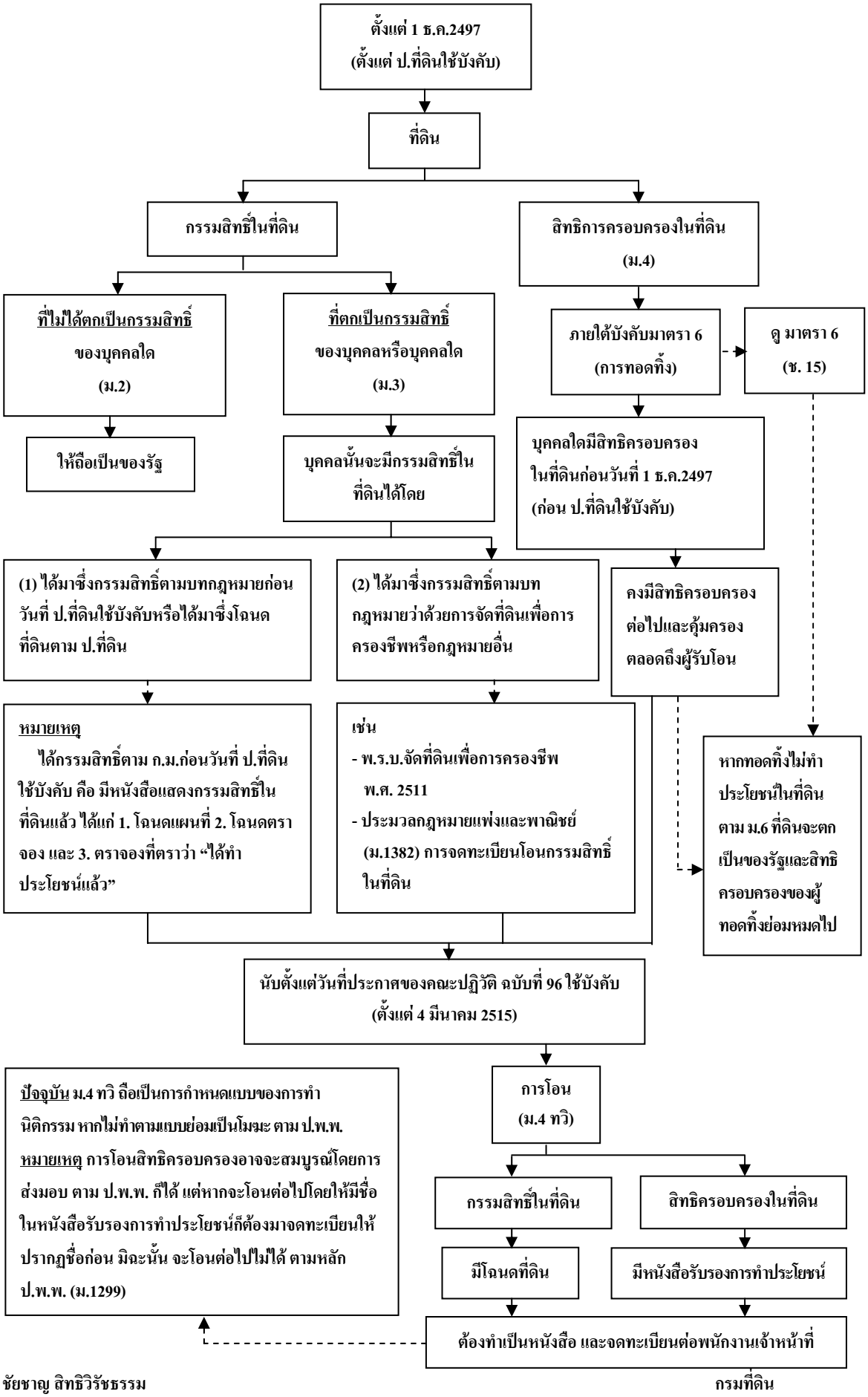
บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา 1 คำนิยาม

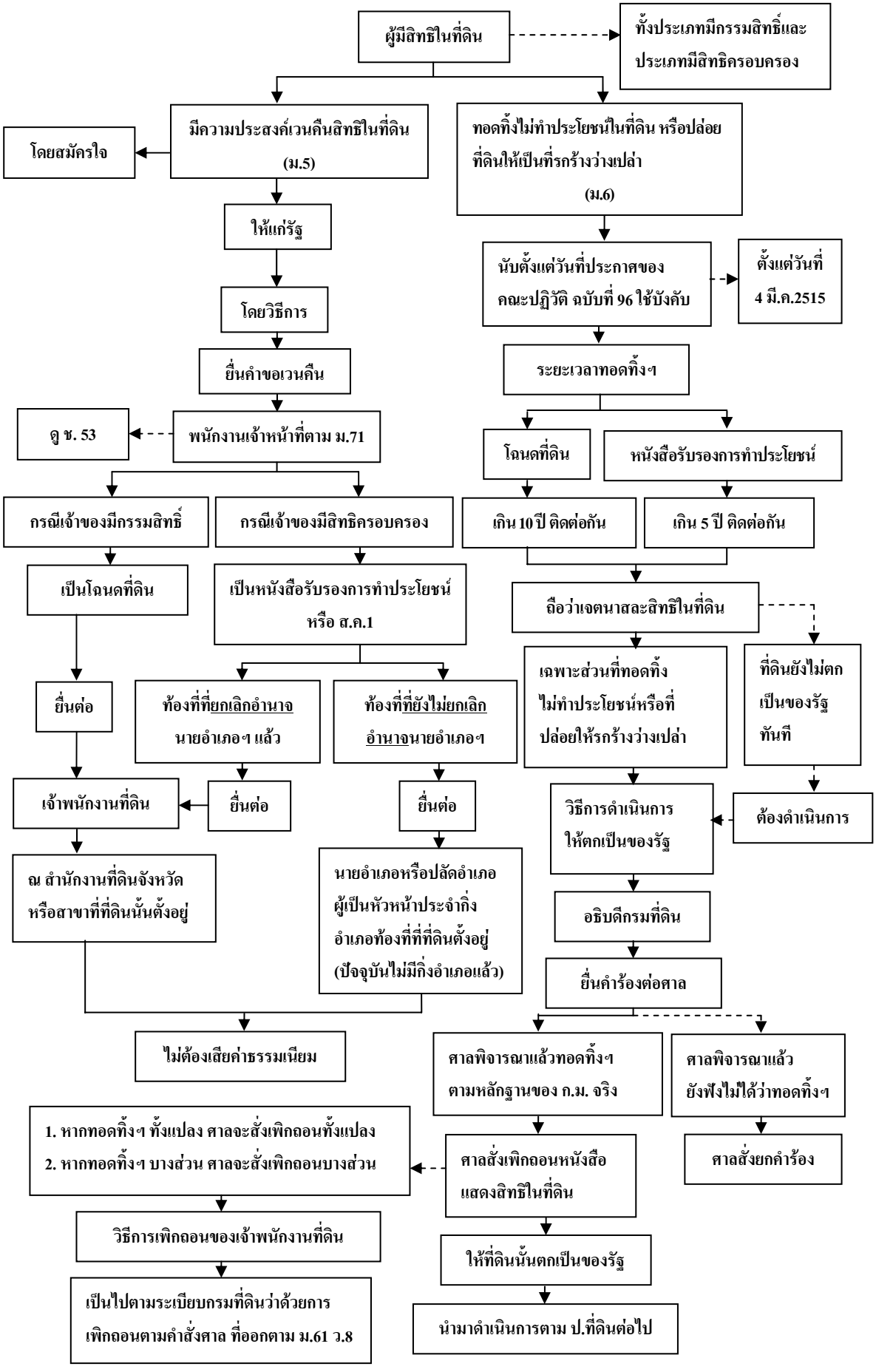



การค้าที่ดิน
(ยกเลิก)
การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร
โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อ
(ยกเลิก "การค้าที่ดิน" ตาม พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.ที่ดิน (ฉบับที่ 12)
พ.ศ. 2551)
หมวด 10 การค้าที่ดิน
(ยกเลิก)
ทบวงการเมือง
หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง
ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น
(กำลังแก้ไขคำนิยามให้กว้างขึ้นเพื่อรองรับหน่วยงานราชการใหม่ ๆ)
คณะกรรมการ
คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
หมวด 2 การจัดที่ดินแห่งชาติ
พนักงาน
เจ้าหน้าที่
เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้ และ
พนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรี (รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย)
แต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้
อธิบดี
อธิบดีกรมที่ดิน
รัฐมนตรี
รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย
ที่ดิน และตามประมวลกฎหมายนี้ (ป.ที่ดิน)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ม.15 พ.ร.บ.ให้ใช้ ป.ที่ดิน
(ดู ช.12)

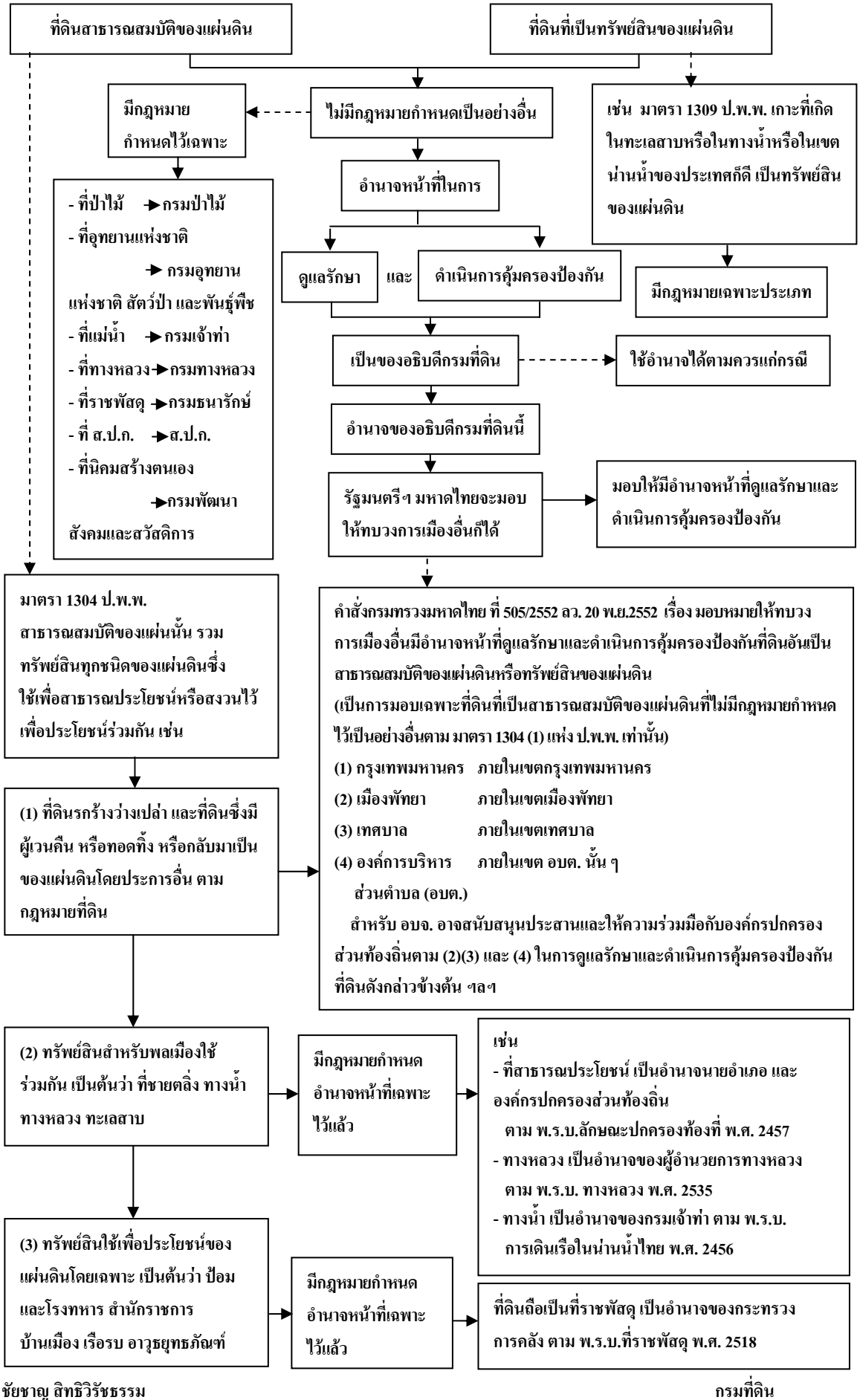
มาตรา 2 - 4 ทวิ การมีกรรมสิทธิ์ และการรับรองสิทธิครอบครองในที่ดิน



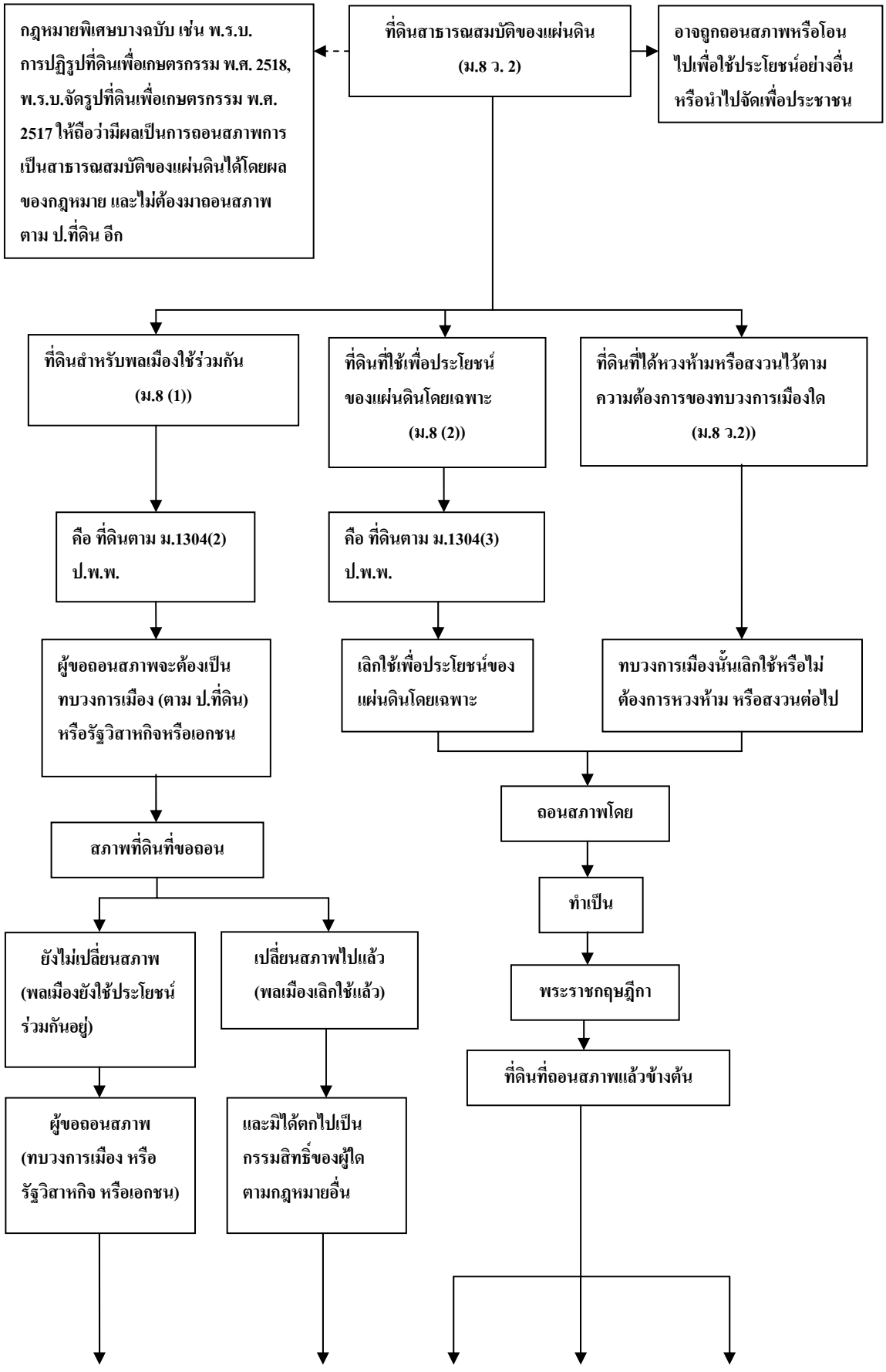
มาตรา 5 – 6 เวนคืนสิทธิในที่ดินให้รัฐและการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์

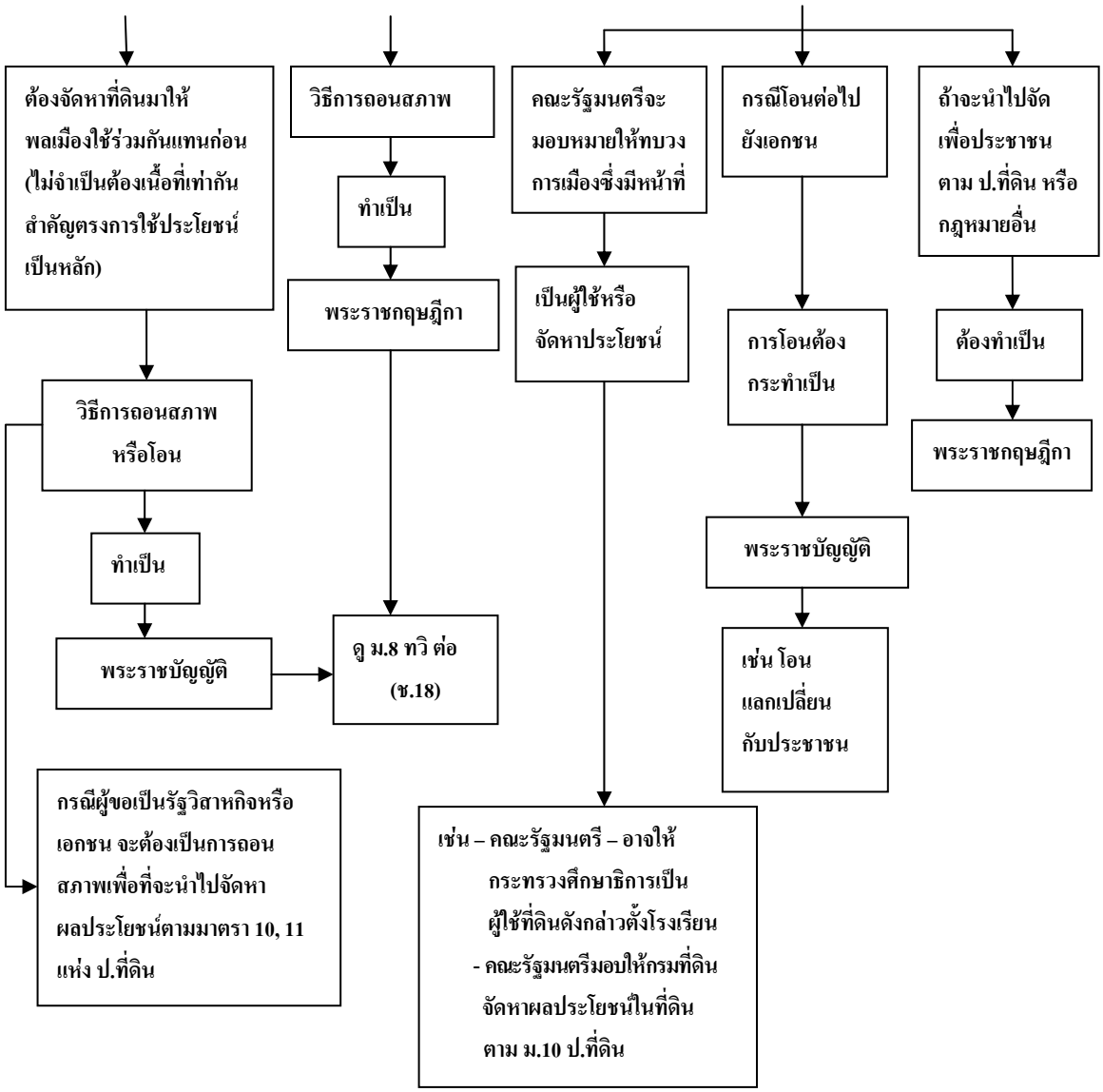


มาตรา 8 ว.1 การดูแลรักษาสาธารณสมบัติของแผ่นดิน



มาตรา 8 ว. 2, 3 การถอนสภาพที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน





การตรา พ.ร.บ. หรือพระราชกฤษฎีกาข้างต้น (ม.8 ว.3) → ต้องมีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายด้วย

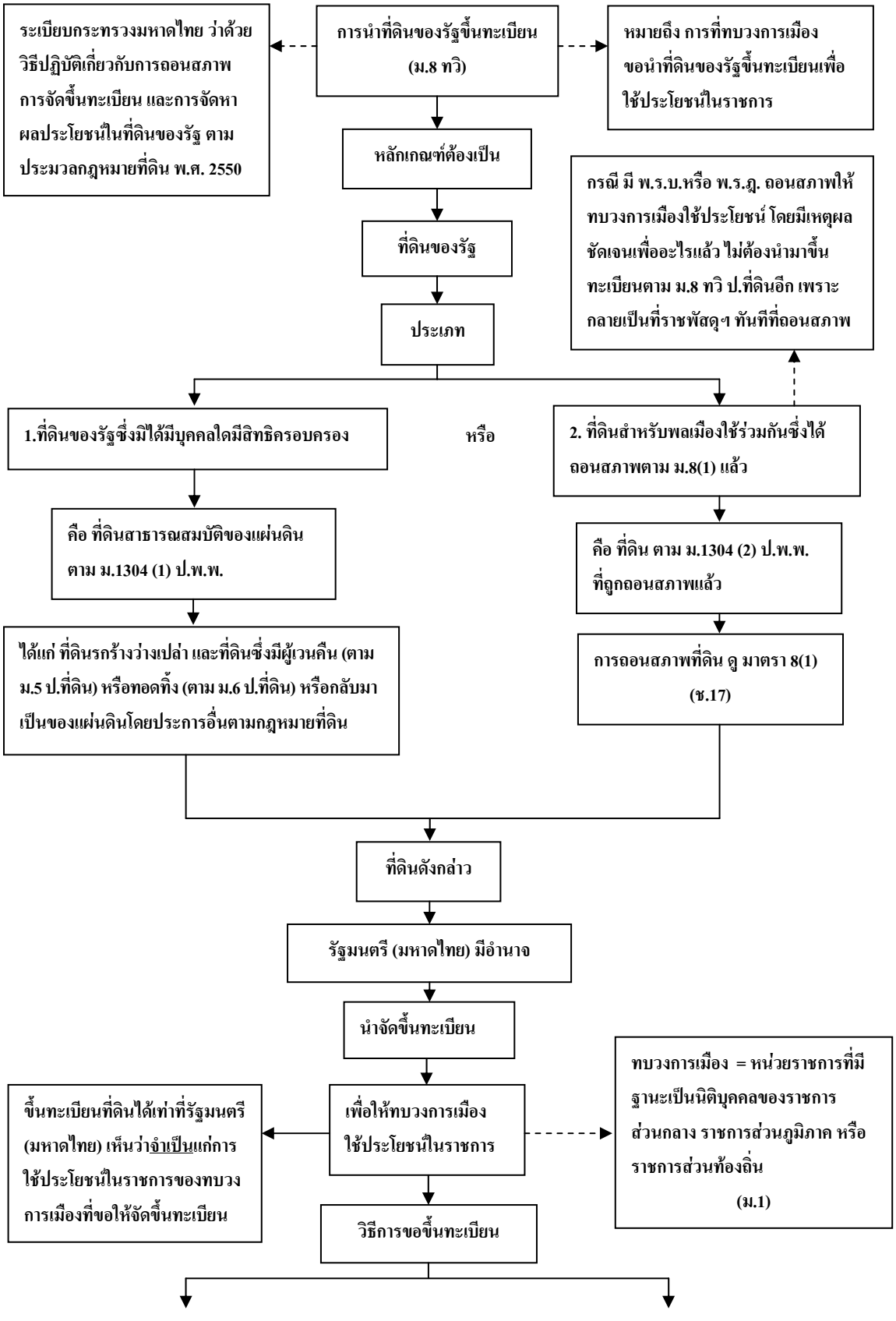
ระเบียบทางปฏิบัติ → ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการถอนสภาพ การจัดขึ้นทะเบียน และการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2550

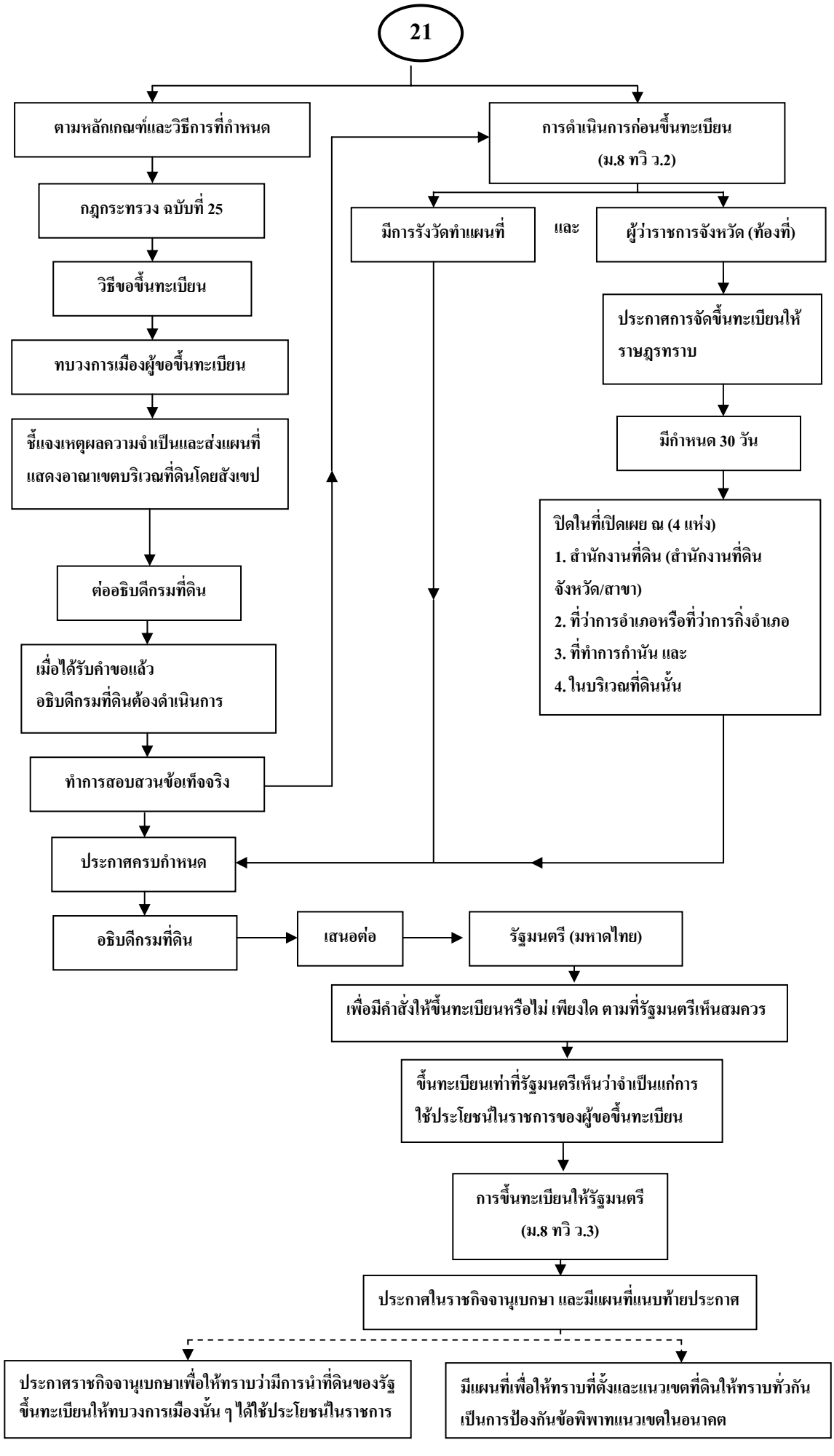
(ช.18)

มาตรา 8 ทวิ การนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียน

ประกอบกับ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 25

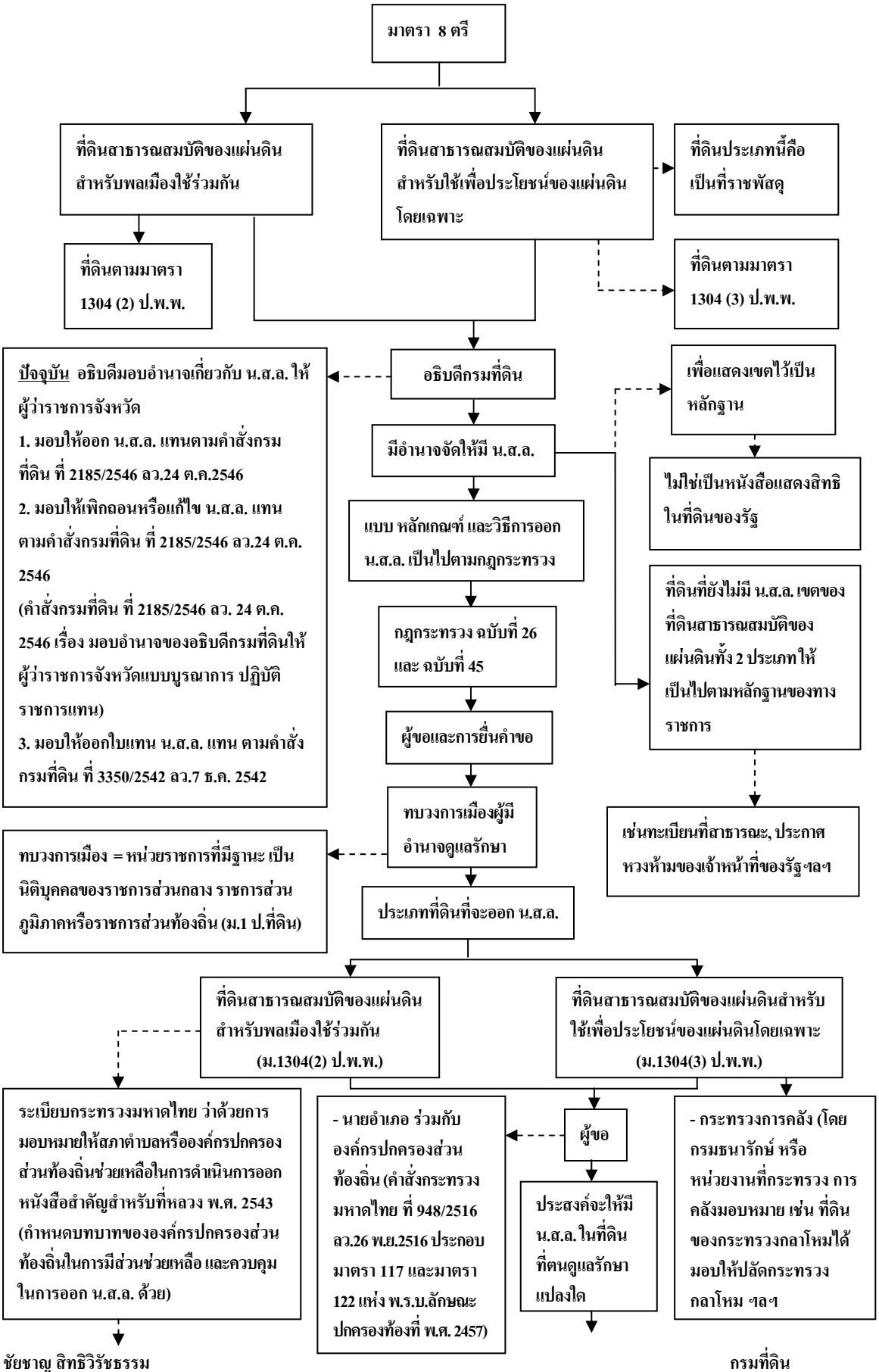



ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
กฎกระทรวง ฉบับที่ 25
วิธีขอขึ้นทะเบียน
ทบวงการเมืองผู้ขอขึ้นทะเบียน
ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นและส่งแผนที่แสดงอาณาเขตบริเวณที่ดินโดยสังเขป
ต่ออธิบดีกรมที่ดิน
เมื่อได้รับคำขอแล้ว อธิบดีกรมที่ดินต้องดำเนินการ
ทำการสอบสวนข้อเท็จจริง
ประกาศครบกำหนด
อธิบดีกรมที่ดิน
เสนอต่อ
รัฐมนตรี (มหาดไทย)
เพื่อมีคำสั่งให้ขึ้นทะเบียนหรือไม่ เพียงใด ตามที่รัฐมนตรีเห็นสมควร
ขึ้นทะเบียนเท่าที่รัฐมนตรีเห็นว่าจำเป็นแก่การใช้ประโยชน์ในราชการของผู้ขอขึ้นทะเบียน
การขึ้นทะเบียนให้รัฐมนตรี (ม.8 ทวิ ว.3)
ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และมีแผนที่แนบท้ายประกาศ
ประกาศราชกิจจานุเบกษาเพื่อให้ทราบว่ามีการนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียนให้ทบวงการเมืองนั้น ๆ ได้ใช้ประโยชน์ในราชการ
มีแผนที่เพื่อให้ทราบที่ตั้งและแนวเขตที่ดินให้ทราบทั่วกัน เป็นการป้องกันข้อพิพาทแนวเขตในอนาคต
การดำเนินการก่อนขึ้นทะเบียน (ม.8 ทวิ ว.2)
มีการรังวัดทำแผนที่
และ
ผู้ว่าราชการจังหวัด (ท้องที่)
ประกาศการจัดขึ้นทะเบียนให้ราษฎรทราบ
มีกำหนด 30 วัน
ปิดในที่เปิดเผย ณ (4 แห่ง)
1. สำนักงานที่ดิน (สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา)
2. ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ
3. ที่ทำการกำนัน และ
4. ในบริเวณที่ดินนั้น

(ช.19)

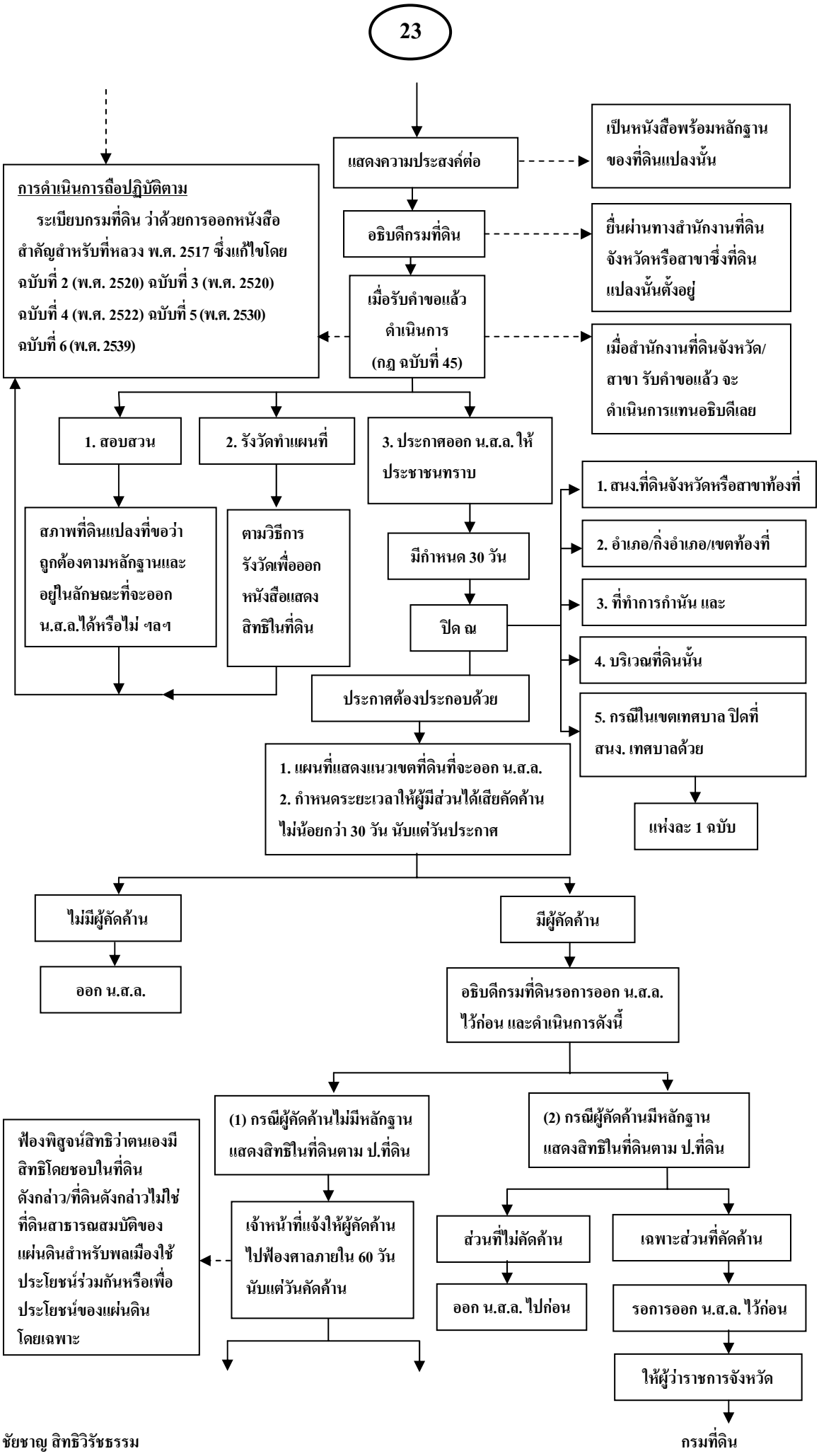
มาตรา 8 ตรี การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.)

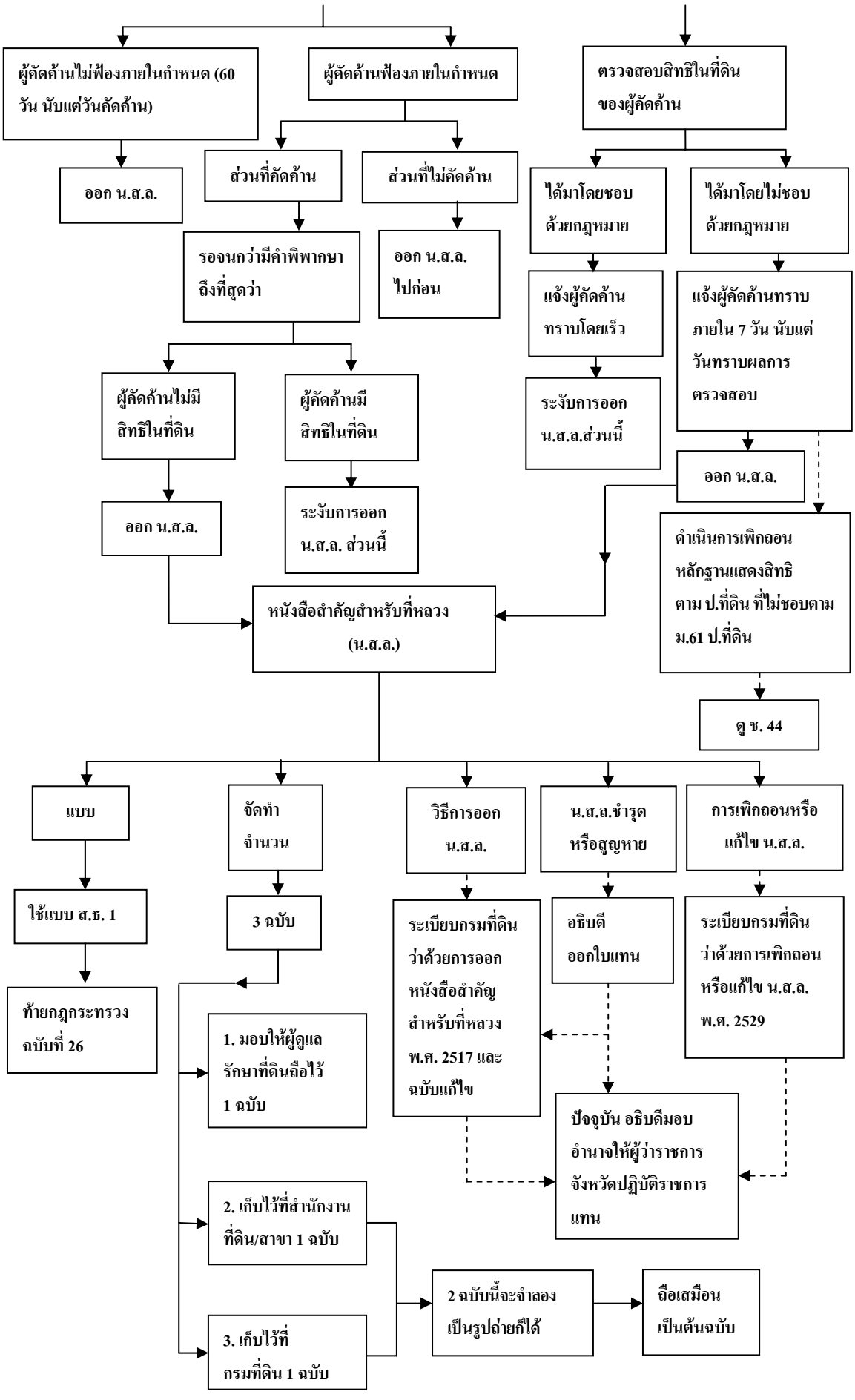
กฎกระทรวง ฉบับที่ 26, 45



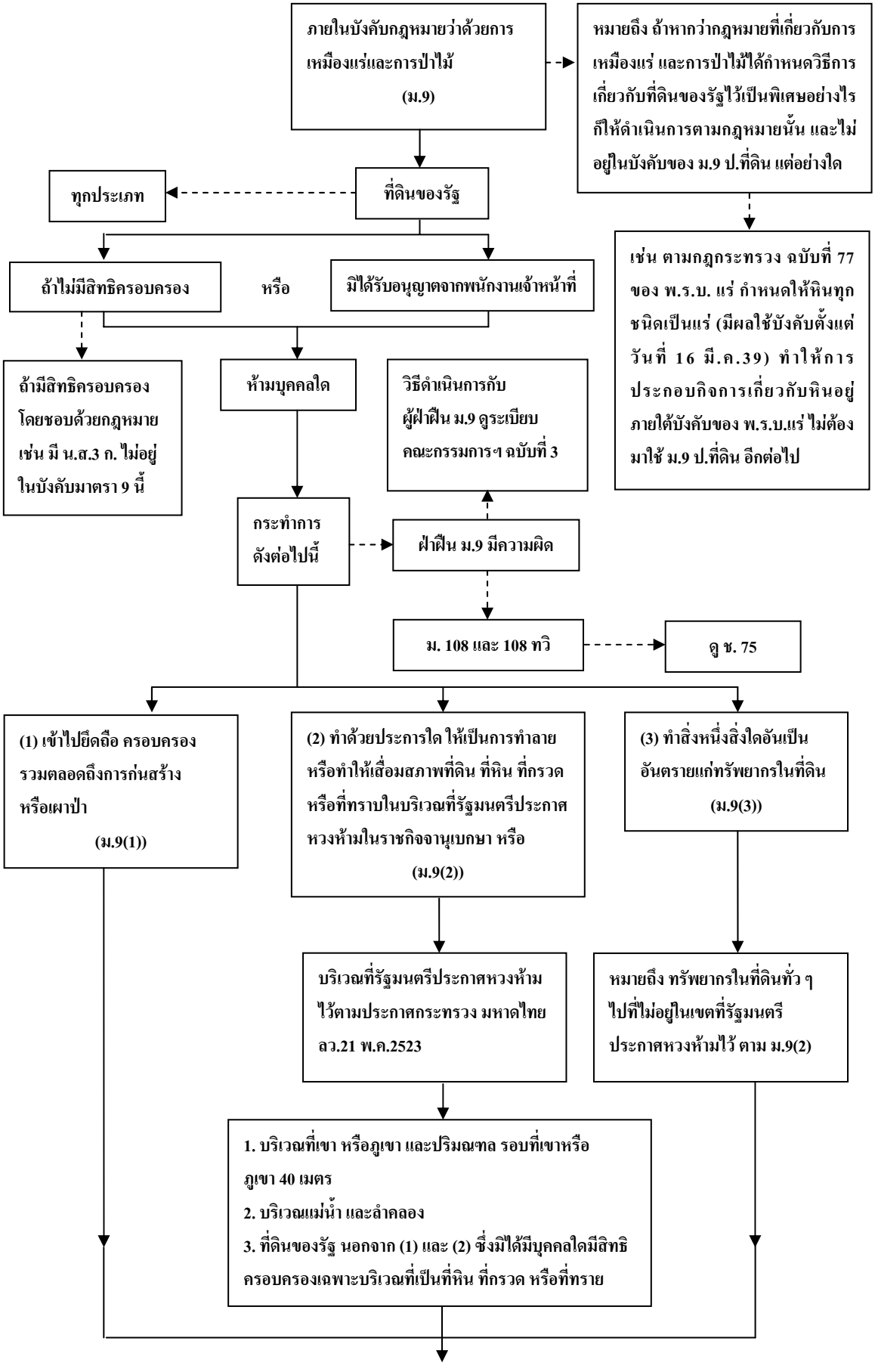
ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

กรมที่ดิน


แสดงความประสงค์ต่อ
เป็นหนังสือพร้อมหลักฐานของที่ดินแปลงนั้น
อธิบดีกรมที่ดิน
ยื่นผ่านทางสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่
เมื่อรับคำขอแล้ว ดำเนินการ (กฎ ฉบับที่ 45)
เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา รับคำขอแล้ว จะดำเนินการแทนอธิบดีเลย
การดำเนินการถือปฏิบัติตาม
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. 2517 ซึ่งแก้ไขโดย ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2520) ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2520) ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2522) ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2530) ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2539)
1. สอบสวน
2. รังวัดทำแผนที่
3. ประกาศออก น.ส.ล. ให้ประชาชนทราบ
สภาพที่ดินแปลงที่ขอว่าถูกต้องตามหลักฐานและอยู่ในลักษณะที่จะออก น.ส.ล.ได้หรือไม่ ฯลฯ
ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
มีกำหนด 30 วัน
ปิด ณ
1. สนง.ที่ดินจังหวัดหรือสาขาท้องที่
2. อำเภอ/กิ่งอำเภอ/เขตท้องที่
3. ที่ทำการกำนัน และ
4. บริเวณที่ดินนั้น
5. กรณีในเขตเทศบาล ปิดที่ สนง. เทศบาลด้วย
แห่งละ 1 ฉบับ
ประกาศต้องประกอบด้วย
1. แผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่จะออก น.ส.ล.
2. กำหนดระยะเวลาให้ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันประกาศ
ไม่มีผู้คัดค้าน
ออก น.ส.ล.
มีผู้คัดค้าน
อธิบดีกรมที่ดินรอการออก น.ส.ล. ไว้ก่อน และดำเนินการดังนี้
(1) กรณีผู้คัดค้านไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินตาม ป.ที่ดิน
(2) กรณีผู้คัดค้านมีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินตาม ป.ที่ดิน
ฟ้องพิสูจน์สิทธิว่าตนเองมีสิทธิโดยชอบในที่ดินดังกล่าว/ที่ดินดังกล่าวไม่ใช่ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือเพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ
เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้คัดค้านไปฟ้องศาลภายใน 60 วัน นับแต่วันคัดค้าน
ส่วนที่ไม่คัดค้าน
ออก น.ส.ล. ไปก่อน
เฉพาะส่วนที่คัดค้าน
รอการออก น.ส.ล. ไว้ก่อน
ให้ผู้ว่าราชการจังหวัด


ผู้คัดค้านไม่ฟ้องภายในกำหนด (60 วัน นับแต่วันคัดค้าน)
ผู้คัดค้านฟ้องภายในกำหนด
ตรวจสอบสิทธิในที่ดินของผู้คัดค้าน
ออก น.ส.ล.
ส่วนที่คัดค้าน
ส่วนที่ไม่คัดค้าน
ได้มาโดยชอบด้วยกฎหมาย
ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
รอจนกว่ามีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า
ออก น.ส.ล. ไปก่อน
แจ้งผู้คัดค้านทราบโดยเร็ว
แจ้งผู้คัดค้านทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันทราบผลการตรวจสอบ
ผู้คัดค้านไม่มีสิทธิในที่ดิน
ผู้คัดค้านมีสิทธิในที่ดิน
ระงับการออก น.ส.ล.ส่วนนี้
ออก น.ส.ล.
ออก น.ส.ล.
ระงับการออก น.ส.ล. ส่วนนี้
ดำเนินการเพิกถอนหลักฐานแสดงสิทธิตาม ป.ที่ดิน ที่ไม่ชอบตาม ม.61 ป.ที่ดิน
หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (น.ส.ล.)
ดู ช. 44
แบบ
จัดทำจำนวน
วิธีการออก น.ส.ล.
น.ส.ล.ชำรุดหรือสูญหาย
การเพิกถอนหรือแก้ไข น.ส.ล.
ใช้แบบ ส.ธ. 1
3 ฉบับ
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. 2517 และฉบับแก้ไข
อธิบดีออกใบแทน
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไข น.ส.ล. พ.ศ. 2529
ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 26
1. มอบให้ผู้ดูแลรักษาที่ดินถือไว้ 1 ฉบับ
ปัจจุบัน อธิบดีมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน
2. เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน/สาขา 1 ฉบับ
2 ฉบับนี้จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้
ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ
3. เก็บไว้ที่กรมที่ดิน 1 ฉบับ

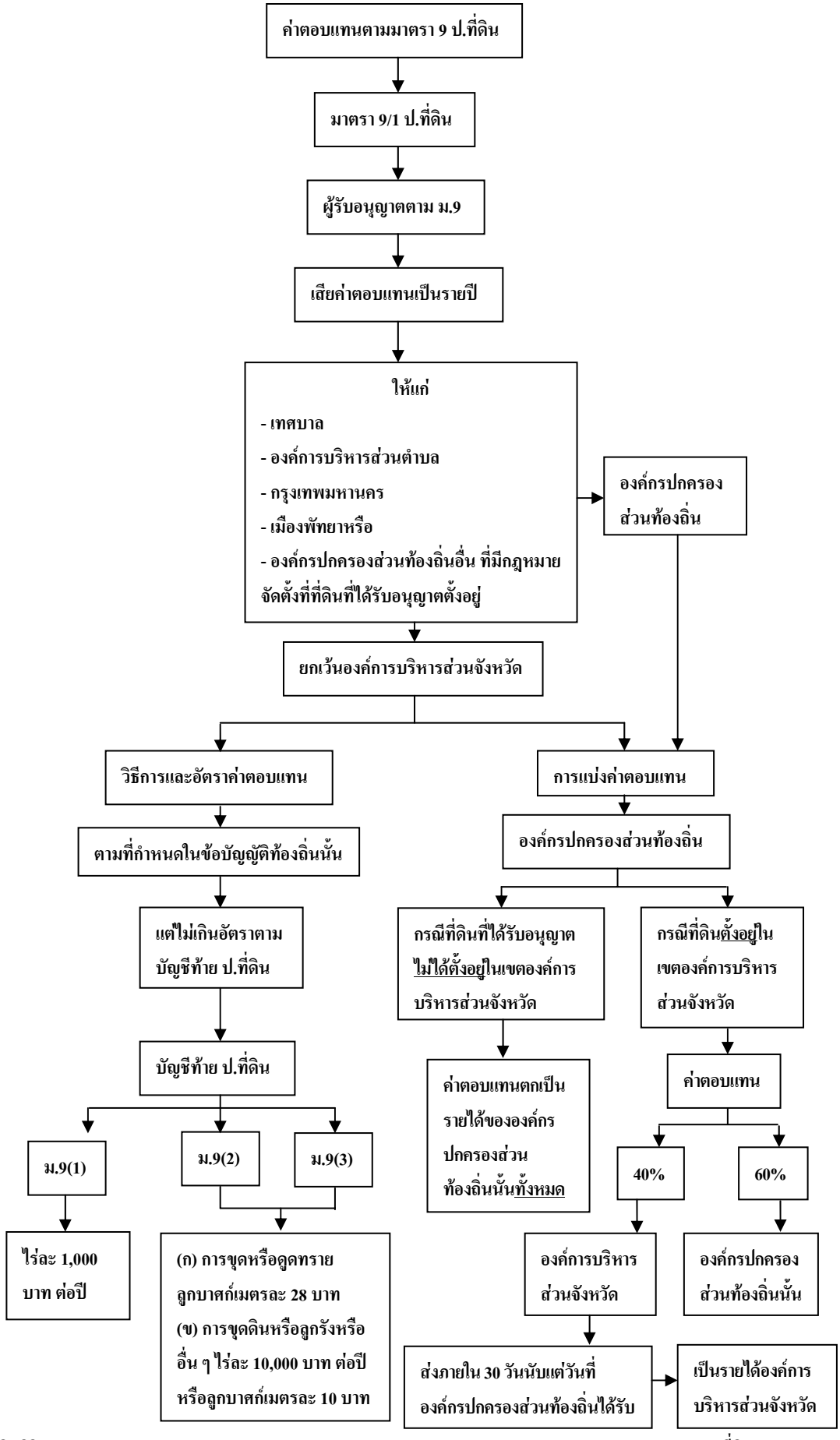
มาตรา 9 การหวงห้ามที่ดิน ตาม ม.9 และการขออนุญาตเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ



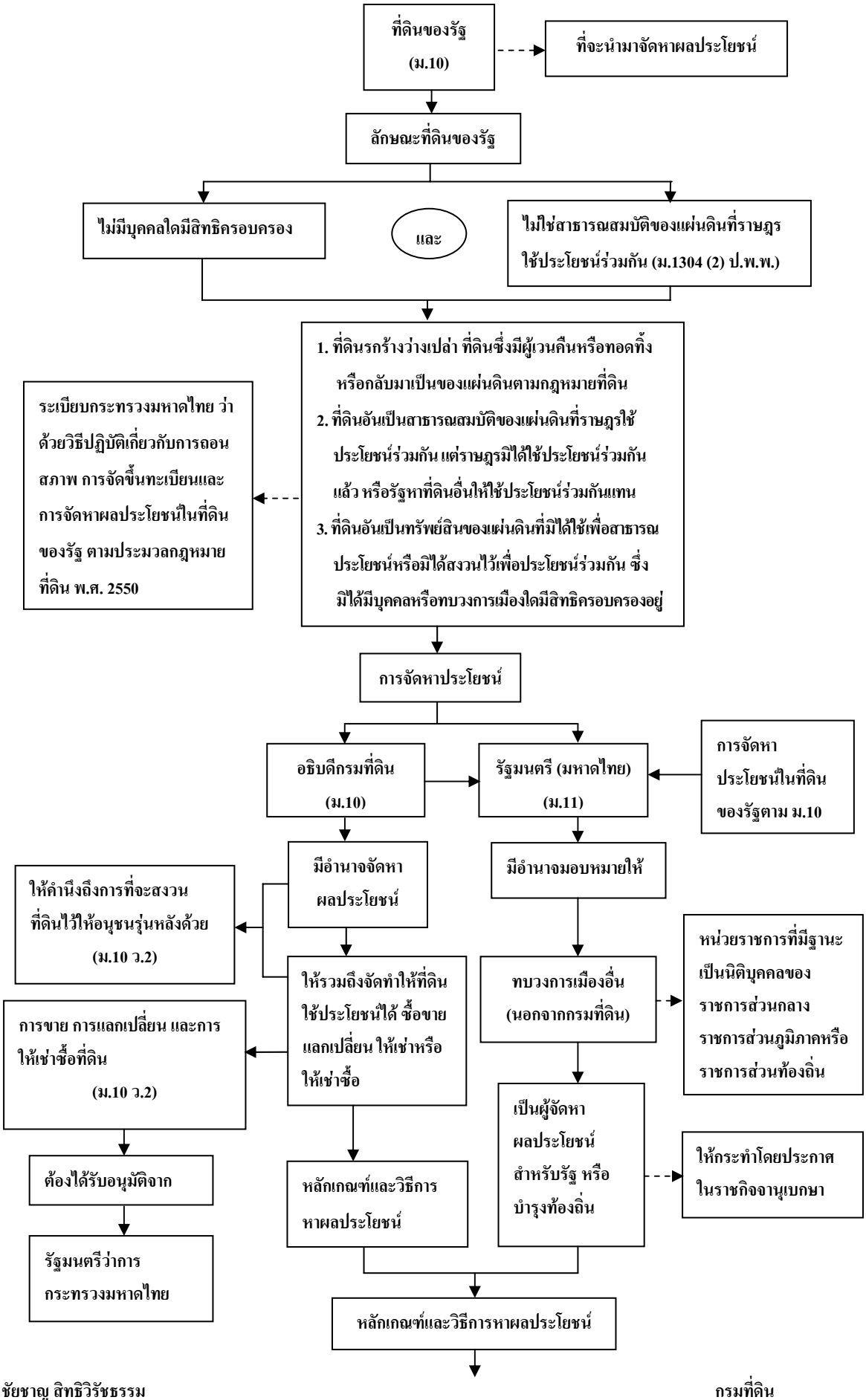

การขออนุญาตตาม ม.9
อำนาจอนุญาตของกรมที่ดิน ตาม ม.9
พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอนุญาตตาม ม.9
หลักเกณฑ์และวิธีการ
เฉพาะกรณีขุดตักดินลูกรังหรือหินผุ (หลักเกณฑ์เพิ่มเติม)
ปัจจุบัน อำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินในการอนุญาตตาม ม.9 คงเหลือเฉพาะการอนุญาตขุดดินลูกรังหรือหินผุในบริเวณที่เขาหรือภูเขา และปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา 40 เมตรเท่านั้น
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 109/2538 ลว. 16 มี.ค.38
ระเบียบกระทรวง มหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาต ตามมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2543
ต้องไม่เป็นพื้นที่ที่มีลักษณะดังนี้
1. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับการอนุญาตระเบิดและย่อยหิน การขุดตักดินลูกรัง หรือหินผุ ในบริเวณที่เขาหรือภูเขา และปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา 40 เมตร ที่รัฐมนตรียังมิได้ประกาศกำหนดพื้นที่นั้นให้เป็นแหล่งหินปูนหรือดินลูกรัง หรือหินผุเพื่อการก่อสร้าง
2. ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตท้องที่จังหวัดสำหรับการอนุญาต ดังนี้
(1) การระเบิดและย่อยหิน การขุดตักดินลูกรังหรือหินผุ ในบริเวณที่รัฐมนตรีได้ประกาศกำหนดพื้นที่นั้น เป็นแหล่งหินปูนหรือดินลูกรัง หรือหินผุ เพื่อการก่อสร้าง และในพื้นที่นอกเขตเขาหรือภูเขา และปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา 40 เมตร
(2) การขุดหรือดูดทราย การเก็บหินลอย การทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในดิน
(3) การเข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่อนสร้างหรือเผาป่า
(4) การต่ออายุใบอนุญาต กรณีที่อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัดได้อนุญาตไว้
ลักษณะที่ดินที่จะอนุญาต
ต้องเป็นที่ดินของรัฐที่
1. ที่ดินซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง
2. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวง มหาดไทยก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะอนุญาตได้)
3. ที่ดินมีผู้เวนคืนในที่ดินให้แก่รัฐหรือทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าจนตกเป็นของรัฐตาม ป.ที่ดิน (ที่ดินตาม ม.1304 (1) – (2) ป.พ.พ.
1. ชั้นลูกรังและหินผุอยู่ใต้ดินลึกกว่า 20 เซนติเมตร
2. พื้นที่มีความลาดชันมาก จนเป็นเหตุให้เกิดการพังทลาย
3. พื้นที่มีสภาพป่าสมบูรณ์
4. บริเวณที่มีสภาพที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ฯลฯ
5. บริเวณที่มีความงามของธรรมชาติ
6. แหล่งที่มีซากดึกดำบรรพ์หรือโครงสร้างทางธรณีวิทยาที่สำคัญ และหายาก
7. สถานที่ที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน
8. บริเวณที่มีแร่ธาตุที่มีค่าในปริมาณที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ
9. อยู่ใกล้เส้นทางการคมนาคมภายในระยะ 100 เมตร
10. พืชพันธุ์ที่มีคุณค่าหรือหายาก
11. แหล่งอาหารที่สำคัญของสัตว์ป่า
12. แหล่งน้ำหรือคุณภาพน้ำ
13. มีความลาดชันเกิน 35%
การอนุญาต
หลักเกณฑ์การอนุญาต
ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
กรมที่ดิน

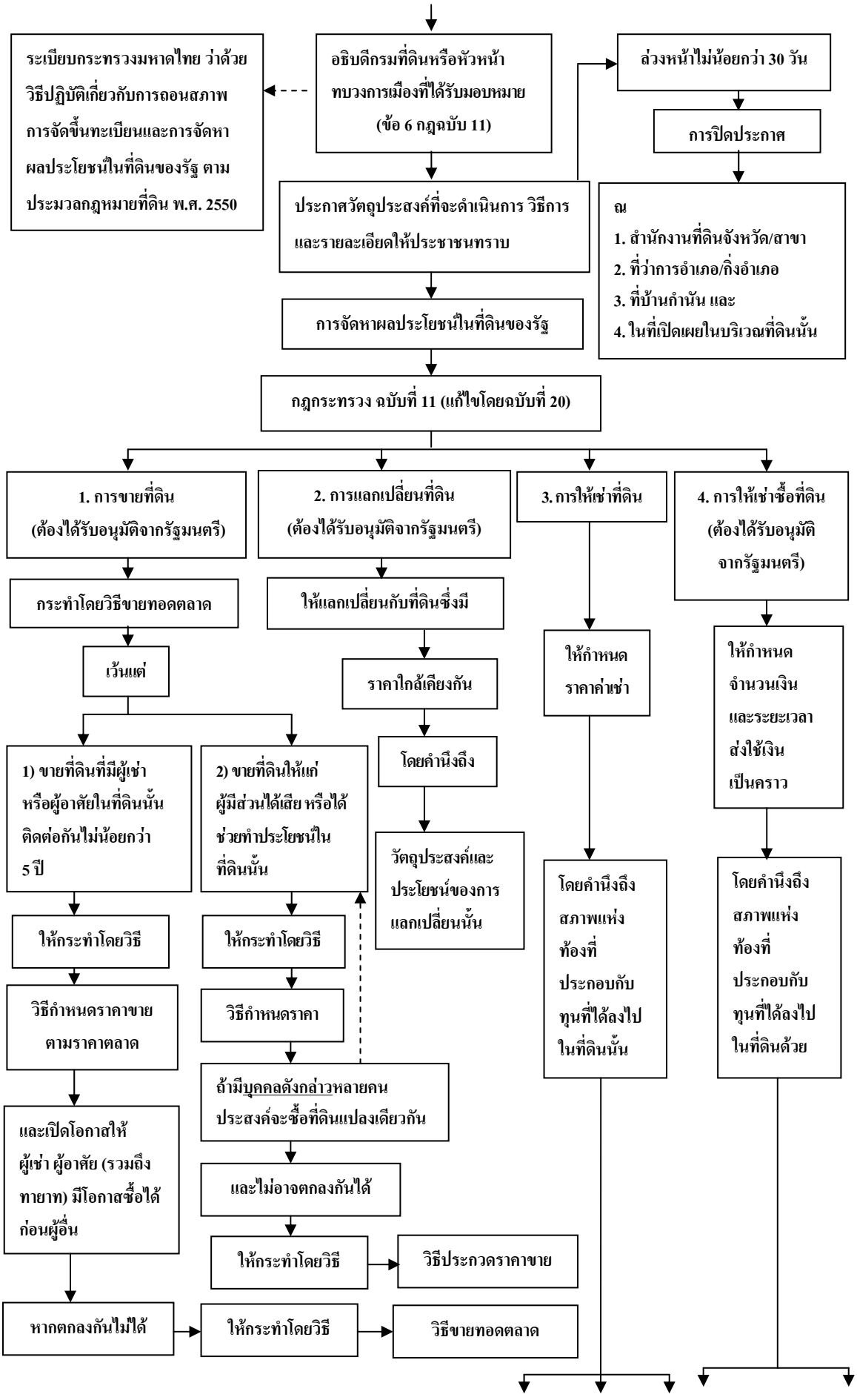

ผู้ขออนุญาต
ลักษณะที่ขอ
จำนวนเนื้อที่
กำหนดเวลาอนุญาต
การเพิกถอนใบอนุญาต
1. ต้องเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย
ต้องไม่เป็นอันตรายต่อทรัพย์สินของแผ่นดินและของเอกชนบริเวณใกล้เคียง
ในจังหวัดหนึ่ง ๆ จะขอกี่แห่งก็ตาม เมื่อรวมเนื้อที่ทั้งหมดรายหนึ่ง ๆ ต้องไม่เกิน 10 ไร่ ต่อ 1 ราย กรณีคู่สมรสขอด้วย จะอนุญาตรวมกันแล้วไม่ควรเกิน 10 ไร่
ตามสมควรกับกิจการที่กระทำไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันออกใบอนุญาต
หากไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือกรณีกิจการเป็นอันตรายร้ายแรง
2. ประกอบกิจการด้วยตนเอง
เงื่อนไขสำคัญ
การต่อใบอนุญาต
พนักงานเจ้าหน้าที่
การยื่นคำขอ
(1) ต้องไม่กระทำให้พื้นดินที่ได้รับอนุญาตหรือพื้นที่ติดต่อเสียสภาพตามสมควร เช่น ขุดพื้นดินลึกเกินกว่า 5 เมตร
(2) ไม่กระทำกิจการอันเป็นการรบกวนผู้อื่น
(3) โอนสิทธิให้ผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่โอนให้ทายาทหรือตกทอดทางมรดก
(4) พนักงานเจ้าหน้าที่อาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ในการอนุญาตอีกก็ได้
ขอต่อก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ 240 วัน
เพิกถอนการอนุญาต
ท้องที่ที่ยังไม่ได้ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ
ท้องที่ที่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอแล้ว
เว้นแต่มีเหตุจำเป็นซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นควรผ่อนผัน
ทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี
ยื่นต่อ
ยื่นต่อ
นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอที่ที่ดินตั้งอยู่
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา

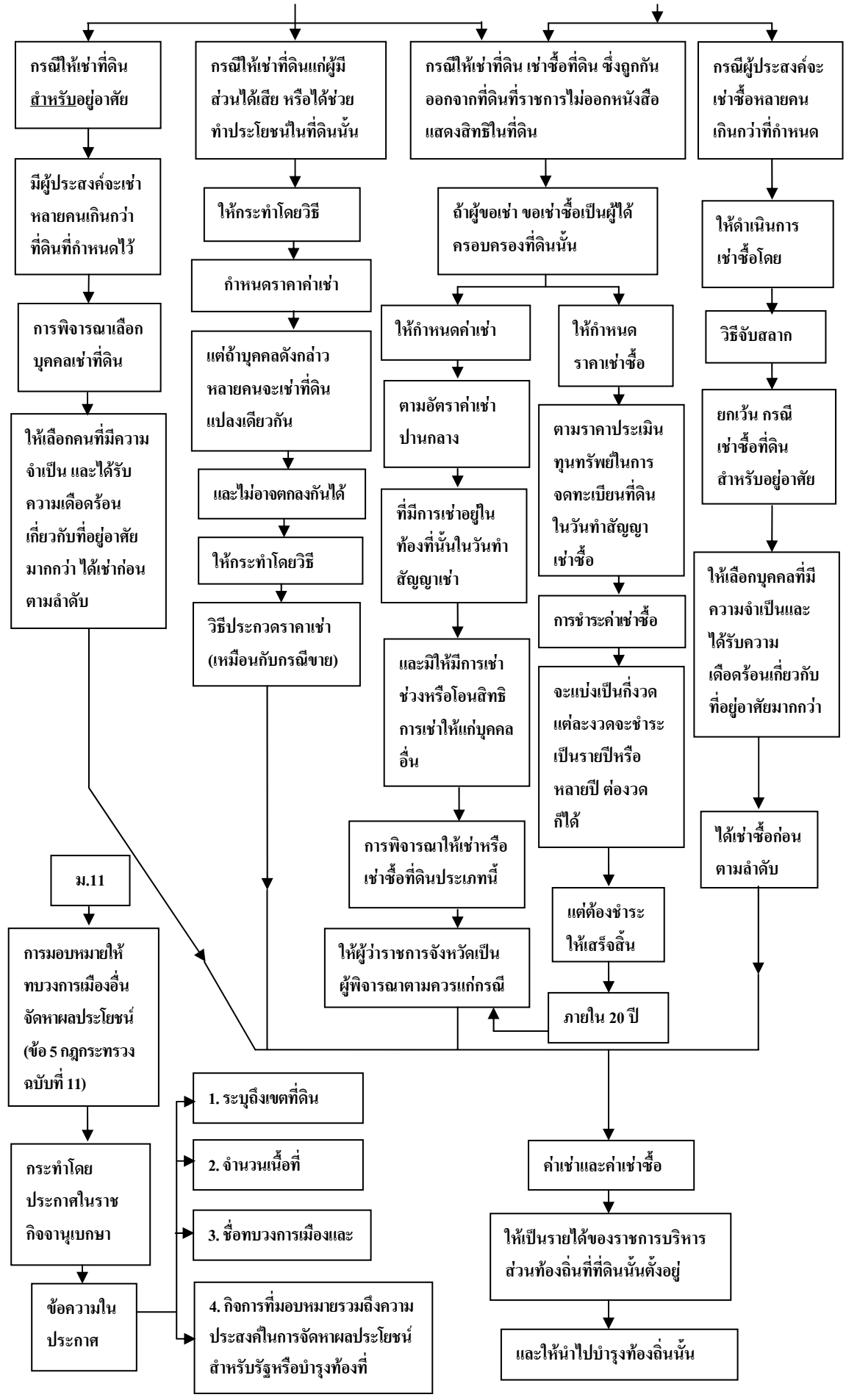
มาตรา 9/1 ค่าตอบแทนมาตรา 9 และการแบ่งรายได้ค่าตอบแทน



มาตรา 10, 11 กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

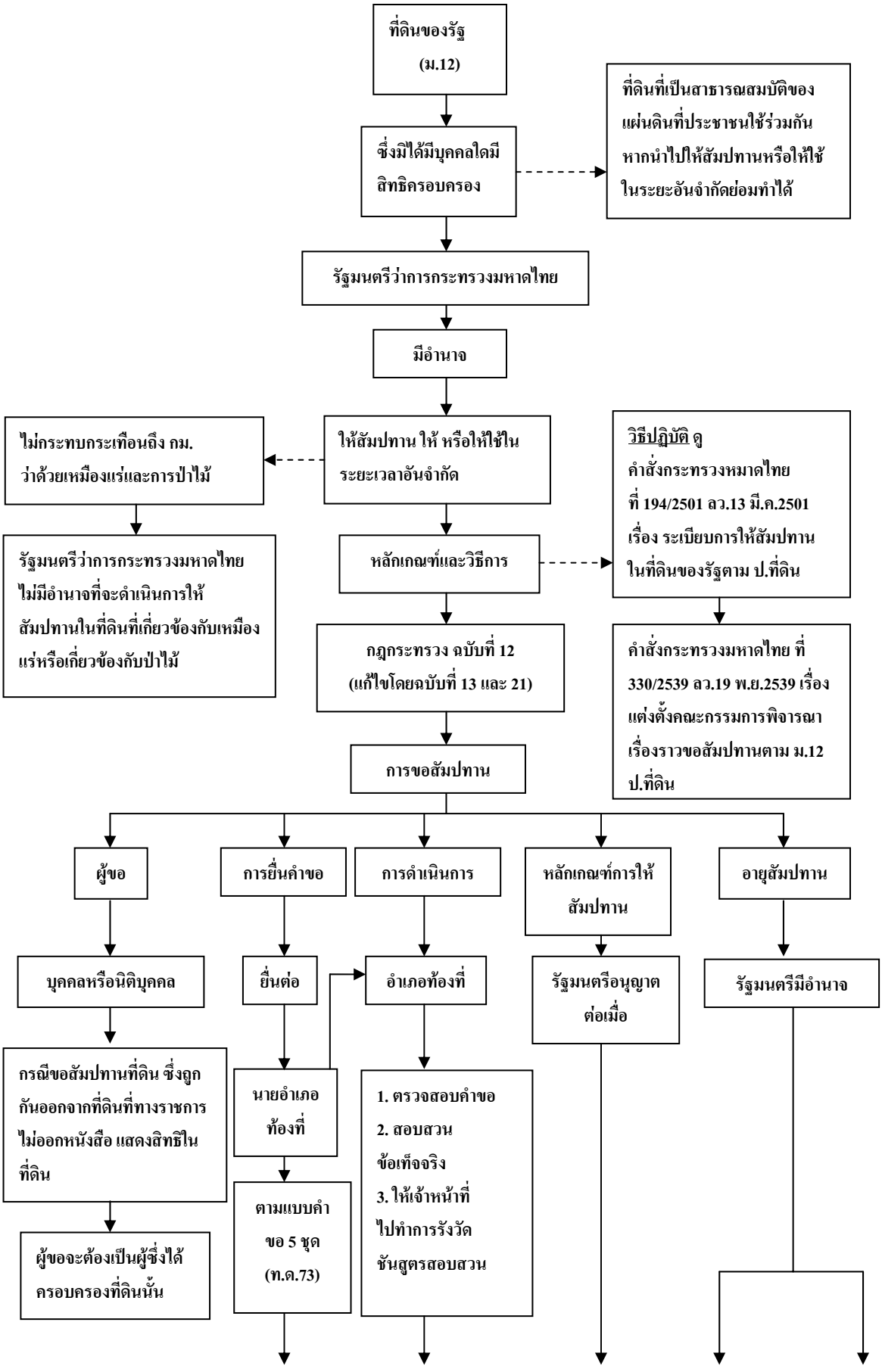


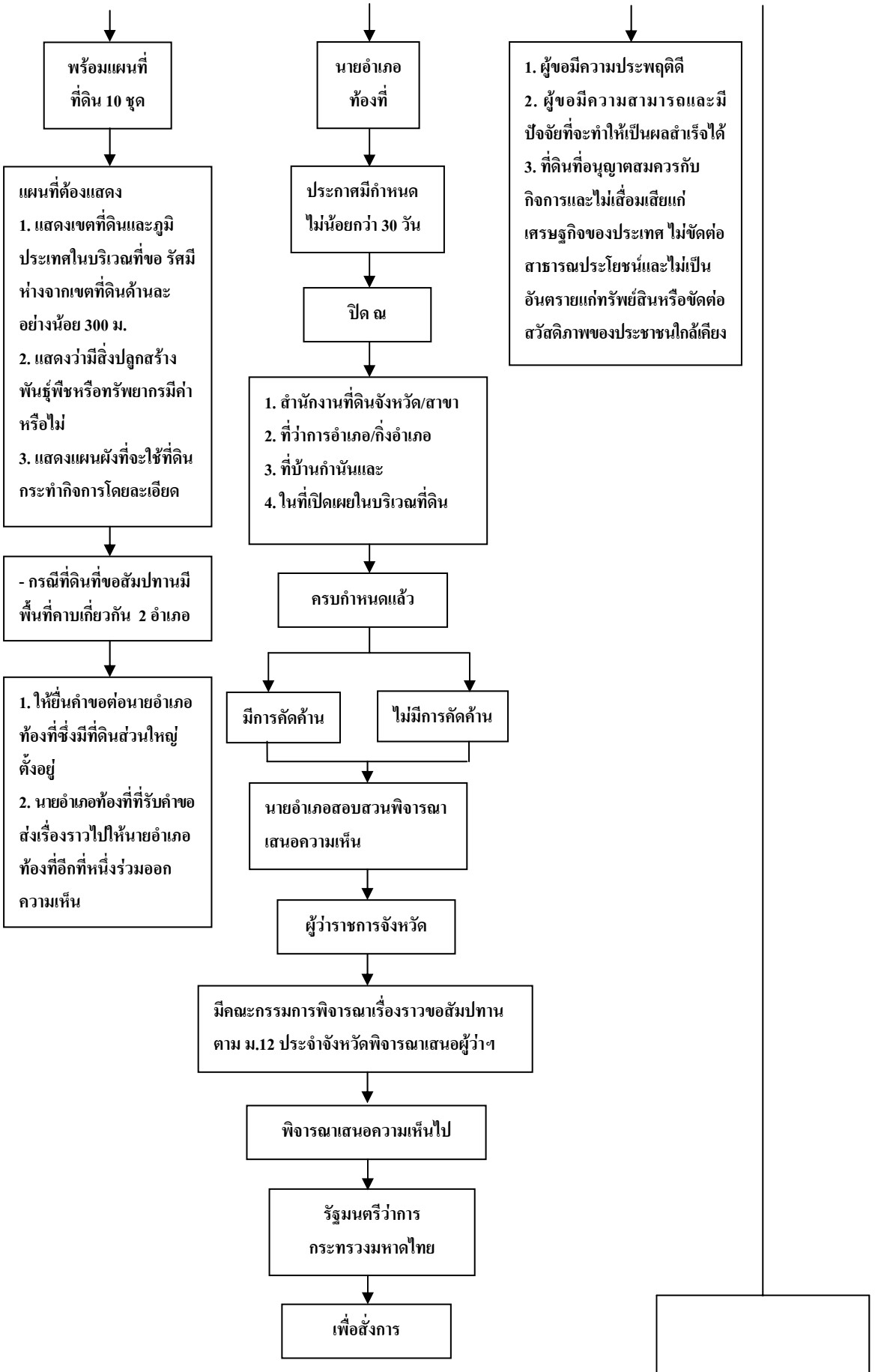

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วย วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการถอนสภาพ การจัดขึ้นทะเบียนและการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2550
อธิบดีกรมที่ดินหรือหัวหน้าทบวงการเมืองที่ได้รับมอบหมาย (ข้อ 6 กฎฉบับ 11)
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
การปิดประกาศ
ณ
1. สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
2. ที่ว่าการอำเภอ/กิ่งอำเภอ
3. ที่บ้านกำนัน และ
4. ในที่เปิดเผยในบริเวณที่ดินนั้น
ประกาศวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการ วิธีการและรายละเอียดให้ประชาชนทราบ
การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (แก้ไขโดยฉบับที่ 20)
1. การขายที่ดิน (ต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี)
2. การแลกเปลี่ยนที่ดิน (ต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี)
3. การให้เช่าที่ดิน
4. การให้เช่าซื้อที่ดิน (ต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี)
กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด
เว้นแต่
1) ขายที่ดินที่มีผู้เช่าหรือผู้อาศัยในที่ดินนั้นติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี
2) ขายที่ดินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย หรือได้ช่วยทำประโยชน์ในที่ดินนั้น
ให้กระทำโดยวิธี
วิธีกำหนดราคาขายตามราคาตลาด
และเปิดโอกาสให้ผู้เช่า ผู้อาศัย (รวมถึงทายาท) มีโอกาสซื้อได้ก่อนผู้อื่น
หากตกลงกันไม่ได้
ให้กระทำโดยวิธี
วิธีขายทอดตลาด
ให้แลกเปลี่ยนกับที่ดินซึ่งมีราคาใกล้เคียงกัน
โดยคำนึงถึง
วัตถุประสงค์และประโยชน์ของการแลกเปลี่ยนนั้น
ให้กระทำโดยวิธี
วิธีกำหนดราคา
ถ้ามีบุคคลดังกล่าวหลายคนประสงค์จะซื้อที่ดินแปลงเดียวกัน
และไม่อาจตกลงกันได้
ให้กระทำโดยวิธี
วิธีประกวดราคาขาย
ให้กำหนดราคาค่าเช่า
โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ประกอบกับทุนที่ได้ลงไปในที่ดินนั้น
ให้กำหนดจำนวนเงินและระยะเวลาส่งใช้เงินเป็นคราว
โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ประกอบกับทุนที่ได้ลงไปในที่ดินด้วย

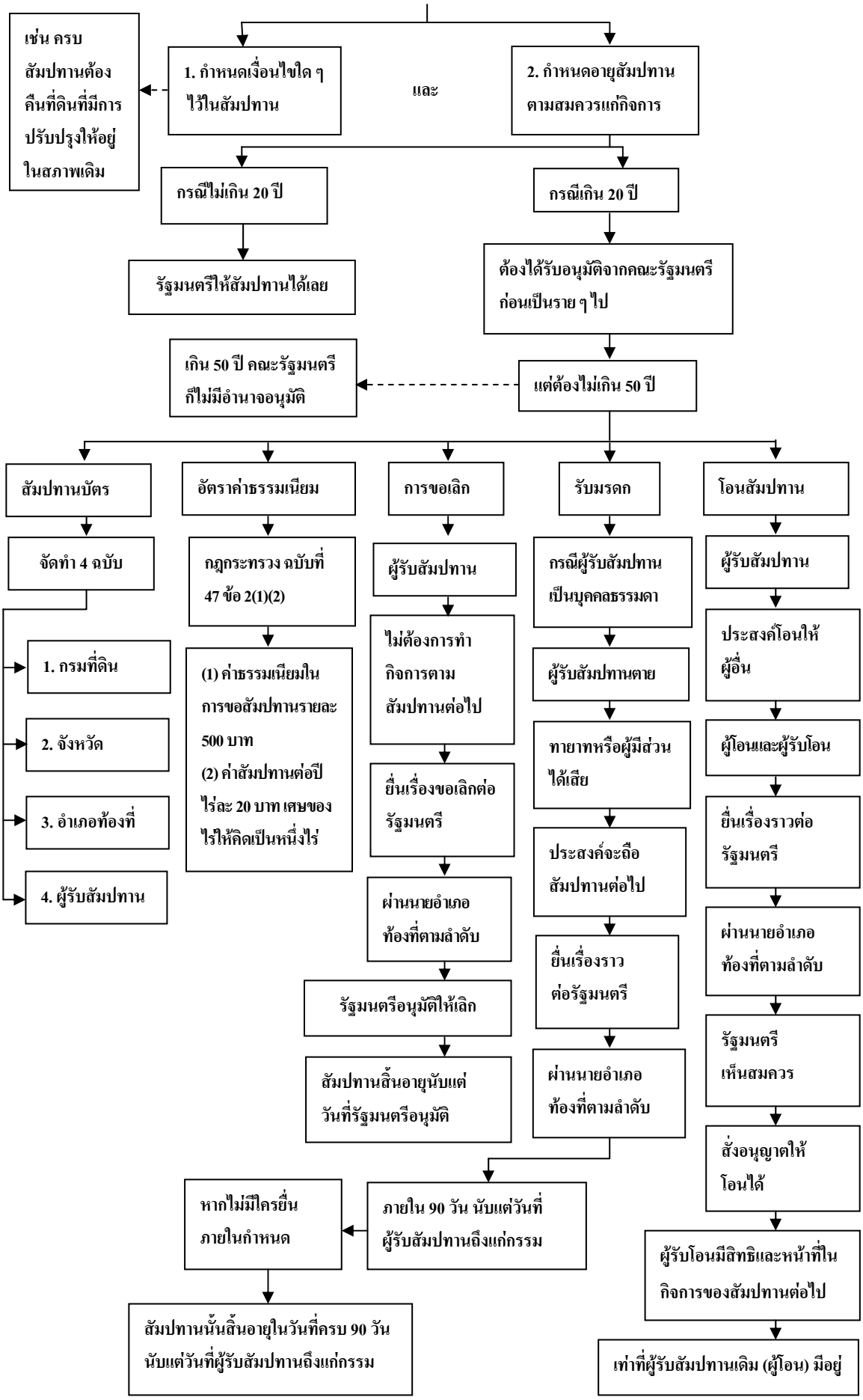

กรณีให้เช่าที่ดิน สำหรับอยู่อาศัย
มีผู้ประสงค์จะเช่าหลายคนเกินกว่าที่ดินที่กำหนดไว้
การพิจารณาเลือกบุคคลเช่าที่ดิน
ให้เลือกคนที่มีความจำเป็น และได้รับความเดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากกว่า ได้เช่าก่อนตามลำดับ
กรณีให้เช่าที่ดินแก่ผู้มีส่วนได้เสีย หรือได้ช่วยทำประโยชน์ในที่ดินนั้น
ให้กระทำโดยวิธี
กำหนดราคาค่าเช่า
แต่ถ้าบุคคลดังกล่าวหลายคนจะเช่าที่ดินแปลงเดียวกัน
และไม่อาจตกลงกันได้
ให้กระทำโดยวิธี
วิธีประกวดราคาเช่า (เหมือนกับกรณีขาย)
กรณีให้เช่าที่ดิน เช่าซื้อที่ดิน ซึ่งถูกกันออกจากที่ดินที่ราชการไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ถ้าผู้ขอเช่า ขอเช่าซื้อเป็นผู้ได้ครอบครองที่ดินนั้น
ให้กำหนดค่าเช่า
ตามอัตราค่าเช่าปานกลาง
ที่มีการเช่าอยู่ในท้องที่นั้นในวันทำสัญญาเช่า
และมิให้มีการเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น
ให้กำหนดราคาเช่าซื้อ
ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนที่ดินในวันทำสัญญาเช่าซื้อ
การชำระค่าเช่าซื้อ
จะแบ่งเป็นกี่งวด แต่ละงวดจะชำระเป็นรายปีหรือหลายปี ต่องวดก็ได้
กรณีผู้ประสงค์จะเช่าซื้อหลายคนเกินกว่าที่กำหนด
ให้ดำเนินการเช่าซื้อโดย
วิธีจับสลาก
ยกเว้น กรณีเช่าซื้อที่ดินสำหรับอยู่อาศัย
ให้เลือกบุคคลที่มีความจำเป็นและได้รับความเดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากกว่า
ได้เช่าซื้อก่อนตามลำดับ
การพิจารณาให้เช่าหรือเช่าซื้อที่ดินประเภทนี้
ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาตามควรแก่กรณี
แต่ต้องชำระให้เสร็จสิ้น
ภายใน 20 ปี
ม.11
การมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นจัดหาผลประโยชน์ (ข้อ 5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 11)
กระทำโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา
ข้อความในประกาศ
1. ระบุถึงเขตที่ดิน
2. จำนวนเนื้อที่
3. ชื่อทบวงการเมืองและ
4. กิจการที่มอบหมายรวมถึงความประสงค์ในการจัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือบำรุงท้องที่
ค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ
ให้เป็นรายได้ของราชการบริหารส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
และให้นำไปบำรุงท้องถิ่นนั้น

(ช.23)

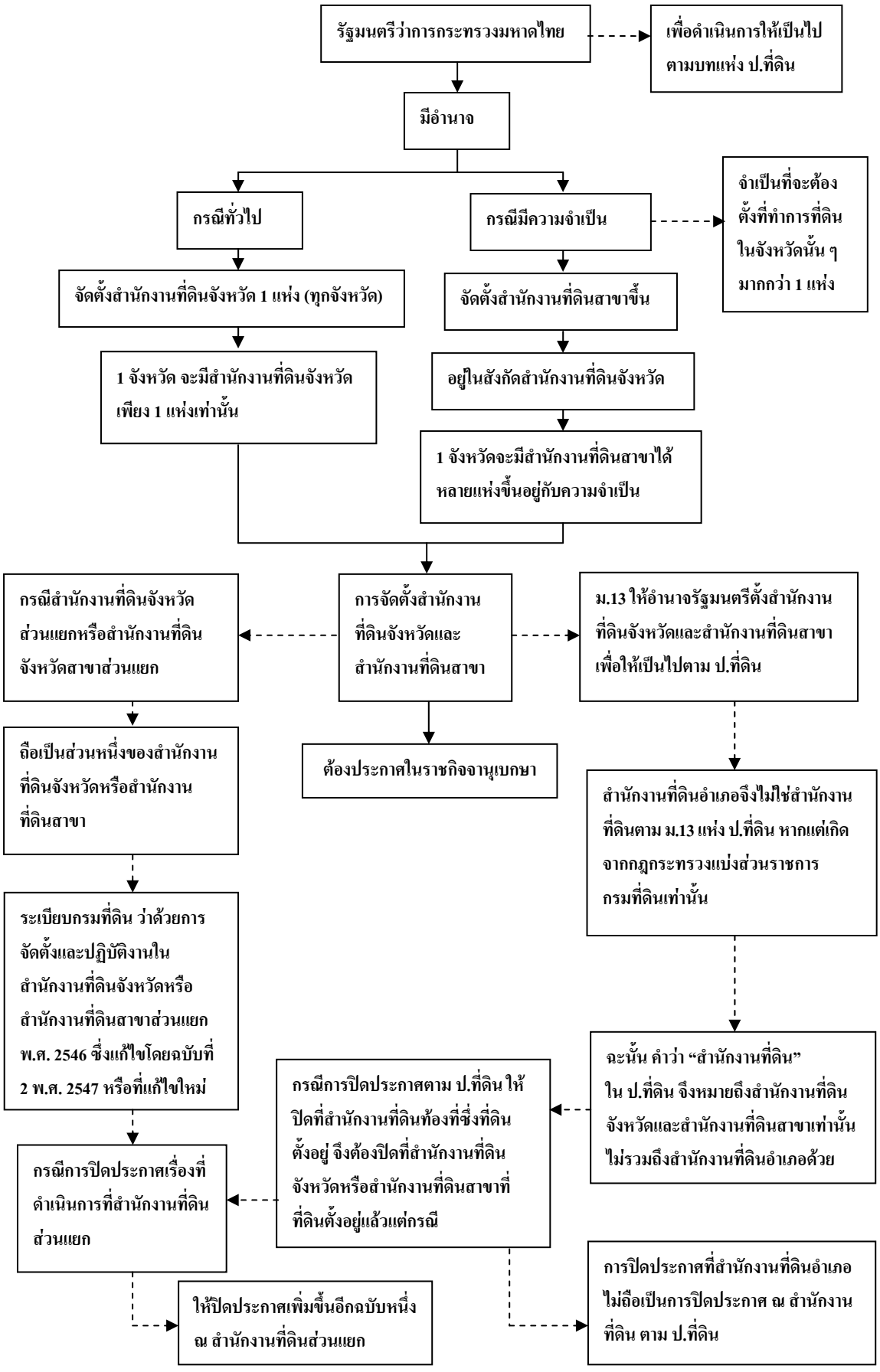
มาตรา 12 กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 การขอสัมปทานในที่ดินของรัฐ




พร้อมแผนที่
ที่ดิน 10 ชุด
แผนที่ต้องแสดง
1. แสดงเขตที่ดินและภูมิประเทศในบริเวณที่ขอ รัศมีห่างจากเขตที่ดินด้านละอย่างน้อย 300 ม.
2. แสดงว่ามีสิ่งปลูกสร้าง พันธุ์พืชหรือทรัพยากรมีค่าหรือไม่
3. แสดงแผนผังที่จะใช้ที่ดินกระทำกิจการโดยละเอียด
- กรณีที่ดินที่ขอสัมปทานมีพื้นที่คาบเกี่ยวกัน 2 อำเภอ
1. ให้ยื่นคำขอต่อนายอำเภอท้องที่ซึ่งมีที่ดินส่วนใหญ่ตั้งอยู่
2. นายอำเภอท้องที่ที่รับคำขอส่งเรื่องราวไปให้นายอำเภอท้องที่อีกที่หนึ่งร่วมออกความเห็น
นายอำเภอ
ท้องที่
ประกาศมีกำหนด
ไม่น้อยกว่า 30 วัน
ปิด ณ
1. สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
2. ที่ว่าการอำเภอ/กิ่งอำเภอ
3. ที่บ้านกำนันและ
4. ในที่เปิดเผยในบริเวณที่ดิน
ครบกำหนดแล้ว
มีการคัดค้าน
ไม่มีการคัดค้าน
นายอำเภอสอบสวนพิจารณาเสนอความเห็น
ผู้ว่าราชการจังหวัด
มีคณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขอสัมปทานตาม ม.12 ประจำจังหวัดพิจารณาเสนอผู้ว่าฯ
พิจารณาเสนอความเห็นไป
รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทย
เพื่อสั่งการ
1. ผู้ขอมีความประพฤติดี
2. ผู้ขอมีความสามารถและมีปัจจัยที่จะทำให้เป็นผลสำเร็จได้
3. ที่ดินที่อนุญาตสมควรกับกิจการและไม่เสื่อมเสียแก่เศรษฐกิจของประเทศ ไม่ขัดต่อสาธารณประโยชน์และไม่เป็นอันตรายแก่ทรัพย์สินหรือขัดต่อสวัสดิภาพของประชาชนใกล้เคียง


1. กำหนดเงื่อนไขใด ๆ ไว้ในสัมปทาน
เช่น ครบสัมปทานต้องคืนที่ดินที่มีการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพเดิม
และ
2. กำหนดอายุสัมปทานตามสมควรแก่กิจการ
กรณีไม่เกิน 20 ปี
รัฐมนตรีให้สัมปทานได้เลย
กรณีเกิน 20 ปี
ต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อนเป็นราย ๆ ไป
แต่ต้องไม่เกิน 50 ปี
เกิน 50 ปี คณะรัฐมนตรีก็ไม่มีอำนาจอนุมัติ
สัมปทานบัตร
จัดทำ 4 ฉบับ
1. กรมที่ดิน
2. จังหวัด
3. อำเภอท้องที่
4. ผู้รับสัมปทาน
อัตราค่าธรรมเนียม
กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 2(1)(2)
(1) ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทานรายละ 500 บาท
(2) ค่าสัมปทานต่อปีไร่ละ 20 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
การขอเลิก
ผู้รับสัมปทาน
ไม่ต้องการทำกิจการตามสัมปทานต่อไป
ยื่นเรื่องขอเลิกต่อรัฐมนตรี
ผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ
รัฐมนตรีอนุมัติให้เลิก
สัมปทานสิ้นอายุนับแต่วันที่รัฐมนตรีอนุมัติ
รับมรดก
กรณีผู้รับสัมปทานเป็นบุคคลธรรมดา
ผู้รับสัมปทานตาย
ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสีย
ประสงค์จะถือสัมปทานต่อไป
ยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรี
ผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ
โอนสัมปทาน
ผู้รับสัมปทาน
ประสงค์โอนให้ผู้อื่น
ผู้โอนและผู้รับโอน
ยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรี
ผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ
รัฐมนตรีเห็นสมควร
สั่งอนุญาตให้โอนได้
ผู้รับโอนมีสิทธิและหน้าที่ในกิจการของสัมปทานต่อไป
เท่าที่ผู้รับสัมปทานเดิม (ผู้โอน) มีอยู่
ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ผู้รับสัมปทานถึงแก่กรรม
หากไม่มีใครยื่นภายในกำหนด
สัมปทานนั้นสิ้นอายุในวันที่ครบ 90 วัน นับแต่วันที่ผู้รับสัมปทานถึงแก่กรรม

มาตรา 13 การตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา

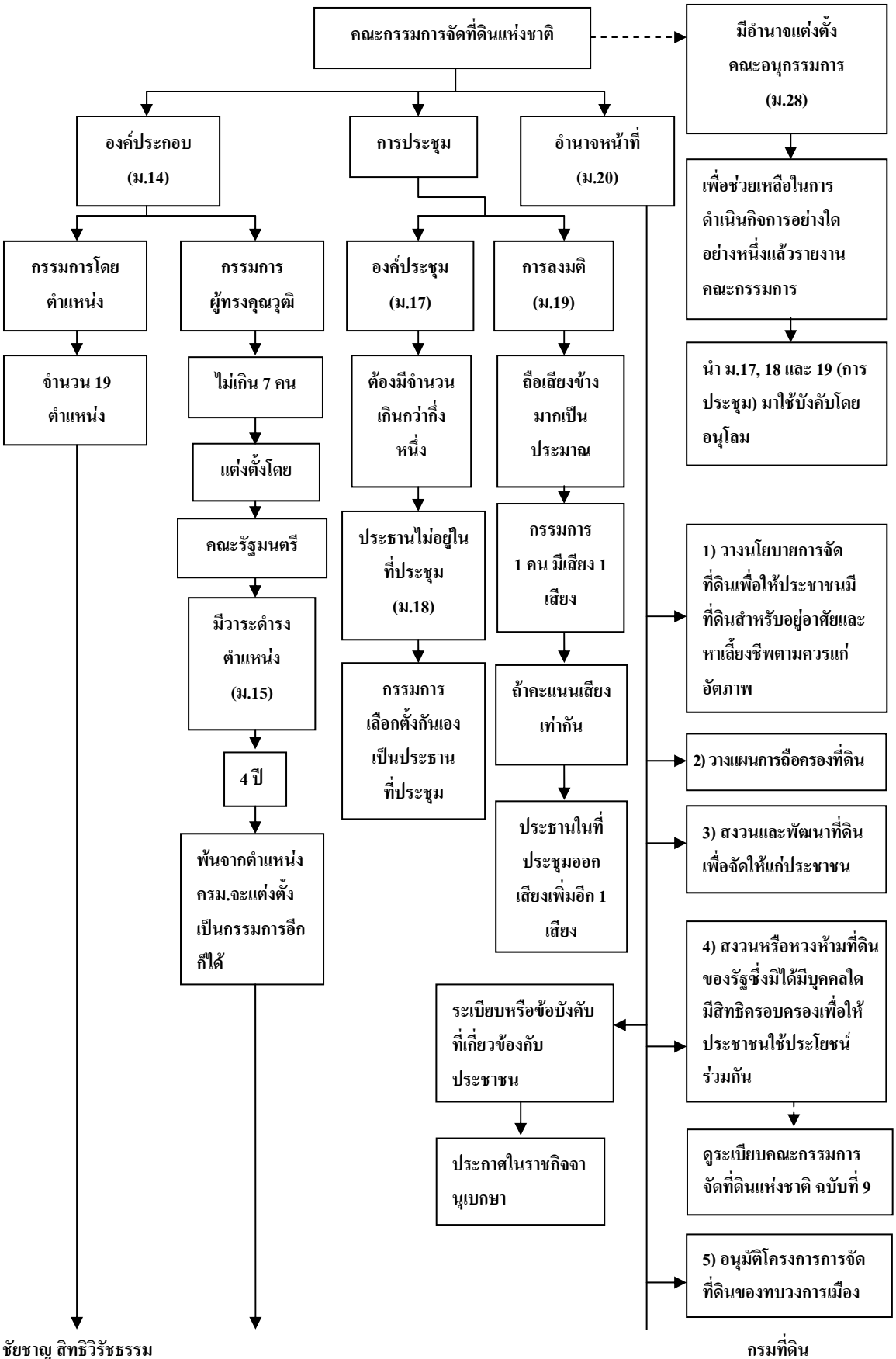


(ช.25)

หมวด 2

การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

มาตรา 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 28 คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ



1. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นประธานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
2. รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย
3. ปลัดกระทรวงมหาดไทย
4. ปลัดกระทรวงกลาโหม
5. อธิบดีกรมการปกครอง
6. อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ
7. อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์
8. อธิบดีกรมทางหลวง
9. อธิบดีกรมชลประทาน
10. อธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน
11. อธิบดีกรมทรัพยากรธรณี
12. อธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร
13. อธิบดีกรมป่าไม้
14. อธิบดีกรมธนารักษ์
15. ผู้อำนวยการสำนักงบประมาณ
16. เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา
17. เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
18. เลขาธิการสำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบทเป็นกรรมการ
19. ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม*เป็นกรรมการและเลขาธิการโดยตำแหน่ง

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ต้องจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษ หรือความผิดที่มีโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(4) คณะรัฐมนตรีให้ออกจากตำแหน่ง

กรณีแต่งตั้งแทนในกรณี (1) – (4) วาระการดำรงตำแหน่งของผู้รับแต่งตั้งแทน

เท่ากำหนดเวลาที่เหลืออยู่ของผู้ที่ตนมาแทน

6) ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้และกฎหมายอื่น

ดูระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ซึ่งแก้ไขโดยระเบียบคณะกรรมการฯ ฉบับที่ 5,6

7) ปฏิบัติการเกี่ยวกับที่ดินตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย

8) มอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งในมาตรานี้แทนคณะกรรมการได้ตามที่เห็นสมควร

9) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

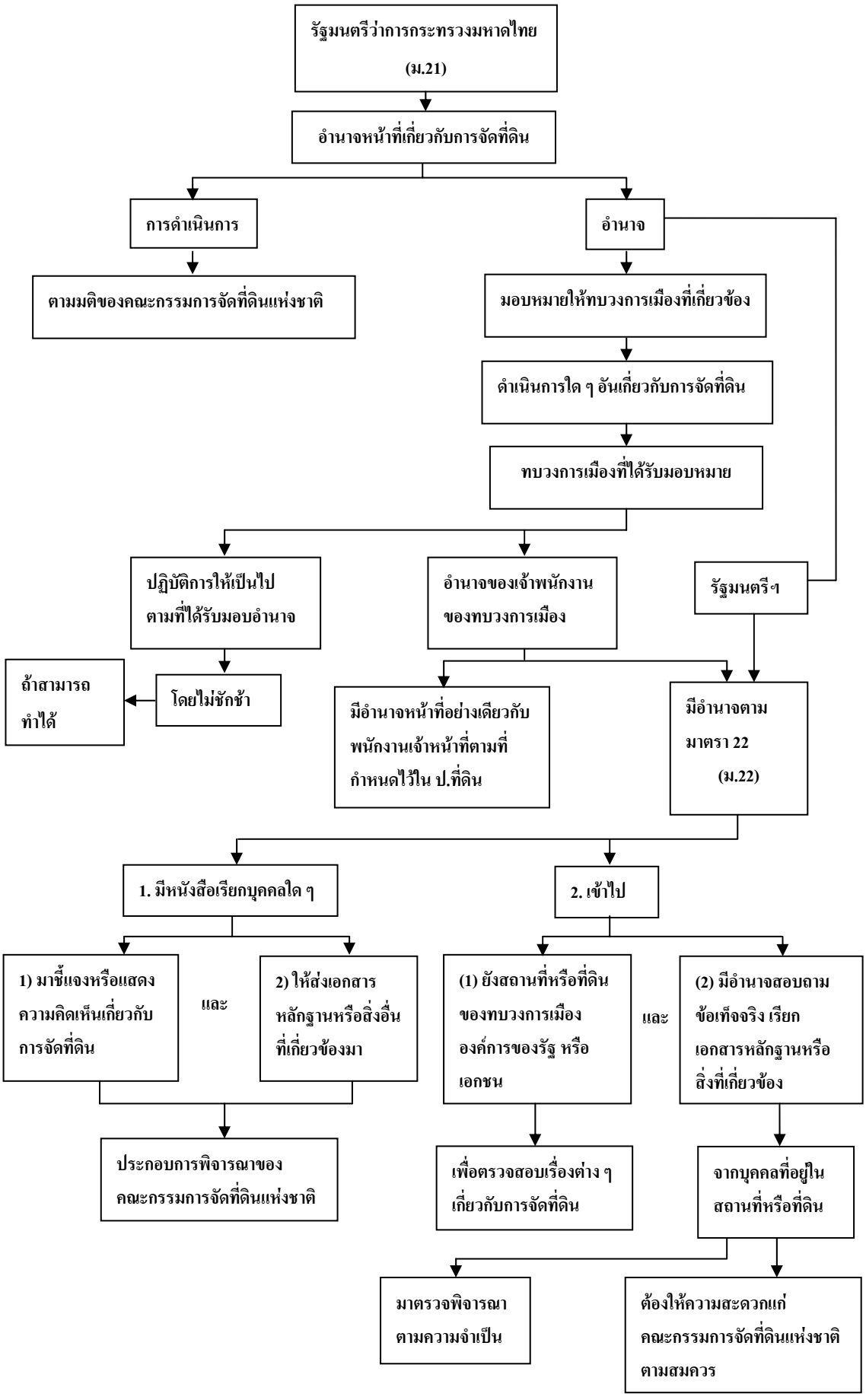
ดูระเบียบคณะกรรมการฯ ฉบับที่ 3,10,12

10) วางระเบียบหรือข้อบังคับกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดินหรือเพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายนี้

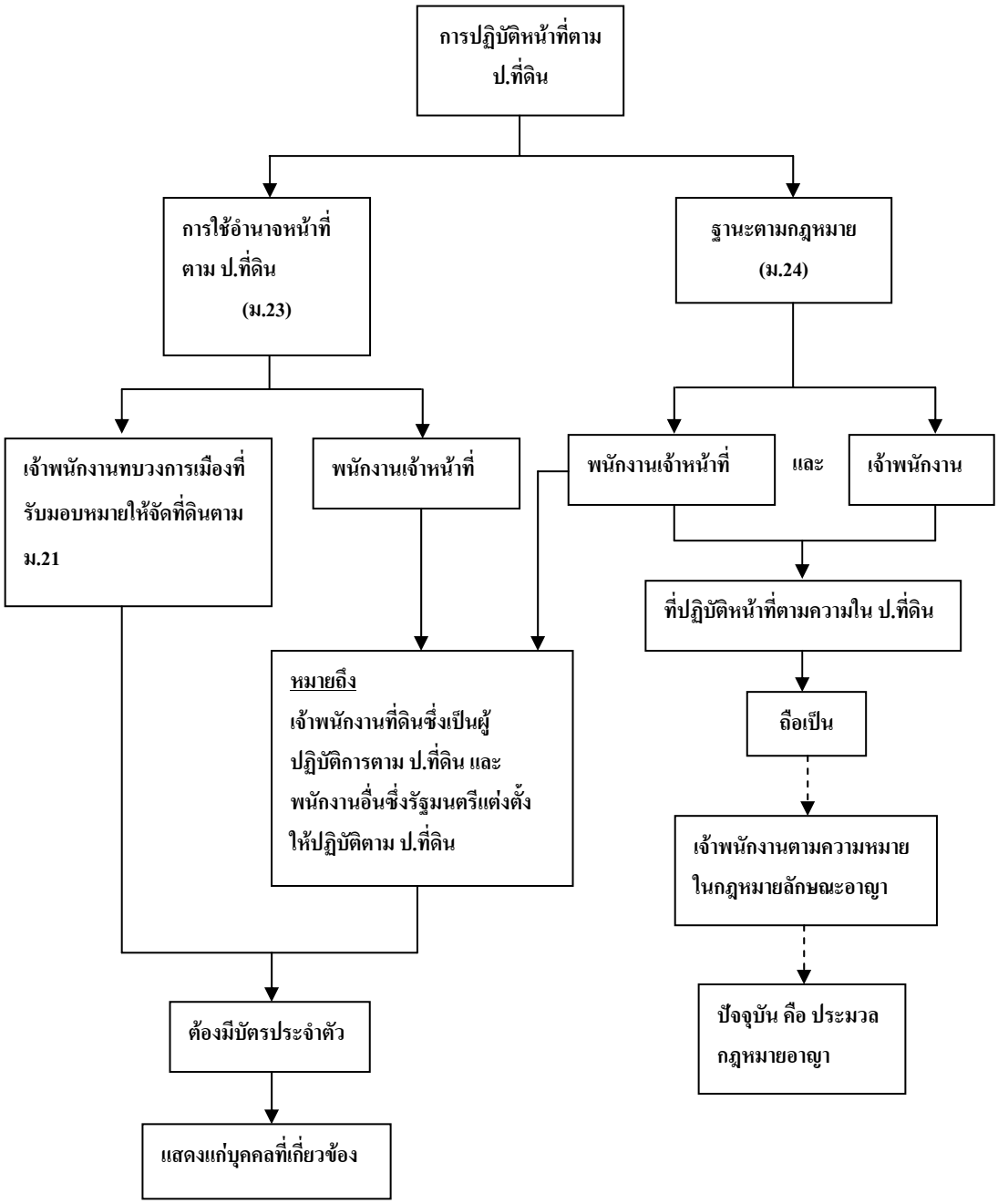
ดูระเบียบคณะกรรมการฯ ฉบับที่ 9,10

(ช.26)

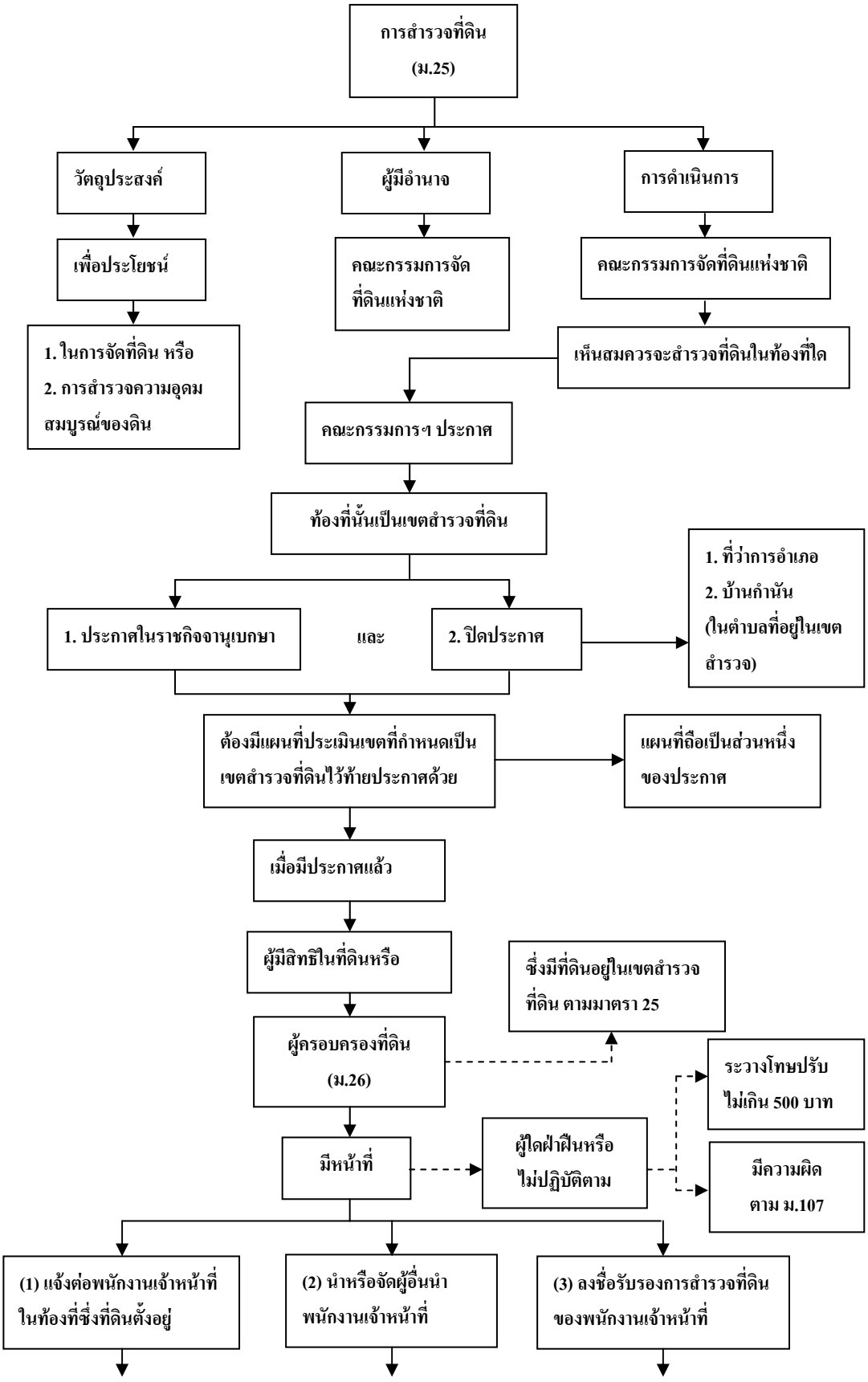
มาตรา 21, 22 การมอบหมายให้ทบวงการเมืองจัดที่ดิน

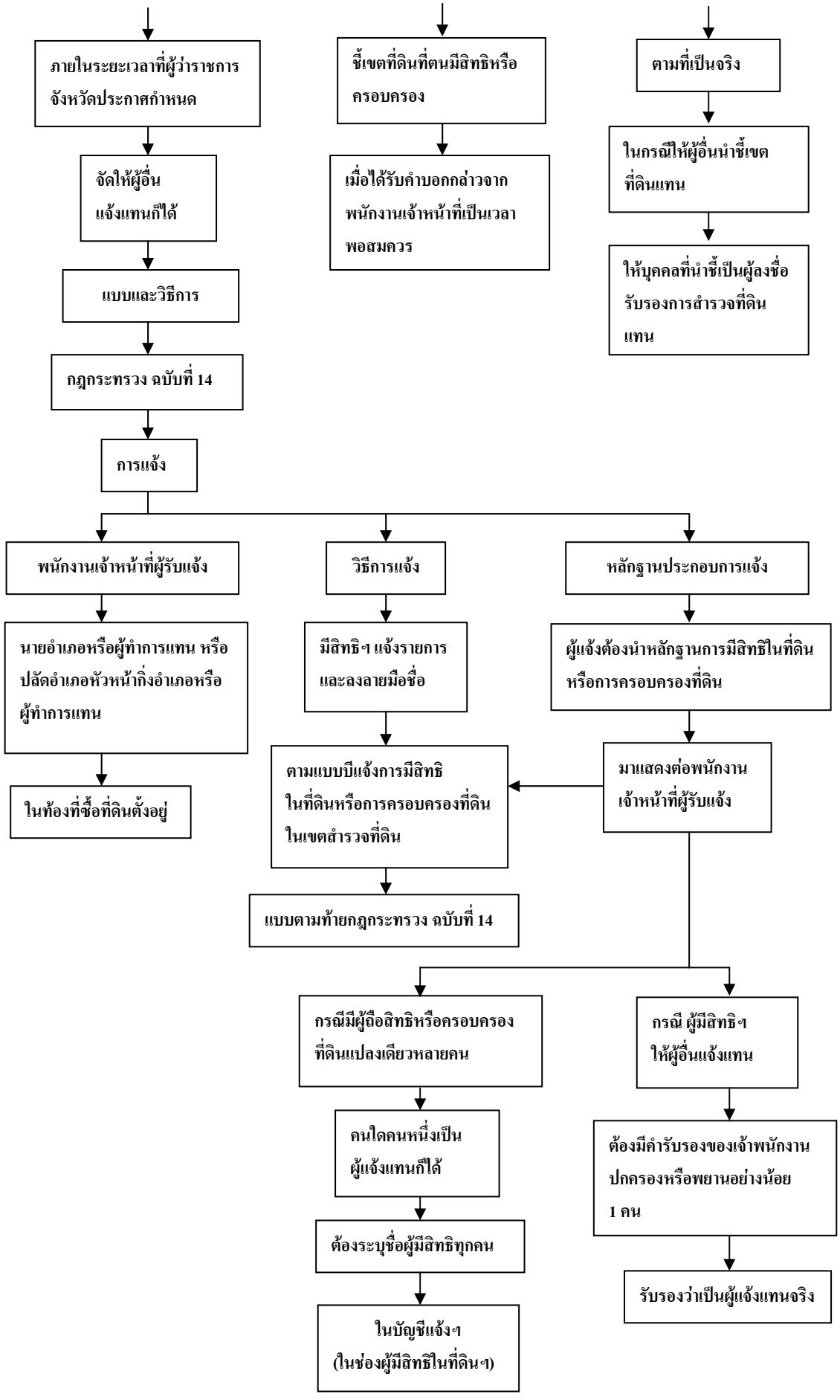


มาตรา 23, 24 การใช้อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.ที่ดิน

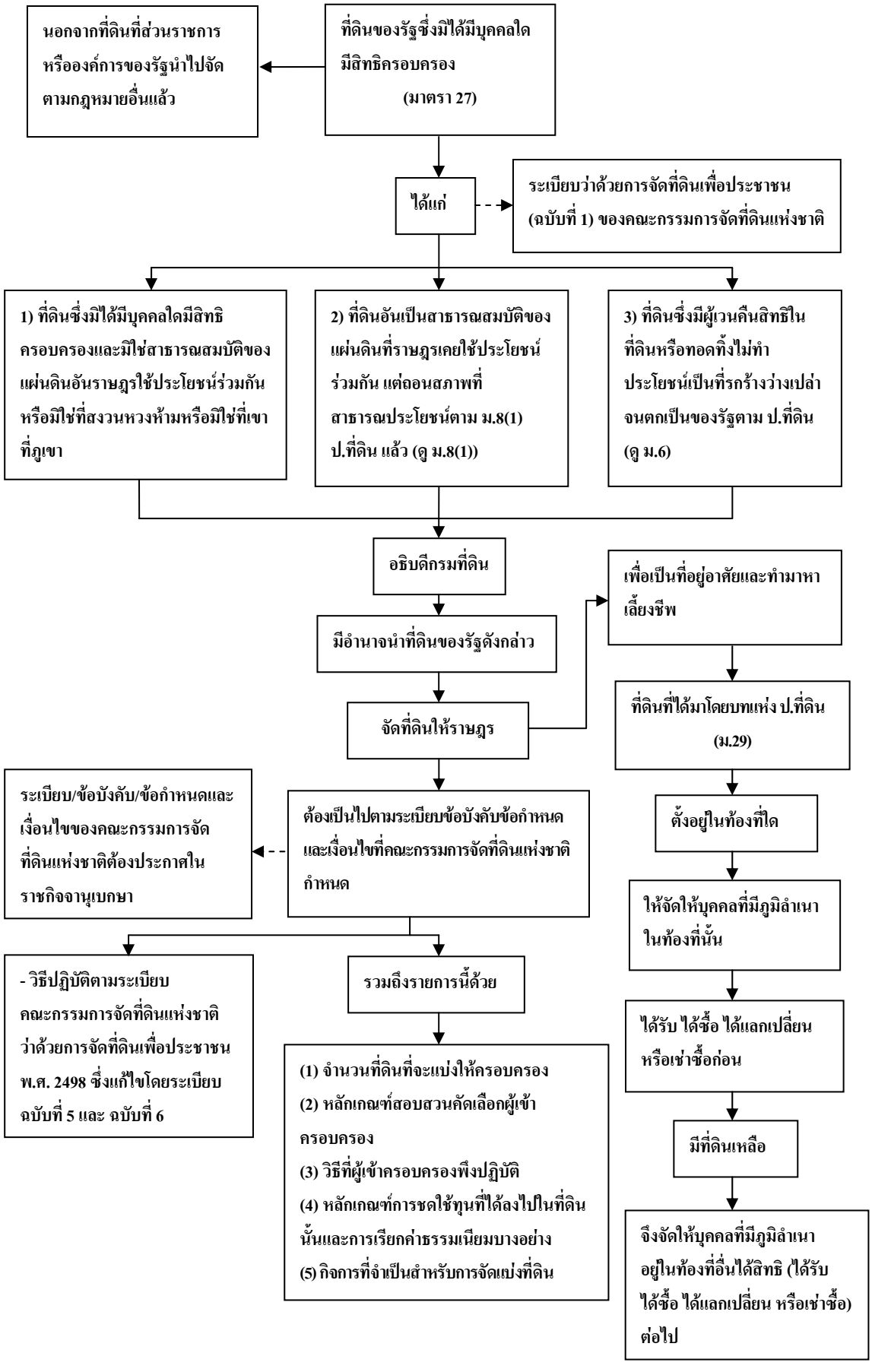


มาตรา 25, 26 กฎกระทรวง ฉบับที่ 14 เขตสำรวจที่ดิน



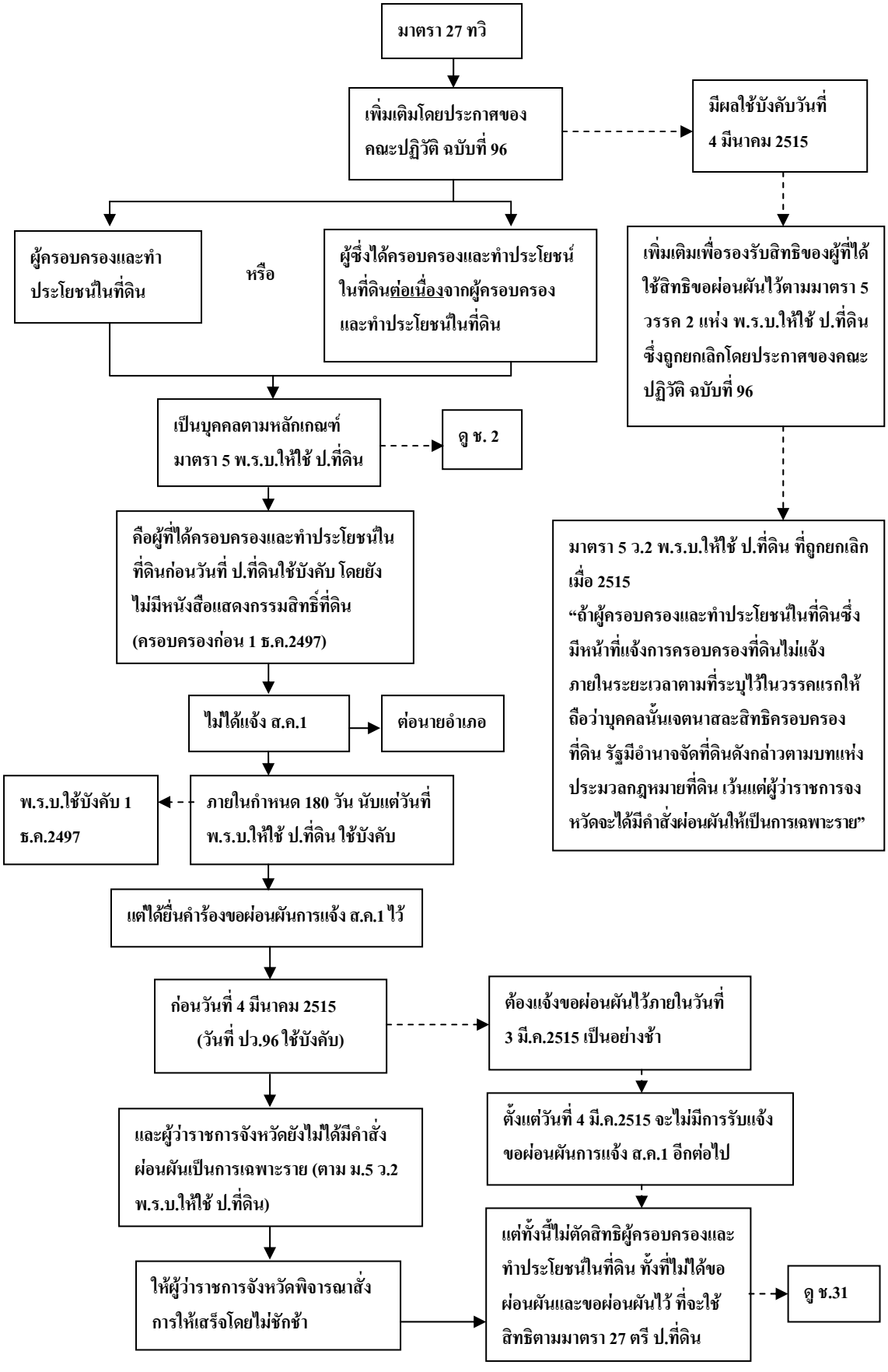

ภายในระยะเวลาที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนด
จัดให้ผู้อื่นแจ้งแทนก็ได้
แบบและวิธีการ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 14
ชี้เขตที่ดินที่ตนมีสิทธิหรือครอบครอง
เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเวลาพอสมควร
ตามที่เป็นจริง
ในกรณีให้ผู้อื่นนำชี้เขตที่ดินแทน
ให้บุคคลที่นำชี้เป็นผู้ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินแทน
การแจ้ง
พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง
นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน หรือปลัดอำเภอหัวหน้ากิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทน
ในท้องที่ซื้อที่ดินตั้งอยู่
วิธีการแจ้ง
มีสิทธิฯ แจ้งรายการและลงลายมือชื่อ
ตามแบบบีแจ้งการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินในเขตสำรวจที่ดิน
แบบตามท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 14
หลักฐานประกอบการแจ้ง
ผู้แจ้งต้องนำหลักฐานการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดิน
มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง
กรณีมีผู้ถือสิทธิหรือครอบครองที่ดินแปลงเดียวหลายคน
คนใดคนหนึ่งเป็นผู้แจ้งแทนก็ได้
ต้องระบุชื่อผู้มีสิทธิทุกคน
ในบัญชีแจ้งฯ
(ในช่องผู้มีสิทธิในที่ดินฯ)
กรณี ผู้มีสิทธิฯ ให้ผู้อื่นแจ้งแทน
ต้องมีคำรับรองของเจ้าพนักงานปกครองหรือพยานอย่างน้อย 1 คน
รับรองว่าเป็นผู้แจ้งแทนจริง

มาตรา 27, 29 การจัดที่ดินเพื่อประชาชน (ผืนใหญ่)

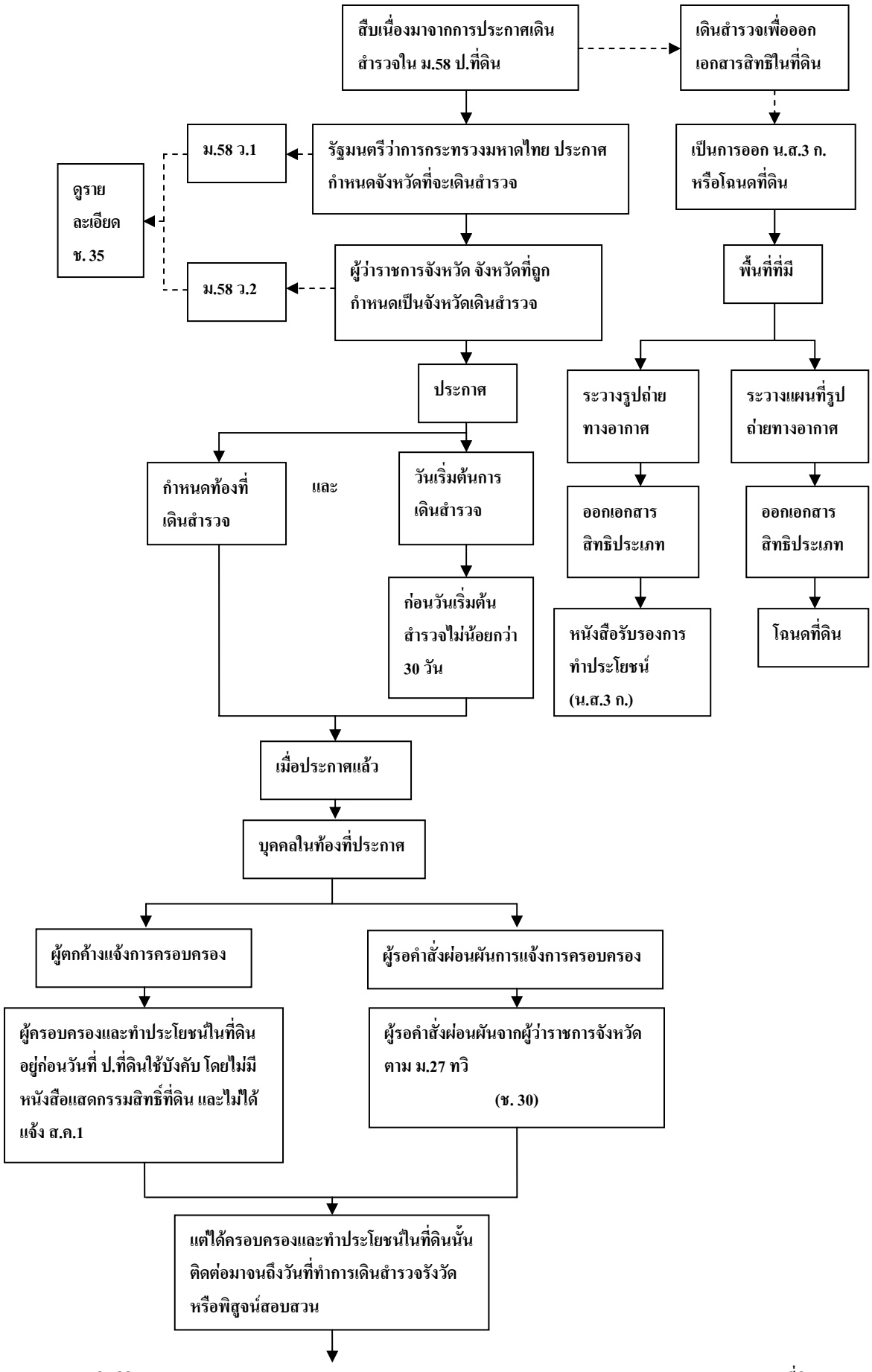


มาตรา 27 ทวิ การพิจารณาการผ่อนผันการแจ้ง ส.ค.1

(สิทธิของผู้ใช้สิทธิขอผ่อนผันการแจ้ง ส.ค.1)



มาตรา 27 ตรี การแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (แจ้ง ส.ค.2) ในการเดินสำรวจ

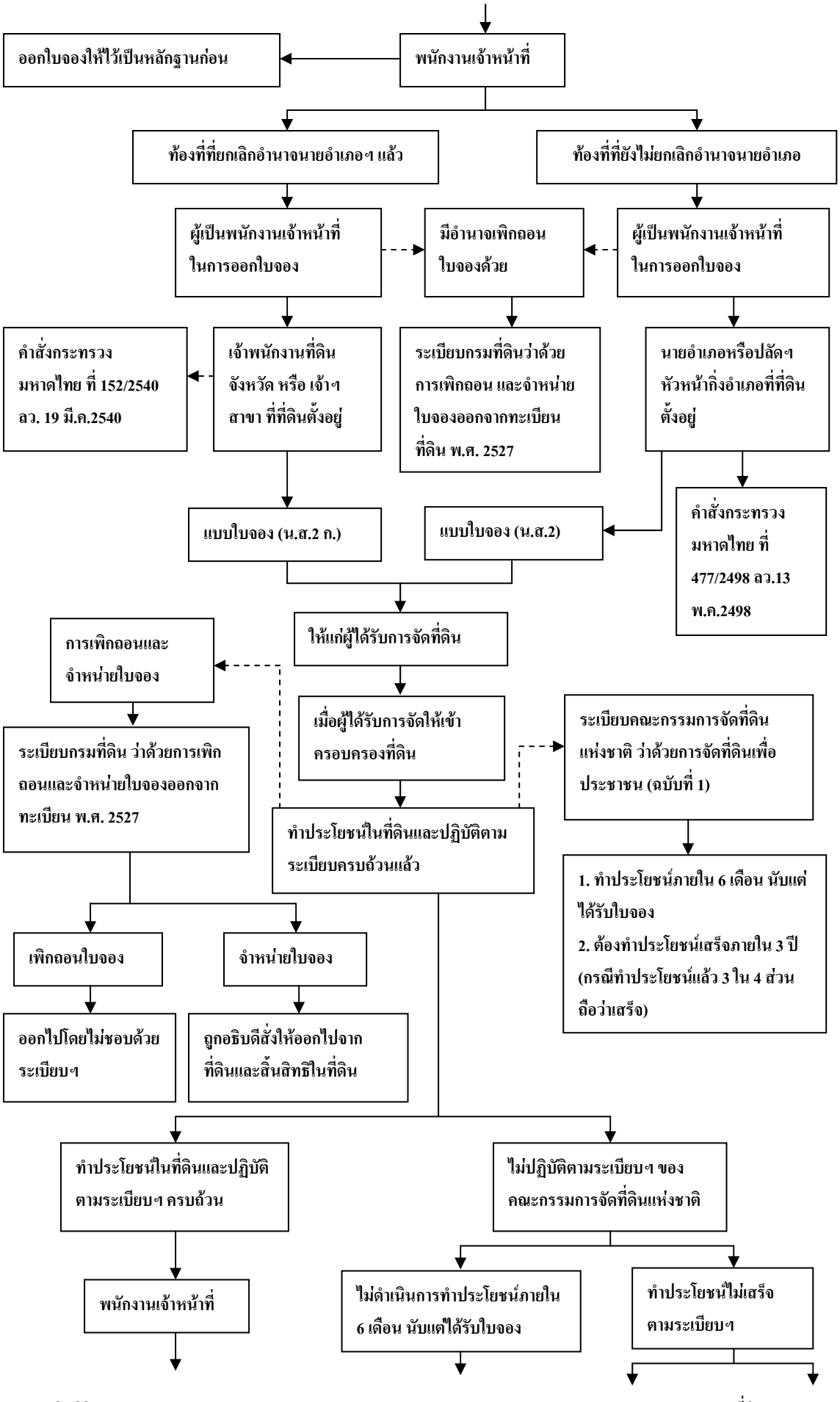


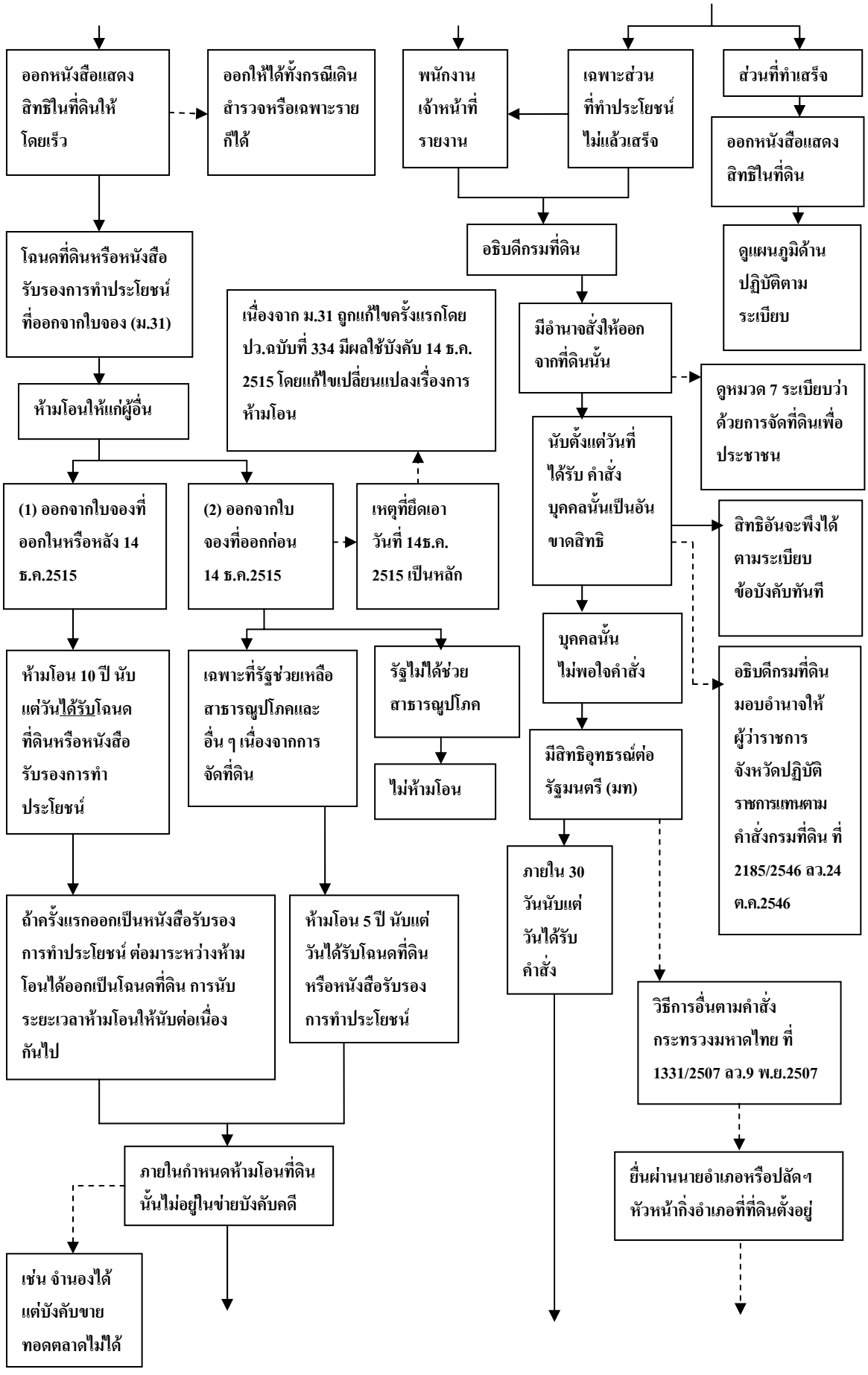

รวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องด้วย
การครอบครองต่อเนื่องต้องเป็นการได้มาโดยการส่งมอบที่ดินให้แก่กัน โดยความยินยอมและสมัครใจของเจ้าของเดิม
ประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น
ต้องดำเนินการ
กรณีการแย่งการครอบครองมาไม่ถือเป็นการครอบครองต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นการเริ่มต้นสิทธิใหม่ของผู้ที่แย่งการครอบครอง หากแย่งหลัง ป.ที่ดิน ก็ต้องถือว่าเป็นพวกที่ได้ที่ดินหลัง ป.ที่ดิน
แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.2)
ถ้าไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.2) ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันปิดประกาศ
ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นต้องอยู่
เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนดวันทำการสำรวจรังวัด
ประกาศของผู้ว่าฯ ข้างต้น
ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันปิดประกาศ
ได้มานำหรือส่งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดตามวันและเวลา
เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนดวันทำการสำรวจรังวัด
นำหรือส่งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจตามกำหนดวันและเวลา
ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น
ดำเนินการตาม ม.58 ทวิ
ดู ช. 37

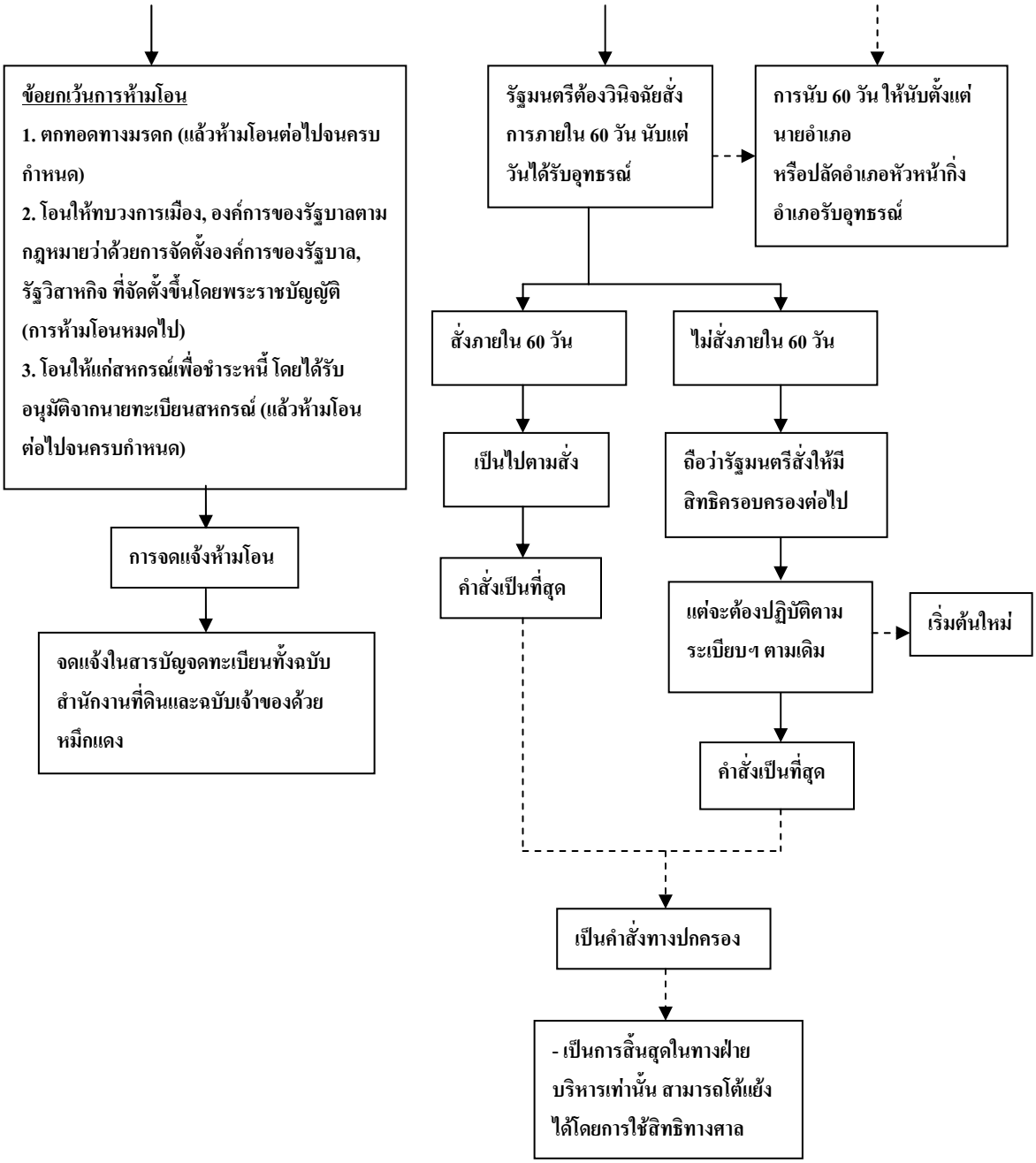
มาตรา 30, 31, 32 และ 33

การจัดที่ดินและการออกเอกสารสิทธิในที่ดินจากการจัดที่ดิน




พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน
ท้องที่ที่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอฯ แล้ว
ท้องที่ที่ยังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ
ผู้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการออกใบจอง
มีอำนาจเพิกถอน ใบจองด้วย
ผู้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการออกใบจอง
คำสั่งกระทรวง มหาดไทย ที่ 152/2540 ลว. 19 มี.ค.2540
เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัด หรือ เจ้าฯ สาขา ที่ที่ดินตั้งอยู่
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การเพิกถอน และจำหน่าย ใบจองออกจากทะเบียน ที่ดิน พ.ศ. 2527
นายอำเภอหรือปลัดฯ หัวหน้ากิ่งอำเภอที่ที่ดิน ตั้งอยู่
แบบใบจอง (น.ส.2 ก.)
แบบใบจอง (น.ส.2)
คำสั่งกระทรวง มหาดไทย ที่ 477/2498 ลว.13 พ.ค.2498
ให้แก่ผู้ได้รับการจัดที่ดิน
การเพิกถอนและ จำหน่ายใบจอง
เมื่อผู้ได้รับการจัดให้เข้า ครอบครองที่ดิน
ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดิน แห่งชาติ ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อ ประชาชน (ฉบับที่ 1)
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิก ถอนและจำหน่ายใบจองออกจาก ทะเบียน พ.ศ. 2527
ทำประโยชน์ในที่ดินและปฏิบัติตาม ระเบียบครบถ้วนแล้ว
1. ทำประโยชน์ภายใน 6 เดือน นับแต่ ได้รับใบจอง
2. ต้องทำประโยชน์เสร็จภายใน 3 ปี (กรณีทำประโยชน์แล้ว 3 ใน 4 ส่วน ถือว่าเสร็จ)
เพิกถอนใบจอง
จำหน่ายใบจอง
ออกไปโดยไม่ชอบด้วย ระเบียบฯ
ถูกอธิบดีสั่งให้ออกไปจาก ที่ดินและสิ้นสิทธิในที่ดิน
ทำประโยชน์ในที่ดินและปฏิบัติ ตามระเบียบฯ ครบถ้วน
ไม่ปฏิบัติตามระเบียบฯ ของ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
พนักงานเจ้าหน้าที่
ไม่ดำเนินการทำประโยชน์ภายใน 6 เดือน นับแต่ได้รับใบจอง
ทำประโยชน์ไม่เสร็จ ตามระเบียบฯ


ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว
ออกให้ได้ทั้งกรณีเดินสำรวจหรือเฉพาะรายก็ได้
พนักงานเจ้าหน้าที่รายงาน
เฉพาะส่วนที่ทำประโยชน์ไม่แล้วเสร็จ
ส่วนที่ทำเสร็จ
ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ดูแผนภูมิด้านปฏิบัติตามระเบียบ
อธิบดีกรมที่ดิน
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกจากใบจอง (ม.31)
เนื่องจาก ม.31 ถูกแก้ไขครั้งแรกโดย ปว.ฉบับที่ 334 มีผลใช้บังคับ 14 ธ.ค. 2515 โดยแก้ไขเปลี่ยนแปลงเรื่องการห้ามโอน
มีอำนาจสั่งให้ออกจากที่ดินนั้น
ดูหมวด 7 ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน
ห้ามโอนให้แก่ผู้อื่น
นับตั้งแต่วันที่ได้รับ คำสั่ง บุคคลนั้นเป็นอันขาดสิทธิ
สิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบข้อบังคับทันที
(1) ออกจากใบจองที่ออกในหรือหลัง 14 ธ.ค.2515
(2) ออกจากใบจองที่ออกก่อน 14 ธ.ค.2515
เหตุที่ยึดเอาวันที่ 14ธ.ค. 2515 เป็นหลัก
บุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่ง
อธิบดีกรมที่ดินมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2185/2546 ลว.24 ต.ค.2546
ห้ามโอน 10 ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เฉพาะที่รัฐช่วยเหลือสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน
รัฐไม่ได้ช่วยสาธารณูปโภค
ไม่ห้ามโอน
มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี (มท)
ภายใน 30 วันนับแต่วันได้รับคำสั่ง
ถ้าครั้งแรกออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมาระหว่างห้ามโอนได้ออกเป็นโฉนดที่ดิน การนับระยะเวลาห้ามโอนให้นับต่อเนื่องกันไป
ห้ามโอน 5 ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
วิธีการอื่นตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 1331/2507 ลว.9 พ.ย.2507
ยื่นผ่านนายอำเภอหรือปลัดฯ หัวหน้ากิ่งอำเภอที่ที่ดินตั้งอยู่
ภายในกำหนดห้ามโอนที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายบังคับคดี
เช่น จำนองได้ แต่บังคับขายทอดตลาดไม่ได้

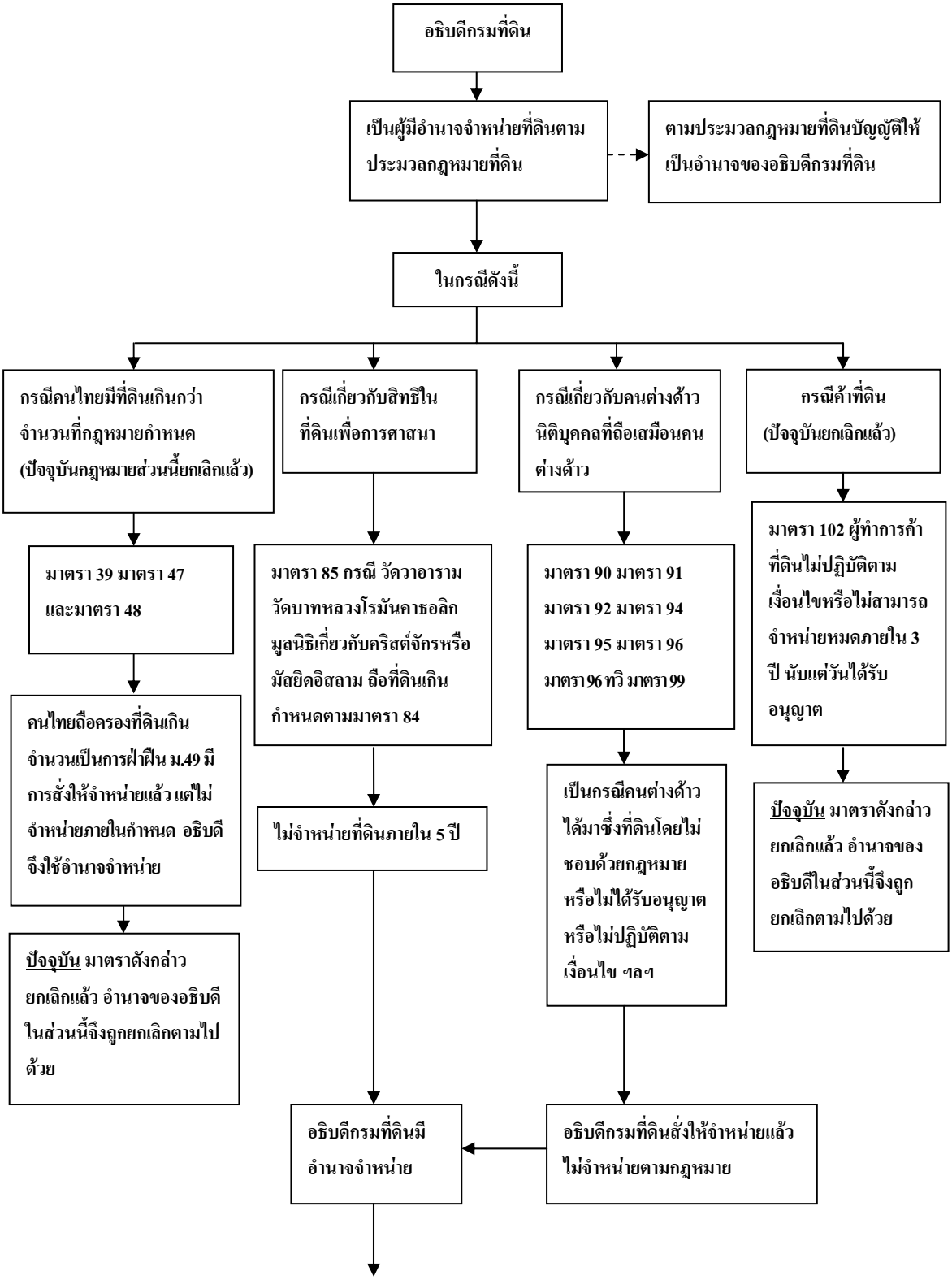

ข้อยกเว้นการห้ามโอน
1. ตกทอดทางมรดก (แล้วห้ามโอนต่อไปจนครบกำหนด)
2. โอนให้ทบวงการเมือง, องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล, รัฐวิสาหกิจ ที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ (การห้ามโอนหมดไป)
3. โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ (แล้วห้ามโอนต่อไปจนครบกำหนด)
การจดแจ้งห้ามโอน
จดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของด้วยหมึกแดง
รัฐมนตรีต้องวินิจฉัยสั่งการภายใน 60 วัน นับแต่วันได้รับอุทธรณ์
การนับ 60 วัน ให้นับตั้งแต่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอหัวหน้ากิ่งอำเภอรับอุทธรณ์
สั่งภายใน 60 วัน
ไม่สั่งภายใน 60 วัน
เป็นไปตามสั่ง
ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองต่อไป
คำสั่งเป็นที่สุด
แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบฯ ตามเดิม
เริ่มต้นใหม่
คำสั่งเป็นที่สุด
เป็นคำสั่งทางปกครอง
- เป็นการสิ้นสุดในทางฝ่ายบริหารเท่านั้น สามารถโต้แย้งได้โดยการใช้สิทธิทางศาล

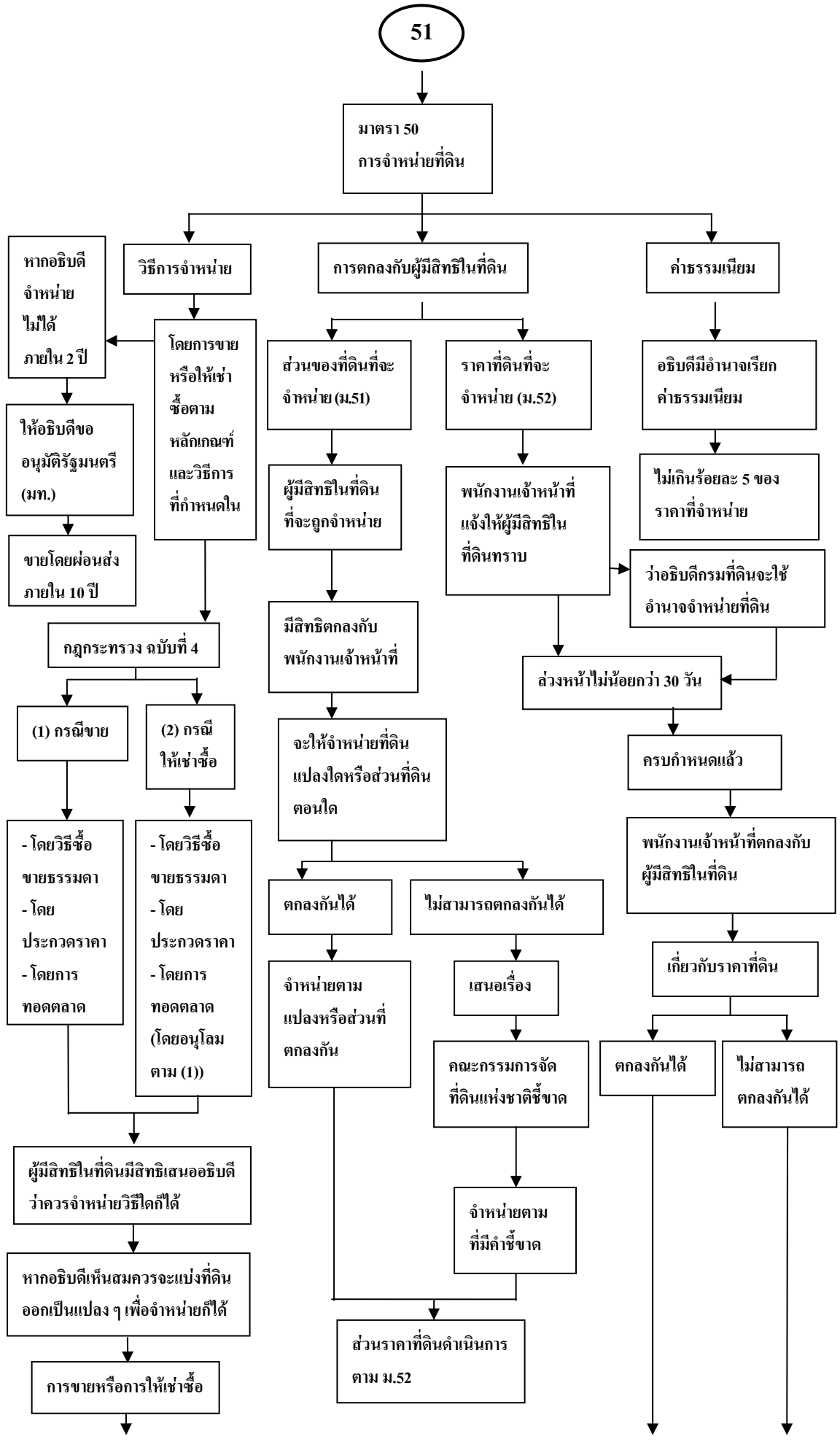
หมวด 3

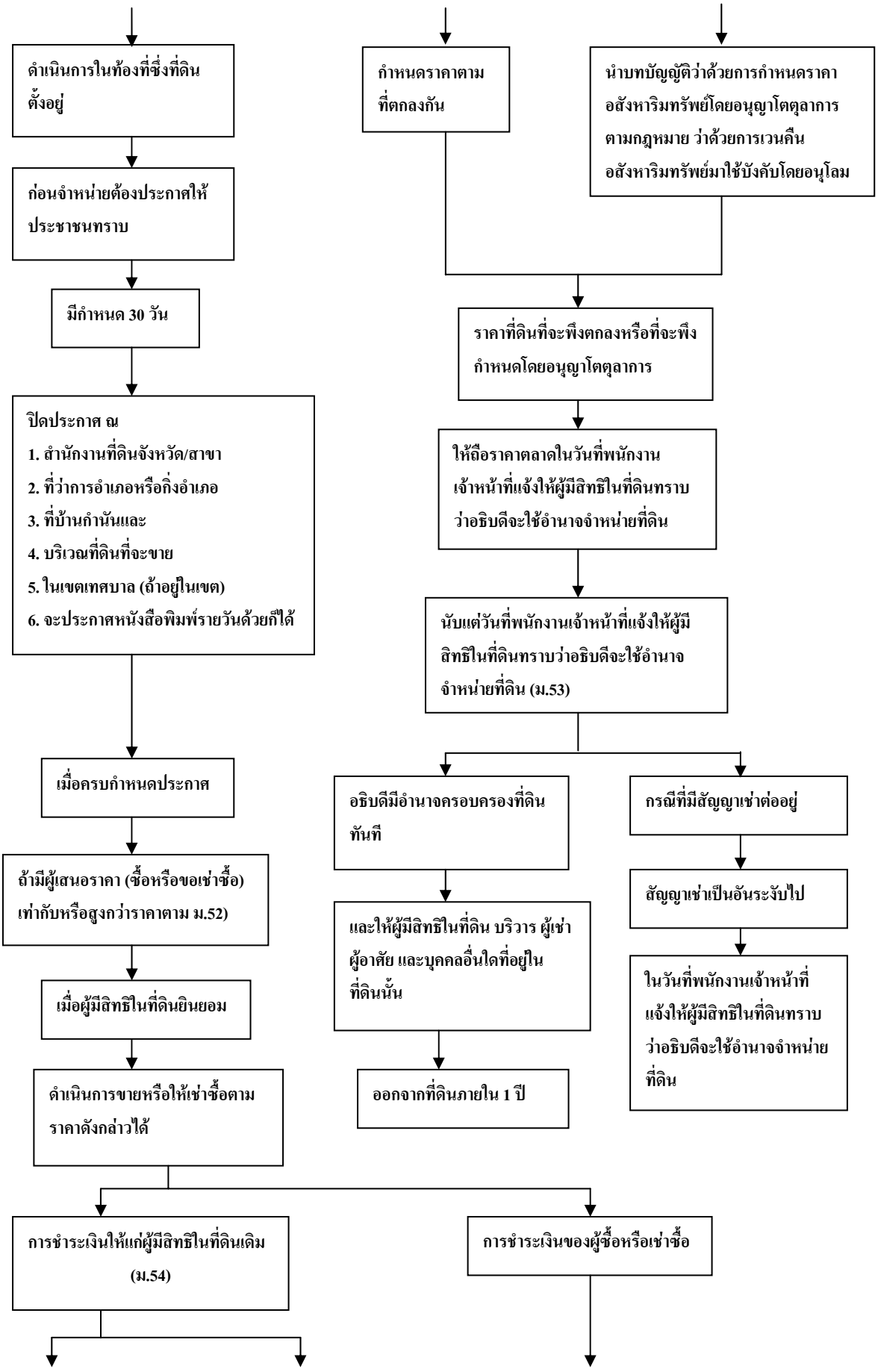
การกำหนดสิทธิในที่ดิน

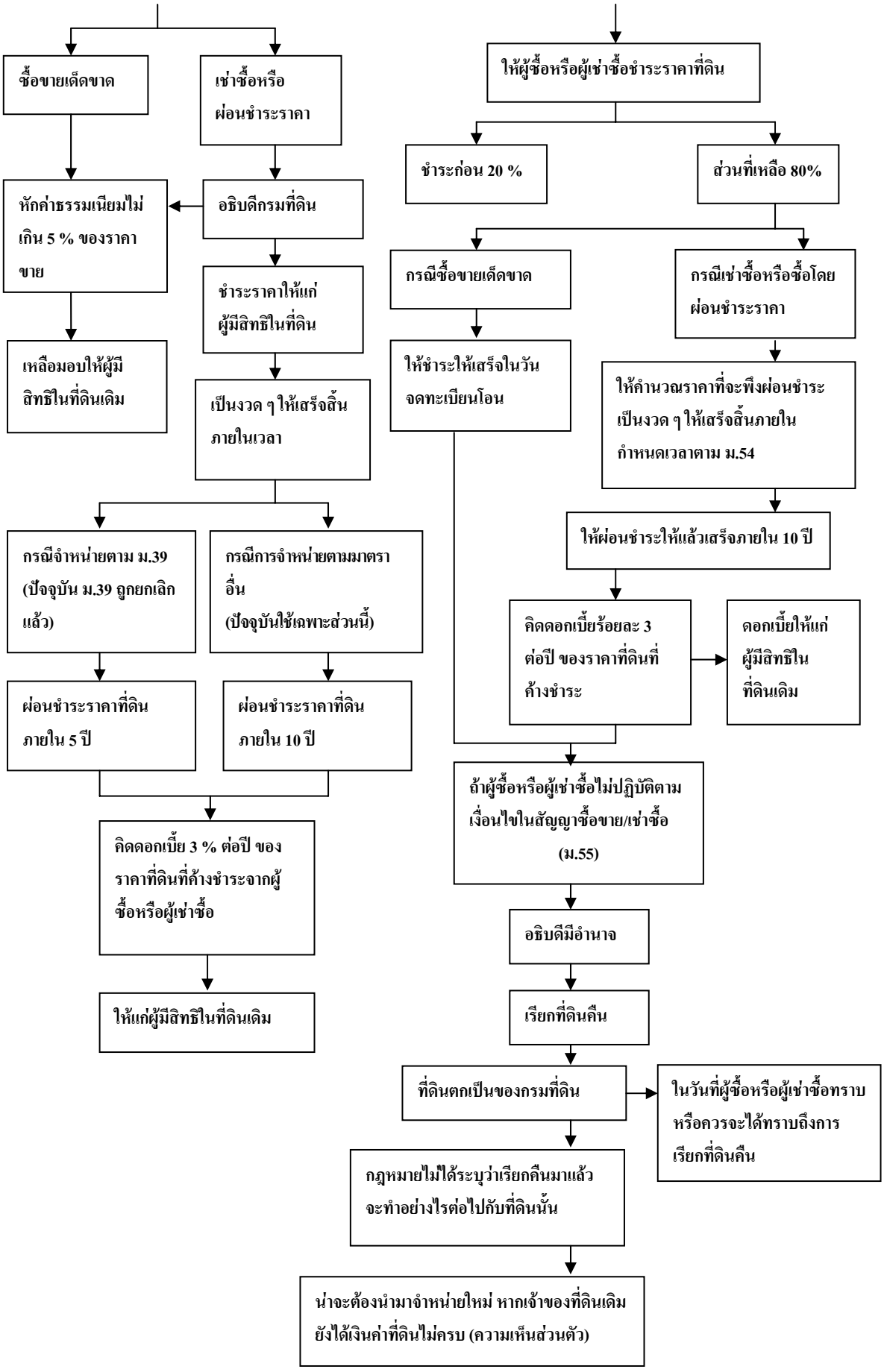
มาตรา 34 – มาตรา 49 ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม 2515

มาตรา 50, 51, 52, 53, 54, 55 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน




มาตรา 50
การจำหน่ายที่ดิน
วิธีการจำหน่าย
การตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดิน
ค่าธรรมเนียม
หากอธิบดีจำหน่ายไม่ได้ภายใน 2 ปี
โดยการขายหรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน
ให้อธิบดีขออนุมัติรัฐมนตรี (มท.)
ขายโดยผ่อนส่งภายใน 10 ปี
กฎกระทรวง ฉบับที่ 4
(1) กรณีขาย
(2) กรณีให้เช่าซื้อ
- โดยวิธีซื้อขายธรรมดา
- โดยประกวดราคา
- โดยการทอดตลาด
- โดยวิธีซื้อขายธรรมดา
- โดยประกวดราคา
- โดยการทอดตลาด
(โดยอนุโลมตาม (1))
ผู้มีสิทธิในที่ดินมีสิทธิเสนออธิบดีว่าควรจำหน่ายวิธีใดก็ได้
หากอธิบดีเห็นสมควรจะแบ่งที่ดินออกเป็นแปลง ๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้
การขายหรือการให้เช่าซื้อ
ส่วนของที่ดินที่จะจำหน่าย (ม.51)
ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย (ม.52)
ผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะถูกจำหน่าย
มีสิทธิตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่
จะให้จำหน่ายที่ดินแปลงใดหรือส่วนที่ดินตอนใด
ตกลงกันได้
ไม่สามารถตกลงกันได้
จำหน่ายตามแปลงหรือส่วนที่ตกลงกัน
เสนอเรื่อง
คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติชี้ขาด
จำหน่ายตามที่มีคำชี้ขาด
ส่วนราคาที่ดินดำเนินการตาม ม.52
อธิบดีมีอำนาจเรียกค่าธรรมเนียม
ไม่เกินร้อยละ 5 ของราคาที่จำหน่าย
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบ
ว่าอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
ครบกำหนดแล้ว
พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดิน
เกี่ยวกับราคาที่ดิน
ตกลงกันได้
ไม่สามารถตกลงกันได้

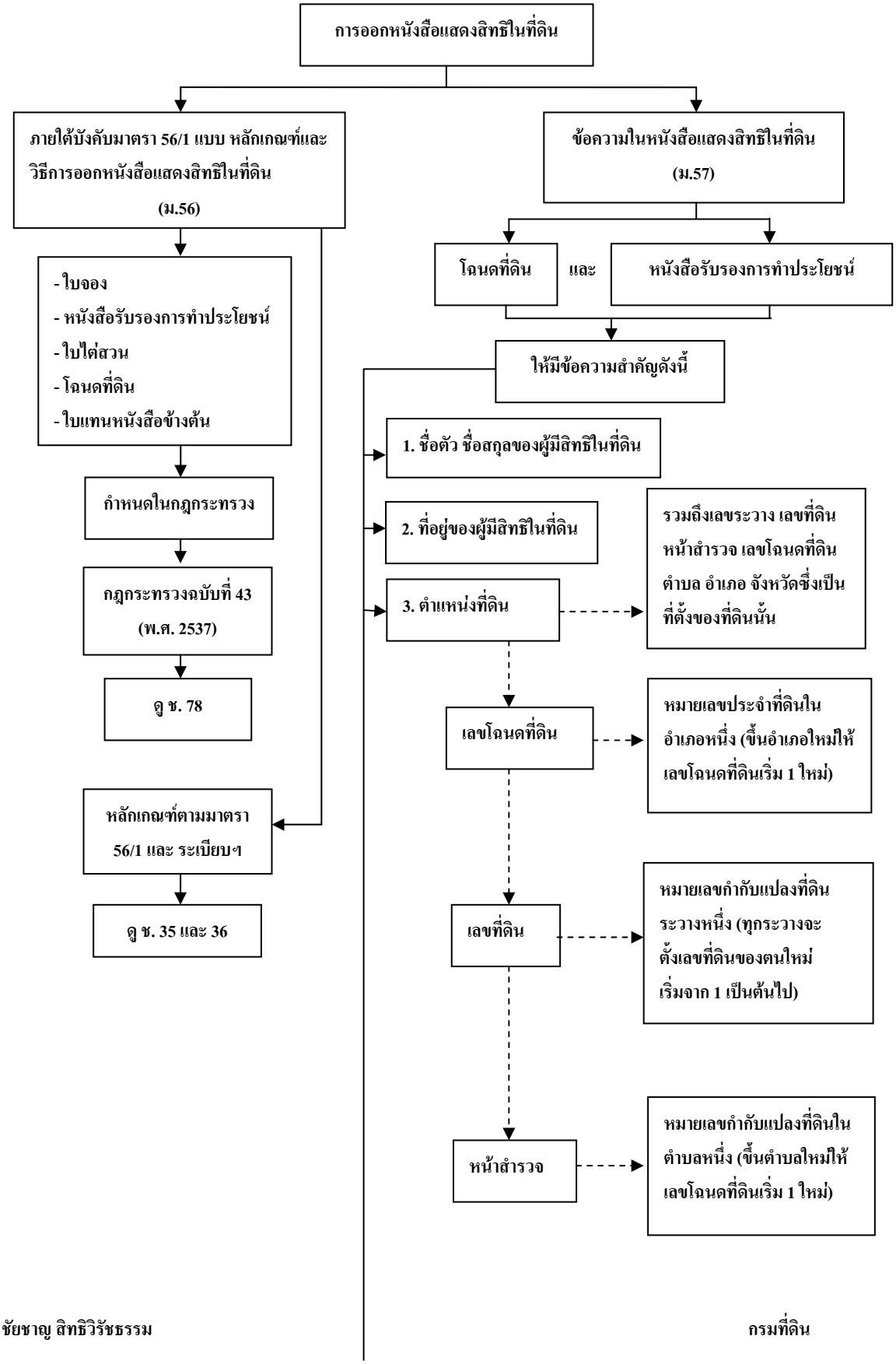

ดำเนินการในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่
ก่อนจำหน่ายต้องประกาศให้ประชาชนทราบ
มีกำหนด 30 วัน
ปิดประกาศ ณ
1. สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
2. ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ
3. ที่บ้านกำนันและ
4. บริเวณที่ดินที่จะขาย
5. ในเขตเทศบาล (ถ้าอยู่ในเขต)
6. จะประกาศหนังสือพิมพ์รายวันด้วยก็ได้
เมื่อครบกำหนดประกาศ
ถ้ามีผู้เสนอราคา (ซื้อหรือขอเช่าซื้อ) เท่ากับหรือสูงกว่าราคาตาม ม.52)
เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินยินยอม
ดำเนินการขายหรือให้เช่าซื้อตามราคาดังกล่าวได้
กำหนดราคาตามที่ตกลงกัน
นำบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์โดยอนุญาโตตุลาการตามกฎหมาย ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม
ราคาที่ดินที่จะพึงตกลงหรือที่จะพึงกำหนดโดยอนุญาโตตุลาการ
ให้ถือราคาตลาดในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน
นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน (ม.53)
อธิบดีมีอำนาจครอบครองที่ดินทันที
และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น
ออกจากที่ดินภายใน 1 ปี
กรณีที่มีสัญญาเช่าต่ออยู่
สัญญาเช่าเป็นอันระงับไป
ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน
การชำระเงินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม (ม.54)
การชำระเงินของผู้ซื้อหรือเช่าซื้อ

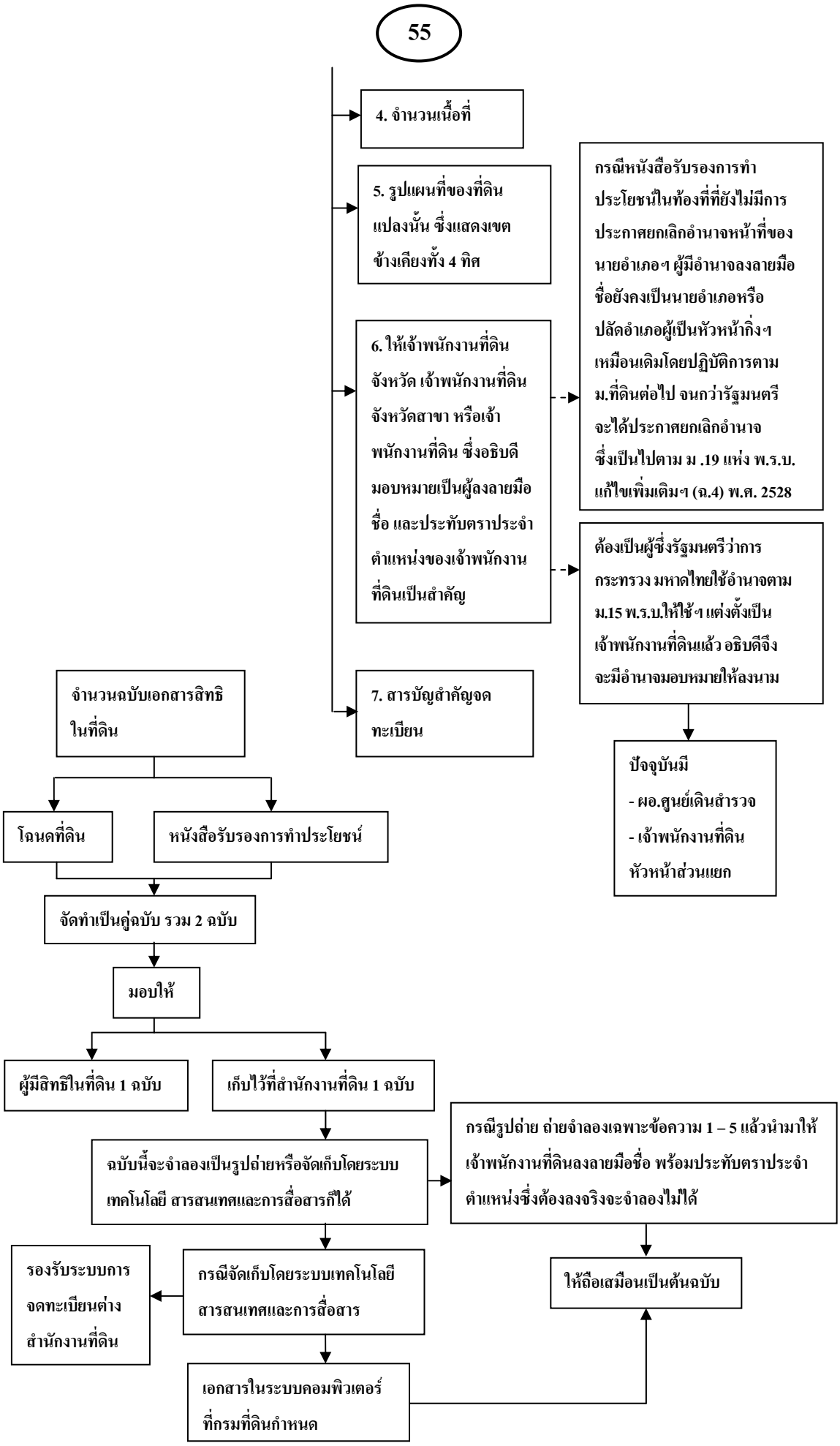

ซื้อขายเด็ดขาด
เช่าซื้อหรือผ่อนชำระราคา
หักค่าธรรมเนียมไม่เกิน 5 % ของราคาขาย
อธิบดีกรมที่ดิน
เหลือมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม
ชำระราคาให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดิน
เป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลา
กรณีจำหน่ายตาม ม.39 (ปัจจุบัน ม.39 ถูกยกเลิกแล้ว)
กรณีการจำหน่ายตามมาตราอื่น (ปัจจุบันใช้เฉพาะส่วนนี้)
ผ่อนชำระราคาที่ดินภายใน 5 ปี
ผ่อนชำระราคาที่ดินภายใน 10 ปี
คิดดอกเบี้ย 3 % ต่อปี ของราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ
ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม
ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดิน
ชำระก่อน 20 %
ส่วนที่เหลือ 80%
กรณีซื้อขายเด็ดขาด
กรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา
ให้ชำระให้เสร็จในวันจดทะเบียนโอน
ให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตาม ม.54
ให้ผ่อนชำระให้แล้วเสร็จภายใน 10 ปี
คิดดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ของราคาที่ดินที่ค้างชำระ
ดอกเบี้ยให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม
ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขาย/เช่าซื้อ (ม.55)
อธิบดีมีอำนาจ
เรียกที่ดินคืน
ที่ดินตกเป็นของกรมที่ดิน
ในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อทราบหรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน
กฎหมายไม่ได้ระบุว่าเรียกคืนมาแล้วจะทำอย่างไรต่อไปกับที่ดินนั้น
น่าจะต้องนำมาจำหน่ายใหม่ หากเจ้าของที่ดินเดิมยังได้เงินค่าที่ดินไม่ครบ (ความเห็นส่วนตัว)

หมวด 4

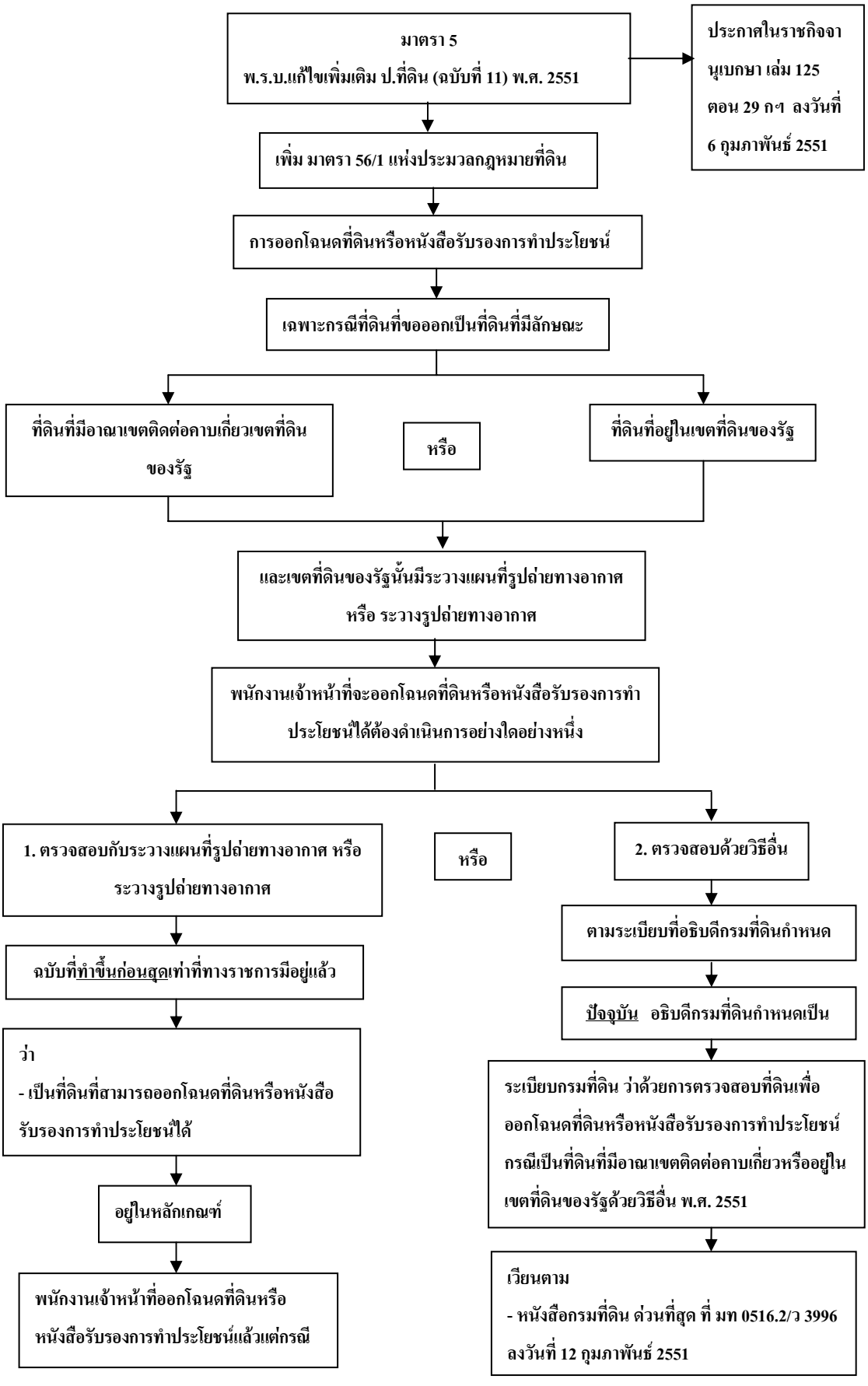
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มาตรา 56, 57 หลักเกณฑ์และวิธีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

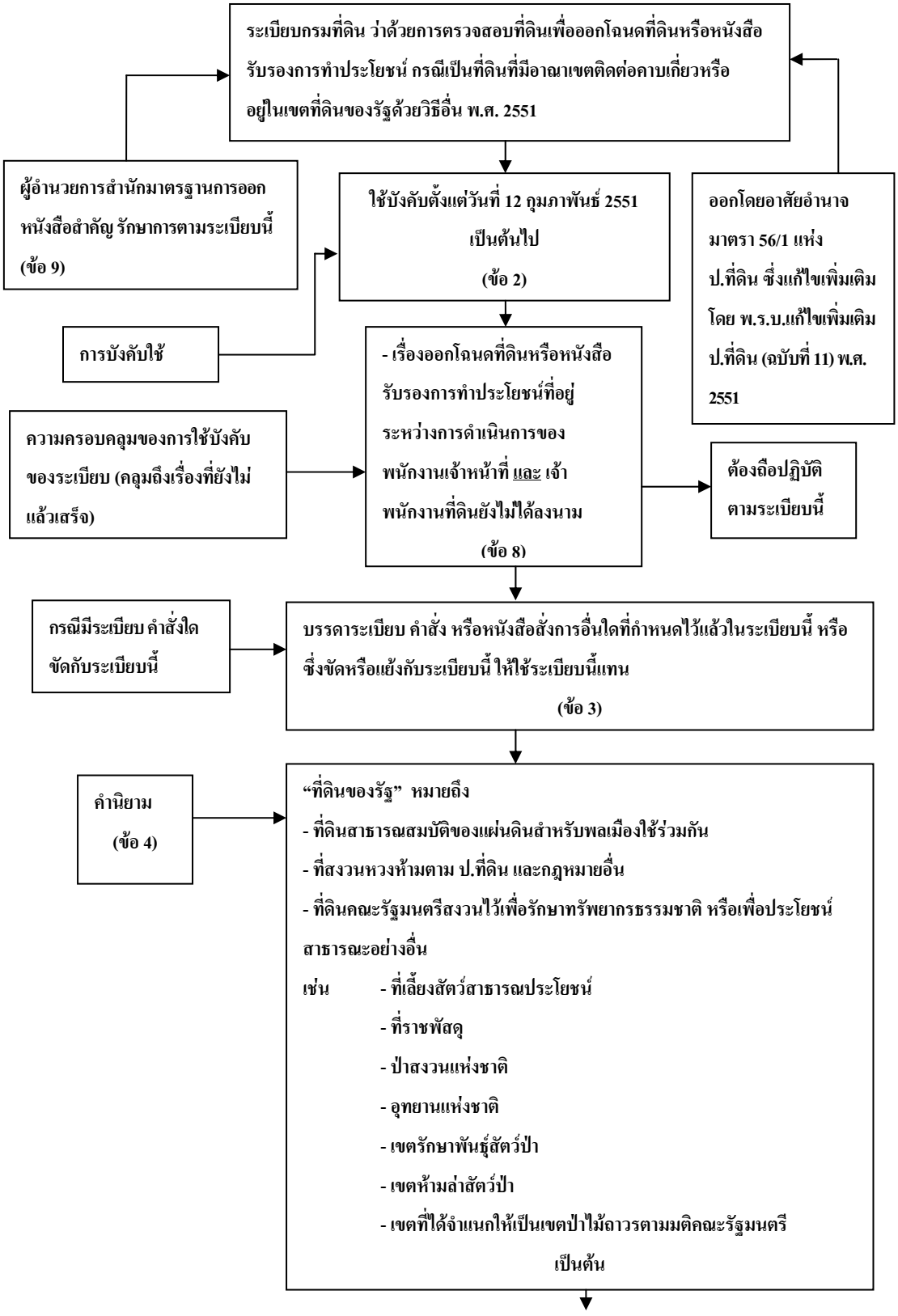


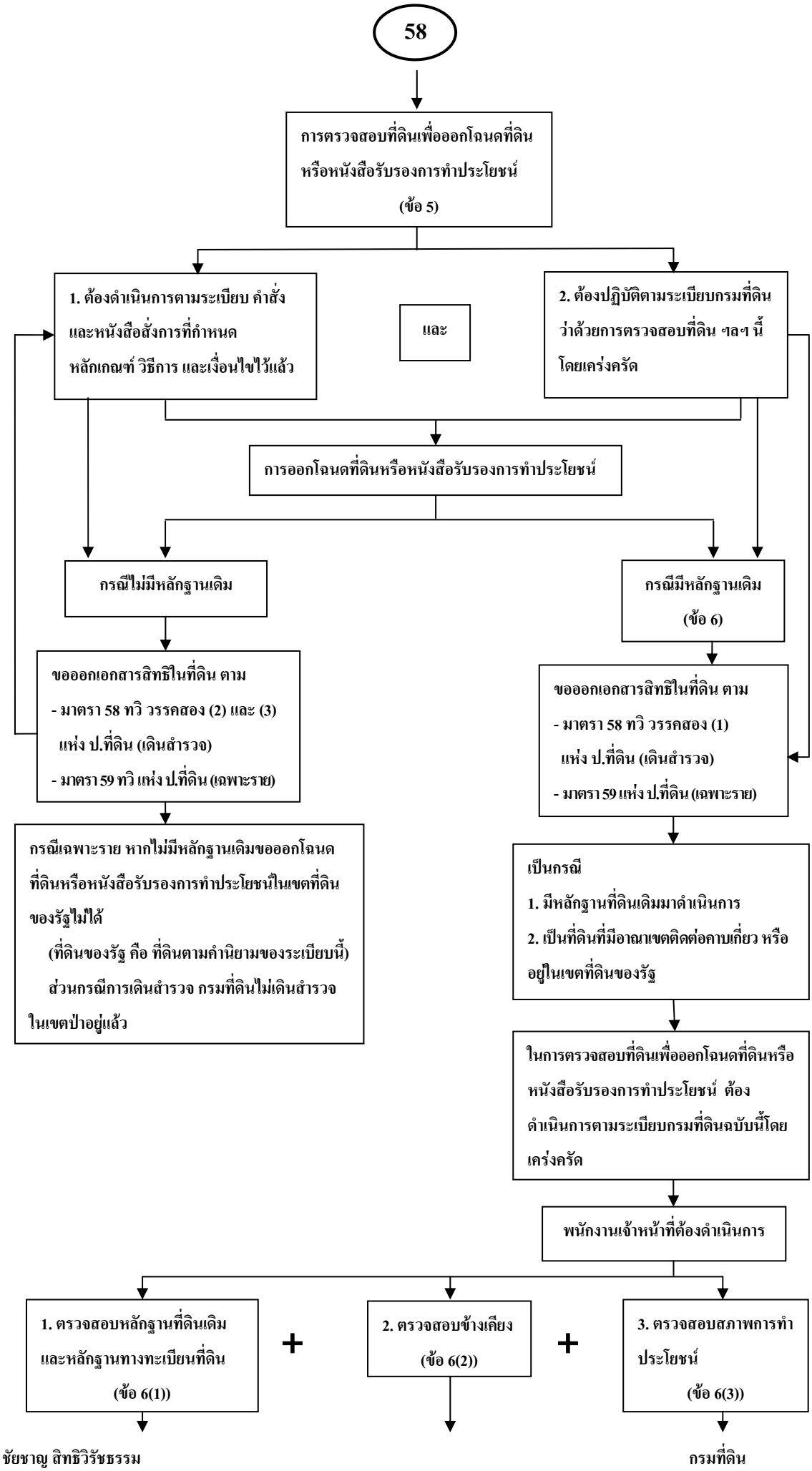

4. จำนวนเนื้อที่
5. รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้ง 4 ทิศ
6. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ
กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่ยังไม่มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอฯ ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อยังคงเป็นนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งฯ เหมือนเดิมโดยปฏิบัติการตามม.ที่ดินต่อไป จนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกอำนาจ ซึ่งเป็นไปตาม ม .19 แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉ.4) พ.ศ. 2528
ต้องเป็นผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวง มหาดไทยใช้อำนาจตามม.15 พ.ร.บ.ให้ใช้ฯ แต่งตั้งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว อธิบดีจึงจะมีอำนาจมอบหมายให้ลงนาม
ปัจจุบันมี
- ผอ.ศูนย์เดินสำรวจ
- เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก
7. สารบัญสำคัญจดทะเบียน
จำนวนฉบับเอกสารสิทธิในที่ดิน
โฉนดที่ดิน
หนังสือรับรองการทำประโยชน์
จัดทำเป็นคู่ฉบับ รวม 2 ฉบับ
มอบให้
ผู้มีสิทธิในที่ดิน 1 ฉบับ
เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ
ฉบับนี้จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยี สารสนเทศและการสื่อสารก็ได้
กรณีรูปถ่าย ถ่ายจำลองเฉพาะข้อความ 1 – 5 แล้วนำมาให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตราประจำตำแหน่งซึ่งต้องลงจริงจะจำลองไม่ได้
ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ
กรณีจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
รองรับระบบการจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน
เอกสารในระบบคอมพิวเตอร์ที่กรมที่ดินกำหนด

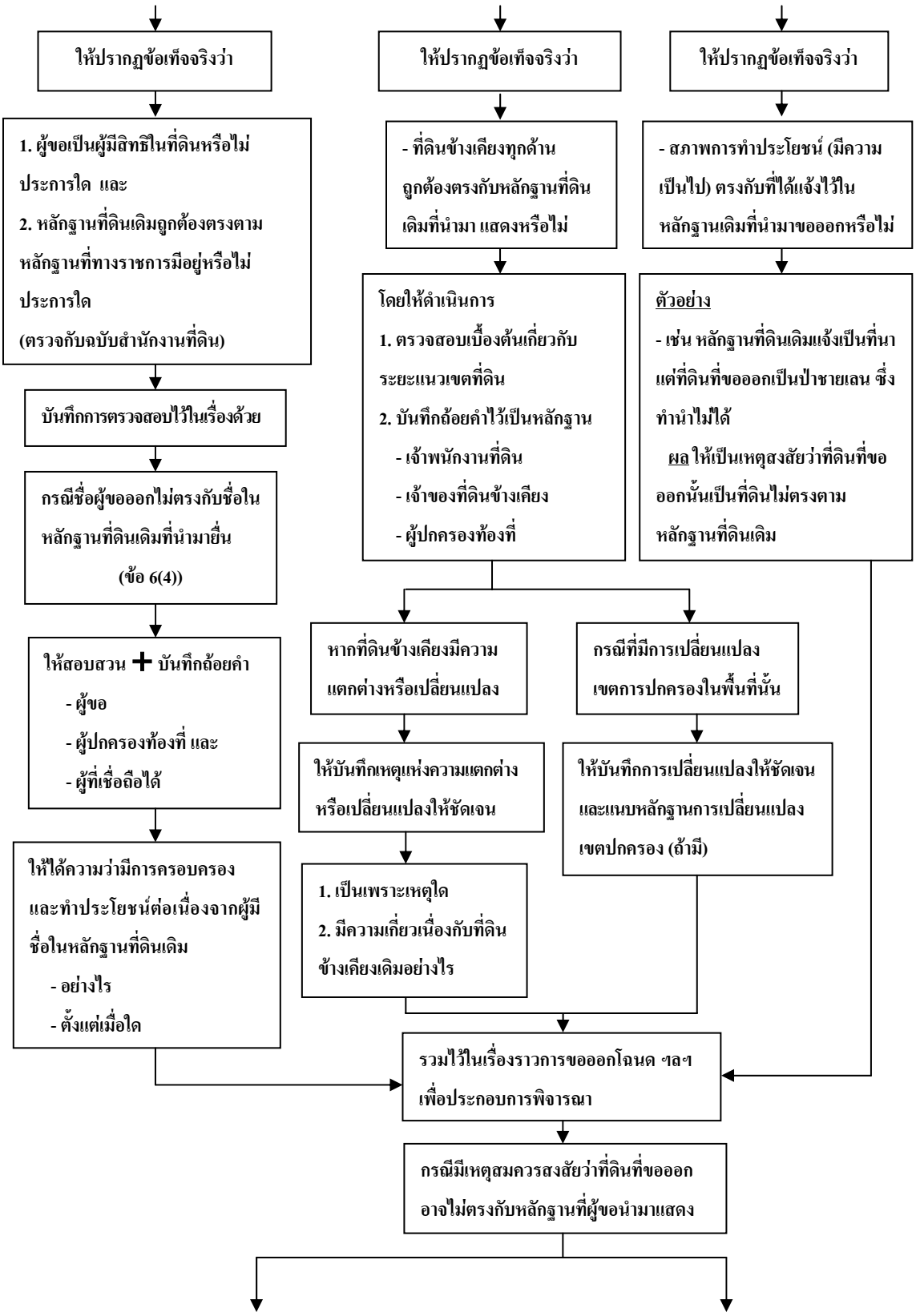
มาตรา 56/1 หลักเกณฑ์การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางฯ

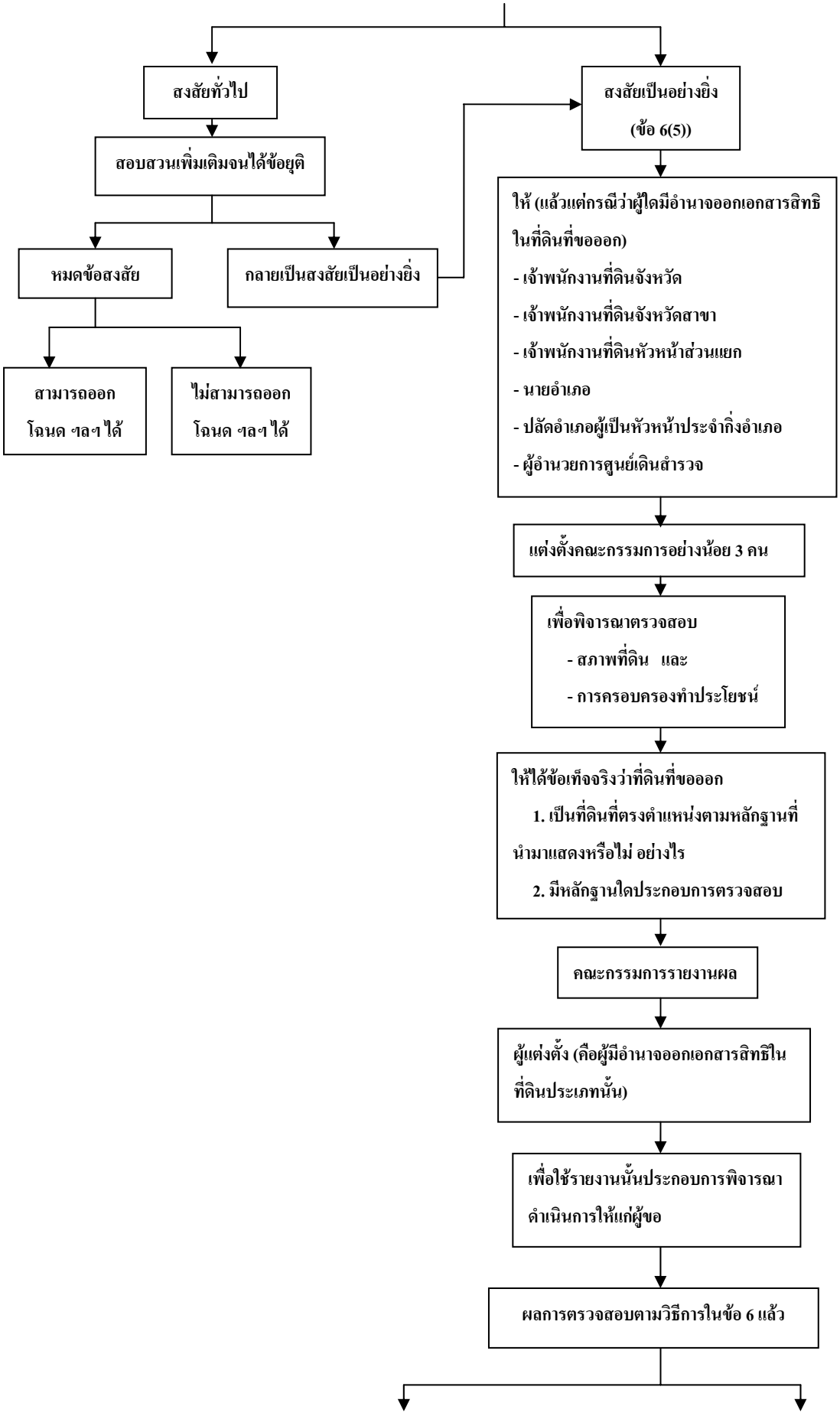


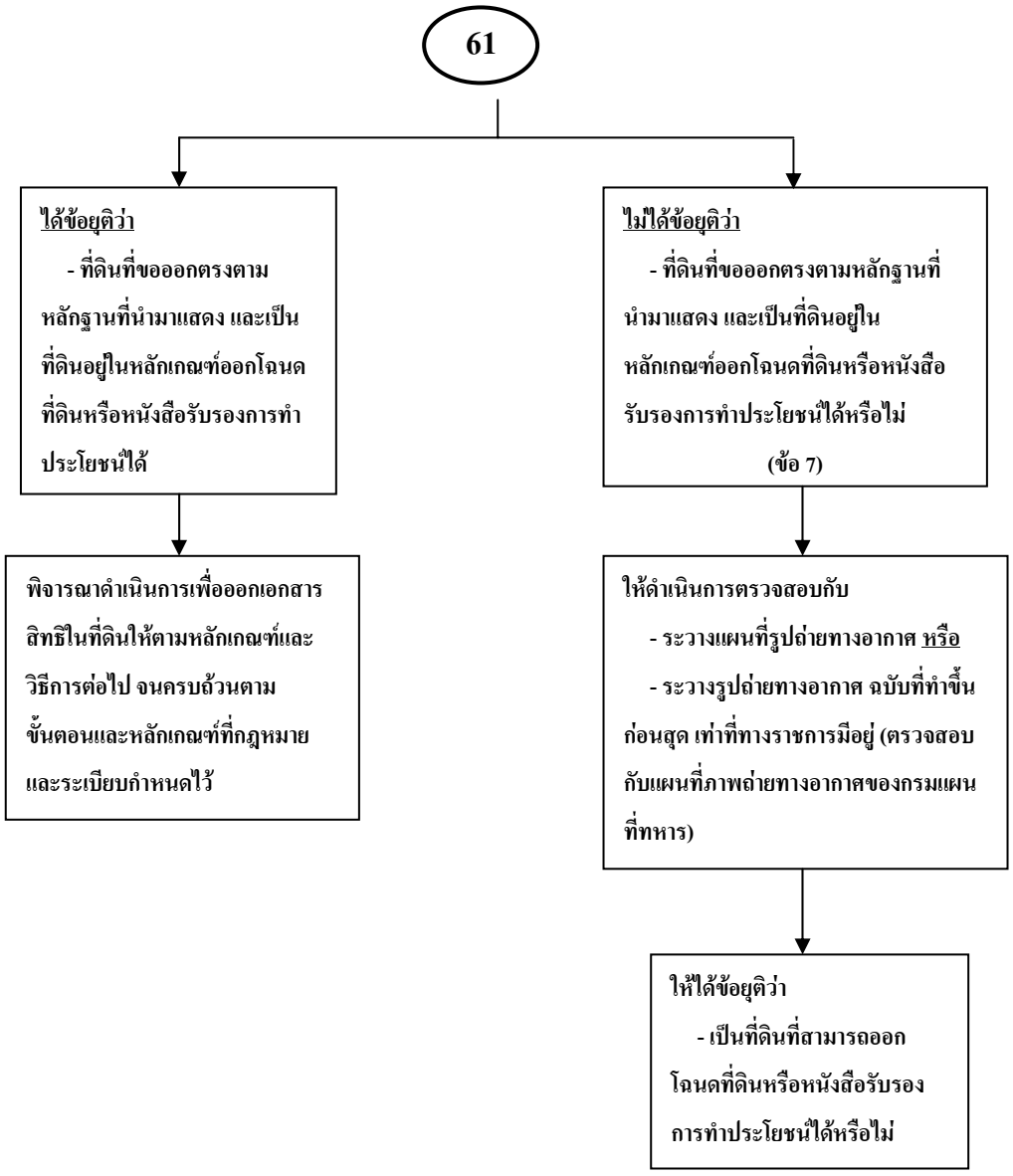
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. 2551 (ออกตามมาตรา 56/1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)



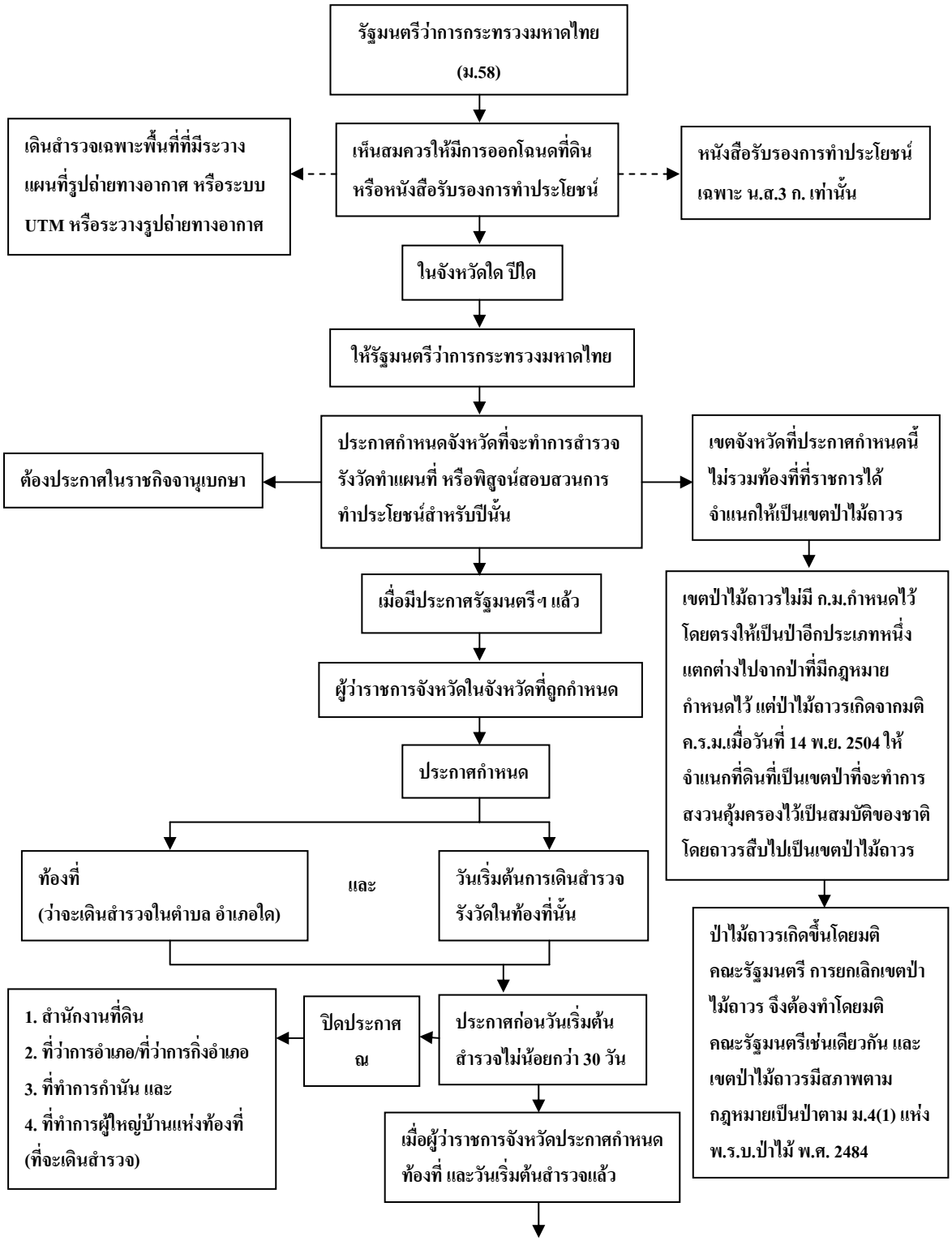

การตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ข้อ 5)
1. ต้องดำเนินการตามระเบียบ คำสั่ง และหนังสือสั่งการที่กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขไว้แล้ว
และ
2. ต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดิน ฯลฯ นี้ โดยเคร่งครัด
การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
กรณีไม่มีหลักฐานเดิม
กรณีมีหลักฐานเดิม (ข้อ 6)
ขอออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ตาม
- มาตรา 58 ทวิ วรรคสอง (2) และ (3) แห่ง ป.ที่ดิน (เดินสำรวจ)
- มาตรา 59 ทวิ แห่ง ป.ที่ดิน (เฉพาะราย)
ขอออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ตาม
- มาตรา 58 ทวิ วรรคสอง (1) แห่ง ป.ที่ดิน (เดินสำรวจ)
- มาตรา 59 แห่ง ป.ที่ดิน (เฉพาะราย)
กรณีเฉพาะราย หากไม่มีหลักฐานเดิมขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐไม่ได้
(ที่ดินของรัฐ คือ ที่ดินตามคำนิยามของระเบียบนี้)
ส่วนกรณีการเดินสำรวจ กรมที่ดินไม่เดินสำรวจในเขตป่าอยู่แล้ว
เป็นกรณี
1. มีหลักฐานที่ดินเดิมมาดำเนินการ
2. เป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ
ในการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินฉบับนี้โดยเคร่งครัด
พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ
1. ตรวจสอบหลักฐานที่ดินเดิม และหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน (ข้อ 6(1))
+
2. ตรวจสอบข้างเคียง (ข้อ 6(2))
+
3. ตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ (ข้อ 6(3))

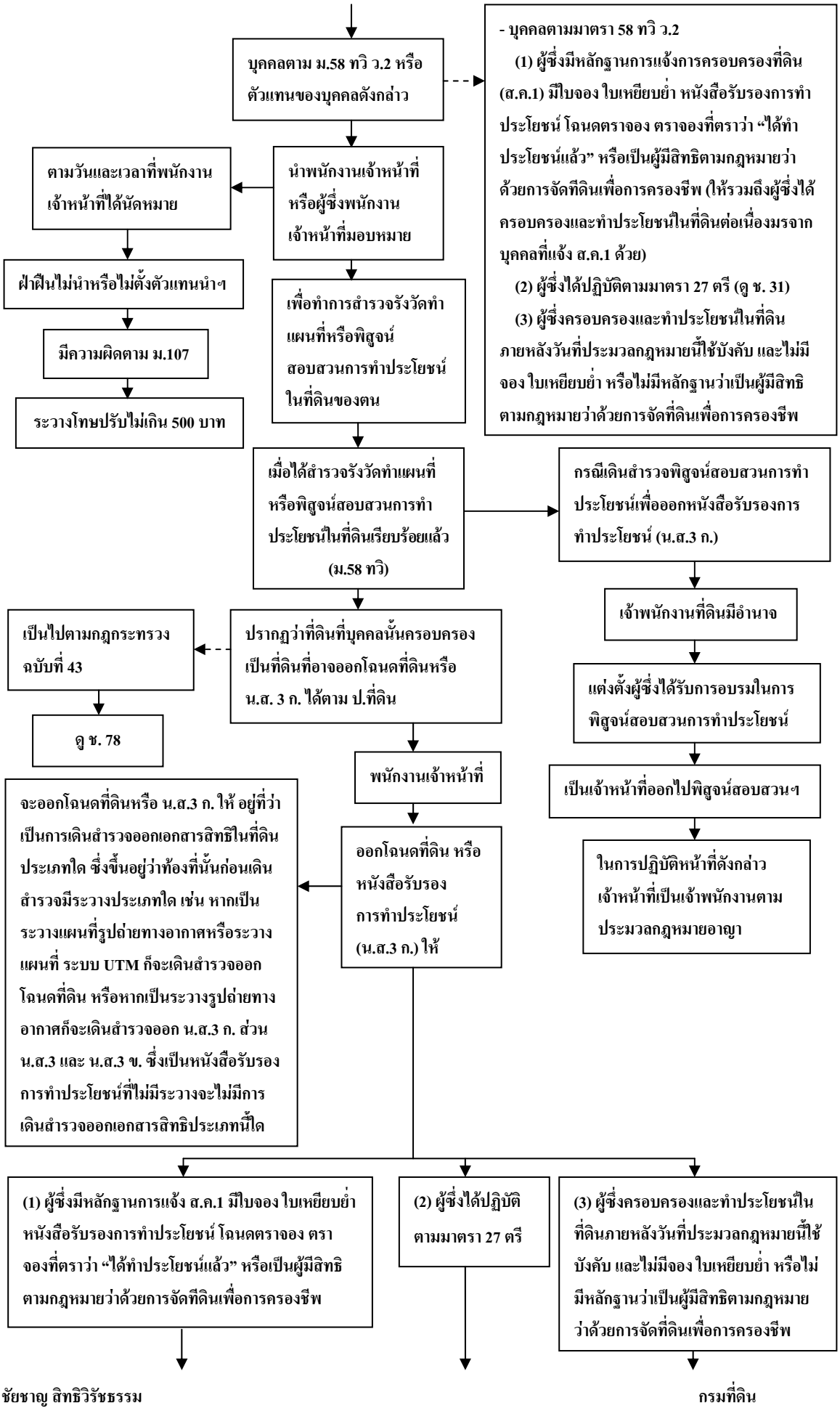

ให้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า
1. ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินหรือไม่ประการใด และ
2. หลักฐานที่ดินเดิมถูกต้องตรงตามหลักฐานที่ทางราชการมีอยู่หรือไม่ประการใด
(ตรวจกับฉบับสำนักงานที่ดิน)
บันทึกการตรวจสอบไว้ในเรื่องด้วย
กรณีชื่อผู้ขอออกไม่ตรงกับชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมที่นำมายื่น (ข้อ 6(4))
ให้สอบสวน + บันทึกถ้อยคำ
- ผู้ขอ
- ผู้ปกครองท้องที่ และ
- ผู้ที่เชื่อถือได้
ให้ได้ความว่ามีการครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องจากผู้มีชื่อในหลักฐานที่ดินเดิม
- อย่างไร
- ตั้งแต่เมื่อใด
ให้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า
- ที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ดินเดิมที่นำมา แสดงหรือไม่
โดยให้ดำเนินการ
1. ตรวจสอบเบื้องต้นเกี่ยวกับระยะแนวเขตที่ดิน
2. บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน
- เจ้าพนักงานที่ดิน
- เจ้าของที่ดินข้างเคียง
- ผู้ปกครองท้องที่
หากที่ดินข้างเคียงมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลง
ให้บันทึกเหตุแห่งความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงให้ชัดเจน
1. เป็นเพราะเหตุใด
2. มีความเกี่ยวเนื่องกับที่ดินข้างเคียงเดิมอย่างไร
กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองในพื้นที่นั้น
ให้บันทึกการเปลี่ยนแปลงให้ชัดเจนและแนบหลักฐานการเปลี่ยนแปลงเขตปกครอง (ถ้ามี)
ให้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า
- สภาพการทำประโยชน์ (มีความเป็นไป) ตรงกับที่ได้แจ้งไว้ในหลักฐานเดิมที่นำมาขอออกหรือไม่
ตัวอย่าง
- เช่น หลักฐานที่ดินเดิมแจ้งเป็นที่นาแต่ที่ดินที่ขอออกเป็นป่าชายเลน ซึ่งทำนำไม่ได้
ผล ให้เป็นเหตุสงสัยว่าที่ดินที่ขอออกนั้นเป็นที่ดินไม่ตรงตามหลักฐานที่ดินเดิม
รวมไว้ในเรื่องราวการขอออกโฉนด ฯลฯ เพื่อประกอบการพิจารณา
กรณีมีเหตุสมควรสงสัยว่าที่ดินที่ขอออกอาจไม่ตรงกับหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง

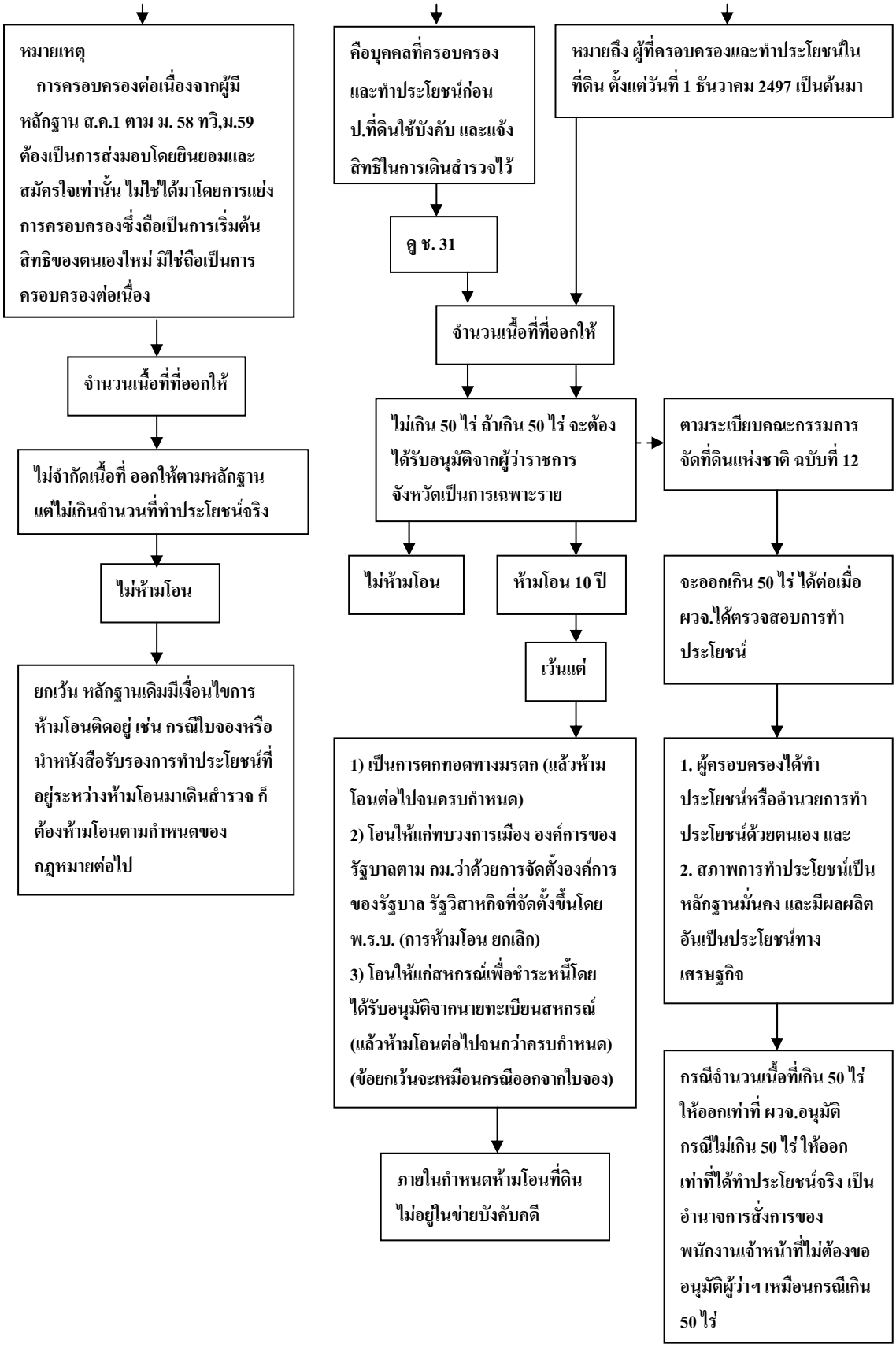

สงสัยทั่วไป
สอบสวนเพิ่มเติมจนได้ข้อยุติ
หมดข้อสงสัย
กลายเป็นสงสัยเป็นอย่างยิ่ง
สามารถออก
โฉนด ฯลฯ ได้
ไม่สามารถออก
โฉนด ฯลฯ ได้
สงสัยเป็นอย่างยิ่ง
(ข้อ 6(5))
ให้ (แล้วแต่กรณีว่าผู้ใดมีอำนาจออกเอกสารสิทธิ
ในที่ดินที่ขอออก)
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก
- นายอำเภอ
- ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ
- ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจ
แต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย 3 คน
เพื่อพิจารณาตรวจสอบ
- สภาพที่ดิน และ
- การครอบครองทำประโยชน์
ให้ได้ข้อเท็จจริงว่าที่ดินที่ขอออก
1. เป็นที่ดินที่ตรงตำแหน่งตามหลักฐานที่
นำมาแสดงหรือไม่ อย่างไร
2. มีหลักฐานใดประกอบการตรวจสอบ
คณะกรรมการรายงานผล
ผู้แต่งตั้ง (คือผู้มีอำนาจออกเอกสารสิทธิใน
ที่ดินประเภทนั้น)
เพื่อใช้รายงานนั้นประกอบการพิจารณา
ดำเนินการให้แก่ผู้ขอ
ผลการตรวจสอบตามวิธีการในข้อ 6 แล้ว


ได้ข้อยุติว่า
- ที่ดินที่ขอออกตรงตามหลักฐานที่นำมาแสดง และเป็นที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้
พิจารณาดำเนินการเพื่อออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่อไป จนครบถ้วนตามขั้นตอนและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายและระเบียบกำหนดไว้
ไม่ได้ข้อยุติว่า
- ที่ดินที่ขอออกตรงตามหลักฐานที่นำมาแสดง และเป็นที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้หรือไม่
(ข้อ 7)
ให้ดำเนินการตรวจสอบกับ
- ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือ
- ระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุด เท่าที่ทางราชการมีอยู่ (ตรวจสอบกับแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหาร)
ให้ได้ข้อยุติว่า
- เป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้หรือไม่

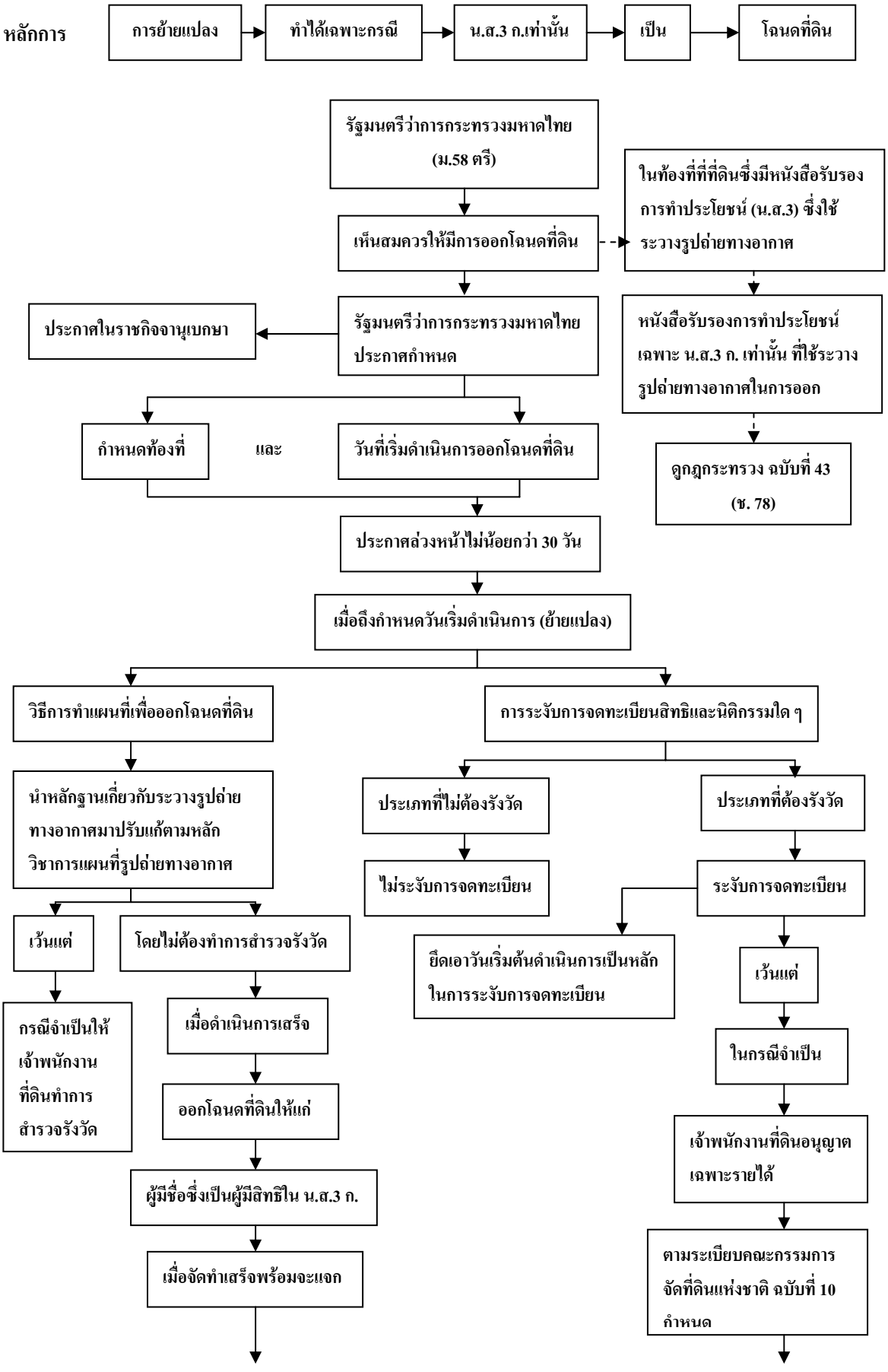
มาตรา 58, 58 ทวิ การเดินสำรวจทั้งตำบล

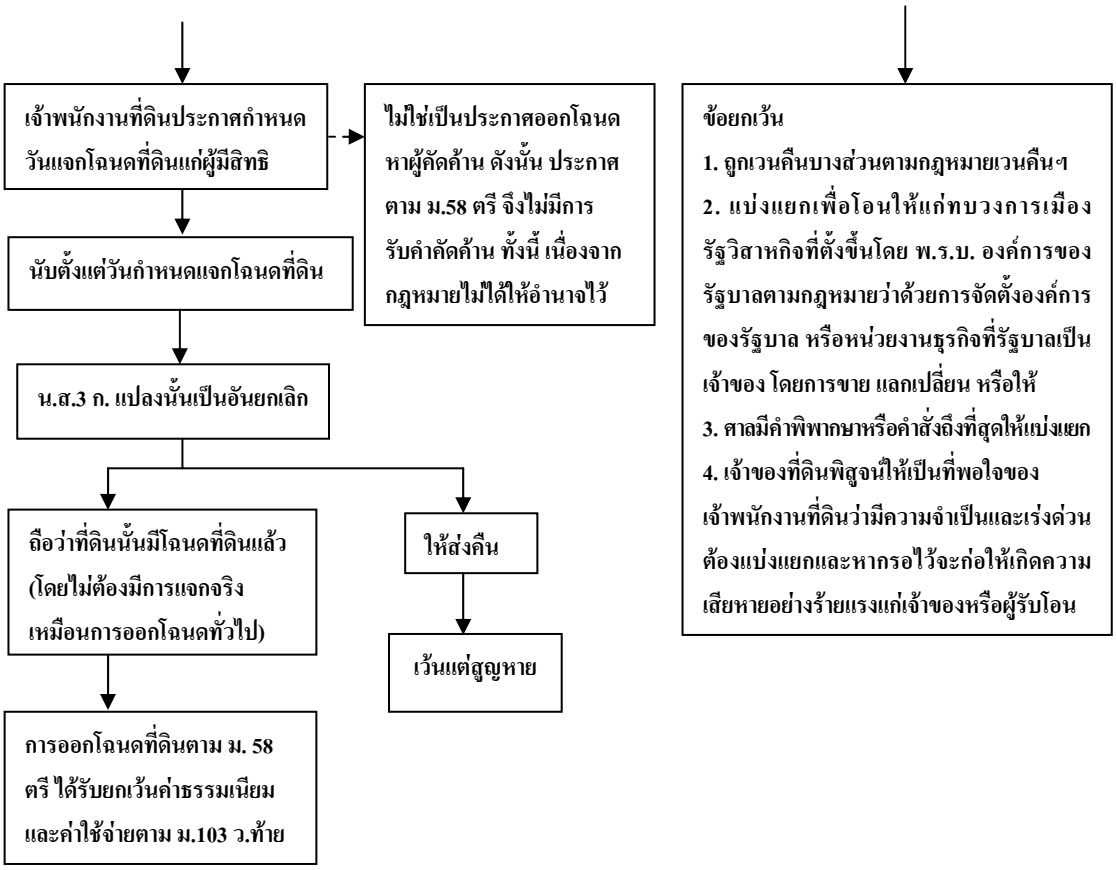



บุคคลตาม ม.58 ทวิ ว.2 หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว
- บุคคลตามมาตรา 58 ทวิ ว.2
(1) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดทีดินเพื่อการครองชีพ (ให้รวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมรจากบุคคลที่แจ้ง ส.ค.1 ด้วย)
(2) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี (ดู ช. 31)
(3) ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ
นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย
ตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย
ฝ่าฝืนไม่นำหรือไม่ตั้งตัวแทนนำฯ
มีความผิดตาม ม.107
ระวางโทษปรับไม่เกิน 500 บาท
เพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตน
เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินเรียบร้อยแล้ว (ม.58 ทวิ)
กรณีเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)
เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจ
แต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์
เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนฯ
ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา
ปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. 3 ก. ได้ตาม ป.ที่ดิน
เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
ดู ช. 78
พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ให้
จะออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส.3 ก. ให้ อยู่ที่ว่าเป็นการเดินสำรวจออกเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทใด ซึ่งขึ้นอยู่ว่าท้องที่นั้นก่อนเดินสำรวจมีระวางประเภทใด เช่น หากเป็นระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางแผนที่ ระบบ UTM ก็จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หรือหากเป็นระวางรูปถ่ายทางอากาศก็จะเดินสำรวจออก น.ส.3 ก. ส่วน น.ส.3 และ น.ส.3 ข. ซึ่งเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่มีระวางจะไม่มีการเดินสำรวจออกเอกสารสิทธิประเภทนี้ได
(1) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้ง ส.ค.1 มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดทีดินเพื่อการครองชีพ
(2) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี
(3) ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

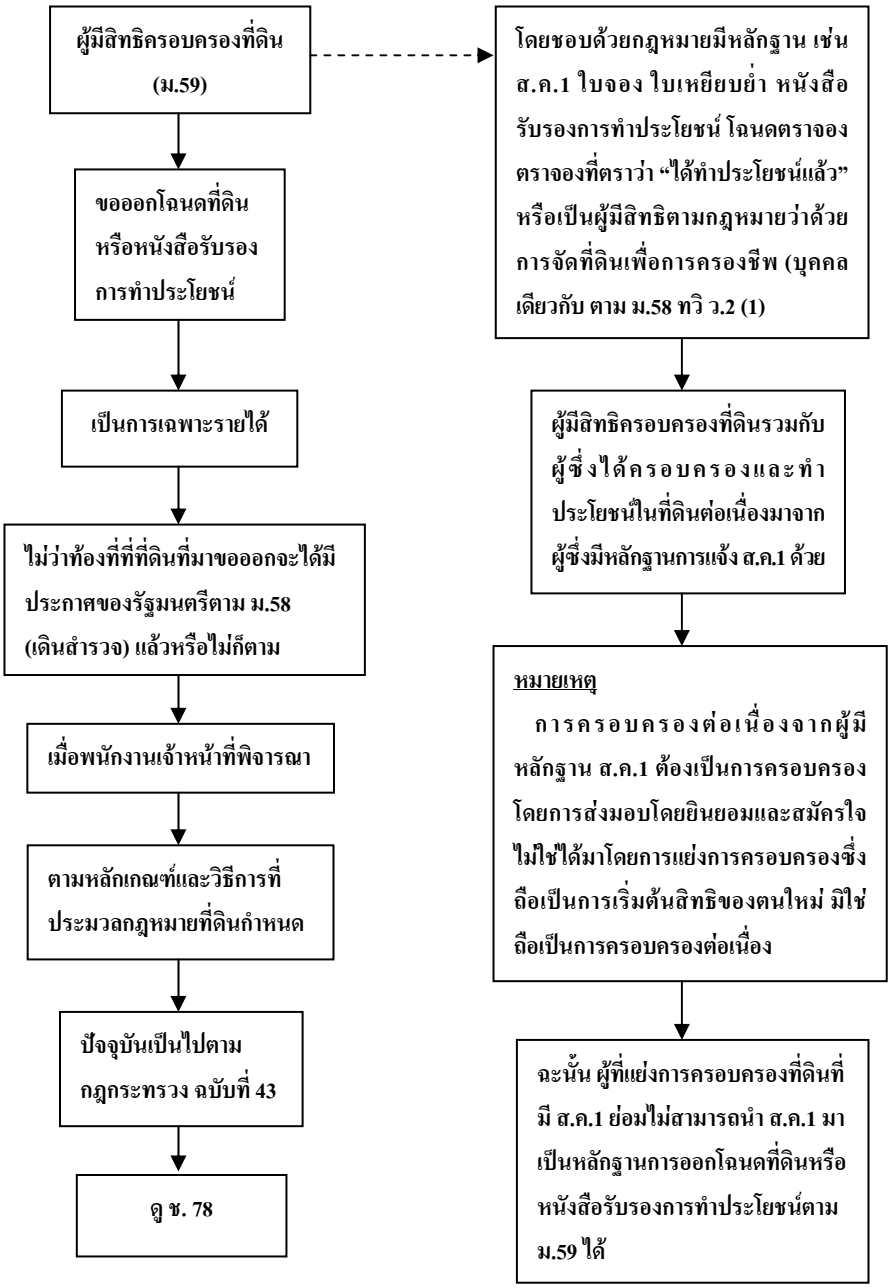

หมายเหตุ
การครอบครองต่อเนื่องจากผู้มีหลักฐาน ส.ค.1 ตาม ม. 58 ทวิ,ม.59 ต้องเป็นการส่งมอบโดยยินยอมและสมัครใจเท่านั้น ไม่ใช่ได้มาโดยการแย่งการครอบครองซึ่งถือเป็นการเริ่มต้นสิทธิของตนเองใหม่ มิใช่ถือเป็นการครอบครองต่อเนื่อง
จำนวนเนื้อที่ที่ออกให้
ไม่จำกัดเนื้อที่ ออกให้ตามหลักฐาน แต่ไม่เกินจำนวนที่ทำประโยชน์จริง
ไม่ห้ามโอน
ยกเว้น หลักฐานเดิมมีเงื่อนไขการห้ามโอนติดอยู่ เช่น กรณีใบจองหรือนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่อยู่ระหว่างห้ามโอนมาเดินสำรวจ ก็ต้องห้ามโอนตามกำหนดของกฎหมายต่อไป
คือบุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ก่อน ป.ที่ดินใช้บังคับ และแจ้งสิทธิในการเดินสำรวจไว้
ดู ช. 31
หมายถึง ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2497 เป็นต้นมา
จำนวนเนื้อที่ที่ออกให้
ไม่เกิน 50 ไร่ ถ้าเกิน 50 ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย
ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12
ไม่ห้ามโอน
ห้ามโอน 10 ปี
จะออกเกิน 50 ไร่ ได้ต่อเมื่อ ผวจ.ได้ตรวจสอบการทำประโยชน์
เว้นแต่
1) เป็นการตกทอดทางมรดก (แล้วห้ามโอนต่อไปจนครบกำหนด)
2) โอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตาม กม.ว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดย พ.ร.บ. (การห้ามโอน ยกเลิก)
3) โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ (แล้วห้ามโอนต่อไปจนกว่าครบกำหนด)
(ข้อยกเว้นจะเหมือนกรณีออกจากใบจอง)
1. ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ด้วยตนเอง และ
2. สภาพการทำประโยชน์เป็นหลักฐานมั่นคง และมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ทางเศรษฐกิจ
ภายในกำหนดห้ามโอนที่ดินไม่อยู่ในข่ายบังคับคดี
กรณีจำนวนเนื้อที่เกิน 50 ไร่ ให้ออกเท่าที่ ผวจ.อนุมัติ
กรณีไม่เกิน 50 ไร่ ให้ออกเท่าที่ได้ทำประโยชน์จริง เป็นอำนาจการสั่งการของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องขออนุมัติผู้ว่าฯ เหมือนกรณีเกิน 50 ไร่

มาตรา 58 ตรี การย้ายแปลง



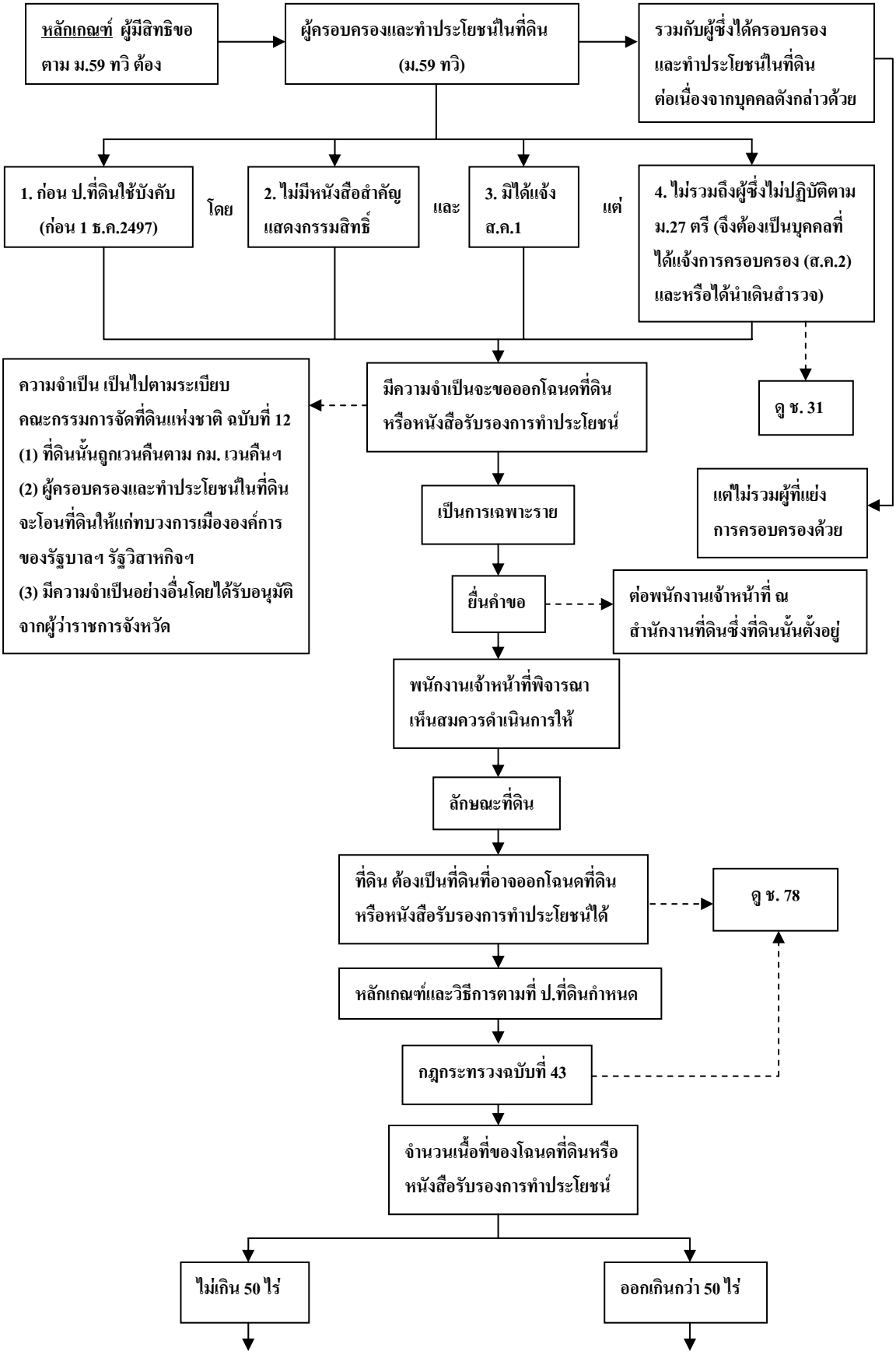

เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแก่ผู้มีสิทธิ
ไม่ใช่เป็นประกาศออกโฉนดหาผู้คัดค้าน ดังนั้น ประกาศตาม ม.58 ตรี จึงไม่มีการรับคำคัดค้าน ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้
นับตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดิน
น.ส.3 ก. แปลงนั้นเป็นอันยกเลิก
ถือว่าที่ดินนั้นมีโฉนดที่ดินแล้ว (โดยไม่ต้องมีการแจกจริง เหมือนการออกโฉนดทั่วไป)
ให้ส่งคืน
เว้นแต่สูญหาย
การออกโฉนดที่ดินตาม ม. 58 ตรี ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตาม ม.103 ว.ท้าย
ข้อยกเว้น
1. ถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายเวนคืนฯ
2. แบ่งแยกเพื่อโอนให้แก่ทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดย พ.ร.บ. องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ โดยการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้
3. ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้แบ่งแยก
4. เจ้าของที่ดินพิสูจน์ให้เป็นที่พอใจของเจ้าพนักงานที่ดินว่ามีความจำเป็นและเร่งด่วนต้องแบ่งแยกและหากรอไว้จะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่เจ้าของหรือผู้รับโอน

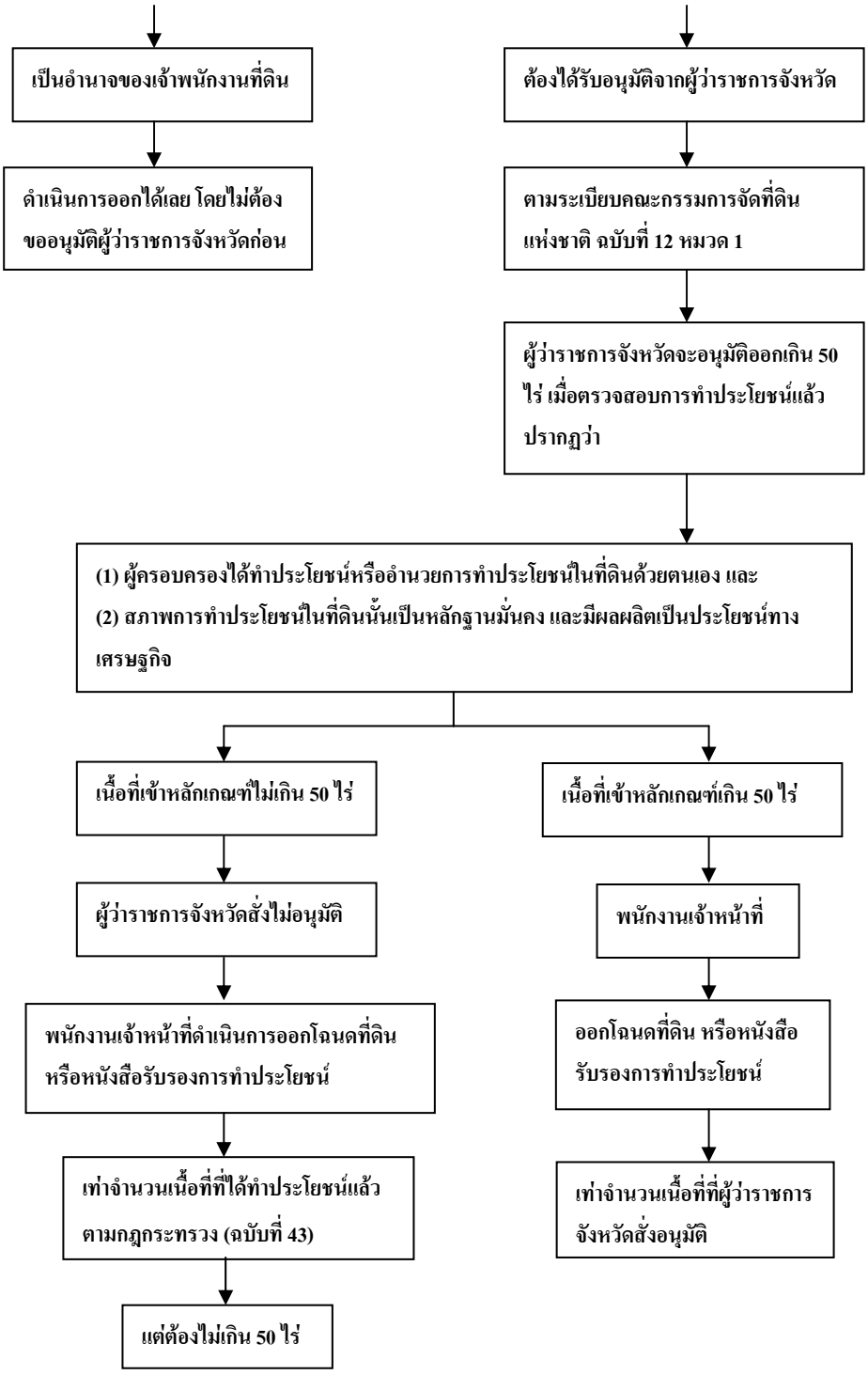
มาตรา 59 ขอออกเฉพาะราย (มีหลักฐาน)



มาตรา 59 ทวิ ระเบียบคณะกรรมการฯ ฉบับที่ 12 หมวด 1 การขอออกเฉพาะราย

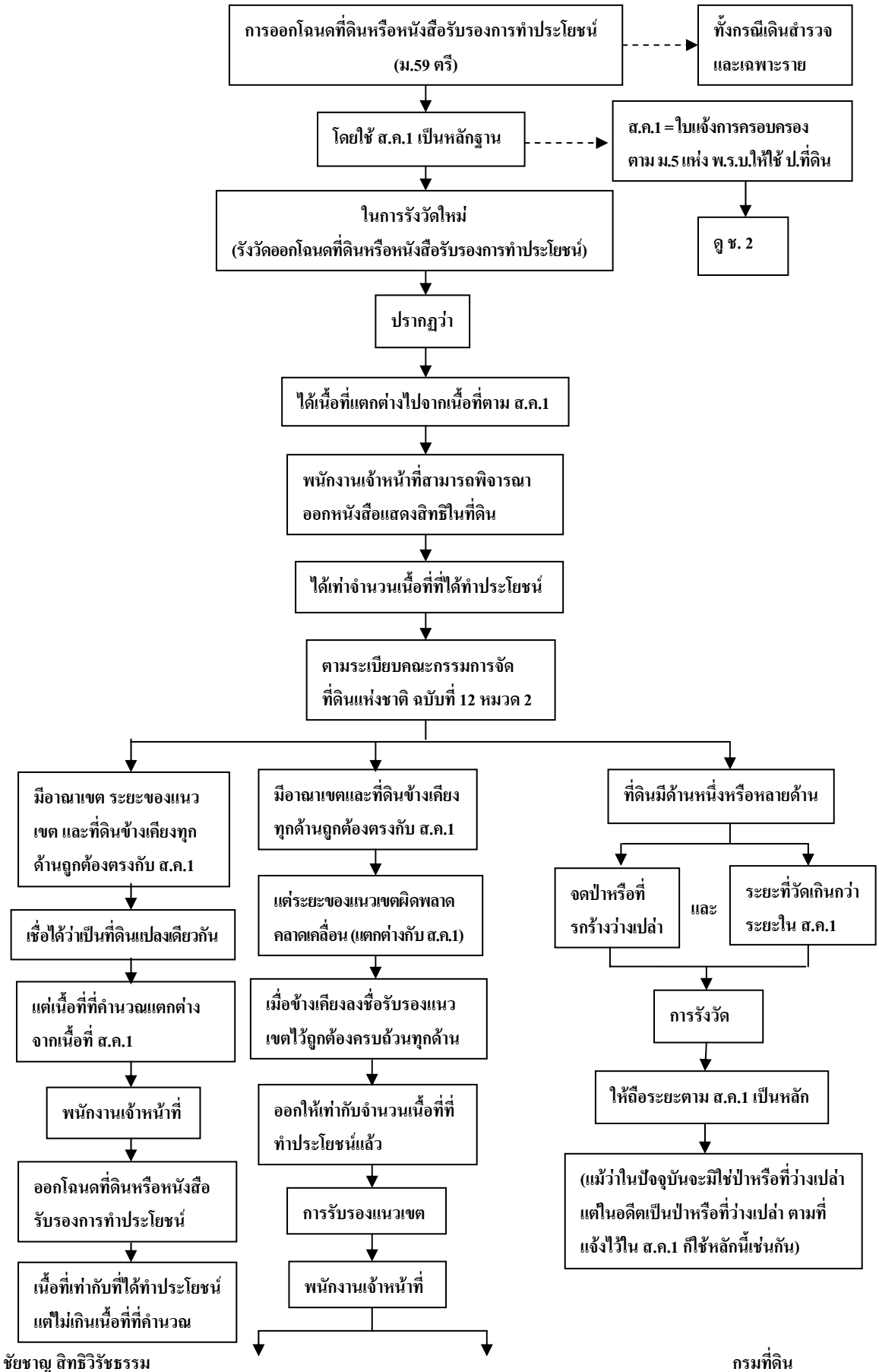
(ไม่มีหลักฐาน)

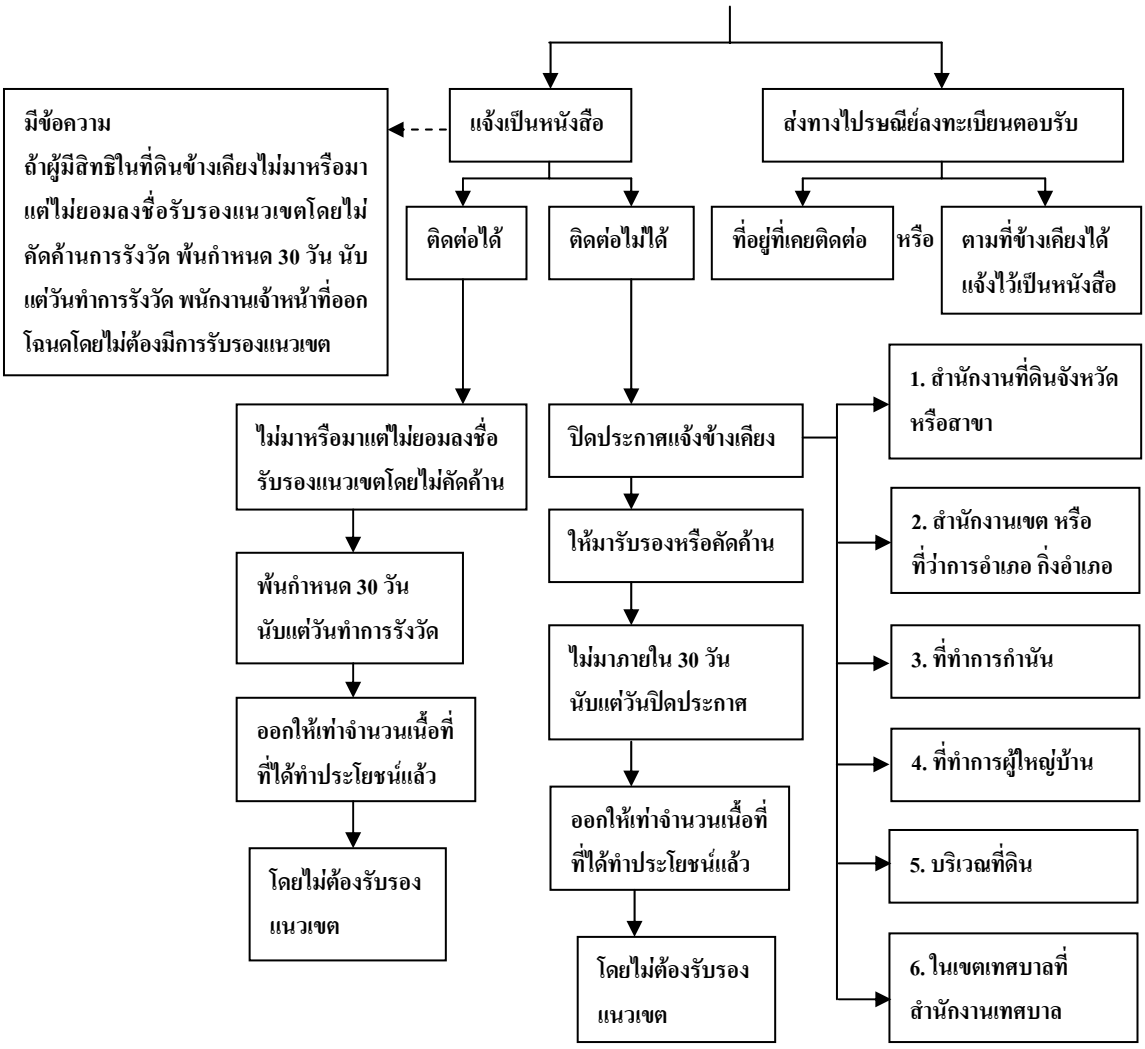



เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดิน
ดำเนินการออกได้เลย โดยไม่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดก่อน
ต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด
ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 หมวด 1
ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติออกเกิน 50 ไร่ เมื่อตรวจสอบการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า
(1) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเอง และ
(2) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคง และมีผลผลิตเป็นประโยชน์ทางเศรษฐกิจ
เนื้อที่เข้าหลักเกณฑ์ไม่เกิน 50 ไร่
ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วตามกฎกระทรวง (ฉบับที่ 43)
แต่ต้องไม่เกิน 50 ไร่
เนื้อที่เข้าหลักเกณฑ์เกิน 50 ไร่
พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งอนุมัติ

มาตรา 59 ตรี การออกเอกสารสิทธิกรณีเนื้อที่ต่างจาก ส.ค.1

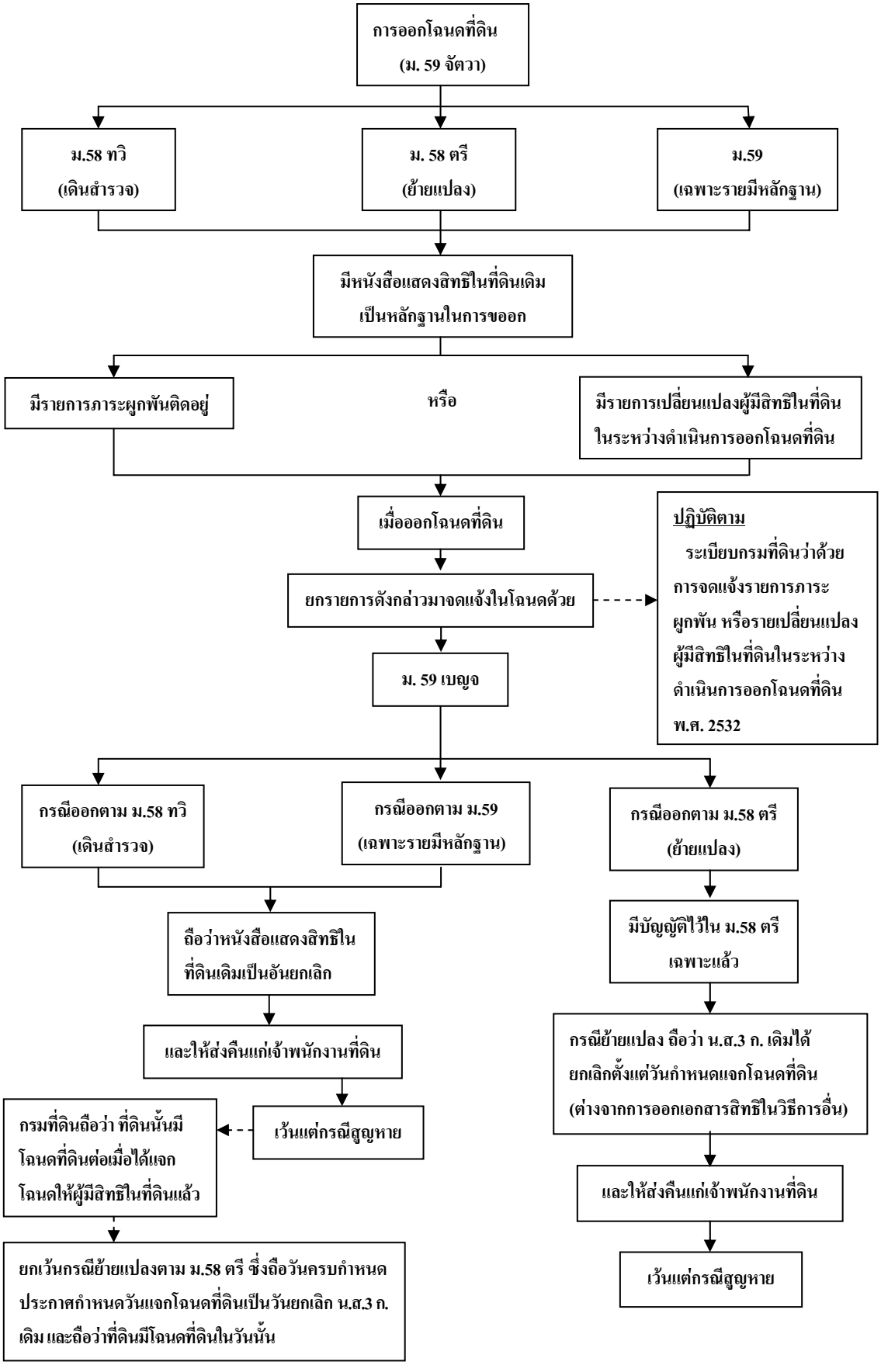
ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 หมวด 2




แจ้งเป็นหนังสือ
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
มีข้อความ
ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมา
แต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่
คัดค้านการรังวัด พ้นกำหนด 30 วัน นับ
แต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่ออก
โฉนดโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต
ติดต่อได้
ติดต่อไม่ได้
ที่อยู่ที่เคยติดต่อ
หรือ
ตามที่ข้างเคียงได้
แจ้งไว้เป็นหนังสือ
ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อ
รับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้าน
พ้นกำหนด 30 วัน
นับแต่วันทำการรังวัด
ออกให้เท่าจำนวนเนื้อที่
ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว
โดยไม่ต้องรับรอง
แนวเขต
ปิดประกาศแจ้งข้างเคียง
ให้มารับรองหรือคัดค้าน
ไม่มาภายใน 30 วัน
นับแต่วันปิดประกาศ
ออกให้เท่าจำนวนเนื้อที่
ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว
โดยไม่ต้องรับรอง
แนวเขต
1. สำนักงานที่ดินจังหวัด
หรือสาขา
2. สำนักงานเขต หรือ
ที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ
3. ที่ทำการกำนัน
4. ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน
5. บริเวณที่ดิน
6. ในเขตเทศบาลที่
สำนักงานเทศบาล

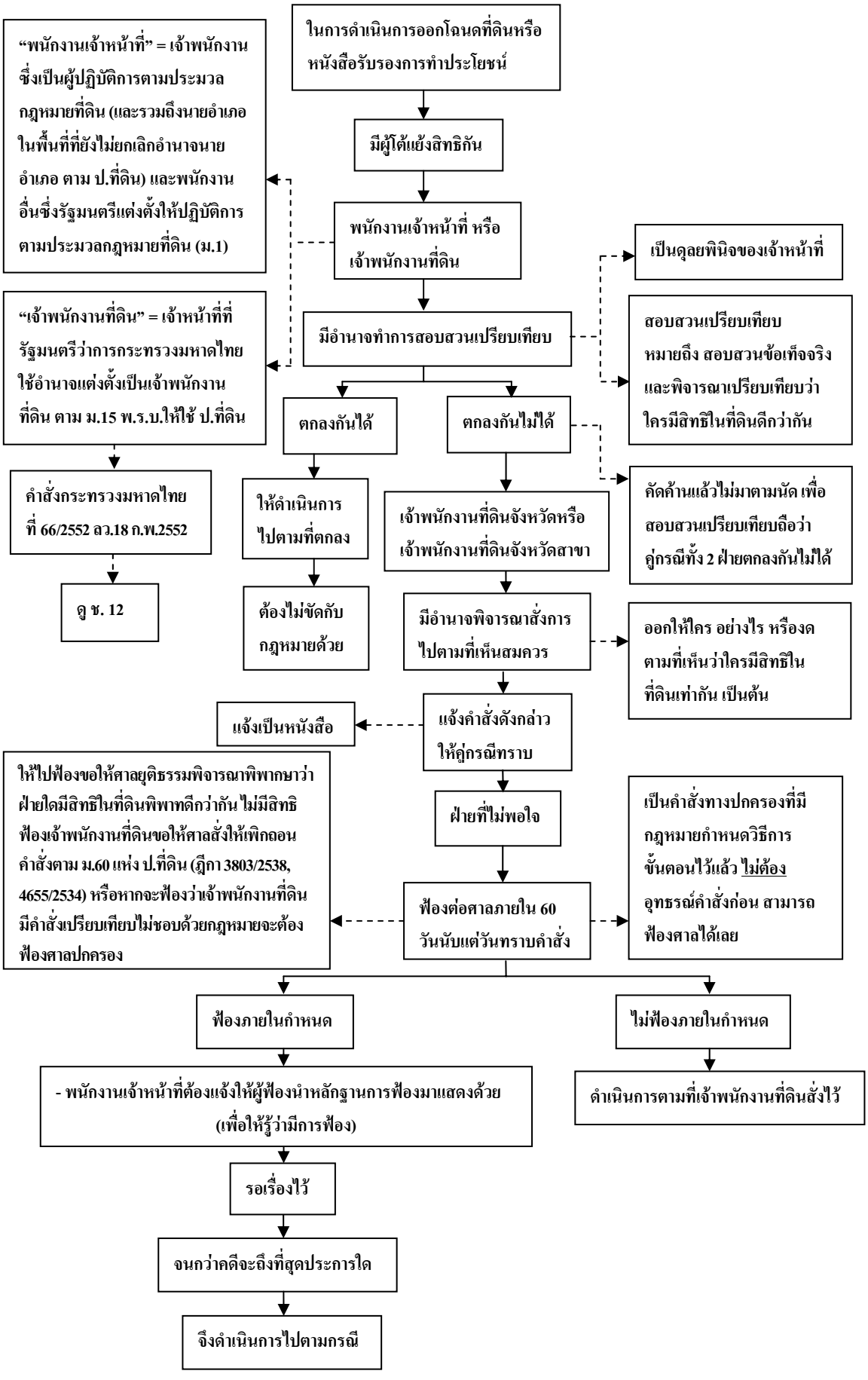
มาตรา 59 จัตวา, มาตรา 59 เบญจ

การจดแจ้งภาระผูกพันและการยกเลิกเอกสารสิทธิเดิมเมื่อออกโฉนดที่ดิน



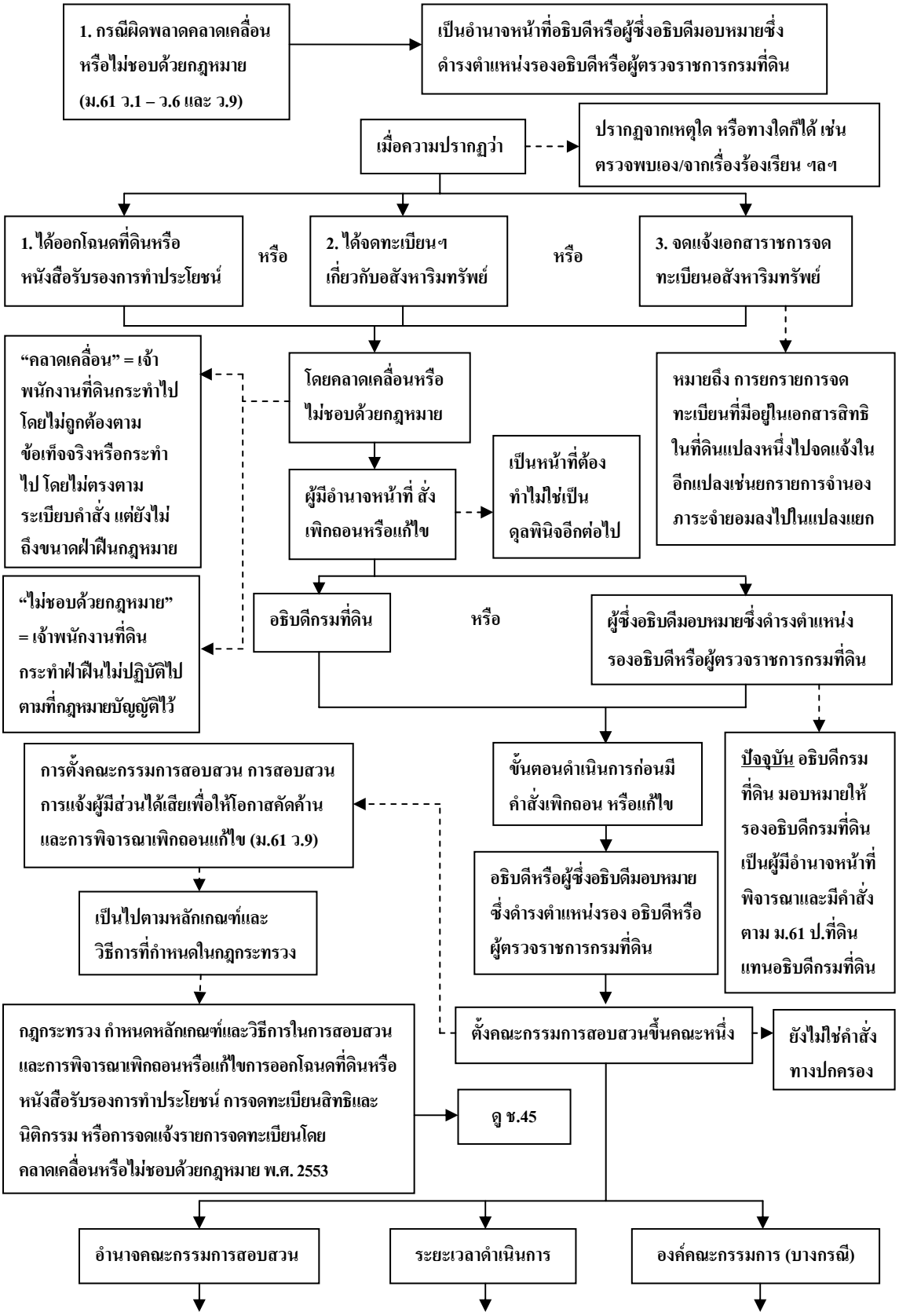
(ช.43)

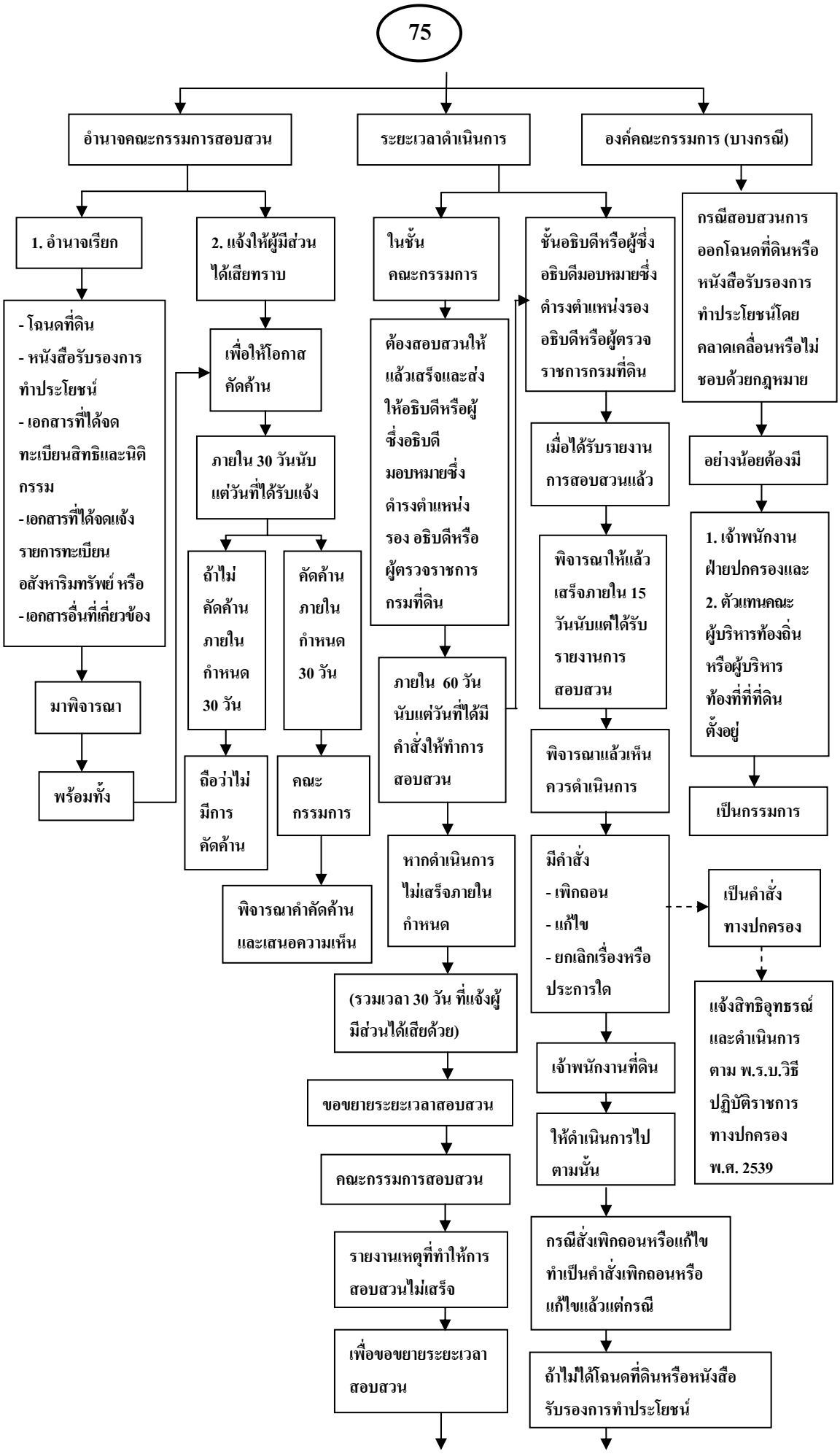
มาตรา 60 การโต้แย้งสิทธิกรณีออกเอกสารสิทธิใหม่

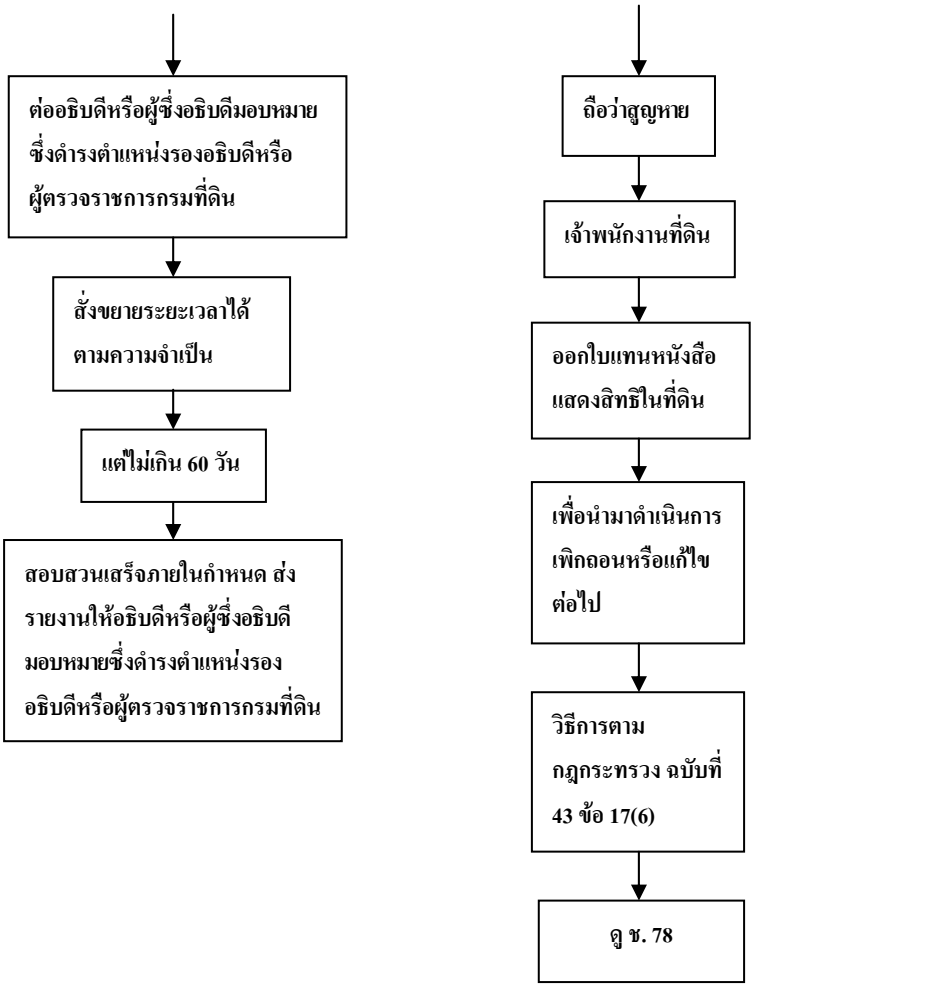


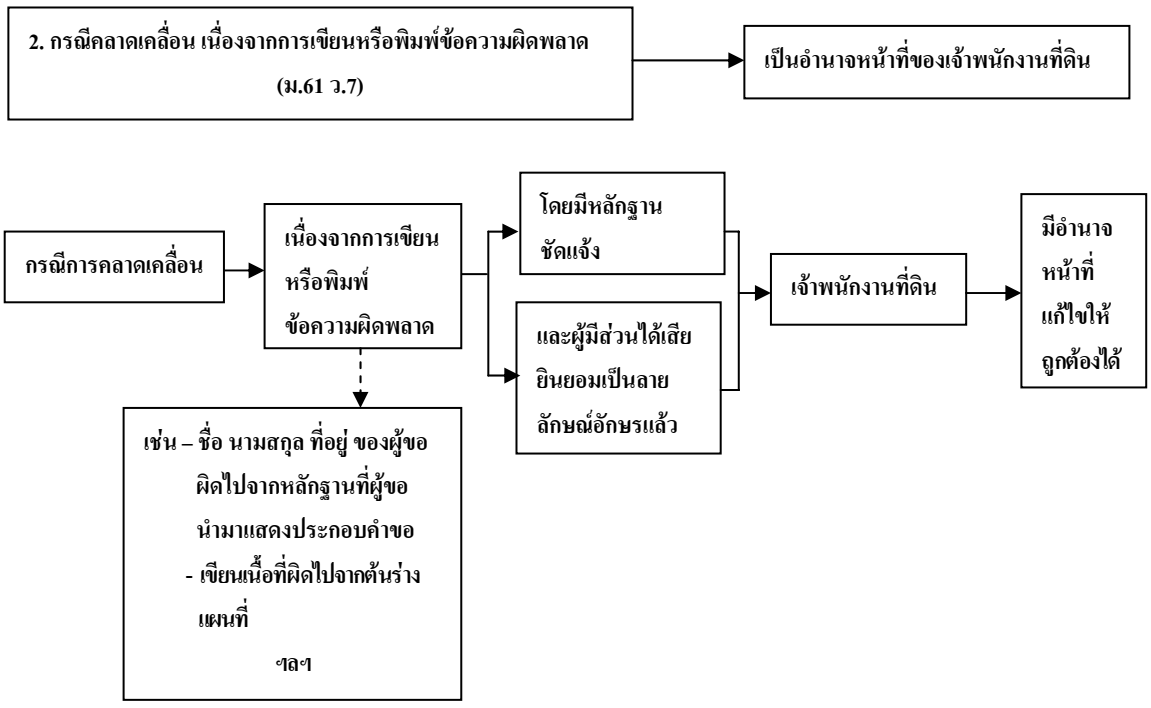
มาตรา 61 การเพิกถอน แก้ไขเอกสารสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียน

(แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551)

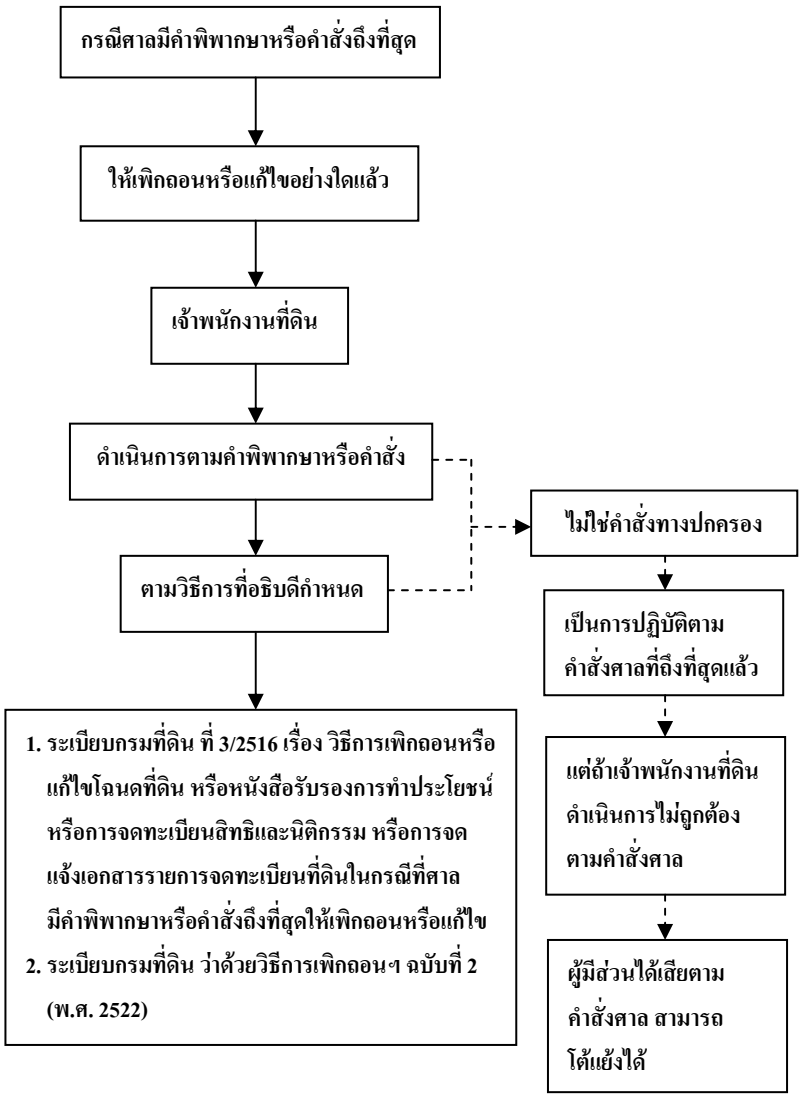



อำนาจคณะกรรมการสอบสวน
ระยะเวลาดำเนินการ
องค์คณะกรรมการ (บางกรณี)
1. อำนาจเรียก
- โฉนดที่ดิน
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์
- เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือ
- เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
มาพิจารณา
พร้อมทั้ง
2. แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ
เพื่อให้โอกาสคัดค้าน
ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด 30 วัน
ถือว่าไม่มีการคัดค้าน
คัดค้านภายในกำหนด 30 วัน
คณะกรรมการ
พิจารณาคำคัดค้านและเสนอความเห็น
ในชั้นคณะกรรมการ
ต้องสอบสวนให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรอง อธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน
หากดำเนินการไม่เสร็จภายในกำหนด
(รวมเวลา 30 วัน ที่แจ้งผู้มีส่วนได้เสียด้วย)
ขอขยายระยะเวลาสอบสวน
คณะกรรมการสอบสวน
รายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่เสร็จ
เพื่อขอขยายระยะเวลาสอบสวน
ชั้นอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนแล้ว
พิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวน
พิจารณาแล้วเห็นควรดำเนินการ
มีคำสั่ง
- เพิกถอน
- แก้ไข
- ยกเลิกเรื่องหรือประการใด
เจ้าพนักงานที่ดิน
ให้ดำเนินการไปตามนั้น
กรณีสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขทำเป็นคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วแต่กรณี
ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
กรณีสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
อย่างน้อยต้องมี
1. เจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและ
2. ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องที่ที่ดินตั้งอยู่
เป็นกรรมการ
เป็นคำสั่งทางปกครอง
แจ้งสิทธิอุทธรณ์และดำเนินการตาม พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539


ต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
สั่งขยายระยะเวลาได้ ตามความจำเป็น
แต่ไม่เกิน 60 วัน
สอบสวนเสร็จภายในกำหนด ส่ง รายงานให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดี มอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรอง อธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
ถือว่าสูญหาย
เจ้าพนักงานที่ดิน
ออกใบแทนหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน
เพื่อนำมาดำเนินการ เพิกถอนหรือแก้ไข ต่อไป
วิธีการตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 ข้อ 17(6)
ดู ช. 78


2. กรณีคลาดเคลื่อน เนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด (ม.61 ว.7)
เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน
กรณีการคลาดเคลื่อน
เนื่องจากการเขียน หรือพิมพ์ ข้อความผิดพลาด
โดยมีหลักฐาน ชัดแจ้ง
และผู้มีส่วนได้เสีย ยินยอมเป็นลาย ลักษณ์อักษรแล้ว
เจ้าพนักงานที่ดิน
มีอำนาจ หน้าที่ แก้ไขให้ ถูกต้องได้
เช่น – ชื่อ นามสกุล ที่อยู่ ของผู้ขอ ผิดไปจากหลักฐานที่ผู้ขอ นำมาแสดงประกอบคำขอ
- เขียนเนื้อที่ผิดไปจากต้นร่าง แผนที่
ฯลฯ

3. กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้แก้ไขเพิกถอน (ม. 61 ว.8) → **เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและดำเนินการตามวิธีที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด**



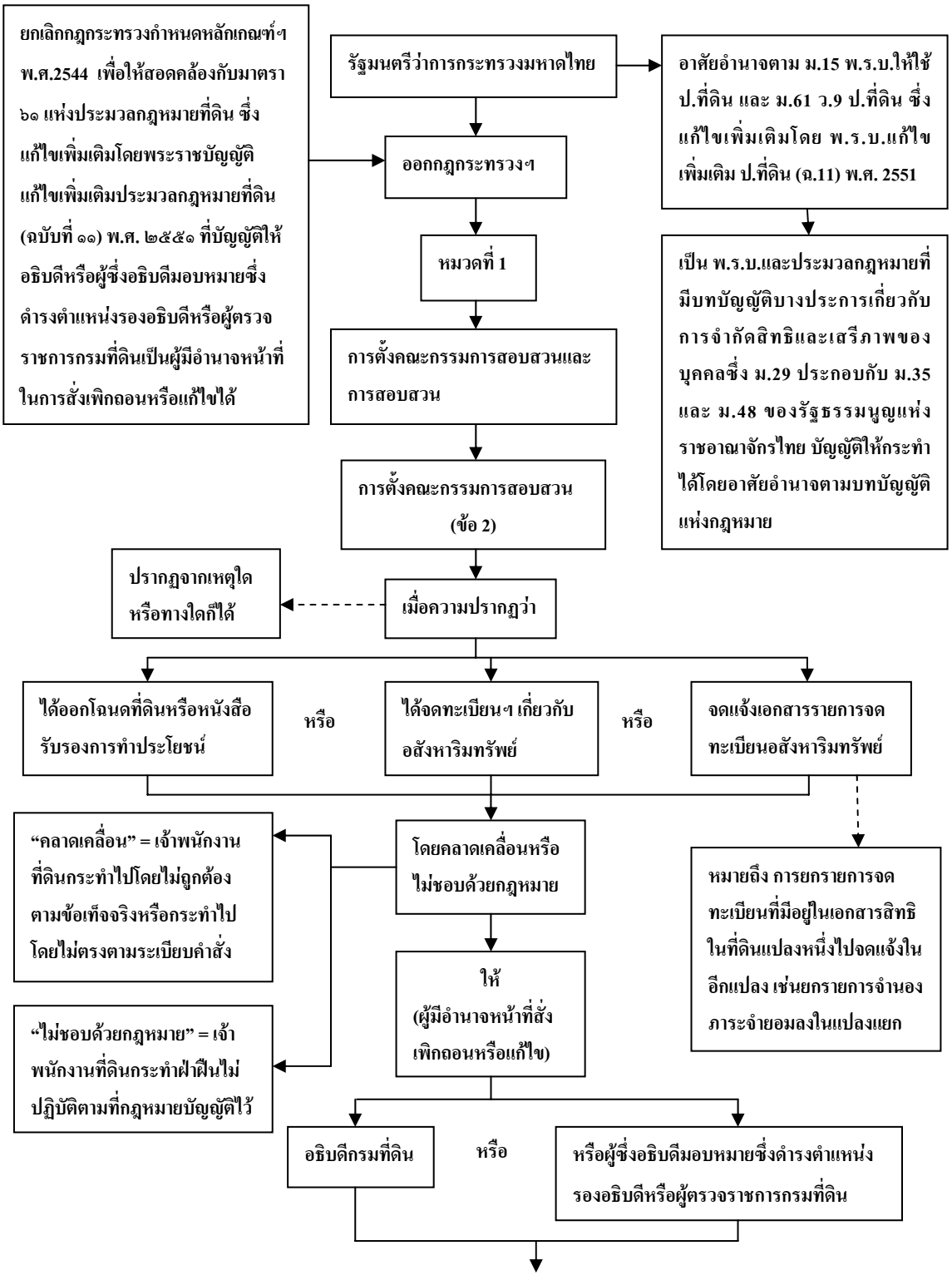
(ช.45)

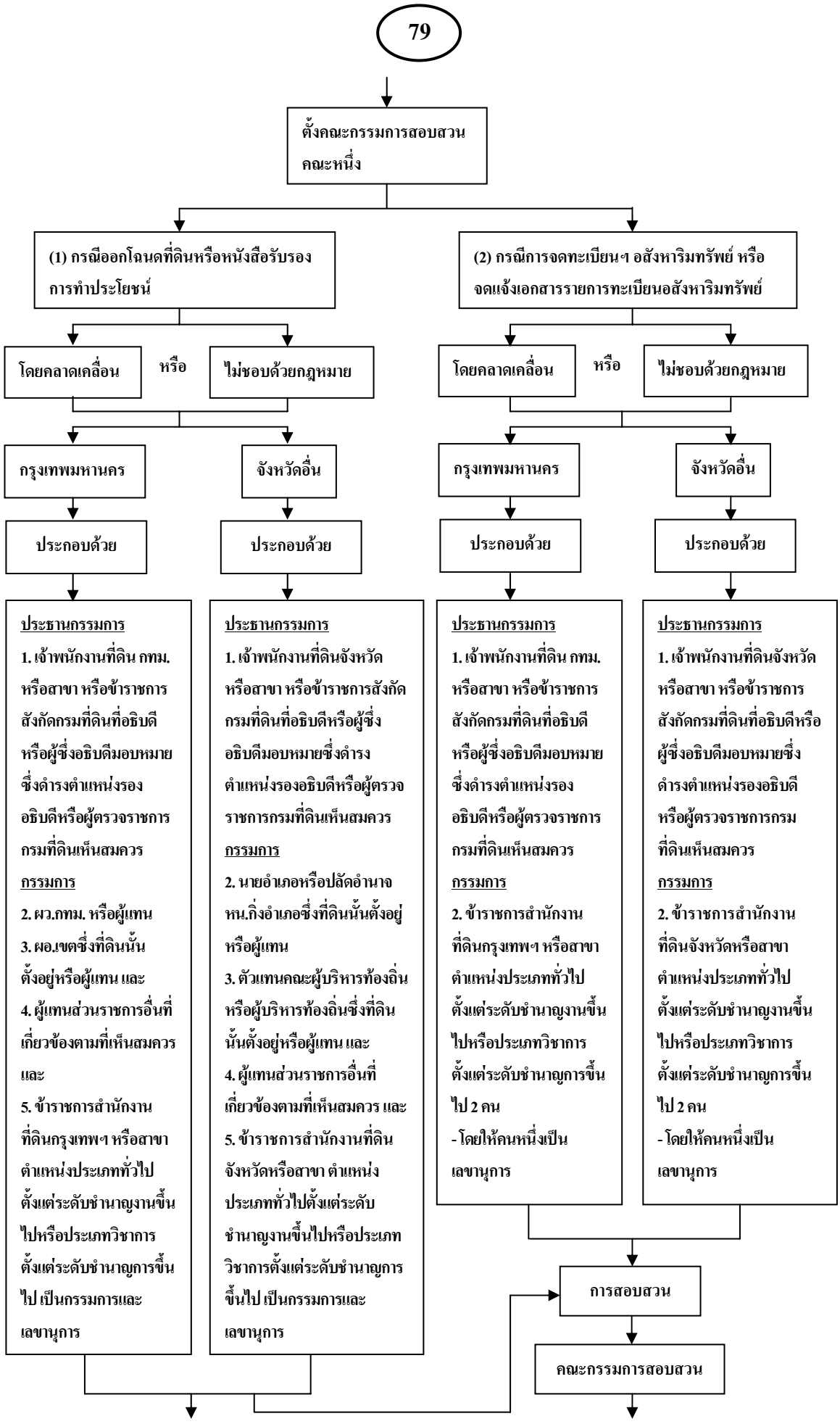
กฎกระทรวง

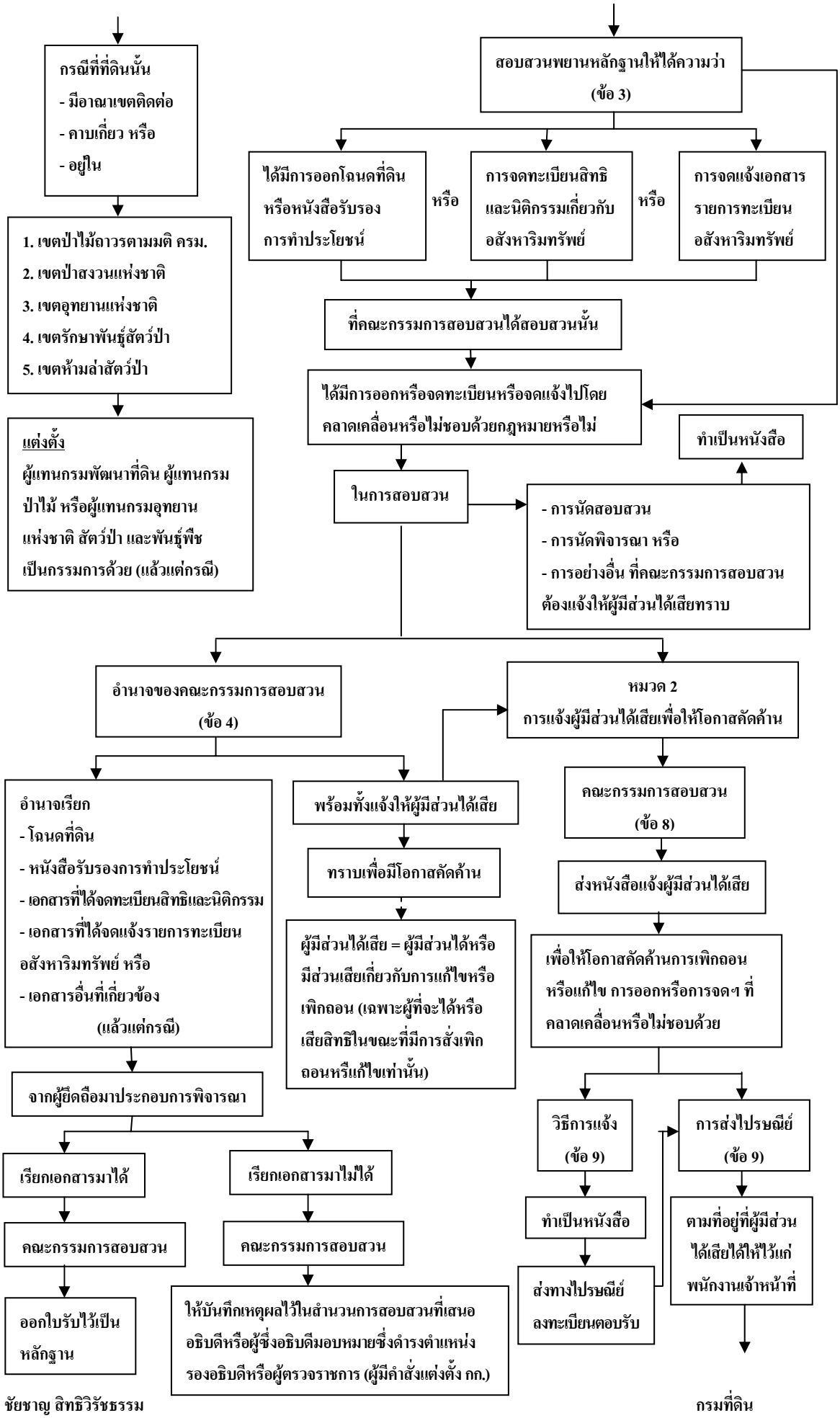
กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดแจ้งรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

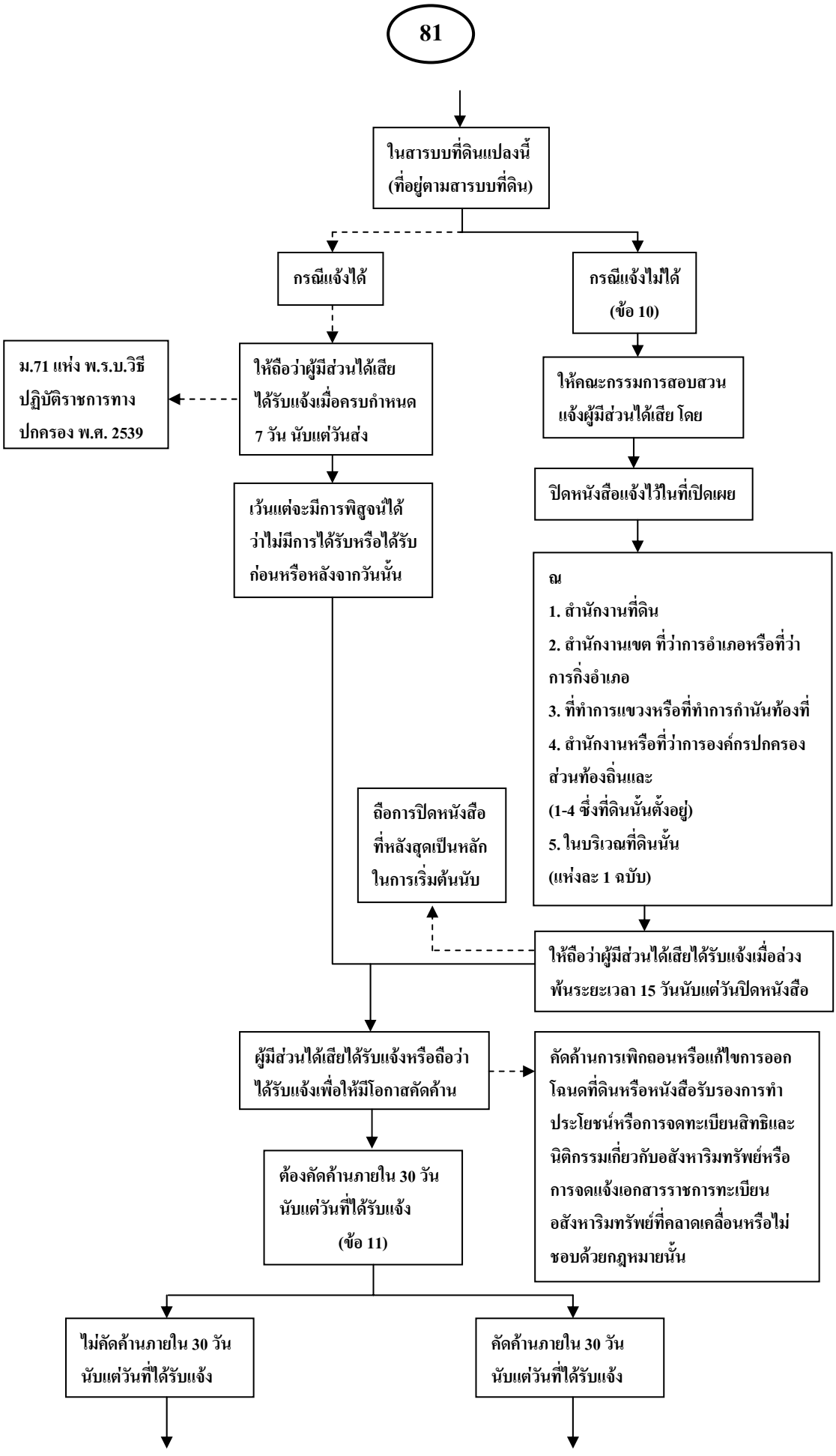
พ.ศ. 2553

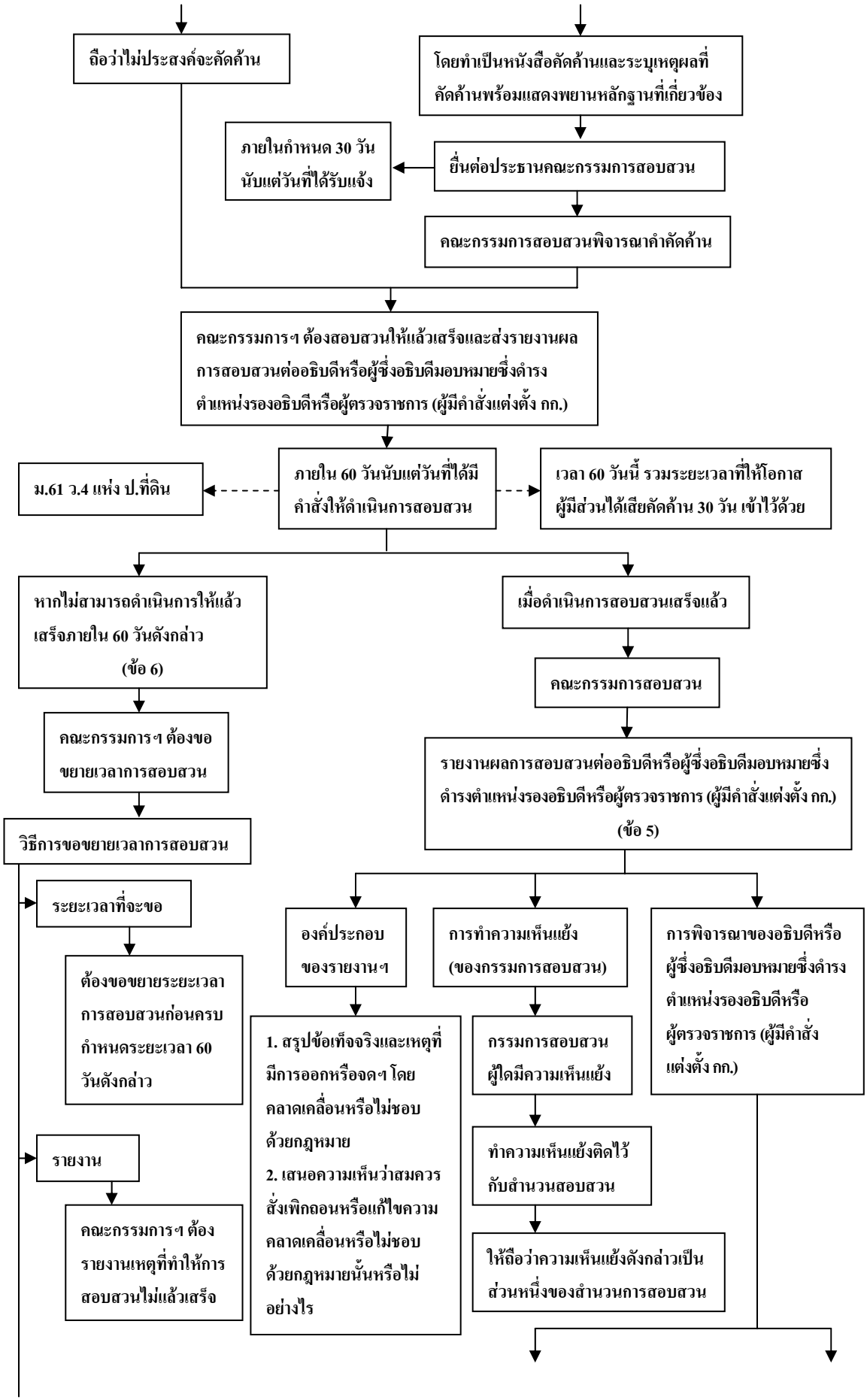
(กฎกระทรวงตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

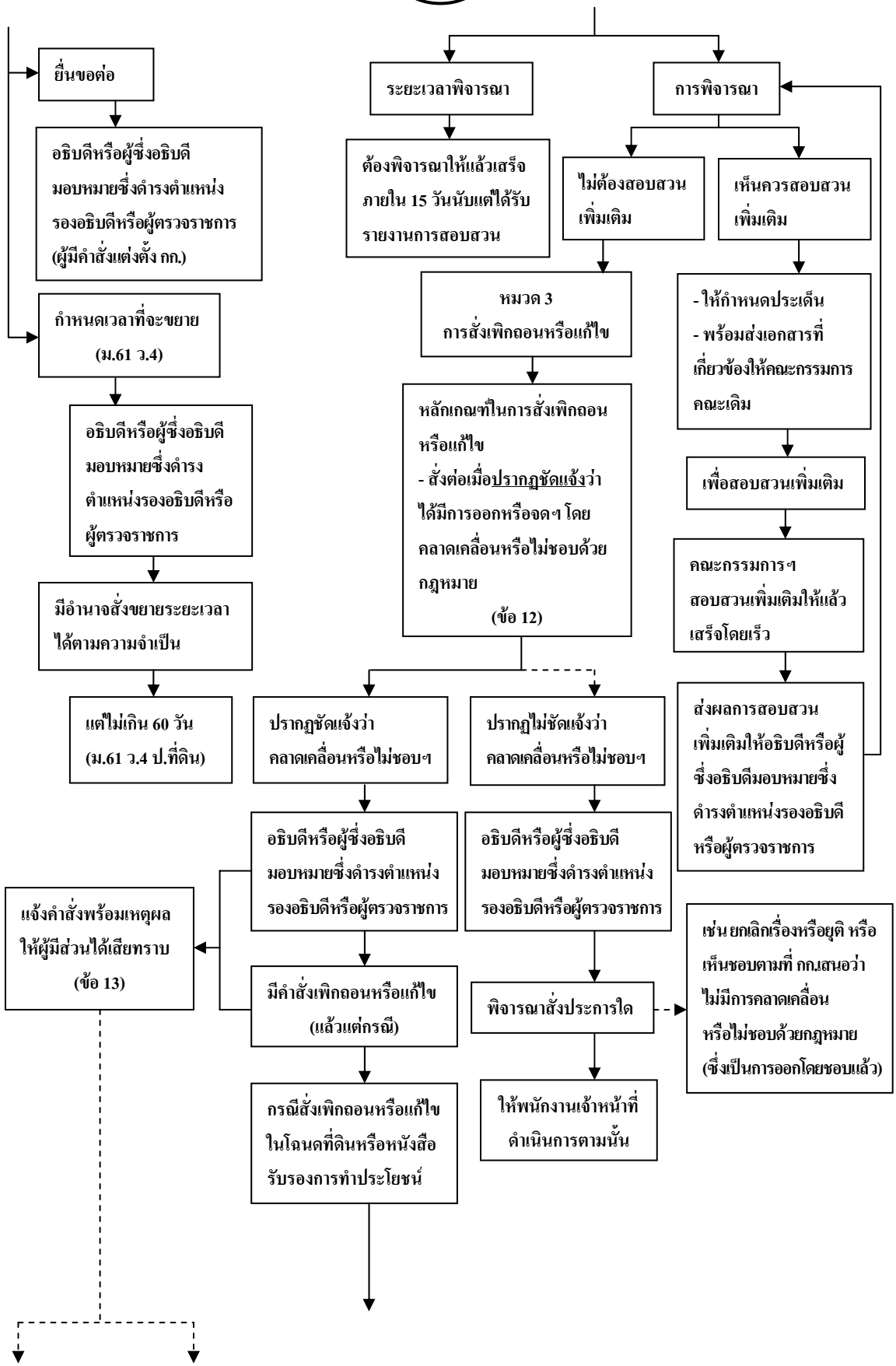


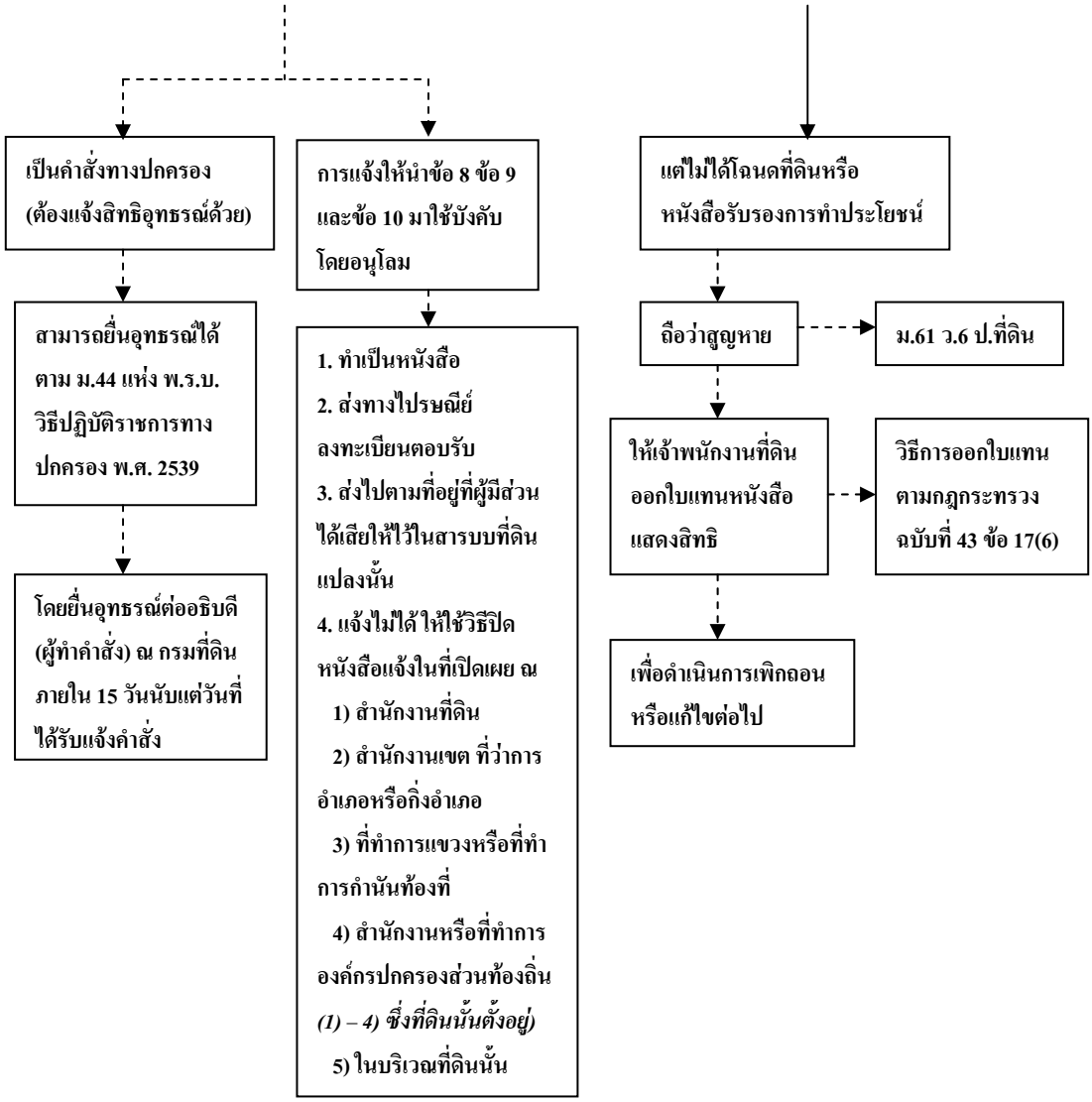

ตั้งคณะกรรมการสอบสวน คณะหนึ่ง
(1) กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(2) กรณีการจดทะเบียนฯ อสังหาริมทรัพย์ หรือจดแจ้งเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์
โดยคลาดเคลื่อน
หรือ
ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
โดยคลาดเคลื่อน
หรือ
ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
กรุงเทพมหานคร
จังหวัดอื่น
กรุงเทพมหานคร
จังหวัดอื่น
ประกอบด้วย
ประกอบด้วย
ประกอบด้วย
ประกอบด้วย
ประธานกรรมการ
1. เจ้าพนักงานที่ดิน กทม. หรือสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร
กรรมการ
2. ผว.กทม. หรือผู้แทน
3. ผอ.เขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และ
4. ผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร และ
5. ข้าราชการสำนักงานที่ดินกรุงเทพฯ หรือสาขาตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป เป็นกรรมการและเลขานุการ
ประธานกรรมการ
1. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร
กรรมการ
2. นายอำเภอหรือปลัดอำนาจหน.กิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน
3. ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และ
4. ผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร และ
5. ข้าราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป เป็นกรรมการและเลขานุการ
ประธานกรรมการ
1. เจ้าพนักงานที่ดิน กทม. หรือสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร
กรรมการ
2. ข้าราชการสำนักงานที่ดินกรุงเทพฯ หรือสาขาตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป 2 คน
- โดยให้คนหนึ่งเป็นเลขานุการ
ประธานกรรมการ
1. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร
กรรมการ
2. ข้าราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป 2 คน
- โดยให้คนหนึ่งเป็นเลขานุการ
การสอบสวน
คณะกรรมการสอบสวน


กรณีที่ที่ดินนั้น
- มีอาณาเขตติดต่อ
- คาบเกี่ยว หรือ
- อยู่ใน
1. เขตป่าไม้ถาวรตามมติ ครม.
2. เขตป่าสงวนแห่งชาติ
3. เขตอุทยานแห่งชาติ
4. เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า
5. เขตห้ามล่าสัตว์ป่า
แต่งตั้ง
ผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมป่าไม้ หรือผู้แทนกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เป็นกรรมการด้วย (แล้วแต่กรณี)
สอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า (ข้อ 3)
ได้มีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
หรือ
การจดแจ้งเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์
ที่คณะกรรมการสอบสวนได้สอบสวนนั้น
ได้มีการออกหรือจดทะเบียนหรือจดแจ้งไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่
ทำเป็นหนังสือ
ในการสอบสวน
- การนัดสอบสวน
- การนัดพิจารณา หรือ
- การอย่างอื่น ที่คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ
อำนาจของคณะกรรมการสอบสวน (ข้อ 4)
หมวด 2
การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน
อำนาจเรียก
- โฉนดที่ดิน
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์
- เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือ
- เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
(แล้วแต่กรณี)
พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสีย
ทราบเพื่อมีโอกาสคัดค้าน
ผู้มีส่วนได้เสีย = ผู้มีส่วนได้หรือมีส่วนเสียเกี่ยวกับการแก้ไขหรือเพิกถอน (เฉพาะผู้ที่จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่มีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเท่านั้น)
คณะกรรมการสอบสวน (ข้อ 8)
ส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย
เพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข การออกหรือการจดฯ ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วย
จากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณา
วิธีการแจ้ง (ข้อ 9)
การส่งไปรษณีย์ (ข้อ 9)
เรียกเอกสารมาได้
เรียกเอกสารมาไม่ได้
ทำเป็นหนังสือ
ตามที่อยู่ที่ผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่
คณะกรรมการสอบสวน
คณะกรรมการสอบสวน
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
ออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน
ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ (ผู้มีคำสั่งแต่งตั้ง กก.)


ในสารบบที่ดินแปลงนี้
(ที่อยู่ตามสารบบที่ดิน)
กรณีแจ้งได้
กรณีแจ้งไม่ได้
(ข้อ 10)
ม.71 แห่ง พ.ร.บ.วิธี
ปฏิบัติราชการทาง
ปกครอง พ.ศ. 2539
ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสีย
ได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนด
7 วัน นับแต่วันส่ง
ให้คณะกรรมการสอบสวน
แจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดย
ปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผย
เว้นแต่จะมีการพิสูจน์ได้
ว่าไม่มีการได้รับหรือได้รับ
ก่อนหรือหลังจากวันนั้น
ณ
1. สำนักงานที่ดิน
2. สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่า
การกิ่งอำเภอ
3. ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่
4. สำนักงานหรือที่ว่าการองค์กรปกครอง
ส่วนท้องถิ่นและ
(1-4 ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่)
5. ในบริเวณที่ดินนั้น
(แห่งละ 1 ฉบับ)
ถือการปิดหนังสือ
ที่หลังสุดเป็นหลัก
ในการเริ่มต้นนับ
ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วง
พ้นระยะเวลา 15 วันนับแต่วันปิดหนังสือ
ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งหรือถือว่า
ได้รับแจ้งเพื่อให้มีโอกาสคัดค้าน
คัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออก
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือ
การจดแจ้งเอกสารราชการทะเบียน
อสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่
ชอบด้วยกฎหมายนั้น
ต้องคัดค้านภายใน 30 วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
(ข้อ 11)
ไม่คัดค้านภายใน 30 วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
คัดค้านภายใน 30 วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

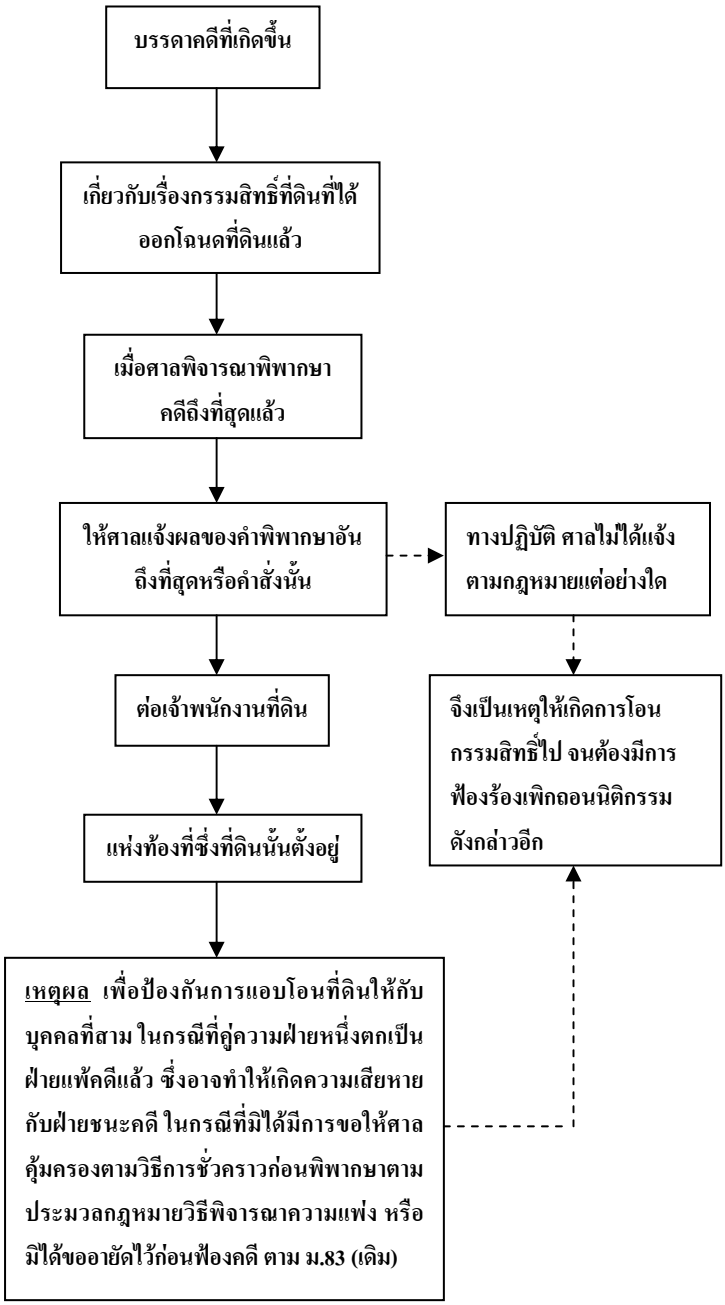

ถือว่าไม่ประสงค์จะคัดค้าน
โดยทำเป็นหนังสือคัดค้านและระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
ยื่นต่อประธานคณะกรรมการสอบสวน
คณะกรรมการสอบสวนพิจารณาคำคัดค้าน
คณะกรรมการฯ ต้องสอบสวนให้แล้วเสร็จและส่งรายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ (ผู้มีคำสั่งแต่งตั้ง กก.)
ม.61 ว.4 แห่ง ป.ที่ดิน
ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการสอบสวน
เวลา 60 วันนี้ รวมระยะเวลาที่ให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน 30 วัน เข้าไว้ด้วย
หากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันดังกล่าว (ข้อ 6)
เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว
คณะกรรมการสอบสวน
คณะกรรมการฯ ต้องขอขยายเวลาการสอบสวน
รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ (ผู้มีคำสั่งแต่งตั้ง กก.) (ข้อ 5)
วิธีการขอขยายเวลาการสอบสวน
ระยะเวลาที่จะขอ
ต้องขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลา 60 วันดังกล่าว
รายงาน
คณะกรรมการฯ ต้องรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ
องค์ประกอบของรายงานฯ
การทำความเห็นแย้ง (ของกรรมการสอบสวน)
การพิจารณาของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ (ผู้มีคำสั่งแต่งตั้ง กก.)
1. สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการออกหรือจดฯ โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
2. เสนอความเห็นว่าสมควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร
กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง
ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนสอบสวน
ให้ถือว่าความเห็นแย้งดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวน


ยื่นขอต่อ
อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ (ผู้มีคำสั่งแต่งตั้ง กค.)
กำหนดเวลาที่จะขยาย (ม.61 ว.4)
อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ
มีอำนาจสั่งขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็น
แต่ไม่เกิน 60 วัน (ม.61 ว.4 ป.ที่ดิน)
ระยะเวลาพิจารณา
ต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวน
การพิจารณา
ไม่ต้องสอบสวนเพิ่มเติม
เห็นควรสอบสวนเพิ่มเติม
หมวด 3 การสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข
หลักเกณฑ์ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข
- สั่งต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการออกหรือจดฯ โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
(ข้อ 12)
- ให้กำหนดประเด็น
- พร้อมส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการคณะเดิม
เพื่อสอบสวนเพิ่มเติม
คณะกรรมการฯ สอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จโดยเร็ว
ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ
ปรากฏชัดแจ้งว่าคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบฯ
ปรากฏไม่ชัดแจ้งว่าคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบฯ
อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ
อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ
แจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ (ข้อ 13)
มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข (แล้วแต่กรณี)
พิจารณาสั่งประการใด
เช่น ยกเลิกเรื่องหรือยุติ หรือเห็นชอบตามที่ กก.เสนอว่าไม่มีการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ซึ่งเป็นการออกโดยชอบแล้ว)
กรณีสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามนั้น



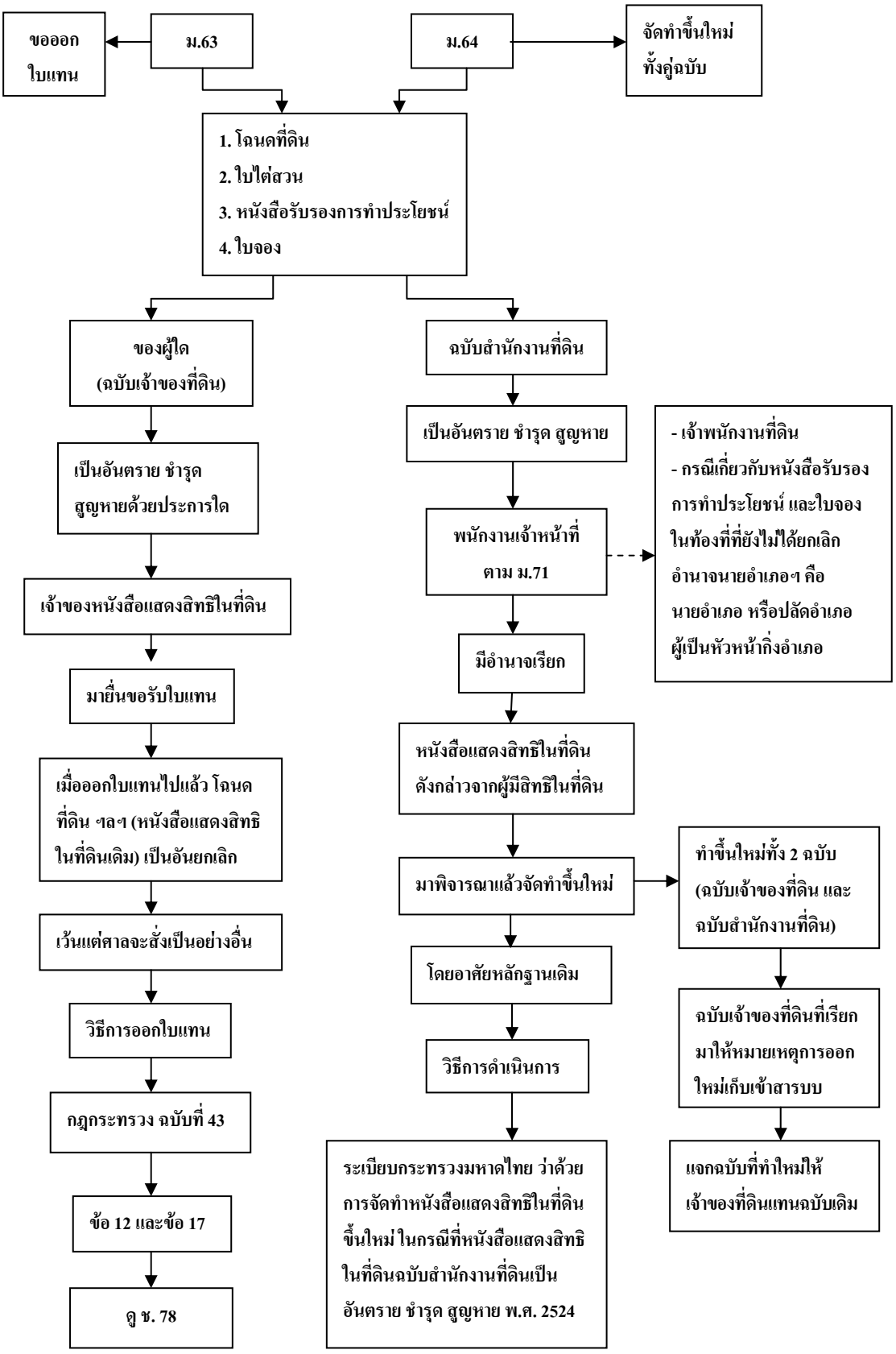
(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 127 ตอนที่ 45 ก วันที่ 22 กรกฎาคม 2553)

มาตรา 62 การแจ้งผลคดีของศาล



มาตรา 63 การออกใบแทน (กรณีฉบับเจ้าของที่ดินชำรุดสูญหาย)

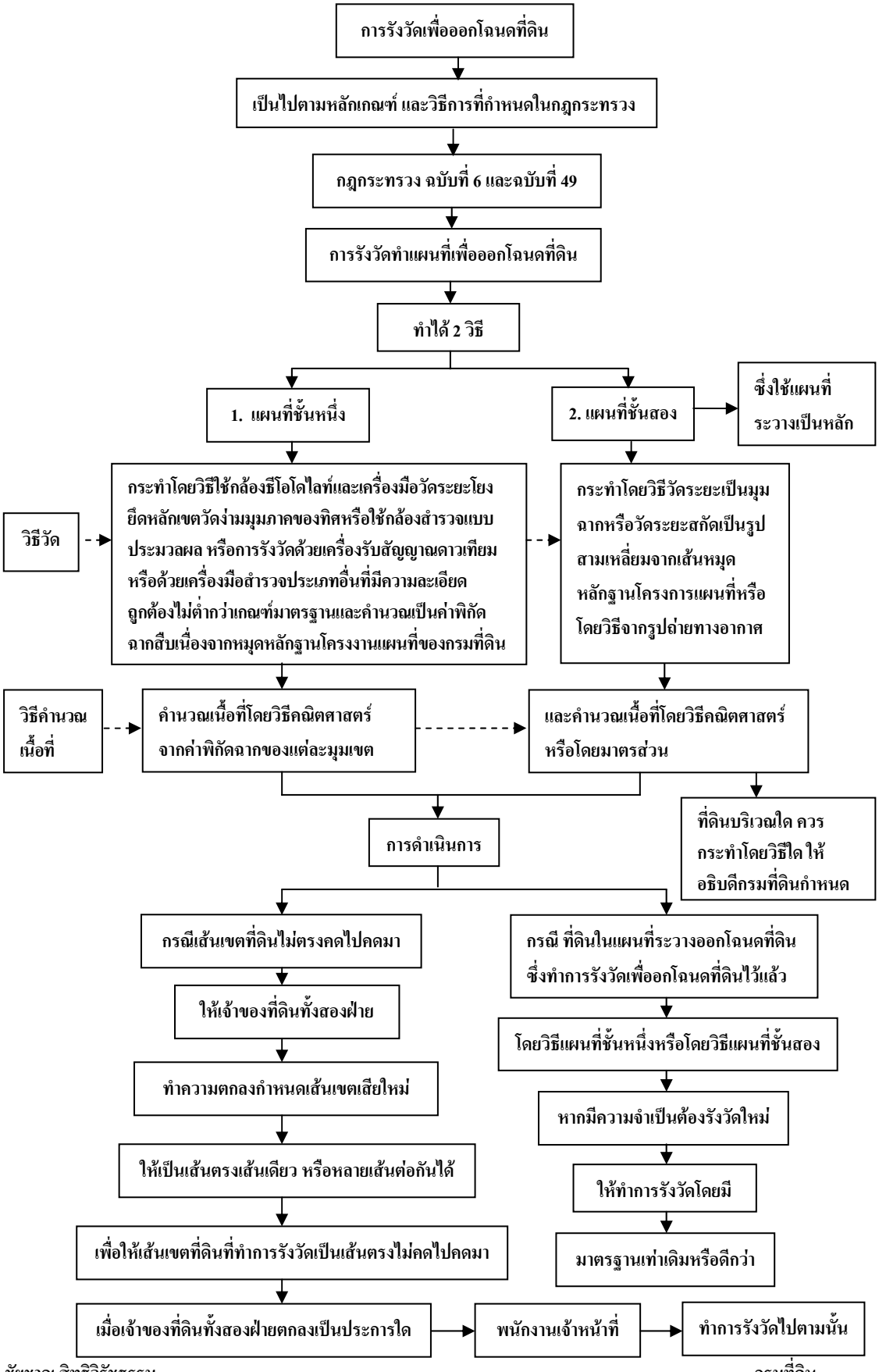
มาตรา 64 การจัดทำขึ้นใหม่ทั้งคู่ฉบับ (กรณีฉบับสำนักงานที่ดินชำรุดสูญหาย)



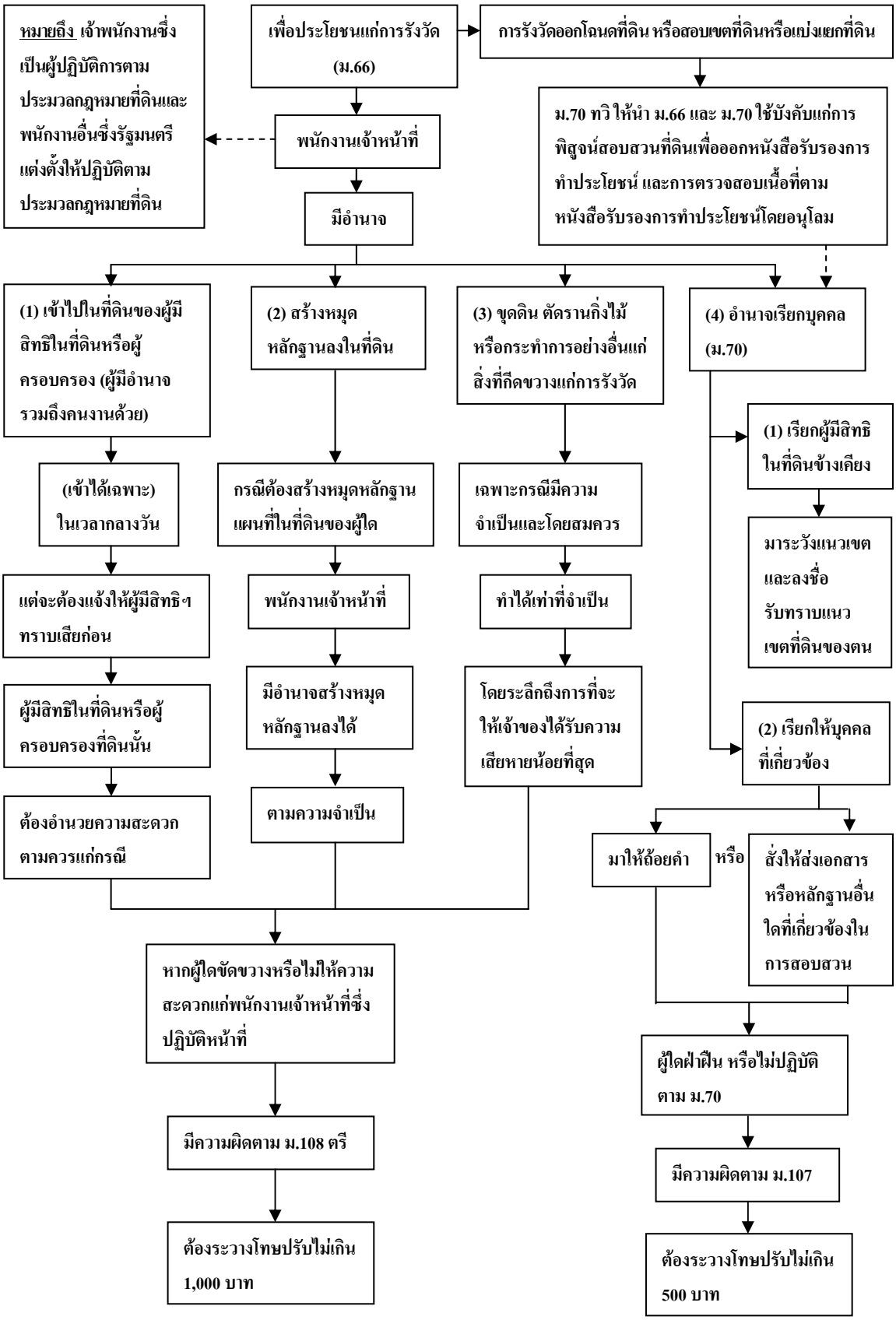
หมวด 5

มาตรา 65 การรังวัดออกโฉนดที่ดิน

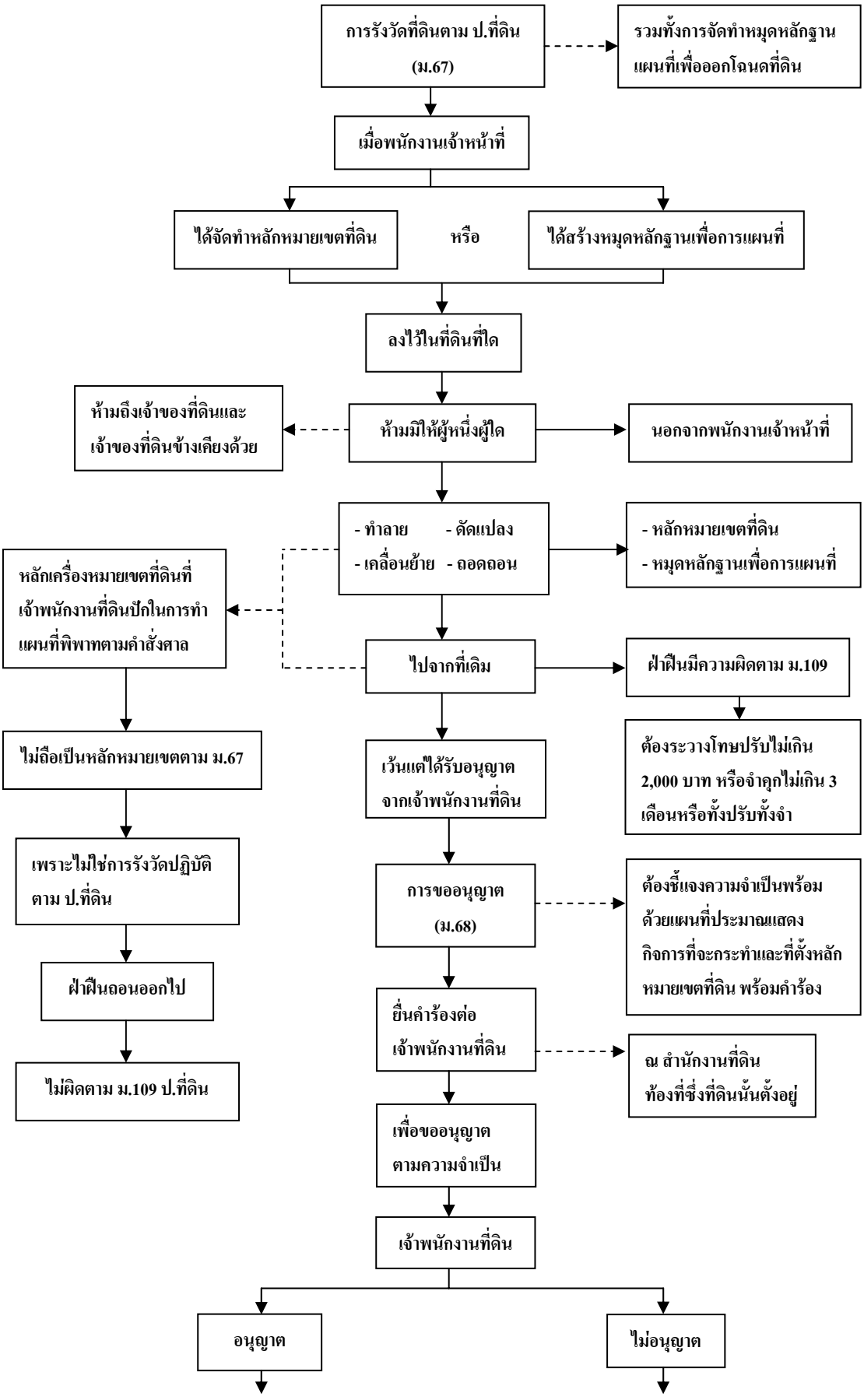
กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 และฉบับที่ 49

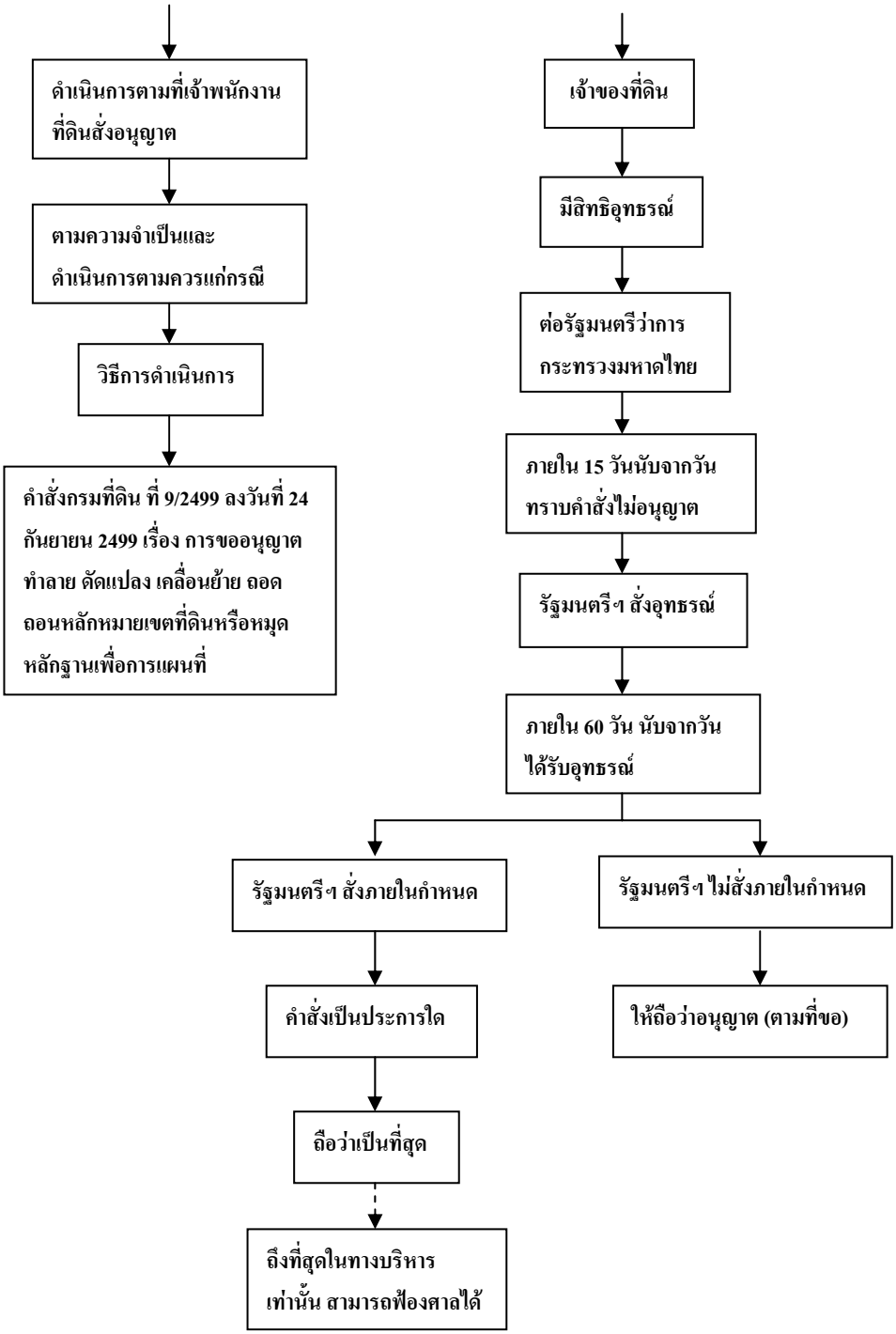


มาตรา 66, 70, 70 ทวิ อำนาจของเจ้าหน้าที่ในการรังวัด

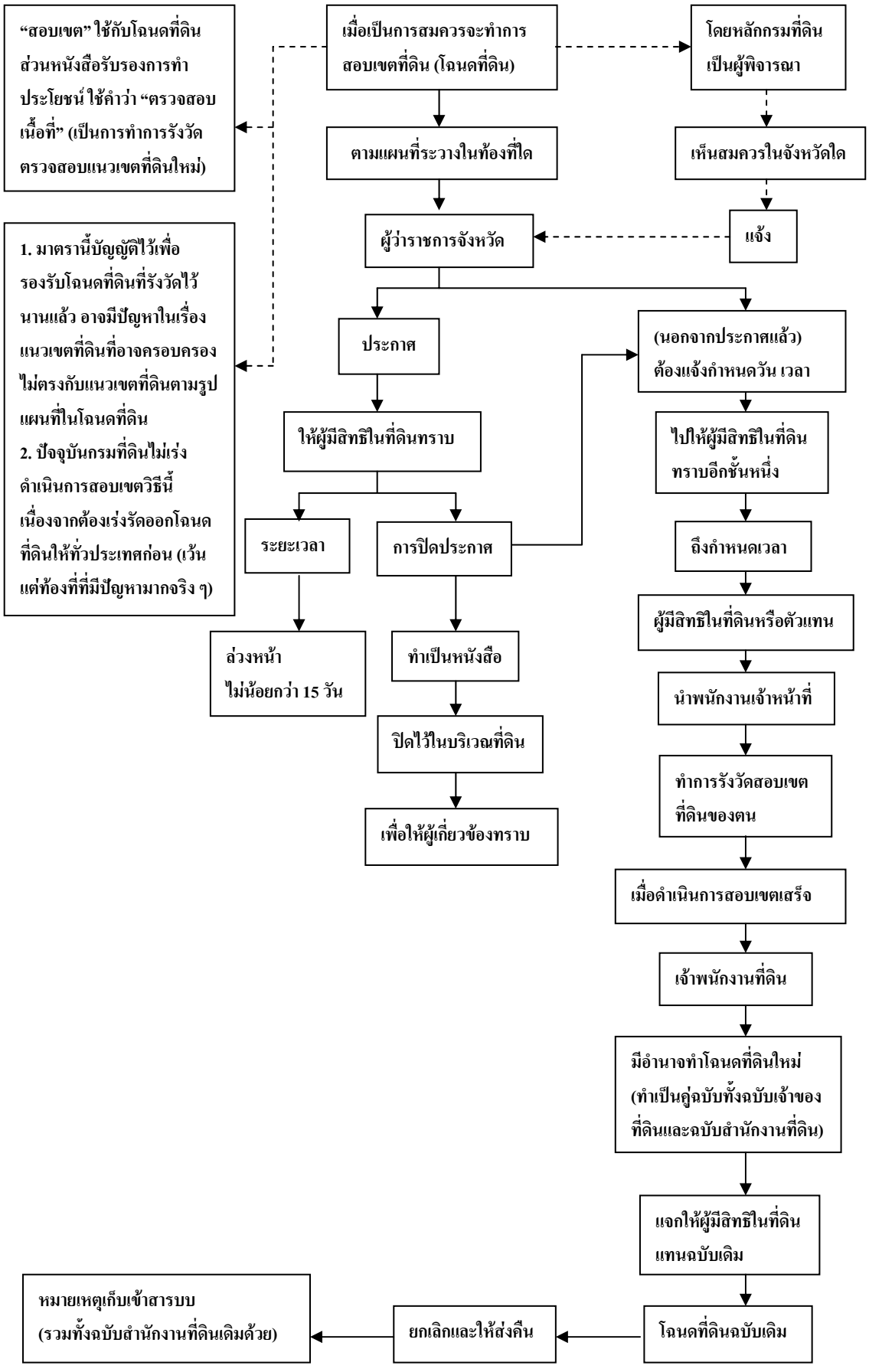


มาตรา 67, 68 การจัดทำและการย้ายหลักเขต

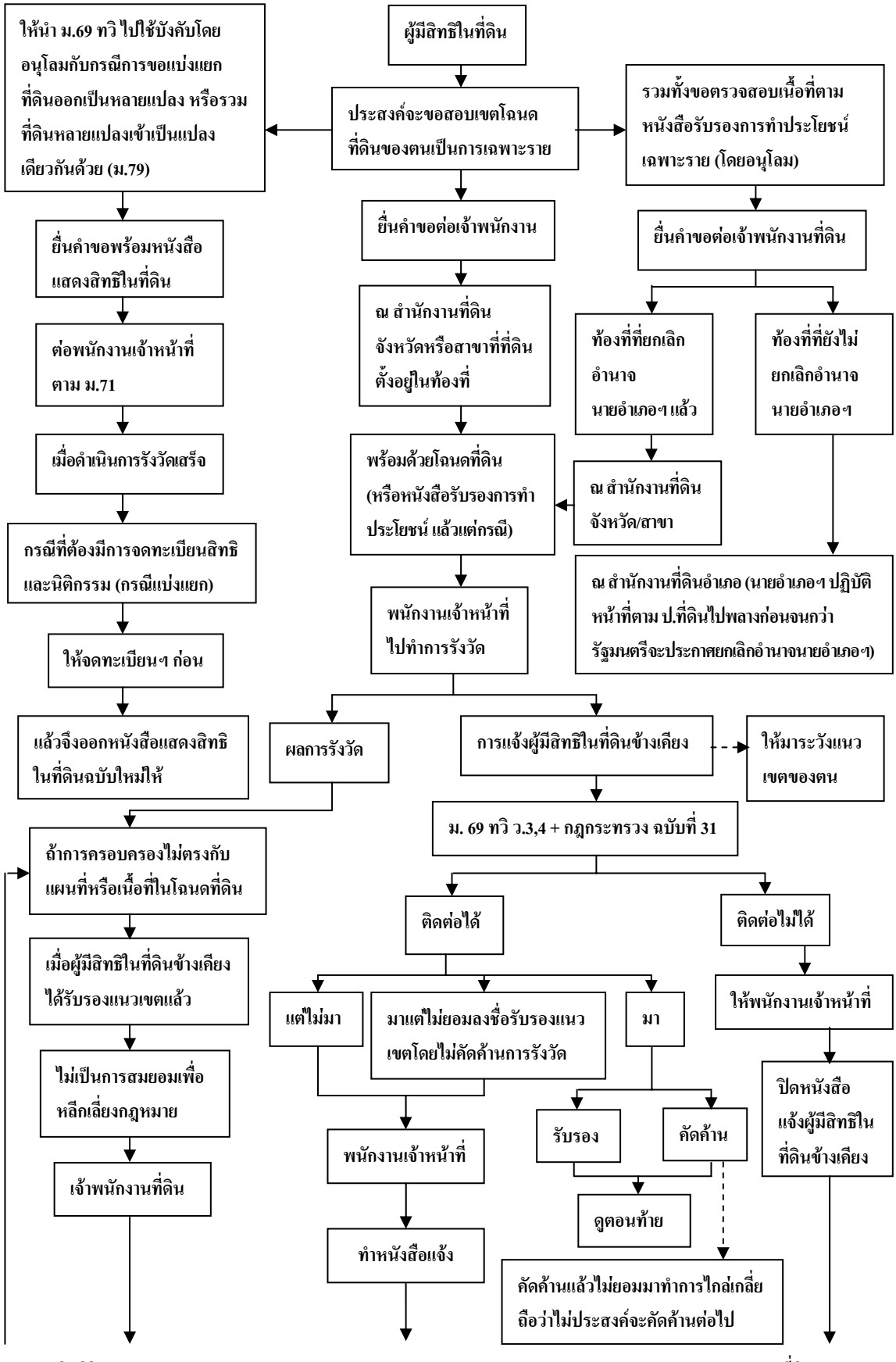


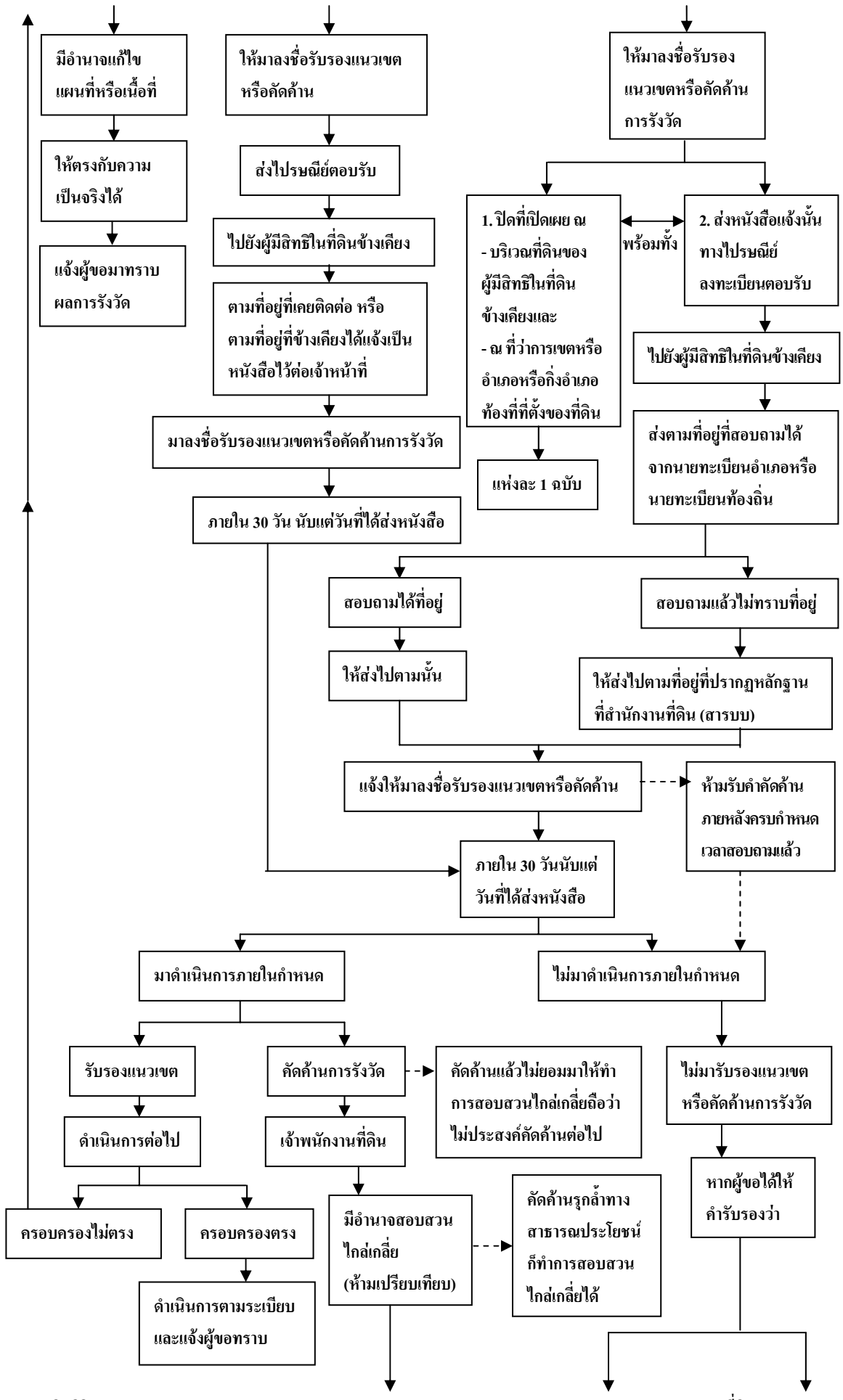

ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งอนุญาต
ตามความจำเป็นและดำเนินการตามควรแก่กรณี
วิธีการดำเนินการ
คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 9/2499 ลงวันที่ 24 กันยายน 2499 เรื่อง การขออนุญาตทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตที่ดินหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่
เจ้าของที่ดิน
มีสิทธิอุทธรณ์
ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
ภายใน 15 วันนับจากวันทราบคำสั่งไม่อนุญาต
รัฐมนตรีฯ สั่งอุทธรณ์
ภายใน 60 วัน นับจากวันได้รับอุทธรณ์
รัฐมนตรีฯ สั่งภายในกำหนด
รัฐมนตรีฯ ไม่สั่งภายในกำหนด
คำสั่งเป็นประการใด
ให้ถือว่าอนุญาต (ตามที่ขอ)
ถือว่าเป็นที่สุด
ถึงที่สุดในทางบริหารเท่านั้น สามารถฟ้องศาลได้

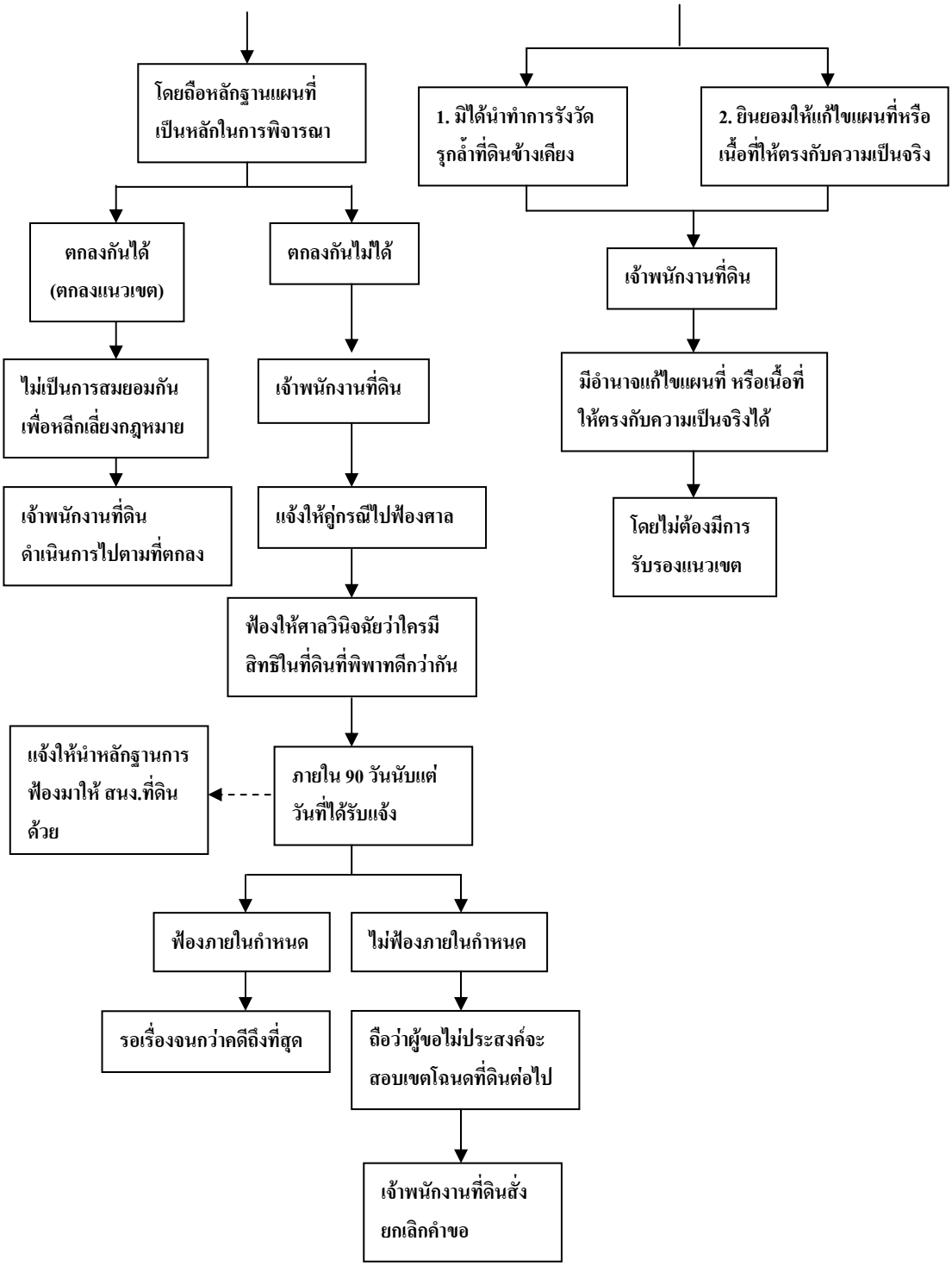
มาตรา 69 สอบเขตทั้งตำบล



มาตรา 69 ทวิ สอบเขตเฉพาะราย
มาตรา 79 แบ่งแยกและรวมที่ดิน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 31 การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง




มีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่
ให้ตรงกับความเป็นจริงได้
แจ้งผู้ขอมาทราบผลการรังวัด
ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้าน
ส่งไปรษณีย์ตอบรับ
ไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
ตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่ข้างเคียงได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อเจ้าหน้าที่
มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด
ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ
ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด
1. ปิดที่เปิดเผย ณ
- บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงและ
- ณ ที่ว่าการเขตหรืออำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ที่ตั้งของที่ดิน
พร้อมทั้ง
2. ส่งหนังสือแจ้งนั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
แห่งละ 1 ฉบับ
ไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
ส่งตามที่อยู่ที่สอบถามได้จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น
สอบถามได้ที่อยู่
ให้ส่งไปตามนั้น
สอบถามแล้วไม่ทราบที่อยู่
ให้ส่งไปตามที่อยู่ที่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน (สารบบ)
แจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้าน
ห้ามรับคำคัดค้านภายหลังครบกำหนดเวลาสอบถามแล้ว
ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ
มาดำเนินการภายในกำหนด
ไม่มาดำเนินการภายในกำหนด
รับรองแนวเขต
ดำเนินการต่อไป
ครอบครองไม่ตรง
ครอบครองตรง
ดำเนินการตามระเบียบและแจ้งผู้ขอทราบ
คัดค้านการรังวัด
เจ้าพนักงานที่ดิน
มีอำนาจสอบสวนไกล่เกลี่ย (ห้ามเปรียบเทียบ)
คัดค้านแล้วไม่ยอมมาให้ทำการสอบสวนไกล่เกลี่ยถือว่าไม่ประสงค์คัดค้านต่อไป
คัดค้านรุกล้ำทางสาธารณประโยชน์ก็ทำการสอบสวนไกล่เกลี่ยได้
ไม่มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด
หากผู้ขอได้ให้คำรับรองว่า

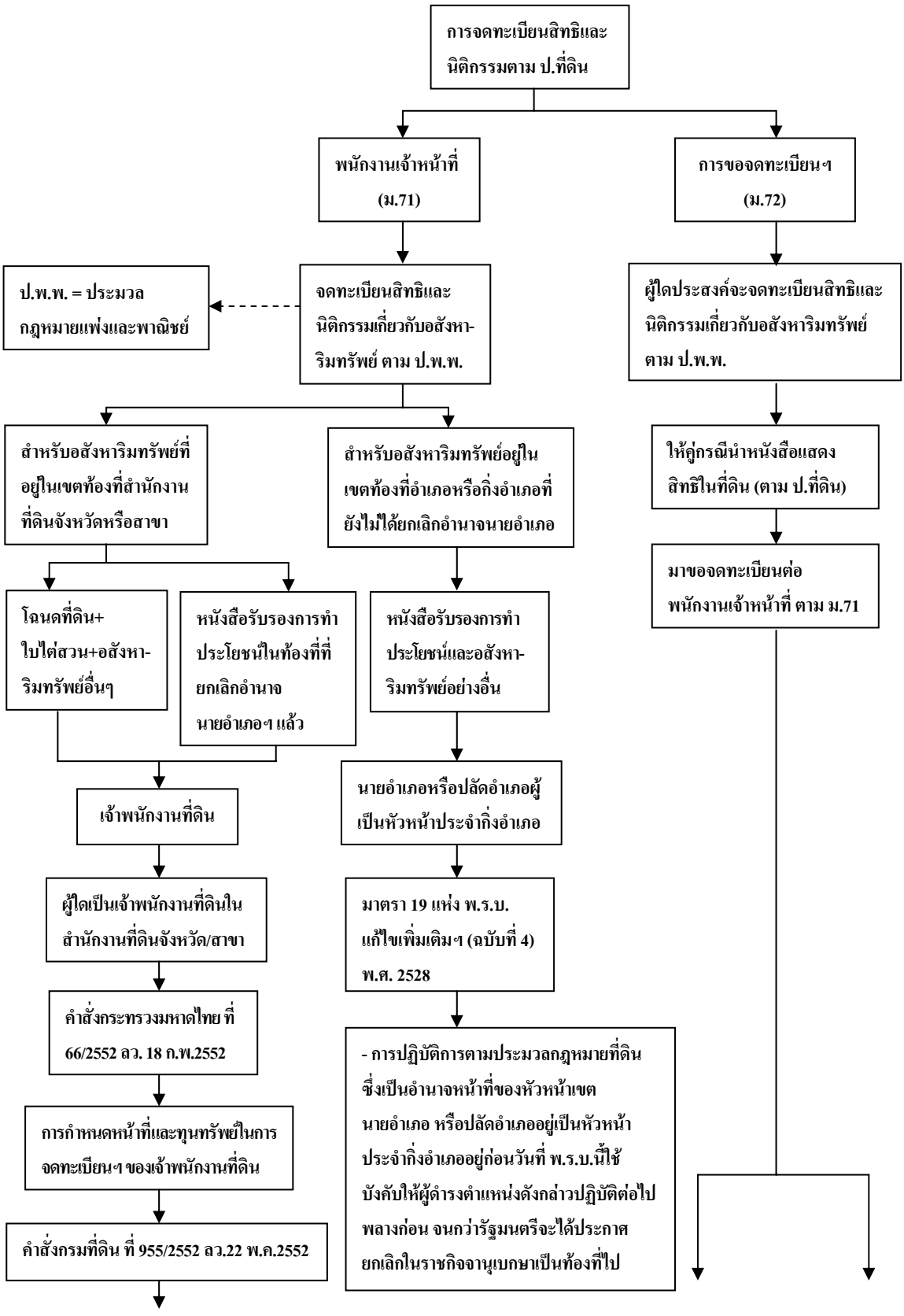

โดยถือหลักฐานแผนที่
เป็นหลักในการพิจารณา
ตกลงกันได้
(ตกลงแนวเขต)
ตกลงกันไม่ได้
ไม่เป็นการสมยอมกัน
เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย
เจ้าพนักงานที่ดิน
เจ้าพนักงานที่ดิน
ดำเนินการไปตามที่ตกลง
แจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาล
ฟ้องให้ศาลวินิจฉัยว่าใครมี
สิทธิในที่ดินที่พิพาทดีกว่ากัน
แจ้งให้นำหลักฐานการ
ฟ้องมาให้ สนง.ที่ดิน
ด้วย
ภายใน 90 วันนับแต่
วันที่ได้รับแจ้ง
ฟ้องภายในกำหนด
ไม่ฟ้องภายในกำหนด
รอเรื่องจนกว่าคดีถึงที่สุด
ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะ
สอบเขตโฉนดที่ดินต่อไป
เจ้าพนักงานที่ดินสั่ง
ยกเลิกคำขอ
1. มิได้นำทำการรังวัด
รุกล้ำที่ดินข้างเคียง
2. ยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือ
เนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง
เจ้าพนักงานที่ดิน
มีอำนาจแก้ไขแผนที่ หรือเนื้อที่
ให้ตรงกับความเป็นจริงได้
โดยไม่ต้องมีการ
รับรองแนวเขต

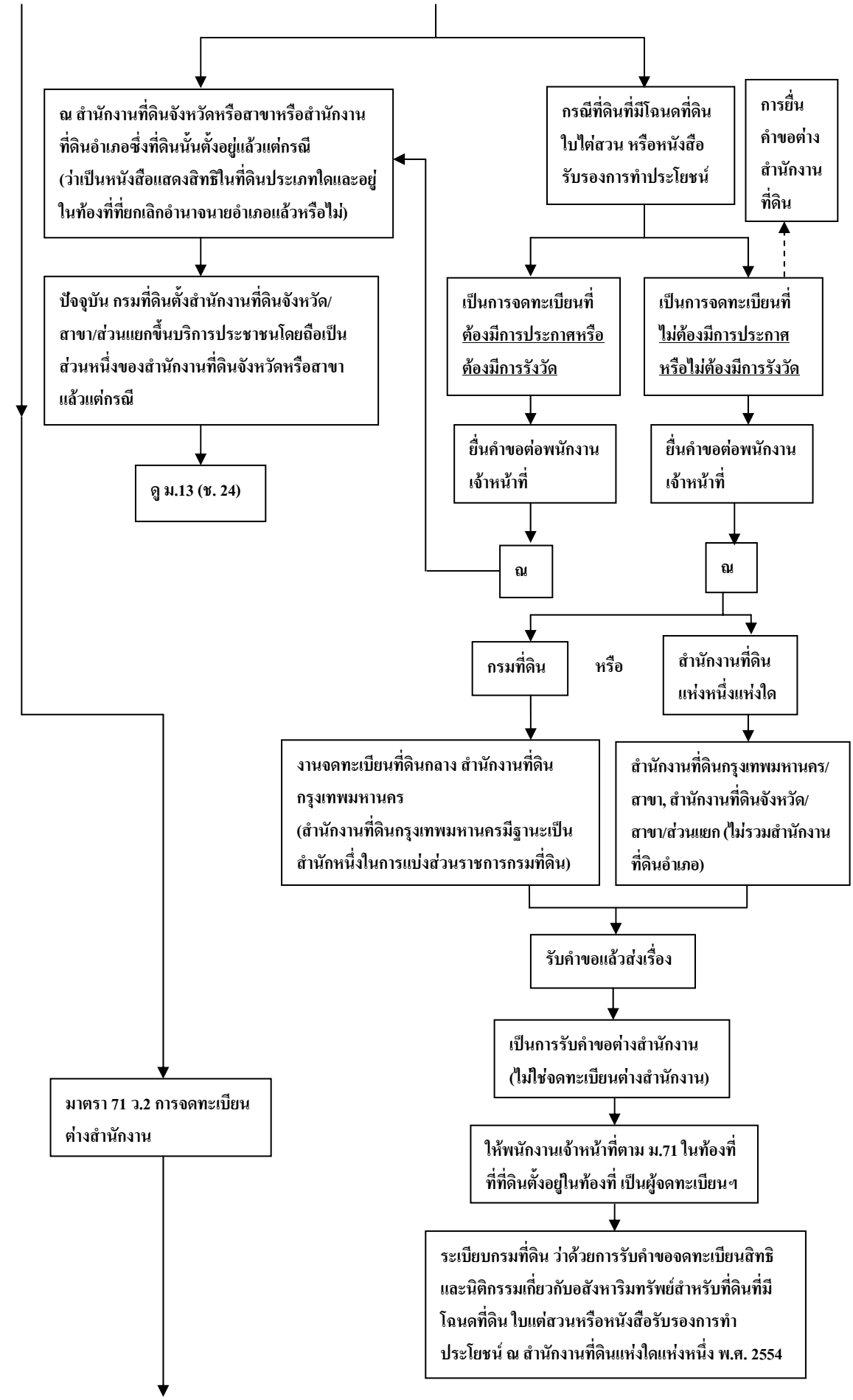
หมวด 6

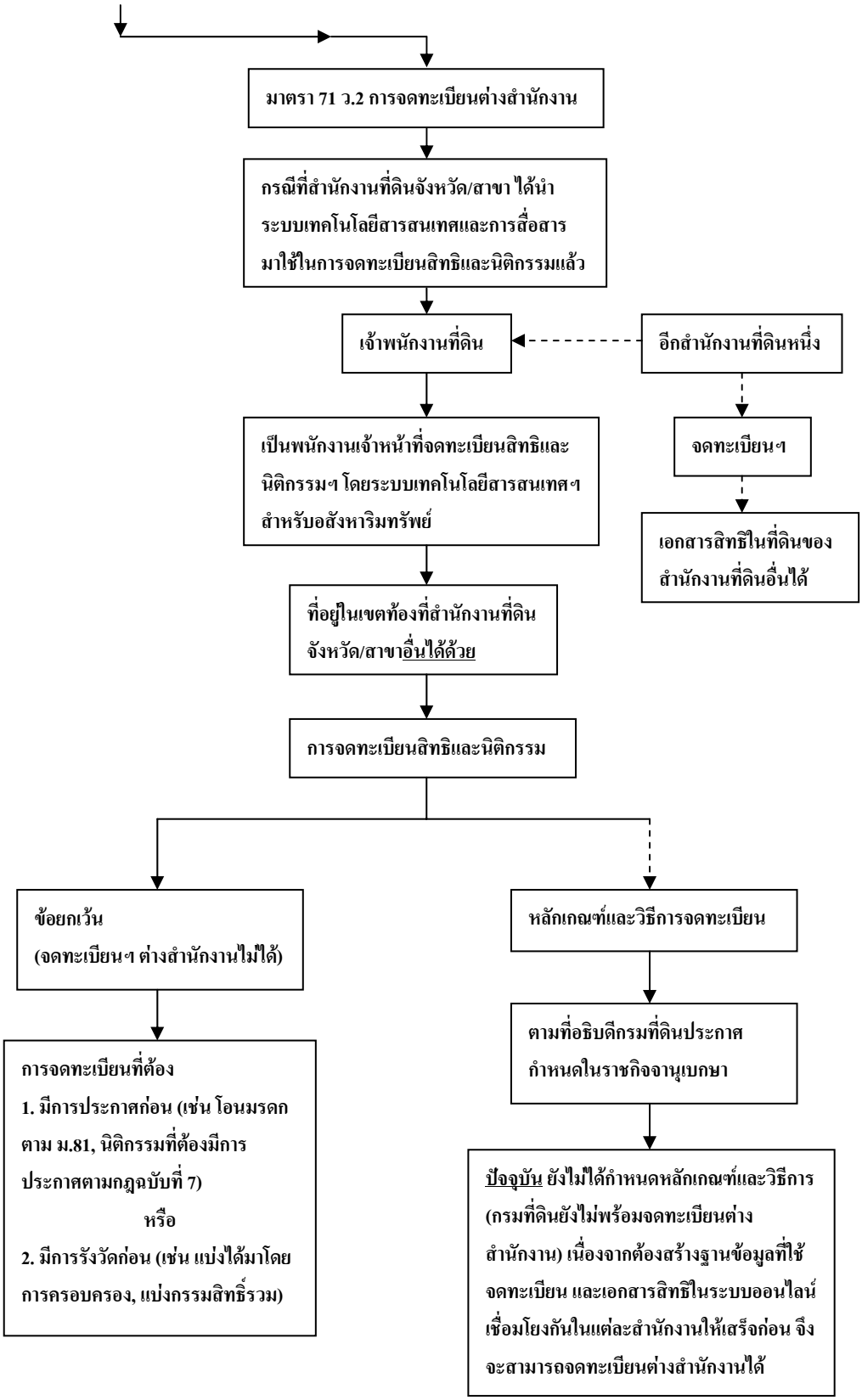
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา 71 พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียน และการจดทะเบียนต่างสำนักงาน

มาตรา 72 การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรับคำขอต่างสำนักงาน

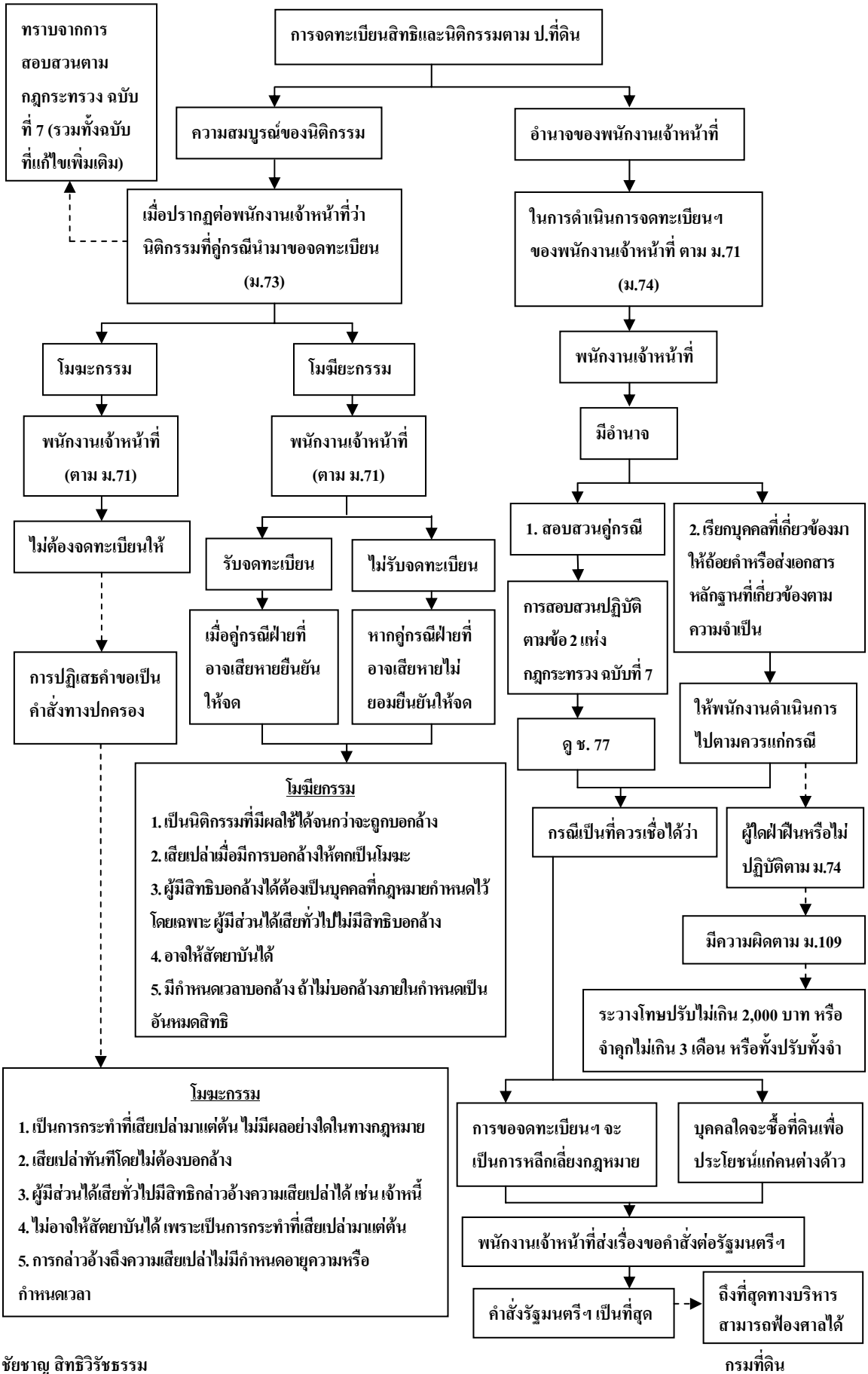



ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาหรือสำนักงานที่ดินอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี (ว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใดและอยู่ในท้องที่ที่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอแล้วหรือไม่)
ปัจจุบัน กรมที่ดินตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกขึ้นบริการประชาชนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี
ดู ม.13 (ช. 24)
กรณีที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
การยื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดิน
เป็นการจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด
เป็นการจดทะเบียนที่ไม่ต้องมีการประกาศหรือไม่ต้องมีการรังวัด
ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ณ
ณ
กรมที่ดิน
หรือ
สำนักงานที่ดินแห่งหนึ่งแห่งใด
งานจดทะเบียนที่ดินกลาง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครมีฐานะเป็นสำนักหนึ่งในการแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน)
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา, สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก (ไม่รวมสำนักงานที่ดินอำเภอ)
รับคำขอแล้วส่งเรื่อง
เป็นการรับคำขอต่างสำนักงาน (ไม่ใช่จดทะเบียนต่างสำนักงาน)
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ม.71 ในท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ในท้องที่ เป็นผู้จดทะเบียนฯ
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบแต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. 2554
มาตรา 71 ว.2 การจดทะเบียนต่างสำนักงาน


มาตรา 71 ว.2 การจดทะเบียนต่างสำนักงาน
กรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว
เจ้าพนักงานที่ดิน
อีกสำนักงานที่ดินหนึ่ง
เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศฯ สำหรับอสังหาริมทรัพย์
จดทะเบียนฯ
เอกสารสิทธิในที่ดินของสำนักงานที่ดินอื่นได้
ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาอื่นได้ด้วย
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ข้อยกเว้น
(จดทะเบียนฯ ต่างสำนักงานไม่ได้)
หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียน
การจดทะเบียนที่ต้อง
1. มีการประกาศก่อน (เช่น โอนมรดกตาม ม.81, นิติกรรมที่ต้องมีการประกาศตามกฎฉบับที่ 7)
หรือ
2. มีการรังวัดก่อน (เช่น แบ่งได้มาโดยการครอบครอง, แบ่งกรรมสิทธิ์รวม)
ตามที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
ปัจจุบัน ยังไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ (กรมที่ดินยังไม่พร้อมจดทะเบียนต่างสำนักงาน) เนื่องจากต้องสร้างฐานข้อมูลที่ใช้จดทะเบียน และเอกสารสิทธิในระบบออนไลน์เชื่อมโยงกันในแต่ละสำนักงานให้เสร็จก่อน จึงจะสามารถจดทะเบียนต่างสำนักงานได้

มาตรา 73 นิติกรรมโมฆะกรรม โมฆียกรรม

มาตรา 74 อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียน



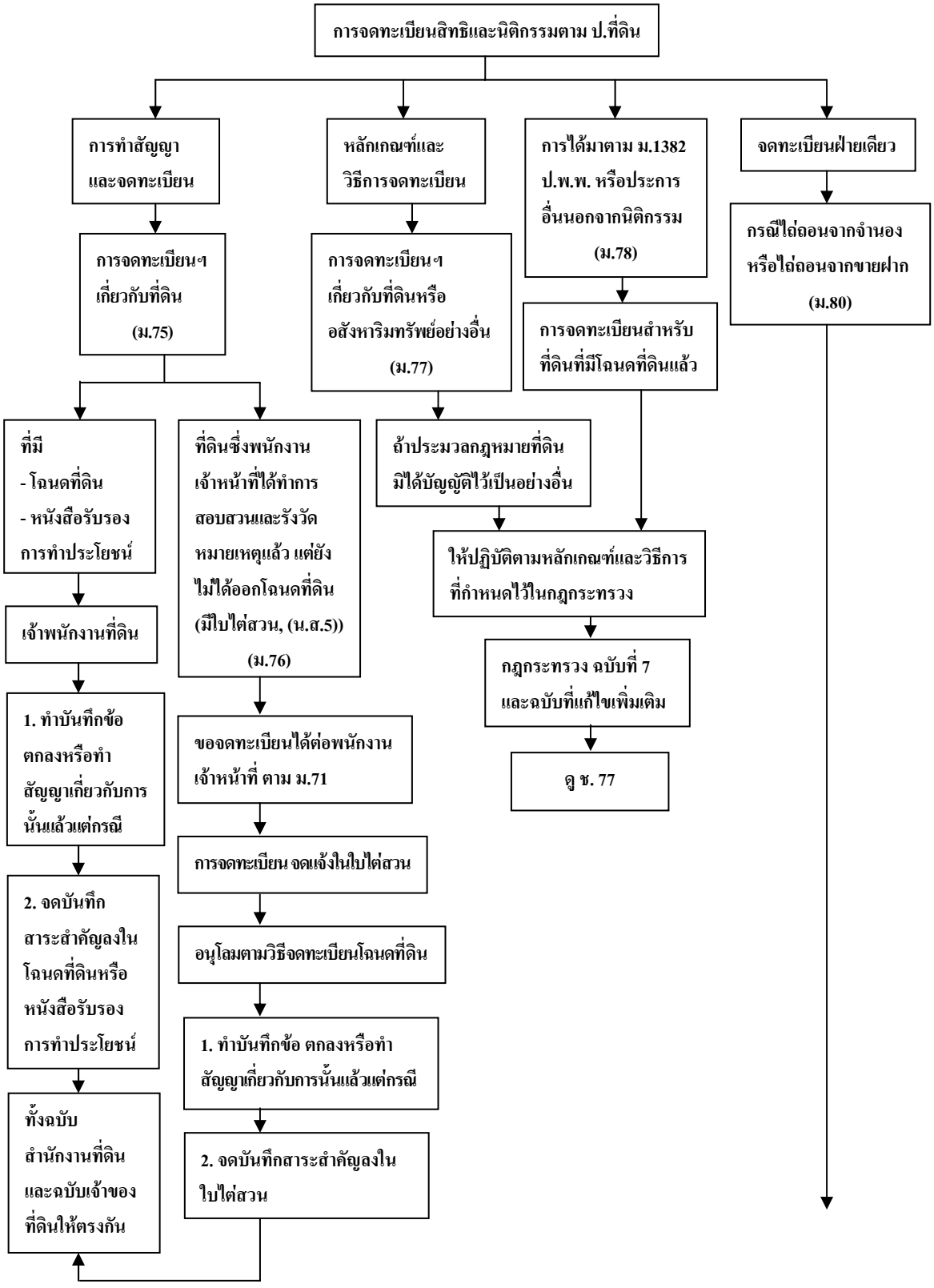
มาตรา 75 จดทะเบียนทั้งสองฉบับ

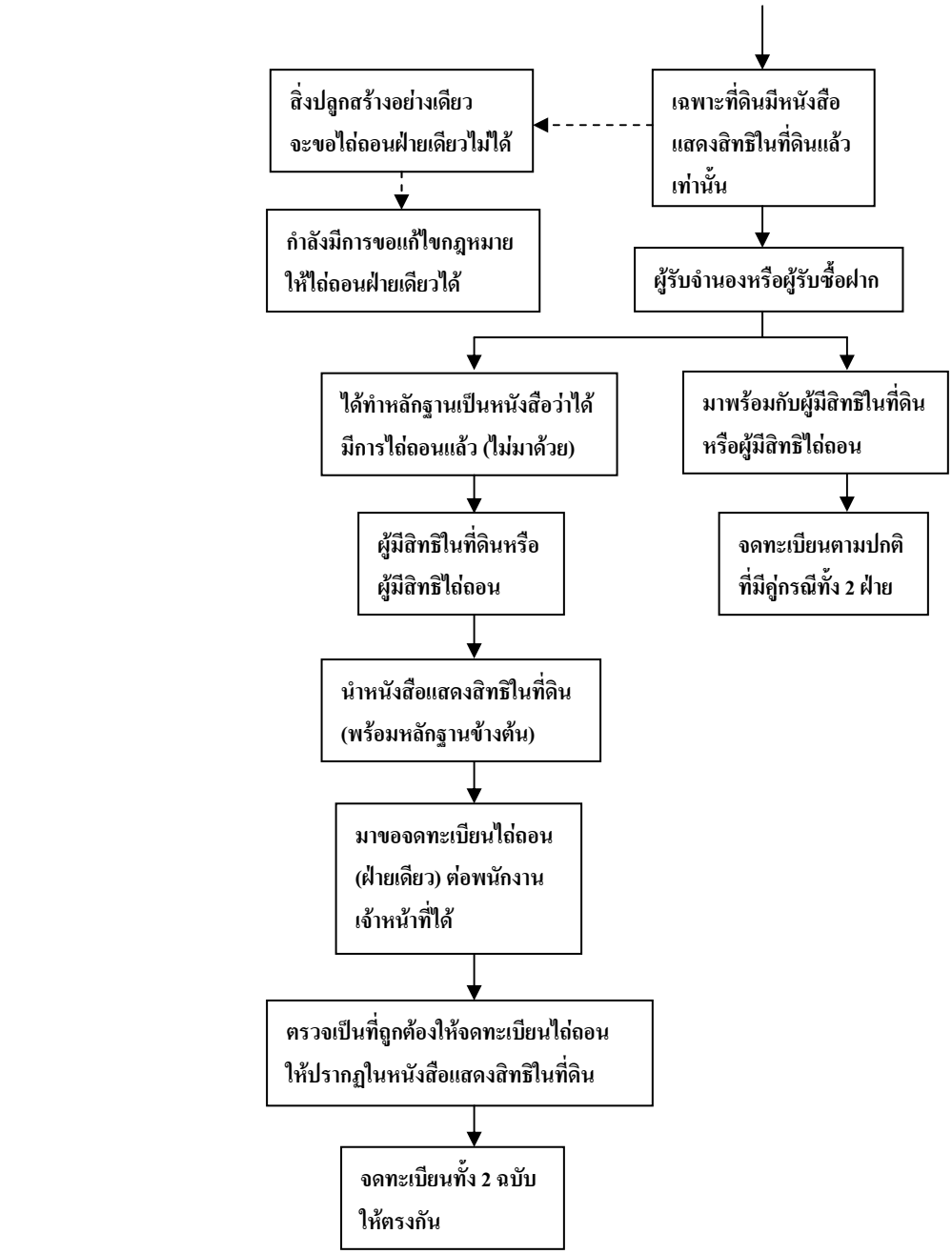
มาตรา 76 จดทะเบียนใบไต่สวน

มาตรา 77 หลักเกณฑ์วิธีการจดทะเบียน

มาตรา 78 วิธีการจดทะเบียนการได้มาตาม ม.1382 ป.พ.พ. หรือโดยประการอื่น

มาตรา 80 ไถ่ถอนฝ่ายเดียว





การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝากในกรณีคู่สัญญาตาย

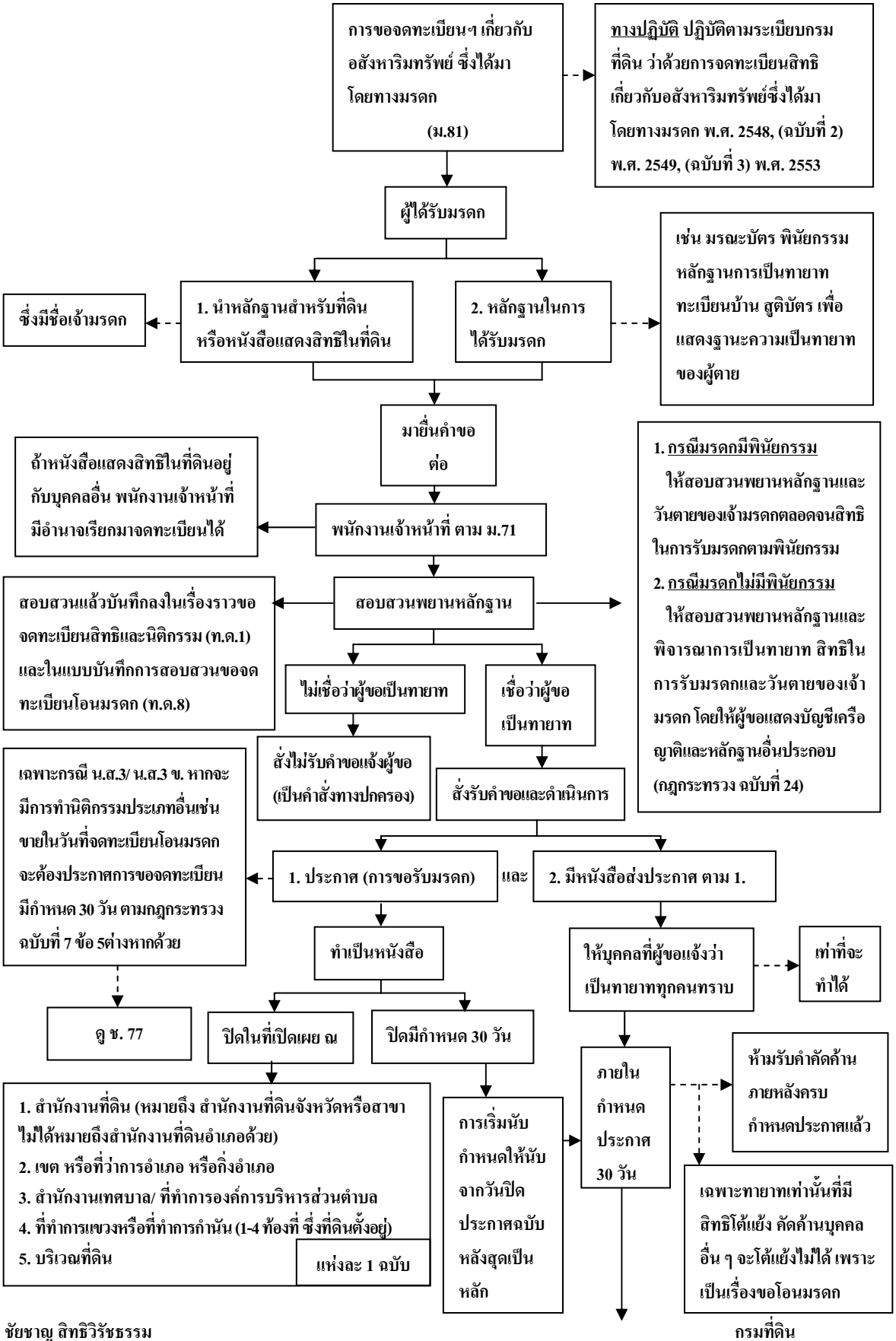
ปฏิบัติตาม

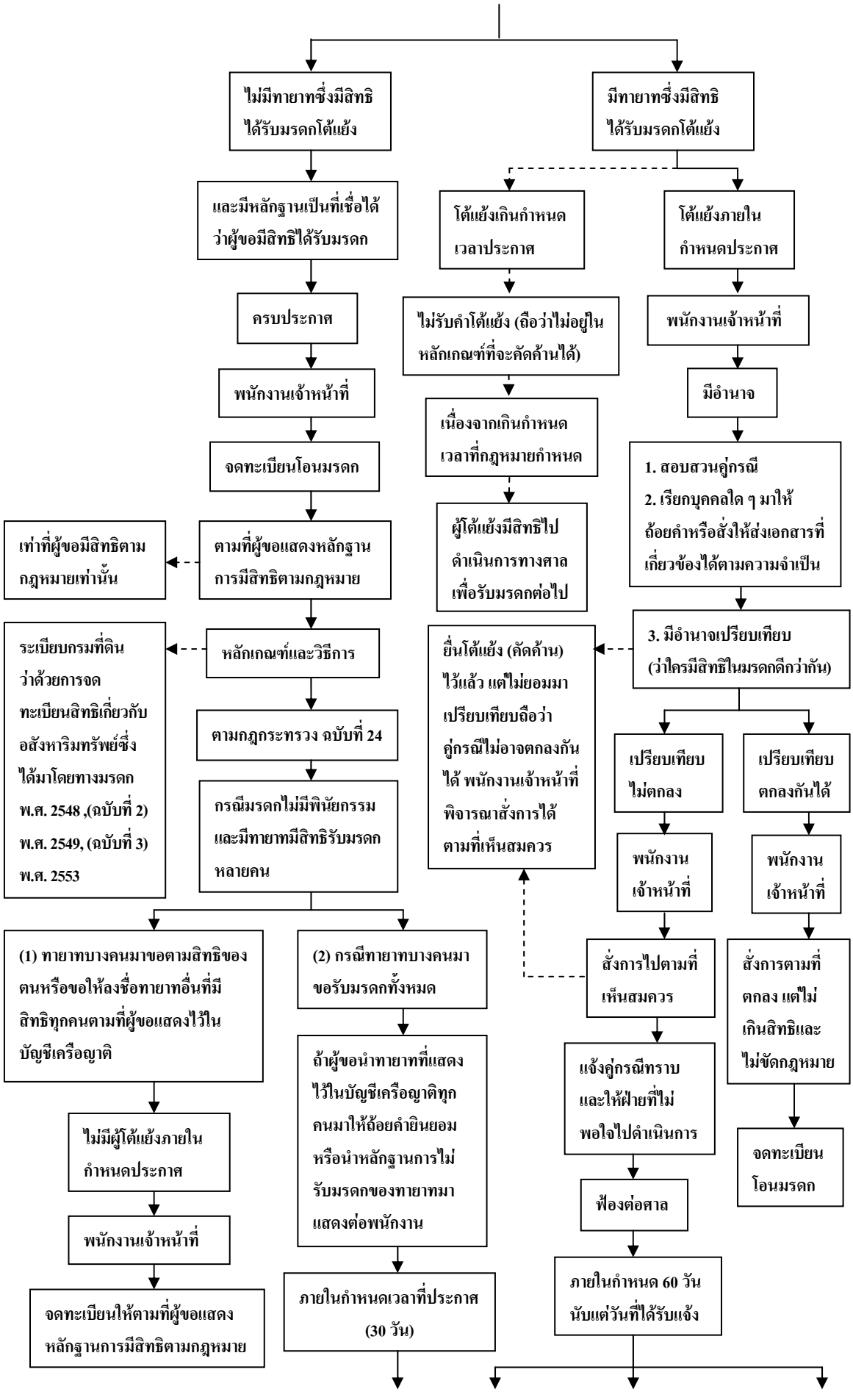
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2549
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2550

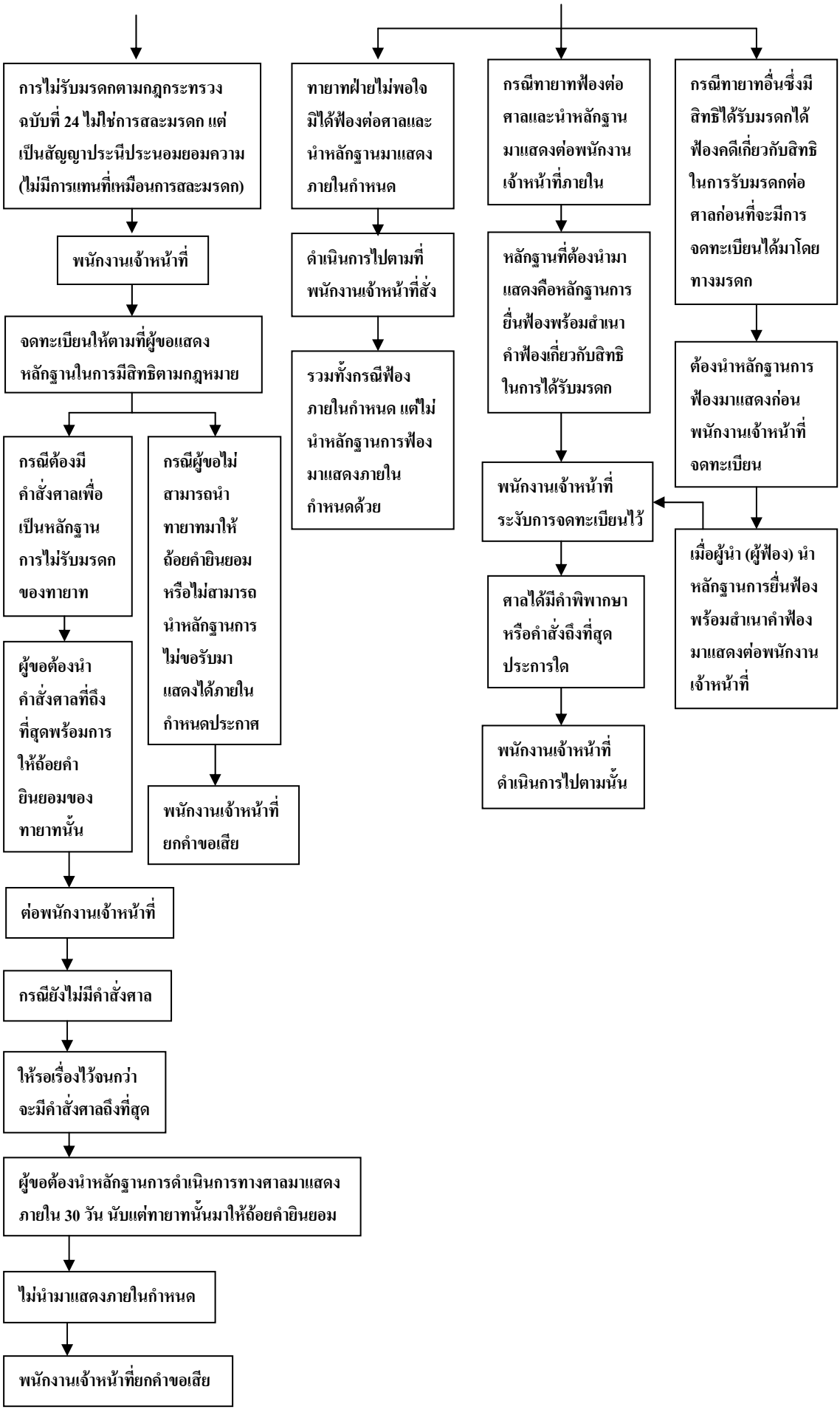
(ช.56)

มาตรา 81 โอนมรดก

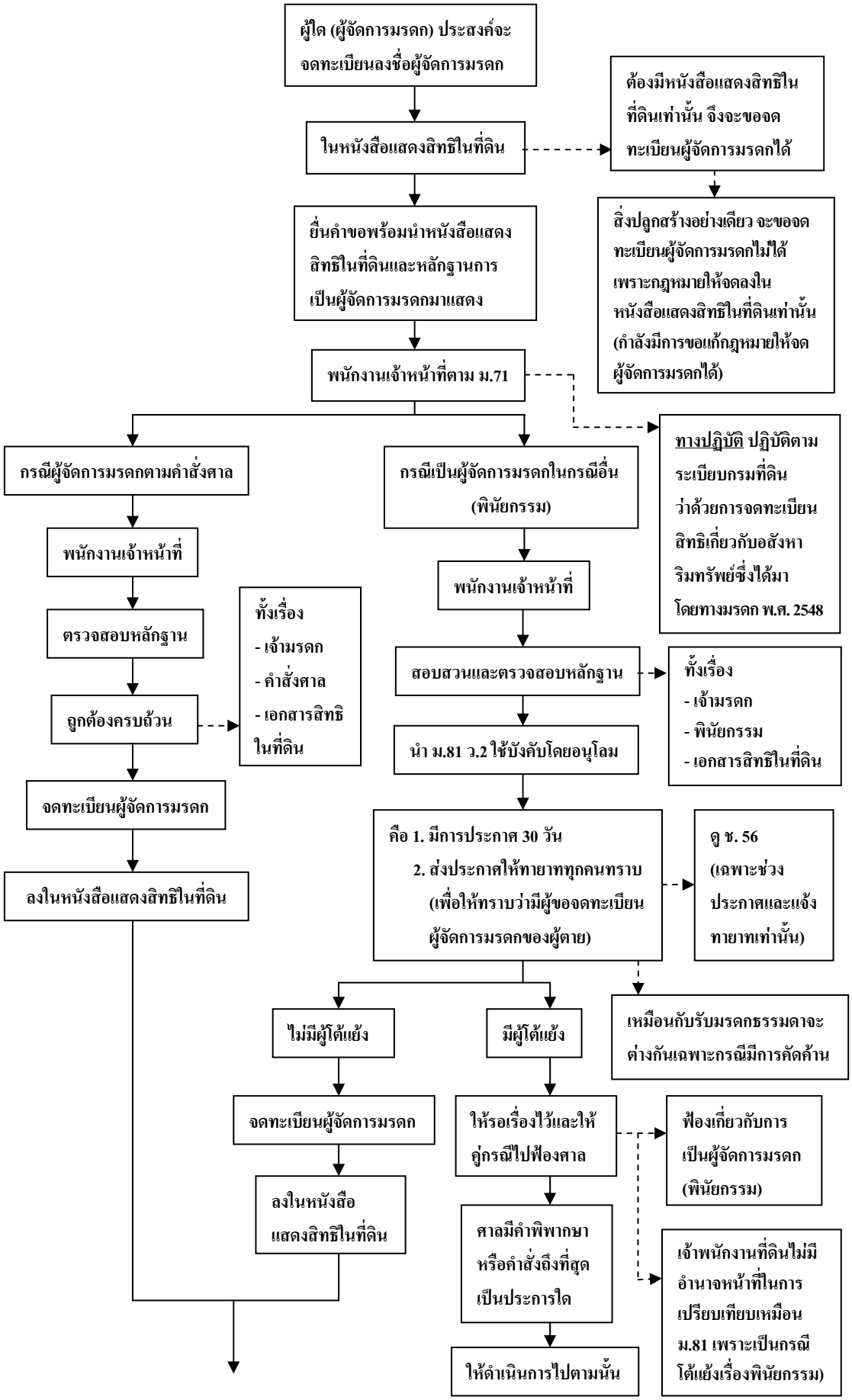
(ปัจจุบันแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.ที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2543 กฎกระทรวง ฉบับที่ 24

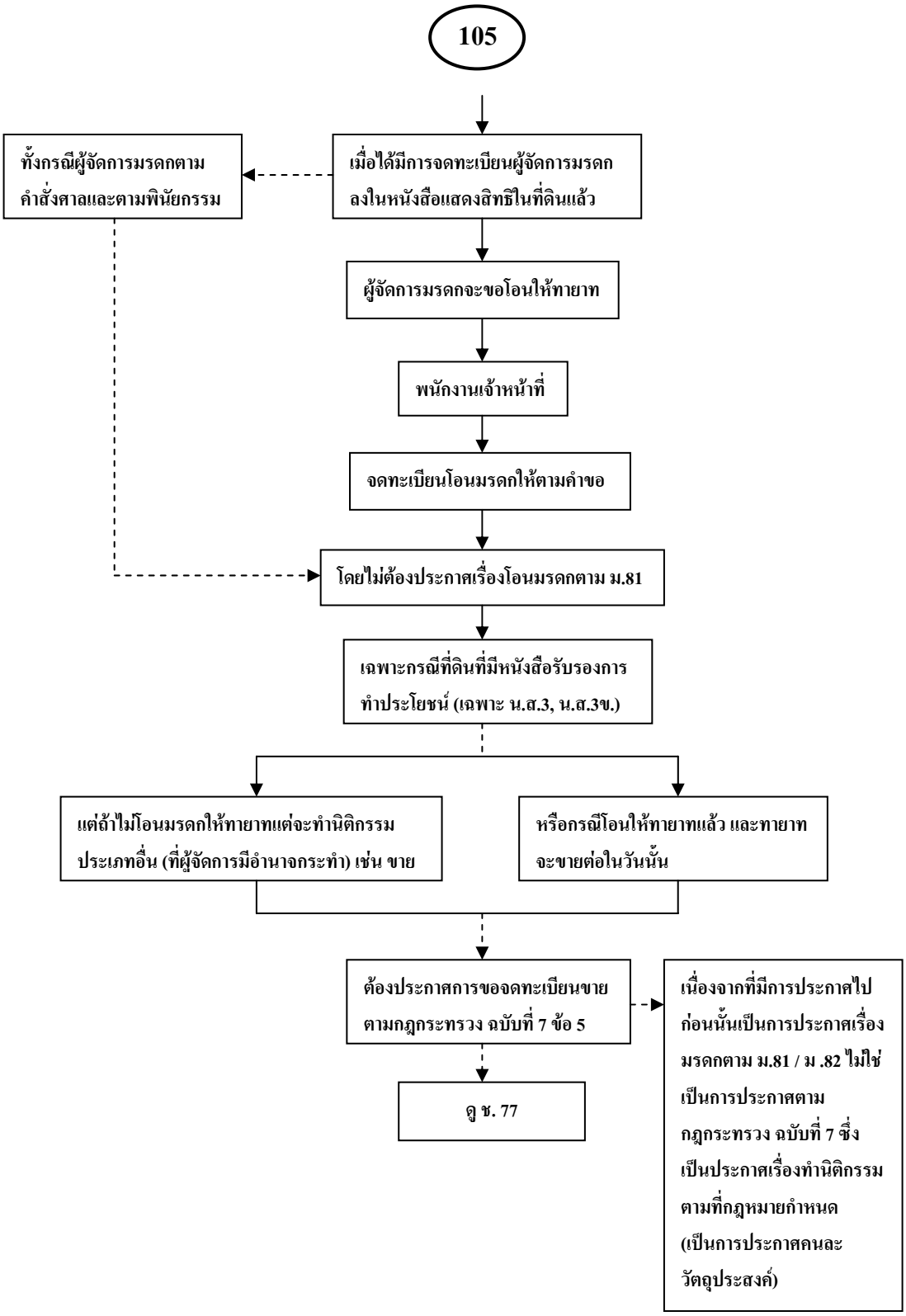



ไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง
และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดก
ครบประกาศ
พนักงานเจ้าหน้าที่
จดทะเบียนโอนมรดก
ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย
เท่าที่ผู้ขอมีสิทธิตามกฎหมายเท่านั้น
หลักเกณฑ์และวิธีการ
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 ,(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549, (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553
ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 24
กรณีมรดกไม่มีพินัยกรรมและมีทายาทมีสิทธิรับมรดกหลายคน
(1) ทายาทบางคนมาขอตามสิทธิของตนหรือขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิทุกคนตามที่ผู้ขอแสดงไว้ในบัญชีเครือญาติ
ไม่มีผู้โต้แย้งภายในกำหนดประกาศ
พนักงานเจ้าหน้าที่
จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย
(2) กรณีทายาทบางคนมาขอรับมรดกทั้งหมด
ถ้าผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทมาแสดงต่อพนักงาน
ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ (30 วัน)
มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง
โต้แย้งเกินกำหนดเวลาประกาศ
ไม่รับคำโต้แย้ง (ถือว่าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะคัดค้านได้)
เนื่องจากเกินกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด
ผู้โต้แย้งมีสิทธิไปดำเนินการทางศาลเพื่อรับมรดกต่อไป
โต้แย้งภายในกำหนดประกาศ
พนักงานเจ้าหน้าที่
มีอำนาจ
1. สอบสวนคู่กรณี
2. เรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น
3. มีอำนาจเปรียบเทียบ (ว่าใครมีสิทธิในมรดกดีกว่ากัน)
ยื่นโต้แย้ง (คัดค้าน) ไว้แล้ว แต่ไม่ยอมมาเปรียบเทียบถือว่าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการได้ตามที่เห็นสมควร
เปรียบเทียบไม่ตกลง
เปรียบเทียบตกลงกันได้
พนักงานเจ้าหน้าที่
พนักงานเจ้าหน้าที่
สั่งการไปตามที่เห็นสมควร
สั่งการตามที่ตกลง แต่ไม่เกินสิทธิและไม่ขัดกฎหมาย
แจ้งคู่กรณีทราบและให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการ
จดทะเบียนโอนมรดก
ฟ้องต่อศาล
ภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง


การไม่รับมรดกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 24 ไม่ใช่การสละมรดก แต่เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ (ไม่มีการแทนที่เหมือนการสละมรดก)
พนักงานเจ้าหน้าที่
จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานในการมีสิทธิตามกฎหมาย
กรณีต้องมีคำสั่งศาลเพื่อเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาท
ผู้ขอต้องนำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดพร้อมการให้ถ้อยคำยินยอมของทายาทนั้น
กรณีผู้ขอไม่สามารถนำทายาทมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่ขอรับมาแสดงได้ภายในกำหนดประกาศ
พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอเสีย
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
กรณียังไม่มีคำสั่งศาล
ให้รอเรื่องไว้จนกว่าจะมีคำสั่งศาลถึงที่สุด
ผู้ขอต้องนำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงภายใน 30 วัน นับแต่ทายาทนั้นมาให้ถ้อยคำยินยอม
ไม่นำมาแสดงภายในกำหนด
พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอเสีย
ทายาทฝ่ายไม่พอใจมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานมาแสดงภายในกำหนด
ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง
รวมทั้งกรณีฟ้องภายในกำหนด แต่ไม่นำหลักฐานการฟ้องมาแสดงภายในกำหนดด้วย
กรณีทายาทฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน
หลักฐานที่ต้องนำมาแสดงคือหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดก
พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้
ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามนั้น
กรณีทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกต่อศาลก่อนที่จะมีการจดทะเบียนได้มาโดยทางมรดก
ต้องนำหลักฐานการฟ้องมาแสดงก่อนพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน
เมื่อผู้นำ (ผู้ฟ้อง) นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

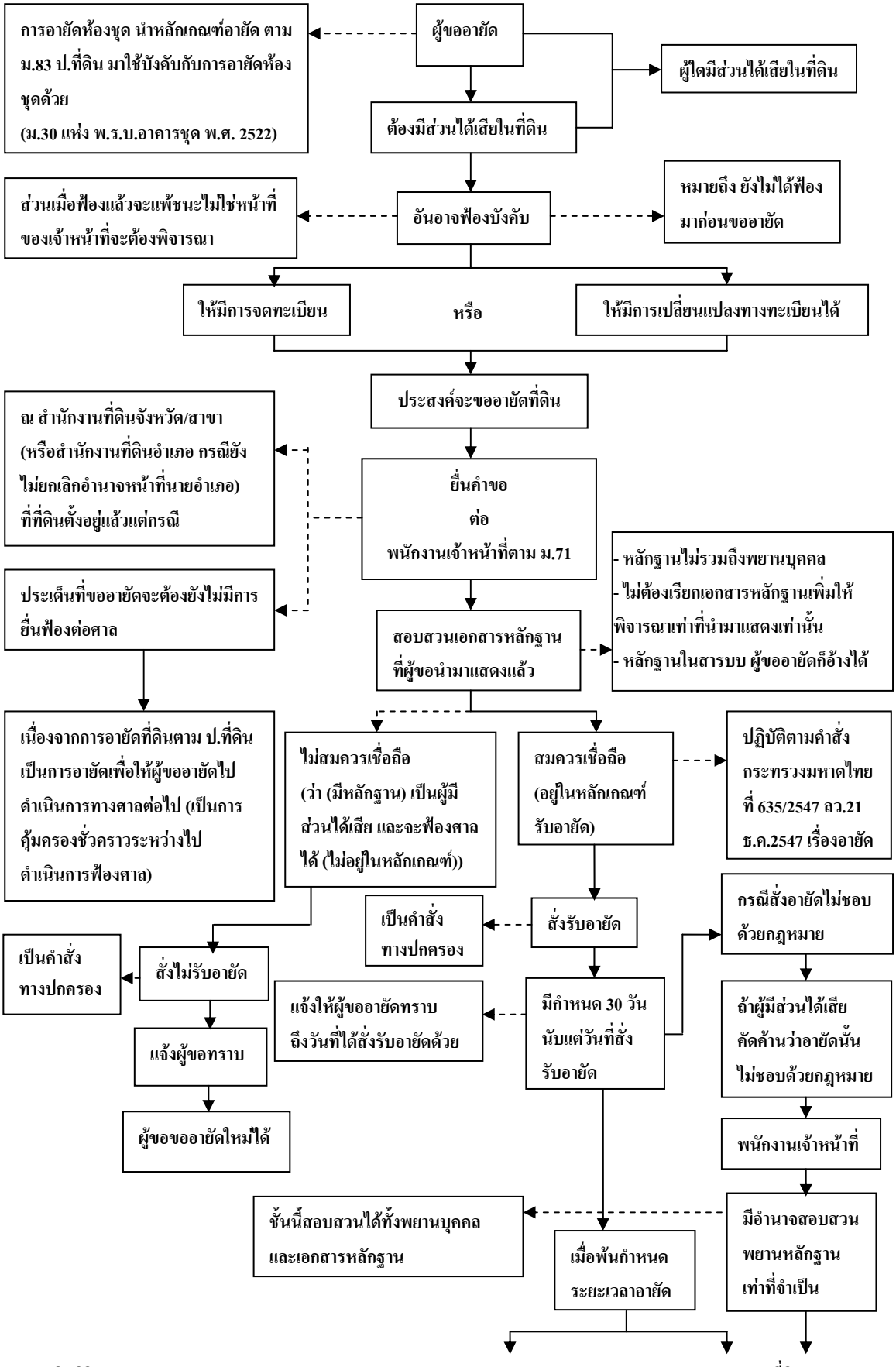
มาตรา 82 จดทะเบียนผู้จัดการมรดก, โอนมรดก

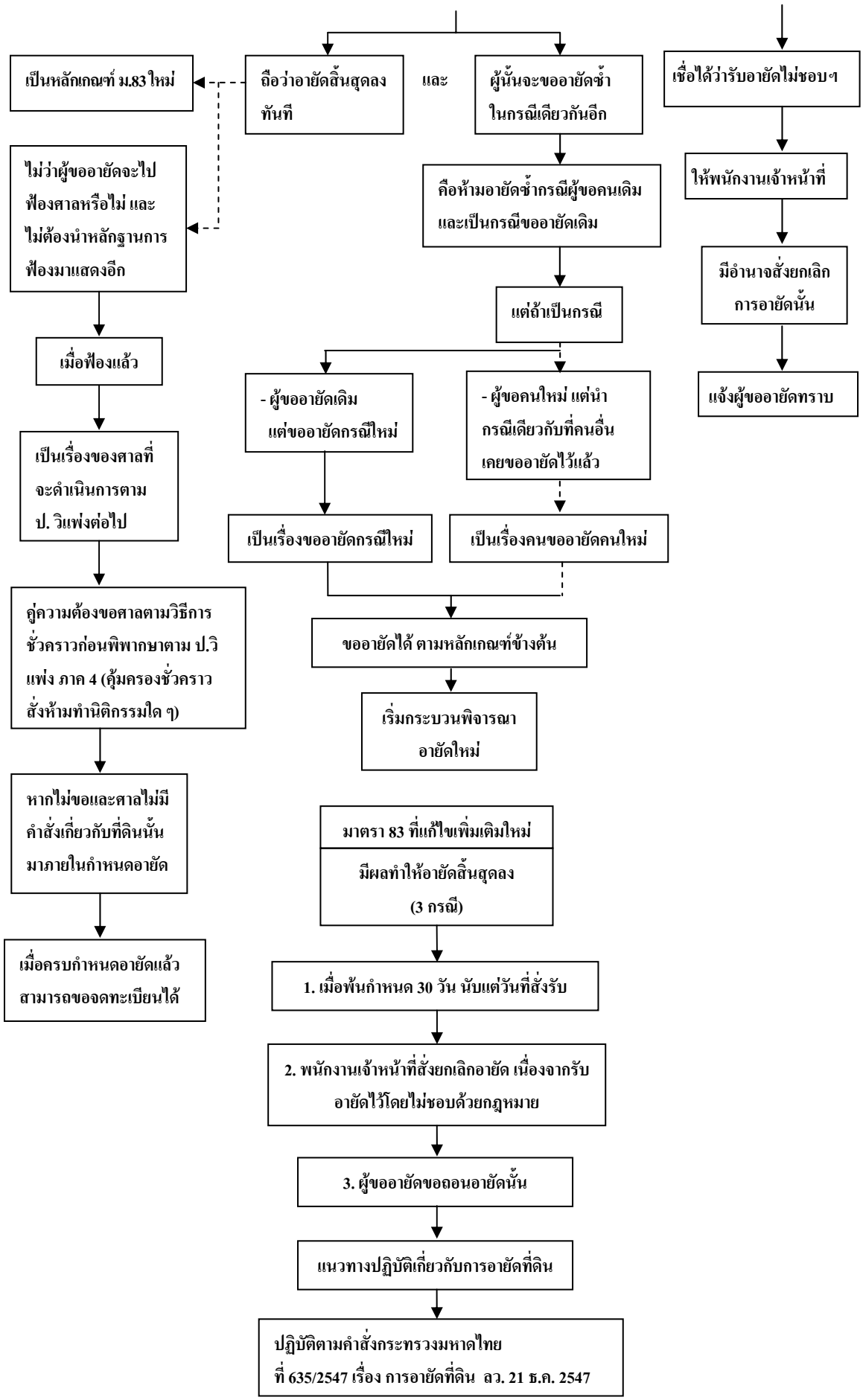



เมื่อได้มีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดก ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว
ทั้งกรณีผู้จัดการมรดกตาม คำสั่งศาลและตามพินัยกรรม
ผู้จัดการมรดกจะขอโอนให้ทายาท
พนักงานเจ้าหน้าที่
จดทะเบียนโอนมรดกให้ตามคำขอ
โดยไม่ต้องประกาศเรื่องโอนมรดกตาม ม.81
เฉพาะกรณีที่ดินที่มีหนังสือรับรองการ ทำประโยชน์ (เฉพาะ น.ส.3, น.ส.3ข.)
แต่ถ้าไม่โอนมรดกให้ทายาทแต่จะทำนิติกรรม ประเภทอื่น (ที่ผู้จัดการมีอำนาจกระทำ) เช่น ขาย
หรือกรณีโอนให้ทายาทแล้ว และทายาท จะขายต่อในวันนั้น
ต้องประกาศการขอจดทะเบียนขาย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 ข้อ 5
ดู ช. 77
เนื่องจากที่มีการประกาศไป ก่อนนั้นเป็นการประกาศเรื่อง มรดกตาม ม.81 / ม .82 ไม่ใช่ เป็นการประกาศตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 ซึ่ง เป็นประกาศเรื่องทำนิติกรรม ตามที่กฎหมายกำหนด (เป็นการประกาศคนละ วัตถุประสงค์)

มาตรา 83 อายัดที่ดิน

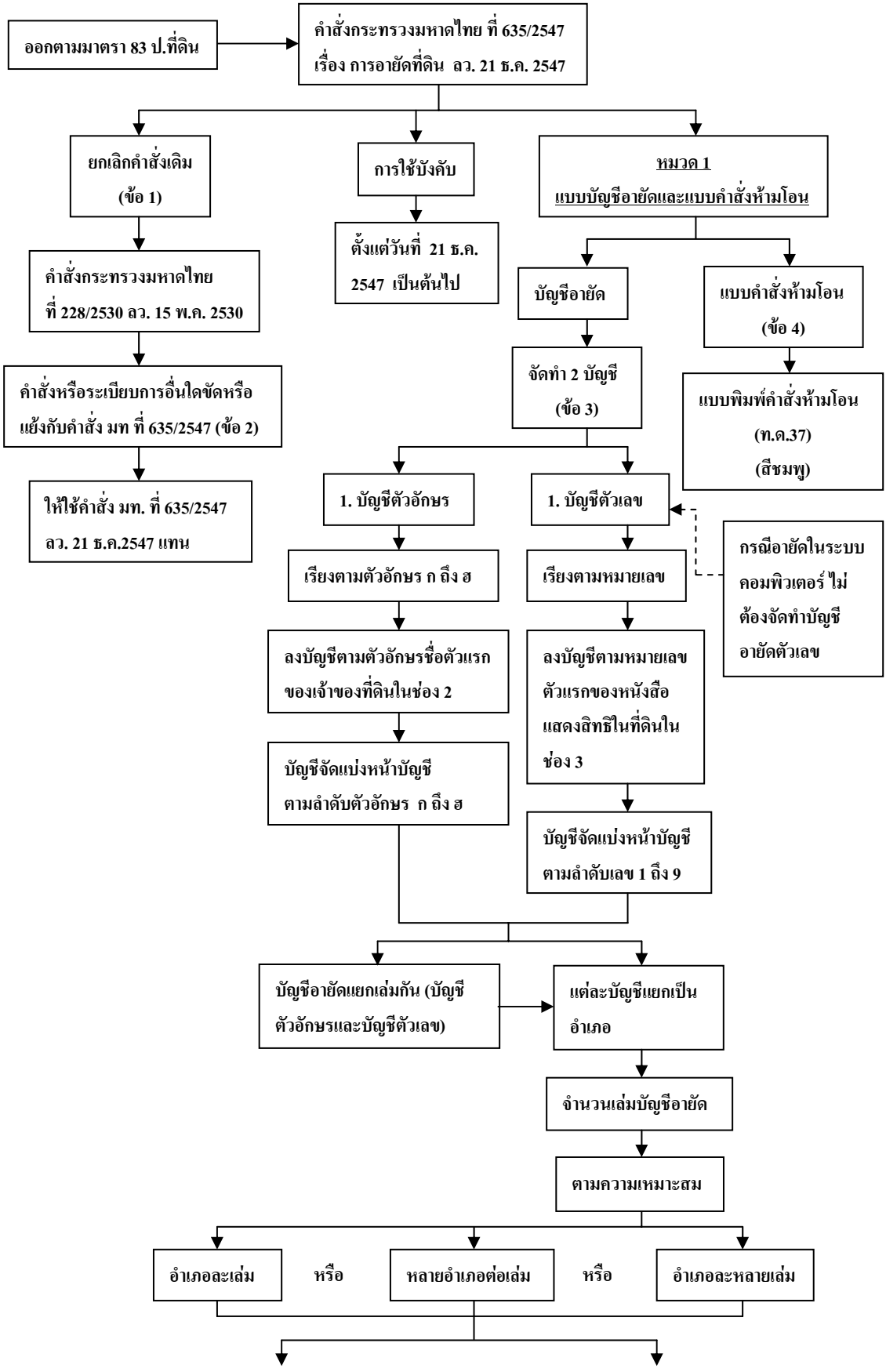
(แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2543)

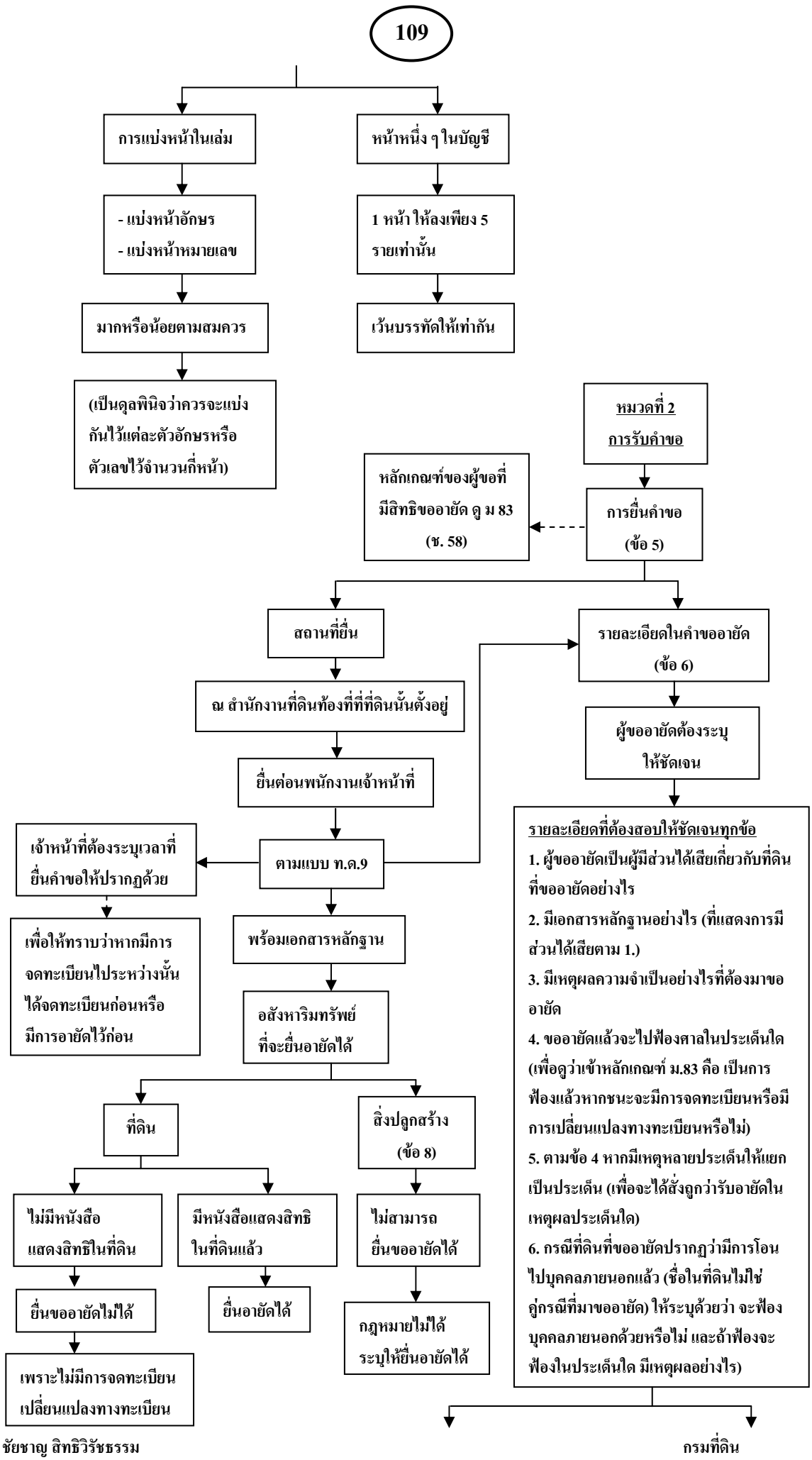


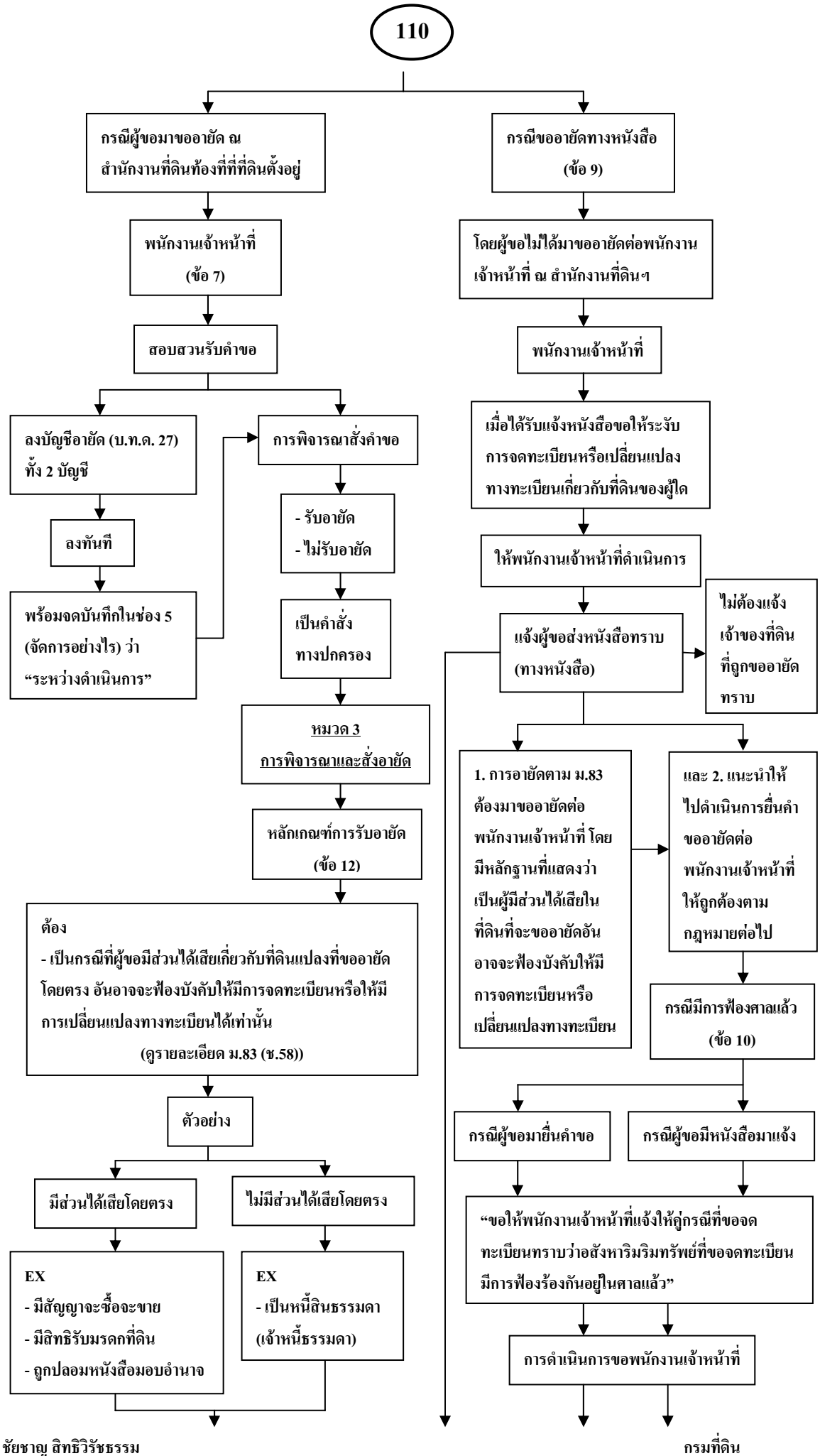

เป็นหลักเกณฑ์ ม.83 ใหม่
ถือว่าอายัดสิ้นสุดลงทันที
และ
ผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีก
เชื่อได้ว่ารับอายัดไม่ชอบฯ
ไม่ว่าผู้ขออายัดจะไปฟ้องศาลหรือไม่ และไม่ต้องนำหลักฐานการฟ้องมาแสดงอีก
คือห้ามอายัดซ้ำกรณีผู้ขอคนเดิมและเป็นกรณีขออายัดเดิม
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น
แจ้งผู้ขออายัดทราบ
แต่ถ้าเป็นกรณี
เมื่อฟ้องแล้ว
- ผู้ขออายัดเดิมแต่ขออายัดกรณีใหม่
- ผู้ขอคนใหม่ แต่นำกรณีเดียวกับที่คนอื่นเคยขออายัดไว้แล้ว
เป็นเรื่องของศาลที่จะดำเนินการตาม ป. วิแพ่งต่อไป
เป็นเรื่องขออายัดกรณีใหม่
เป็นเรื่องคนขออายัดคนใหม่
คู่ความต้องขอศาลตามวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาตาม ป.วิแพ่ง ภาค 4 (คุ้มครองชั่วคราว สั่งห้ามทำนิติกรรมใด ๆ)
ขออายัดได้ ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น
เริ่มกระบวนพิจารณาอายัดใหม่
หากไม่ขอและศาลไม่มีคำสั่งเกี่ยวกับที่ดินนั้นมาภายในกำหนดอายัด
มาตรา 83 ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่
มีผลทำให้อายัดสิ้นสุดลง
(3 กรณี)
เมื่อครบกำหนดอายัดแล้ว สามารถขอจดทะเบียนได้
1. เมื่อพ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่สั่งรับ
2. พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกอายัด เนื่องจากรับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
3. ผู้ขออายัดขอถอนอายัดนั้น
แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน
ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ 635/2547 เรื่อง การอายัดที่ดิน ลว. 21 ธ.ค. 2547

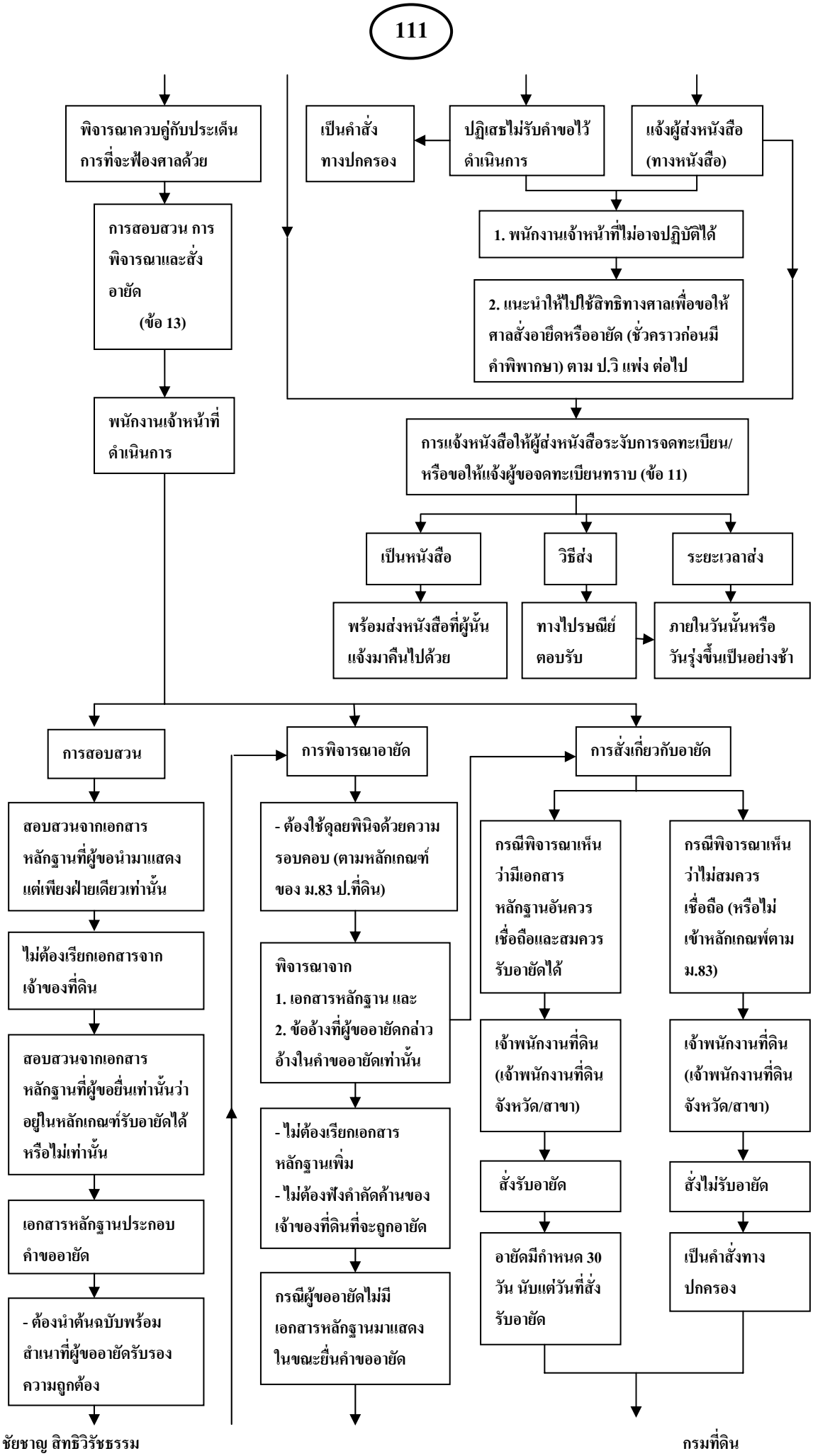
(ช.59)

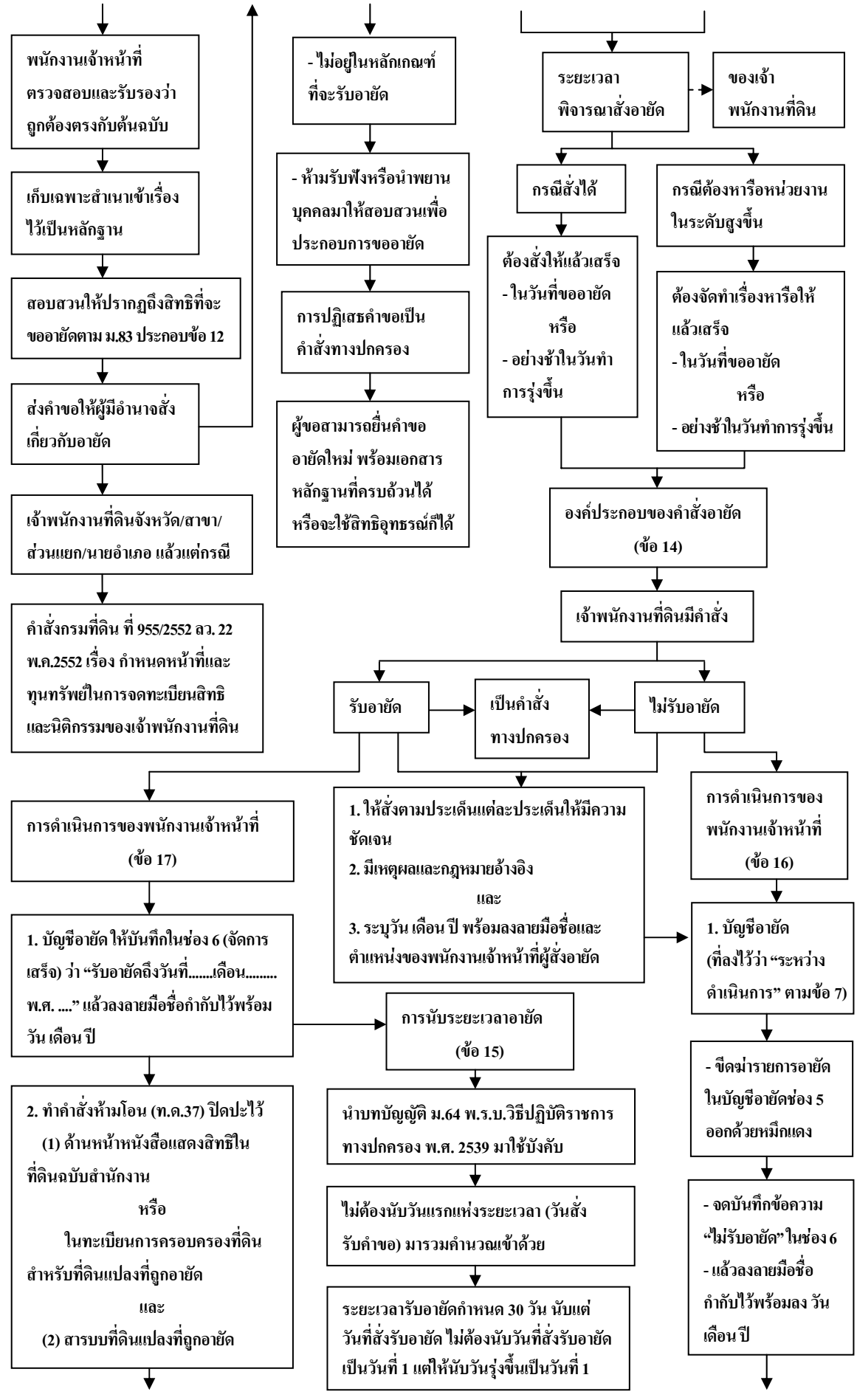
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ 635/2547 เรื่อง การอายัดที่ดิน

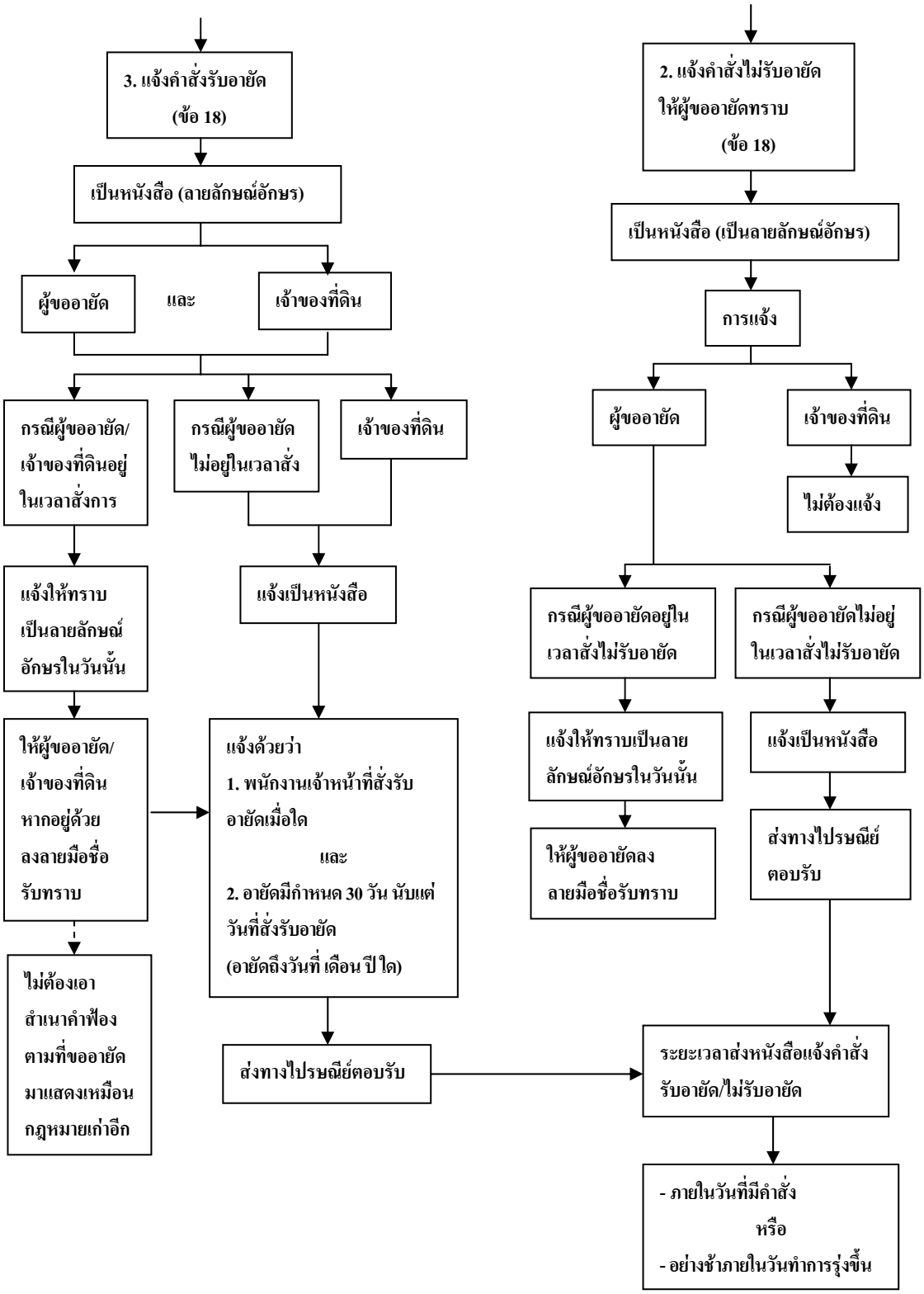


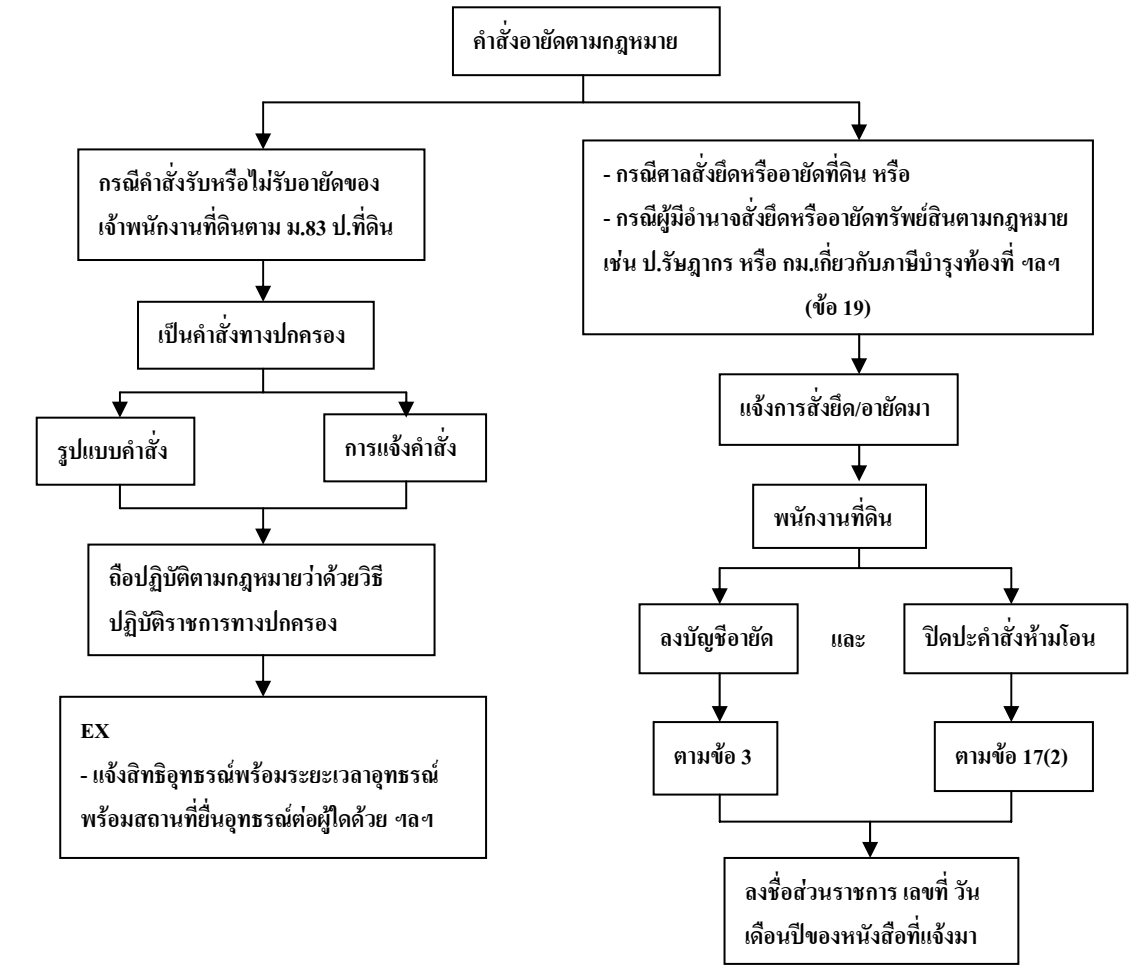

การแบ่งหน้าในเล่ม
หน้าหนึ่ง ๆ ในบัญชี
- แบ่งหน้าอักษร
- แบ่งหน้าหมายเลข
1 หน้า ให้ลงเพียง 5 รายเท่านั้น
มากหรือน้อยตามสมควร
เว้นบรรทัดให้เท่ากัน
(เป็นดุลพินิจว่าควรจะแบ่งกันไว้แต่ละตัวอักษรหรือตัวเลขไว้จำนวนกี่หน้า)
หมวดที่ 2
การรับคำขอ
หลักเกณฑ์ของผู้ขอที่มีสิทธิขออายัด ดู ม 83 (ช. 58)
การยื่นคำขอ (ข้อ 5)
สถานที่ยื่น
รายละเอียดในคำขออายัด (ข้อ 6)
ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
ผู้ขออายัดต้องระบุให้ชัดเจน
ยื่นต่อนพนักงานเจ้าหน้าที่
รายละเอียดที่ต้องสอบให้ชัดเจนทุกข้อ
1. ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดอย่างไร
2. มีเอกสารหลักฐานอย่างไร (ที่แสดงการมีส่วนได้เสียตาม 1.)
3. มีเหตุผลความจำเป็นอย่างไรที่ต้องมาขออายัด
4. ขออายัดแล้วจะไปฟ้องศาลในประเด็นใด (เพื่อดูว่าเข้าหลักเกณฑ์ ม.83 คือ เป็นการฟ้องแล้วหากชนะจะมีการจดทะเบียนหรือมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือไม่)
5. ตามข้อ 4 หากมีเหตุหลายประเด็นให้แยกเป็นประเด็น (เพื่อจะได้สั่งถูกว่ารับอายัดในเหตุผลประเด็นใด)
6. กรณีที่ดินที่ขออายัดปรากฏว่ามีการโอนไปบุคคลภายนอกแล้ว (ชื่อในที่ดินไม่ใช่คู่กรณีที่มาขออายัด) ให้ระบุด้วยว่า จะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ และถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด มีเหตุผลอย่างไร)
ตามแบบ ท.ด.9
เจ้าหน้าที่ต้องระบุเวลาที่ยื่นคำขอให้ปรากฏด้วย
เพื่อให้ทราบว่าหากมีการจดทะเบียนไประหว่างนั้นได้จดทะเบียนก่อนหรือมีการอายัดไว้ก่อน
พร้อมเอกสารหลักฐาน
อสังหาริมทรัพย์ที่จะยื่นอายัดได้
ที่ดิน
สิ่งปลูกสร้าง (ข้อ 8)
ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว
ไม่สามารถยื่นขออายัดได้
ยื่นขออายัดไม่ได้
ยื่นอายัดได้
กฎหมายไม่ได้ระบุให้ยื่นอายัดได้
เพราะไม่มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

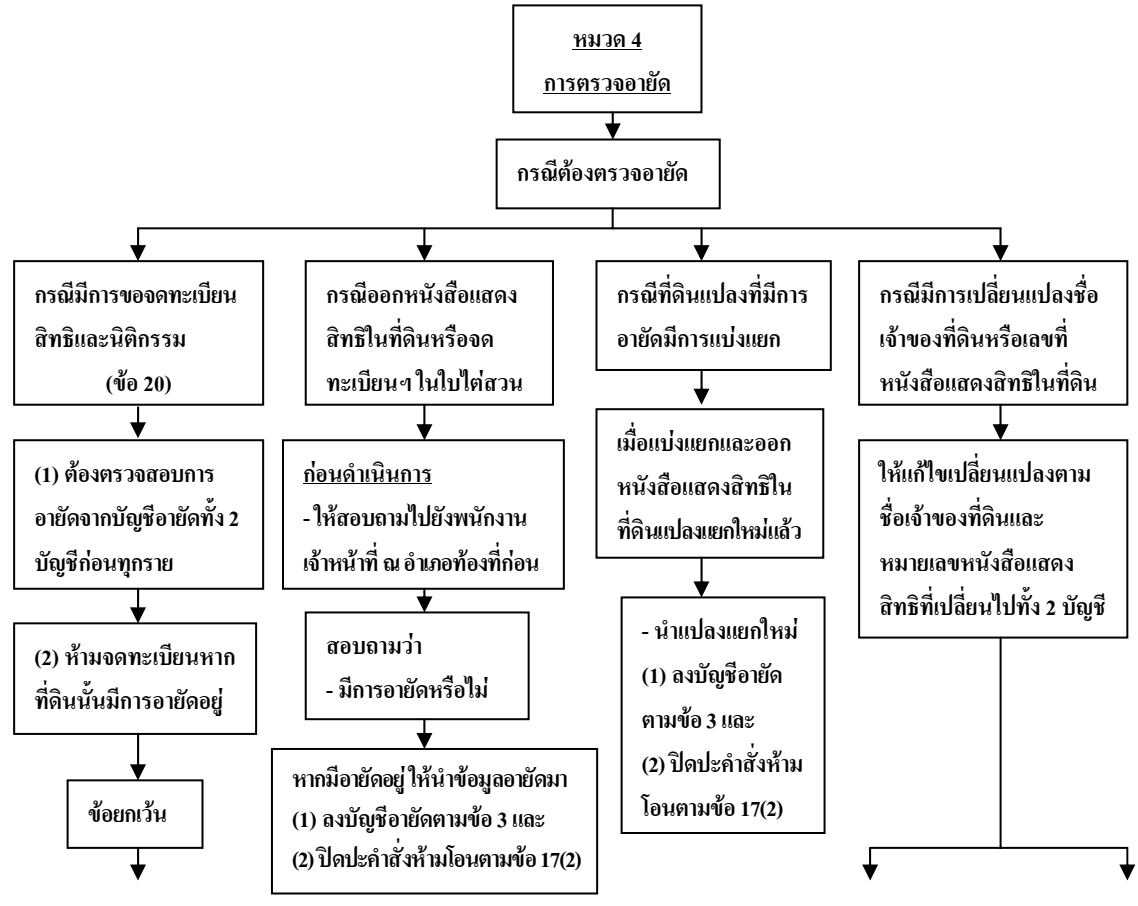

กรณีผู้ขอมาขออายัด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่
พนักงานเจ้าหน้าที่ (ข้อ 7)
สอบสวนรับคำขอ
ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ด. 27) ทั้ง 2 บัญชี
ลงทันที
พร้อมจดบันทึกในช่อง 5 (จัดการอย่างไร) ว่า "ระหว่างดำเนินการ"
การพิจารณาสั่งคำขอ
- รับอายัด
- ไม่รับอายัด
เป็นคำสั่งทางปกครอง
หมวด 3 การพิจารณาและสั่งอายัด
หลักเกณฑ์การรับอายัด (ข้อ 12)
ต้อง
- เป็นกรณีที่ผู้ขอมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เท่านั้น
(ดูรายละเอียด ม.83 (ช.58))
ตัวอย่าง
มีส่วนได้เสียโดยตรง
ไม่มีส่วนได้เสียโดยตรง
EX
- มีสัญญาจะซื้อจะขาย
- มีสิทธิรับมรดกที่ดิน
- ถูกปลอมหนังสือมอบอำนาจ
EX
- เป็นหนี้สินธรรมดา (เจ้าหนี้ธรรมดา)
กรณีขออายัดทางหนังสือ (ข้อ 9)
โดยผู้ขอไม่ได้มาขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินฯ
พนักงานเจ้าหน้าที่
เมื่อได้รับแจ้งหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
แจ้งผู้ขอส่งหนังสือทราบ (ทางหนังสือ)
ไม่ต้องแจ้งเจ้าของที่ดินที่ถูกขออายัดทราบ
1. การอายัดตาม ม.83 ต้องมาขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีหลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน
และ 2. แนะนำให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป
กรณีมีการฟ้องศาลแล้ว (ข้อ 10)
กรณีผู้ขอมายื่นคำขอ
กรณีผู้ขอมีหนังสือมาแจ้ง
"ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว"
การดำเนินการขอพนักงานเจ้าหน้าที่

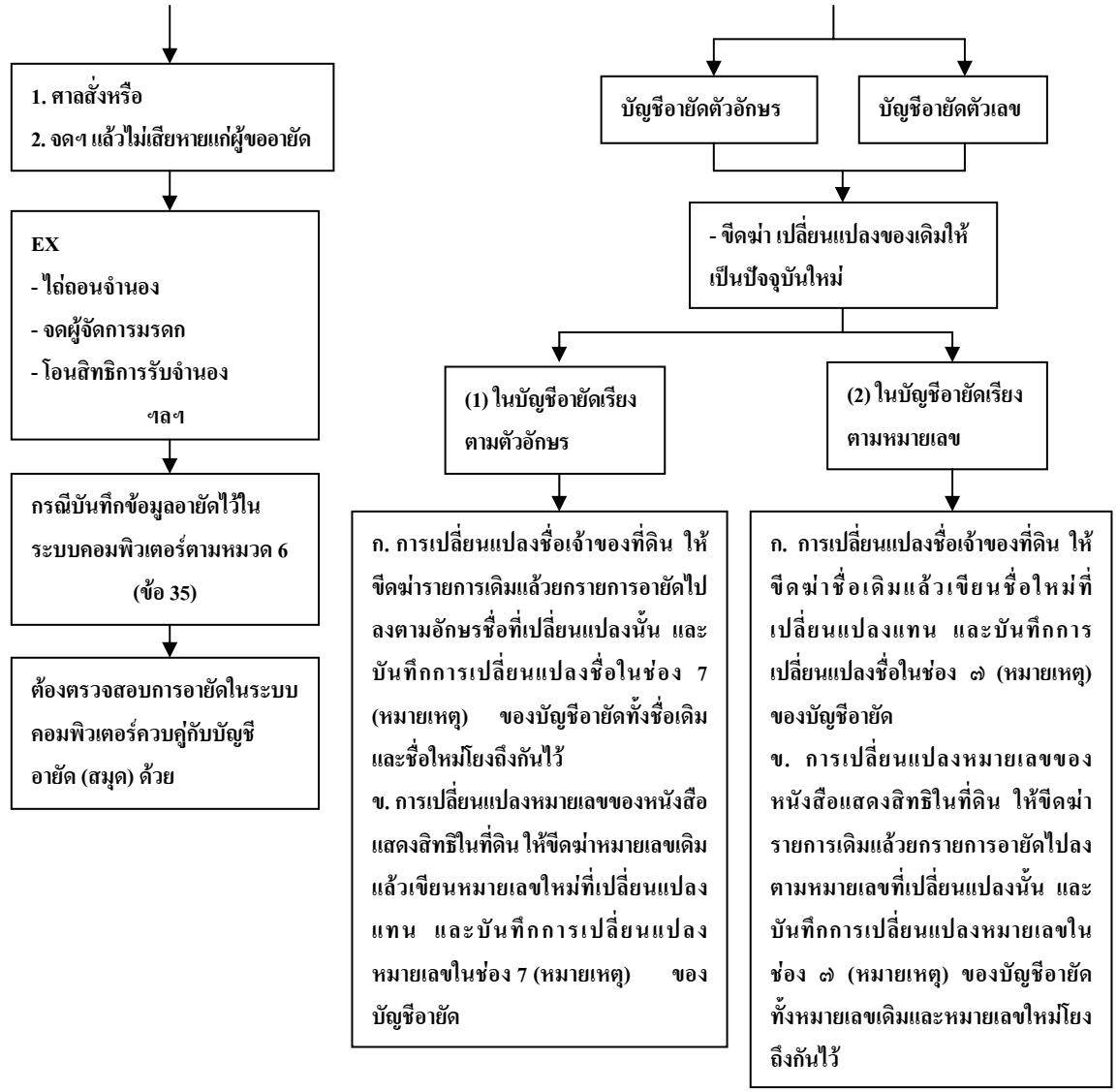

พิจารณาควบคู่กับประเด็นการที่จะฟ้องศาลด้วย
เป็นคำสั่งทางปกครอง
ปฏิเสธไม่รับคำขอไว้ดำเนินการ
แจ้งผู้ส่งหนังสือ (ทางหนังสือ)
การสอบสวน การพิจารณาและสั่งอายัด (ข้อ 13)
1. พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้
2. แนะนำให้ไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอให้ศาลสั่งอายึดหรืออายัด (ชั่วคราวก่อนมีคำพิพากษา) ตาม ป.วิ แพ่ง ต่อไป
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
การแจ้งหนังสือให้ผู้ส่งหนังสือระงับการจดทะเบียน/หรือขอให้แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบ (ข้อ 11)
เป็นหนังสือ
วิธีส่ง
ระยะเวลาส่ง
พร้อมส่งหนังสือที่ผู้นั้นแจ้งมาคืนไปด้วย
ทางไปรษณีย์ตอบรับ
ภายในวันนั้นหรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า
การสอบสวน
การพิจารณาอายัด
การสั่งเกี่ยวกับอายัด
สอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียวเท่านั้น
ไม่ต้องเรียกเอกสารจากเจ้าของที่ดิน
สอบสวนจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอยื่นเท่านั้นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์รับอายัดได้หรือไม่เท่านั้น
เอกสารหลักฐานประกอบคำขออายัด
- ต้องนำต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายัดรับรองความถูกต้อง
- ต้องใช้ดุลยพินิจด้วยความรอบคอบ (ตามหลักเกณฑ์ของ ม.83 ป.ที่ดิน)
พิจารณาจาก
1. เอกสารหลักฐาน และ
2. ข้ออ้างที่ผู้ขออายัดกล่าวอ้างในคำขออายัดเท่านั้น
- ไม่ต้องเรียกเอกสารหลักฐานเพิ่ม
- ไม่ต้องฟังคำคัดค้านของเจ้าของที่ดินที่จะถูกอายัด
กรณีผู้ขออายัดไม่มีเอกสารหลักฐานมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัด
กรณีพิจารณาเห็นว่ามีเอกสารหลักฐานอันควรเชื่อถือและสมควรรับอายัดได้
กรณีพิจารณาเห็นว่าไม่สมควรเชื่อถือ (หรือไม่เข้าหลักเกณฑ์ตาม ม.83)
เจ้าพนักงานที่ดิน (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา)
เจ้าพนักงานที่ดิน (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา)
สั่งรับอายัด
สั่งไม่รับอายัด
อายัดมีกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัด
เป็นคำสั่งทางปกครอง

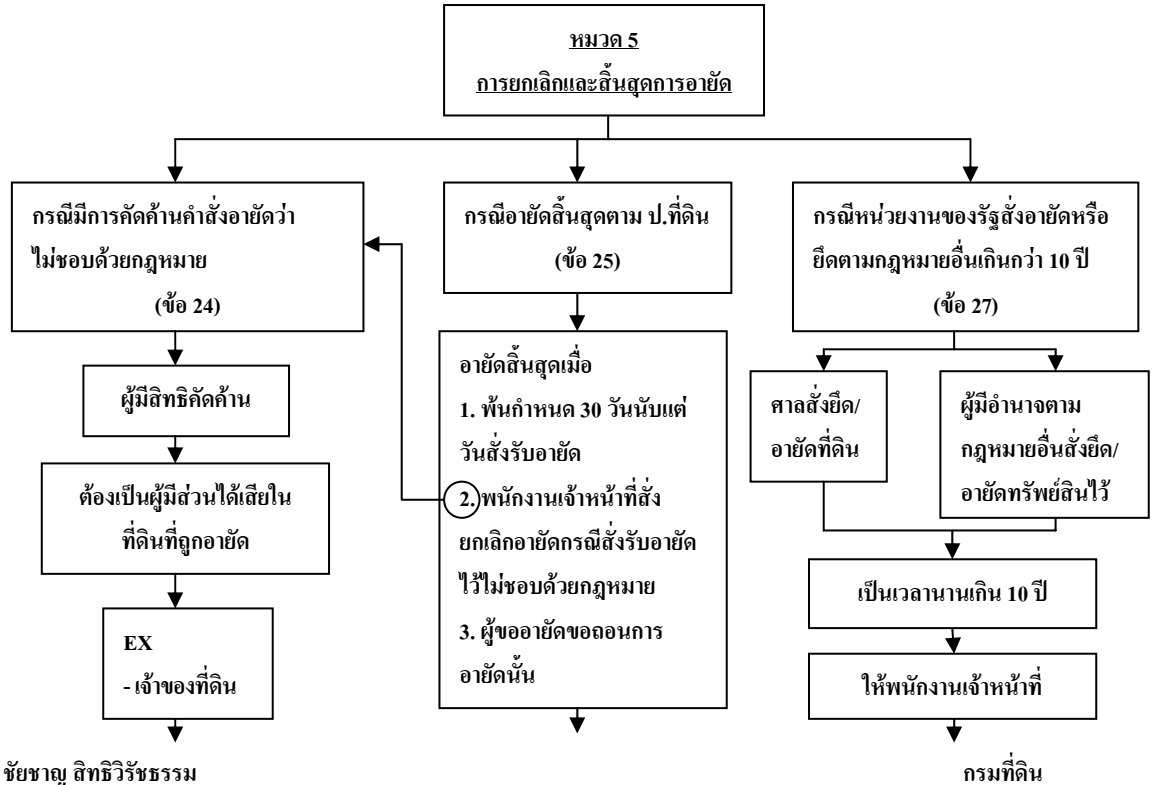

พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและรับรองว่าถูกต้องตรงกับต้นฉบับ
เก็บเฉพาะสำเนาเข้าเรื่องไว้เป็นหลักฐาน
สอบสวนให้ปรากฏถึงสิทธิที่จะขออายัดตาม ม.83 ประกอบข้อ 12
ส่งคำขอให้ผู้มีอำนาจสั่งเกี่ยวกับอายัด
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/นายอำเภอ แล้วแต่กรณี
คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 955/2552 ลว. 22 พ.ค.2552 เรื่อง กำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน
- ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด
- ห้ามรับฟังหรือนำพยานบุคคลมาให้สอบสวนเพื่อประกอบการขออายัด
การปฏิเสธคำขอเป็นคำสั่งทางปกครอง
ผู้ขอสามารถยื่นคำขออายัดใหม่ พร้อมเอกสารหลักฐานที่ครบถ้วนได้ หรือจะใช้สิทธิอุทธรณ์ก็ได้
ระยะเวลาพิจารณาสั่งอายัด
ของเจ้าพนักงานที่ดิน
กรณีสั่งได้
กรณีต้องหารือหน่วยงานในระดับสูงขึ้น
ต้องสั่งให้แล้วเสร็จ
- ในวันที่ขออายัด หรือ
- อย่างช้าในวันทำการรุ่งขึ้น
ต้องจัดทำเรื่องหารือให้แล้วเสร็จ
- ในวันที่ขออายัด หรือ
- อย่างช้าในวันทำการรุ่งขึ้น
องค์ประกอบของคำสั่งอายัด (ข้อ 14)
เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่ง
รับอายัด
เป็นคำสั่งทางปกครอง
ไม่รับอายัด
การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ (ข้อ 17)
1. บัญชีอายัด ให้บันทึกในช่อง 6 (จัดการเสร็จ) ว่า "รับอายัดถึงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ...." แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้พร้อมวัน เดือน ปี
2. ทำคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.37) ปิดปะไว้
(1) ด้านหน้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงาน
หรือ
ในทะเบียนการครอบครองที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่ถูกอายัด
และ
(2) สารบบที่ดินแปลงที่ถูกอายัด
1. ให้สั่งตามประเด็นแต่ละประเด็นให้มีความชัดเจน
2. มีเหตุผลและกฎหมายอ้างอิง
และ
3. ระบุวัน เดือน ปี พร้อมลงลายมือชื่อและตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งอายัด
การนับระยะเวลาอายัด (ข้อ 15)
นำบทบัญญัติ ม.64 พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาใช้บังคับ
ไม่ต้องนับวันแรกแห่งระยะเวลา (วันสั่งรับคำขอ) มารวมคำนวณเข้าด้วย
ระยะเวลารับอายัดกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัด ไม่ต้องนับวันที่สั่งรับอายัดเป็นวันที่ 1 แต่ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันที่ 1
การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ (ข้อ 16)
1. บัญชีอายัด (ที่ลงไว้ว่า "ระหว่างดำเนินการ" ตามข้อ 7)
- ขีดฆ่ารายการอายัดในบัญชีอายัดช่อง 5 ออกด้วยหมึกแดง
- จดบันทึกข้อความ "ไม่รับอายัด" ในช่อง 6
- แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้พร้อมลง วัน เดือน ปี

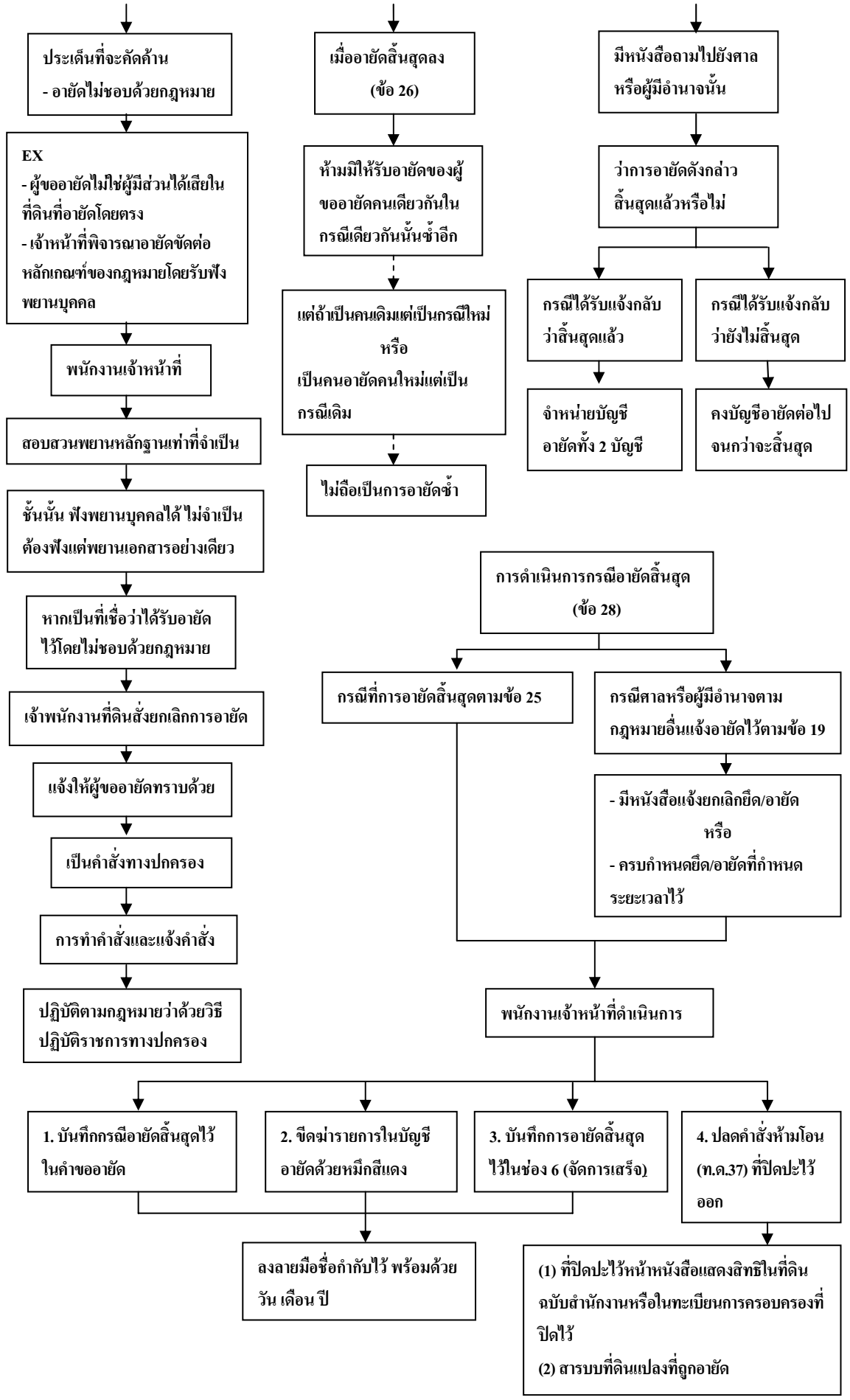

3. แจ้งคำสั่งรับอายัด (ข้อ 18)
เป็นหนังสือ (ลายลักษณ์อักษร)
ผู้ขออายัด
และ
เจ้าของที่ดิน
กรณีผู้ขออายัด/เจ้าของที่ดินอยู่ในเวลาสั่งการ
กรณีผู้ขออายัดไม่อยู่ในเวลาสั่ง
เจ้าของที่ดิน
แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในวันนั้น
แจ้งเป็นหนังสือ
ให้ผู้ขออายัด/เจ้าของที่ดินหากอยู่ด้วยลงลายมือชื่อรับทราบ
แจ้งด้วยว่า
1. พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดเมื่อใด
และ
2. อายัดมีกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัด
(อายัดถึงวันที่ เดือน ปีใด)
ไม่ต้องเอาสำเนาคำฟ้องตามที่ขออายัดมาแสดงเหมือนกฎหมายเก่าอีก
ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ
2. แจ้งคำสั่งไม่รับอายัดให้ผู้ขออายัดทราบ (ข้อ 18)
เป็นหนังสือ (เป็นลายลักษณ์อักษร)
การแจ้ง
ผู้ขออายัด
เจ้าของที่ดิน
ไม่ต้องแจ้ง
กรณีผู้ขออายัดอยู่ในเวลาสั่งไม่รับอายัด
กรณีผู้ขออายัดไม่อยู่ในเวลาสั่งไม่รับอายัด
แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในวันนั้น
แจ้งเป็นหนังสือ
ให้ผู้ขออายัดลงลายมือชื่อรับทราบ
ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ
ระยะเวลาส่งหนังสือแจ้งคำสั่งรับอายัด/ไม่รับอายัด
- ภายในวันที่มีคำสั่ง
หรือ
- อย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น

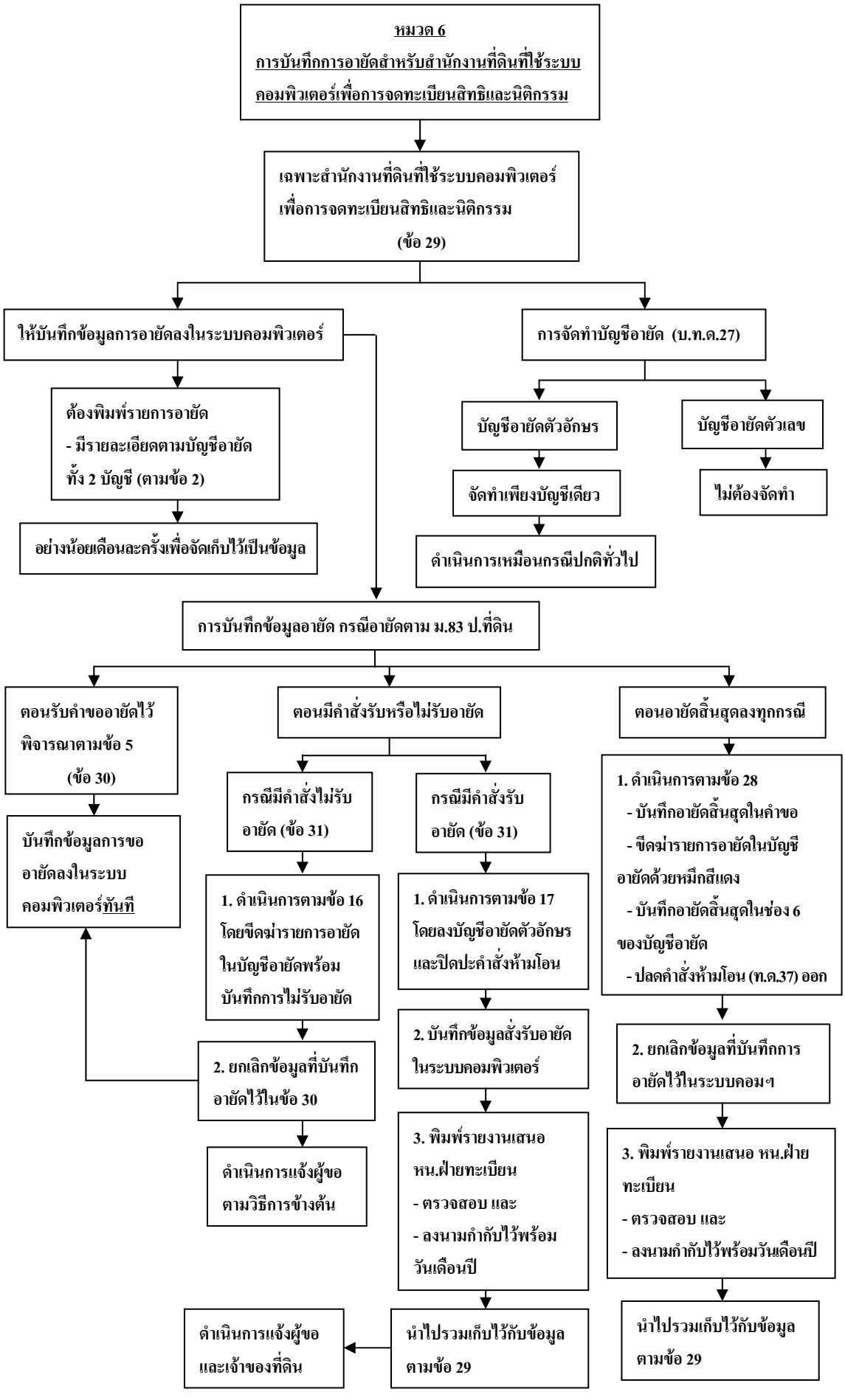

คำสั่งอายัดตามกฎหมาย
กรณีคำสั่งรับหรือไม่รับอายัดของเจ้าพนักงานที่ดินตาม ม.83 ป.ที่ดิน
เป็นคำสั่งทางปกครอง
รูปแบบคำสั่ง
การแจ้งคำสั่ง
ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
EX
- แจ้งสิทธิอุทธรณ์พร้อมระยะเวลาอุทธรณ์พร้อมสถานที่ยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ใดด้วย ฯลฯ
- กรณีศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดิน หรือ
- กรณีผู้มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมาย เช่น ป.รัษฎากร หรือ กม.เกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ ฯลฯ
(ข้อ 19)
แจ้งการสั่งยึด/อายัดมา
พนักงานที่ดิน
ลงบัญชีอายัด
และ
ปิดปะคำสั่งห้ามโอน
ตามข้อ 3
ตามข้อ 17(2)
ลงชื่อส่วนราชการ เลขที่ วัน เดือนปีของหนังสือที่แจ้งมา

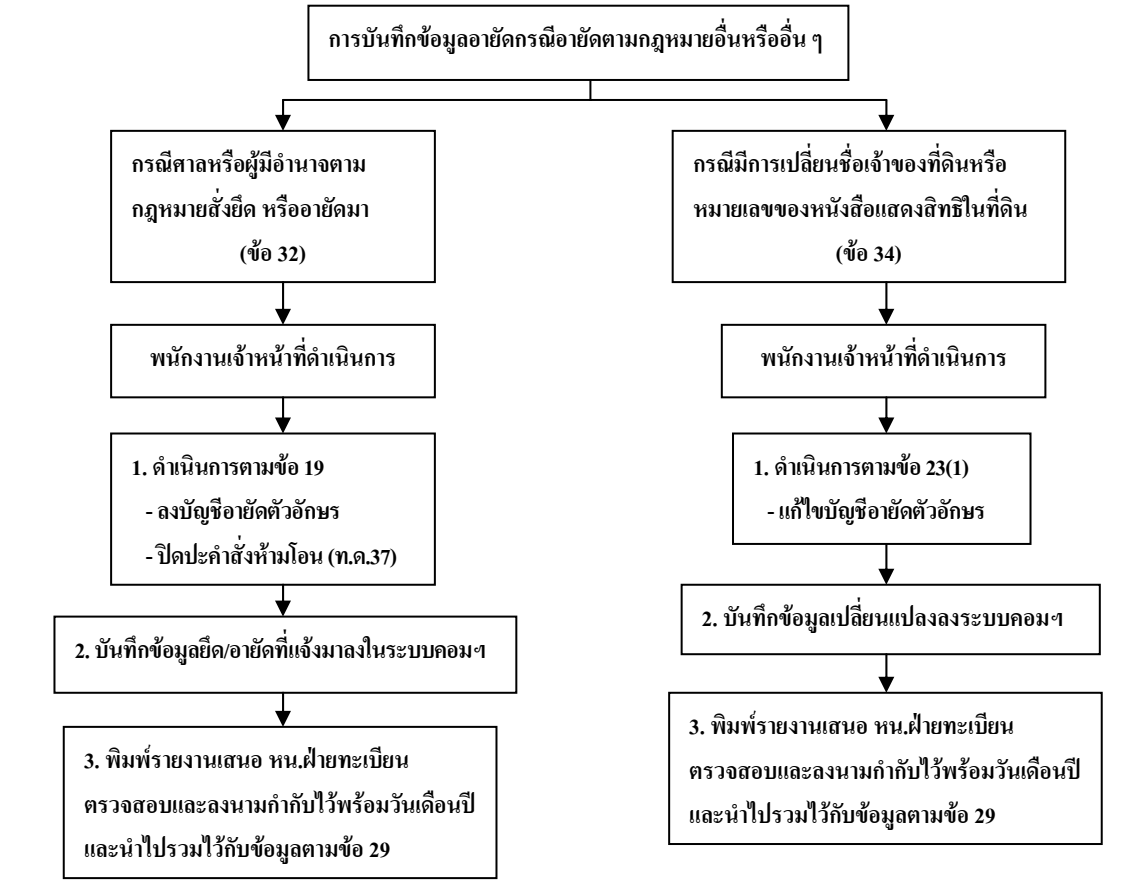

หมวด 4
การตรวจอายัด
กรณีต้องตรวจอายัด
กรณีมีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(ข้อ 20)
(1) ต้องตรวจสอบการอายัดจากบัญชีอายัดทั้ง 2 บัญชีก่อนทุกราย
(2) ห้ามจดทะเบียนหากที่ดินนั้นมีการอายัดอยู่
ข้อยกเว้น
กรณีออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนฯ ในใบไต่สวน
ก่อนดำเนินการ
- ให้สอบถามไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ อำเภอท้องที่ก่อน
สอบถามว่า
- มีการอายัดหรือไม่
หากมีอายัดอยู่ให้นำข้อมูลอายัดมา
(1) ลงบัญชีอายัดตามข้อ 3 และ
(2) ปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ 17(2)
กรณีที่ดินแปลงที่มีการอายัดมีการแบ่งแยก
เมื่อแบ่งแยกและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่แล้ว
- นำแปลงแยกใหม่
(1) ลงบัญชีอายัดตามข้อ 3 และ
(2) ปิดปะคำสั่งห้ามโอนตามข้อ 17(2)
กรณีมีการเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดินหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงตามชื่อเจ้าของที่ดินและหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิที่เปลี่ยนไปทั้ง 2 บัญชี

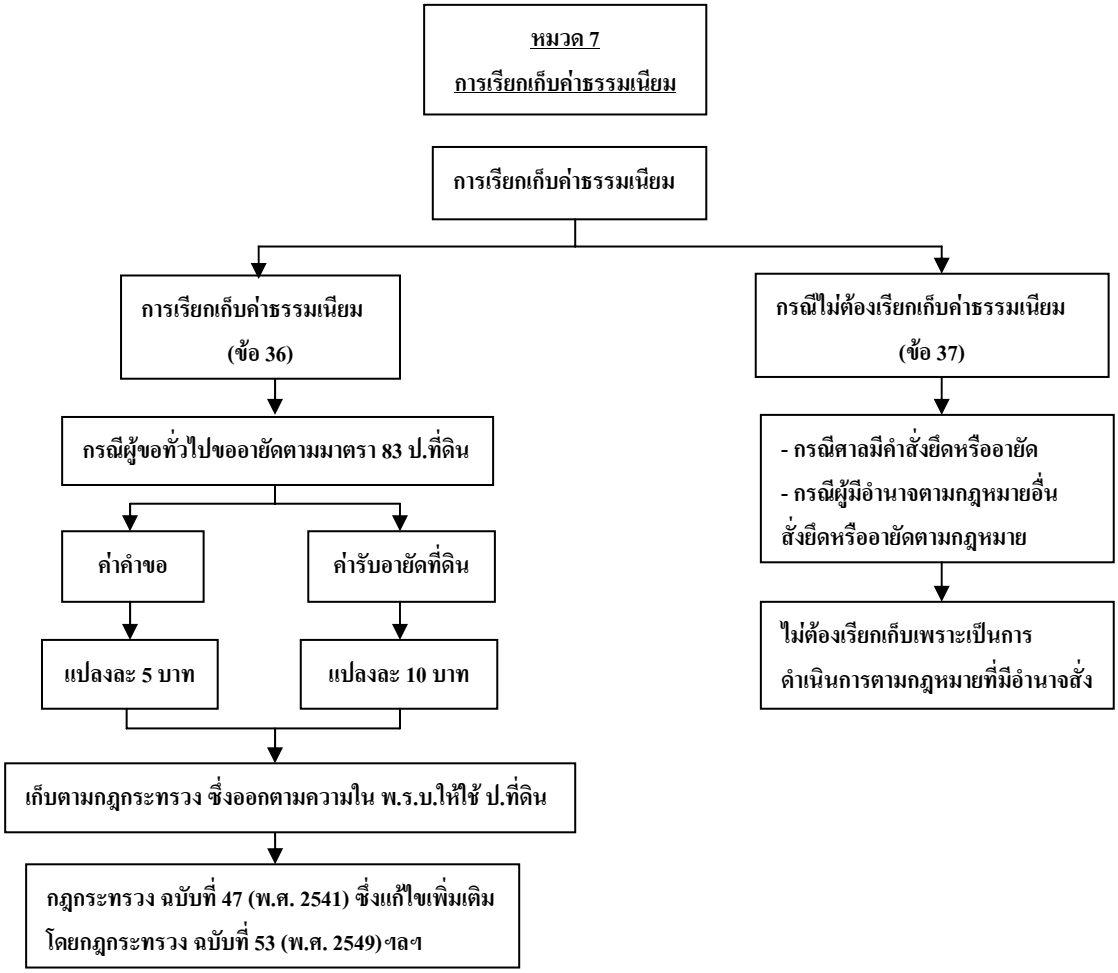

1. ศาลสั่งหรือ
2. จดฯ แล้วไม่เสียหายแก่ผู้ขออายัด
EX
- ไถ่ถอนจำนอง
- จดผู้จัดการมรดก
- โอนสิทธิการรับจำนอง
ฯลฯ
กรณีบันทึกข้อมูลอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ตามหมวด 6 (ข้อ 35)
ต้องตรวจสอบการอายัดในระบบคอมพิวเตอร์ควบคู่กับบัญชีอายัด (สมุด) ด้วย
บัญชีอายัดตัวอักษร
บัญชีอายัดตัวเลข
- ขีดฆ่า เปลี่ยนแปลงของเดิมให้เป็นปัจจุบันใหม่
(1) ในบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษร
(2) ในบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข
ก. การเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดิน ให้ขีดฆ่ารายการเดิมแล้วกรายการอายัดไปลงตามอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น และบันทึกการเปลี่ยนแปลงชื่อในช่อง 7 (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัดทั้งชื่อเดิมและชื่อใหม่โยงถึงกันไว้
ข. การเปลี่ยนแปลงหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ขีดฆ่าหมายเลขเดิมแล้วเขียนหมายเลขใหม่ที่เปลี่ยนแปลงแทน และบันทึกการเปลี่ยนแปลงหมายเลขในช่อง 7 (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัด
ก. การเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อเดิมแล้วเขียนชื่อใหม่ที่เปลี่ยนแปลงแทน และบันทึกการเปลี่ยนแปลงชื่อในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัด
ข. การเปลี่ยนแปลงหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ขีดฆ่ารายการเดิมแล้วกรายการอายัดไปลงตามหมายเลขที่เปลี่ยนแปลงนั้น และบันทึกการเปลี่ยนแปลงหมายเลขในช่อง ๗ (หมายเหตุ) ของบัญชีอายัดทั้งหมายเลขเดิมและหมายเลขใหม่โยงถึงกันไว้

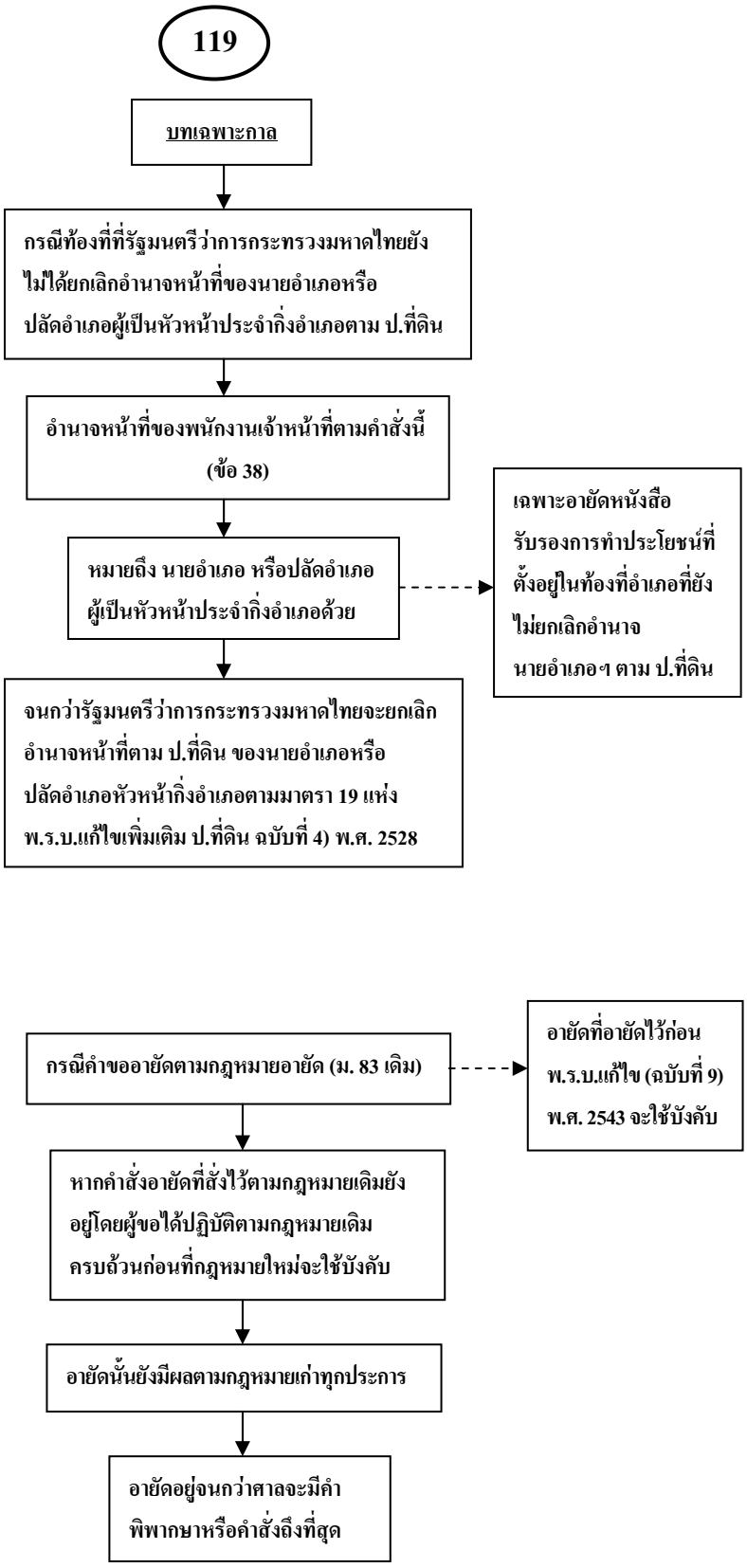

หมวด 5
การยกเลิกและสิ้นสุดการอายัด
กรณีมีการคัดค้านคำสั่งอายัดว่าไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ข้อ 24)
ผู้มีสิทธิคัดค้าน
ต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ถูกอายัด
EX
- เจ้าของที่ดิน
กรณีอายัดสิ้นสุดตาม ป.ที่ดิน (ข้อ 25)
อายัดสิ้นสุดเมื่อ
1. พ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันสั่งรับอายัด
2. พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกอายัดกรณีสั่งรับอายัดไว้ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
3. ผู้ขออายัดขอถอนการอายัดนั้น
กรณีหน่วยงานของรัฐสั่งอายัดหรือยึดตามกฎหมายอื่นเกินกว่า 10 ปี (ข้อ 27)
ศาลสั่งยึด/อายัดที่ดิน
ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นสั่งยึด/อายัดทรัพย์สินไว้
เป็นเวลานานเกิน 10 ปี
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่


ประเด็นที่จะคัดค้าน
- อายัดไม่ชอบด้วยกฎหมาย
EX
- ผู้ขออายัดไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่อายัดโดยตรง
- เจ้าหน้าที่พิจารณาอายัดขัดต่อหลักเกณฑ์ของกฎหมายโดยรับฟังพยานบุคคล
พนักงานเจ้าหน้าที่
สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น
ชั้นนั้น ฟังพยานบุคคลได้ ไม่จำเป็นต้องฟังแต่พยานเอกสารอย่างเดียว
หากเป็นที่เชื่อว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกการอายัด
แจ้งให้ผู้ขออายัดทราบด้วย
เป็นคำสั่งทางปกครอง
การทำคำสั่งและแจ้งคำสั่ง
ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
เมื่ออายัดสิ้นสุดลง (ข้อ 26)
ห้ามมิให้รับอายัดของผู้ขออายัดคนเดียวกันในกรณีเดียวกันนั้นซ้ำอีก
แต่ถ้าเป็นคนเดิมแต่เป็นกรณีใหม่ หรือ
เป็นคนอายัดคนใหม่แต่เป็นกรณีเดิม
ไม่ถือเป็นการอายัดซ้ำ
มีหนังสือถามไปยังศาลหรือผู้มีอำนาจนั้น
ว่าการอายัดดังกล่าวสิ้นสุดแล้วหรือไม่
กรณีได้รับแจ้งกลับว่าสิ้นสุดแล้ว
จำหน่ายบัญชีอายัดทั้ง 2 บัญชี
กรณีได้รับแจ้งกลับว่ายังไม่สิ้นสุด
คงบัญชีอายัดต่อไปจนกว่าจะสิ้นสุด
การดำเนินการกรณีอายัดสิ้นสุด (ข้อ 28)
กรณีที่การอายัดสิ้นสุดตามข้อ 25
กรณีศาลหรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นแจ้งอายัดไว้ตามข้อ 19
- มีหนังสือแจ้งยกเลิกยึด/อายัด หรือ
- ครบกำหนดยึด/อายัดที่กำหนดระยะเวลาไว้
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
1. บันทึกกรณีอายัดสิ้นสุดไว้ในคำขออายัด
2. ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง
3. บันทึกการอายัดสิ้นสุดไว้ในช่อง 6 (จัดการเสร็จ)
4. ปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.37) ที่ปิดปะไว้ออก
ลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี
(1) ที่ปิดปะไว้หน้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานหรือในทะเบียนการครอบครองที่ปิดไว้
(2) สารบบที่ดินแปลงที่ถูกอายัด


หมวด 6
การบันทึกการอายัดสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เฉพาะสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ข้อ 29)
ให้บันทึกข้อมูลการอายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์
ต้องพิมพ์รายการอายัด
- มีรายละเอียดตามบัญชีอายัดทั้ง 2 บัญชี (ตามข้อ 2)
อย่างน้อยเดือนละครั้งเพื่อจัดเก็บไว้เป็นข้อมูล
การจัดทำบัญชีอายัด (บ.ท.ด.27)
บัญชีอายัดตัวอักษร
จัดทำเพียงบัญชีเดียว
ดำเนินการเหมือนกรณีปกติทั่วไป
บัญชีอายัดตัวเลข
ไม่ต้องจัดทำ
การบันทึกข้อมูลอายัด กรณีอายัดตาม ม.83 ป.ที่ดิน
ตอนรับคำขออายัดไว้พิจารณาตามข้อ 5 (ข้อ 30)
บันทึกข้อมูลการขออายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ทันที
ตอนมีคำสั่งรับหรือไม่รับอายัด
กรณีมีคำสั่งไม่รับอายัด (ข้อ 31)
1. ดำเนินการตามข้อ 16 โดยขีดฆ่ารายการอายัดในบัญชีอายัดพร้อมบันทึกการไม่รับอายัด
2. ยกเลิกข้อมูลที่บันทึกอายัดไว้ในข้อ 30
ดำเนินการแจ้งผู้ขอตามวิธีการข้างต้น
กรณีมีคำสั่งรับอายัด (ข้อ 31)
1. ดำเนินการตามข้อ 17 โดยลงบัญชีอายัดตัวอักษรและปิดปะคำสั่งห้ามโอน
2. บันทึกข้อมูลสั่งรับอายัดในระบบคอมพิวเตอร์
3. พิมพ์รายงานเสนอ หน.ฝ่ายทะเบียน
- ตรวจสอบ และ
- ลงนามกำกับไว้พร้อมวันเดือนปี
นำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ 29
ดำเนินการแจ้งผู้ขอและเจ้าของที่ดิน
ตอนอายัดสิ้นสุดลงทุกกรณี
1. ดำเนินการตามข้อ 28
- บันทึกอายัดสิ้นสุดในคำขอ
- ขีดฆ่ารายการอายัดในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง
- บันทึกอายัดสิ้นสุดในช่อง 6 ของบัญชีอายัด
- ปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.37) ออก
2. ยกเลิกข้อมูลที่บันทึกการอายัดไว้ในระบบคอมฯ
3. พิมพ์รายงานเสนอ หน.ฝ่ายทะเบียน
- ตรวจสอบ และ
- ลงนามกำกับไว้พร้อมวันเดือนปี
นำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลตามข้อ 29


การบันทึกข้อมูลอายัดกรณีอายัดตามกฎหมายอื่นหรืออื่น ๆ
กรณีศาลหรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายสั่งยึด หรืออายัดมา (ข้อ 32)
กรณีมีการเปลี่ยนชื่อเจ้าของที่ดินหรือหมายเลขของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ข้อ 34)
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
1. ดำเนินการตามข้อ 19
- ลงบัญชีอายัดตัวอักษร
- ปิดประกาศสั่งห้ามโอน (ท.ด.37)
1. ดำเนินการตามข้อ 23(1)
- แก้ไขบัญชีอายัดตัวอักษร
2. บันทึกข้อมูลยึด/อายัดที่แจ้งมาลงในระบบคอมฯ
2. บันทึกข้อมูลเปลี่ยนแปลงลงระบบคอมฯ
3. พิมพ์รายงานเสนอ หน.ฝ่ายทะเบียน ตรวจสอบและลงนามกำกับไว้พร้อมวันเดือนปี และนำไปรวมไว้กับข้อมูลตามข้อ 29
3. พิมพ์รายงานเสนอ หน.ฝ่ายทะเบียน ตรวจสอบและลงนามกำกับไว้พร้อมวันเดือนปี และนำไปรวมไว้กับข้อมูลตามข้อ 29

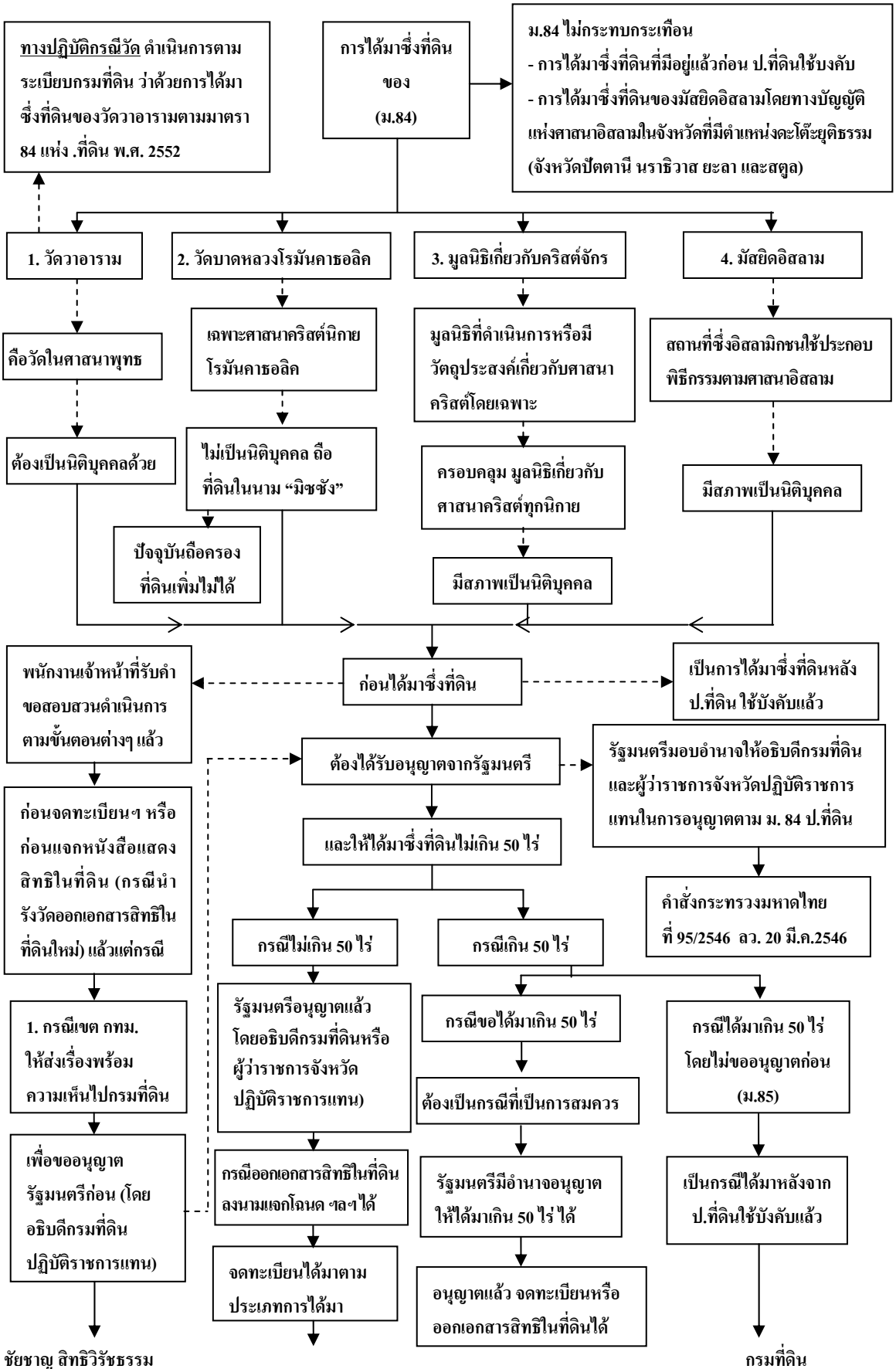

หมวด 7
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ข้อ 36)
กรณีไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ข้อ 37)
กรณีผู้ขอทั่วไปขออายัดตามมาตรา 83 ป.ที่ดิน
- กรณีศาลมีคำสั่งยึดหรืออายัด
- กรณีผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นสั่งยึดหรืออายัดตามกฎหมาย
ค่าคำขอ
ค่ารับอายัดที่ดิน
แปลงละ 5 บาท
แปลงละ 10 บาท
ไม่ต้องเรียกเก็บเพราะเป็นการดำเนินการตามกฎหมายที่มีอำนาจสั่ง
เก็บตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความใน พ.ร.บ.ให้ใช้ ป.ที่ดิน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2549) ฯลฯ

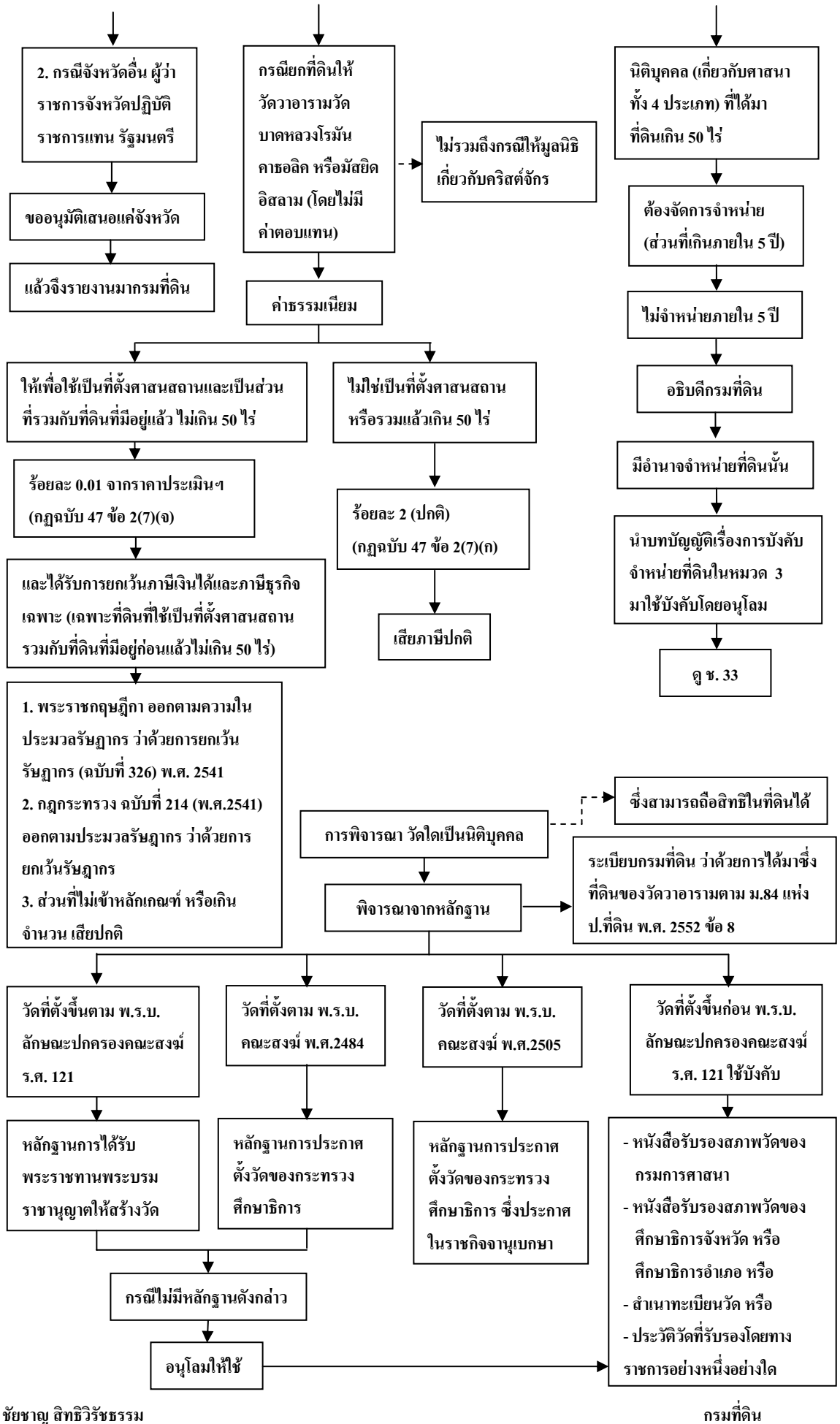

บทเฉพาะกาล
กรณีท้องที่ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตาม ป.ที่ดิน
อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำสั่งนี้ (ข้อ 38)
หมายถึง นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอด้วย
เฉพาะอายัดหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ตั้งอยู่ในท้องที่อำเภอที่ยังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอฯ ตาม ป.ที่ดิน
จนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะยกเลิกอำนาจหน้าที่ตาม ป.ที่ดิน ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอหัวหน้ากิ่งอำเภอตามมาตรา 19 แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.ที่ดิน ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2528
กรณีคำขออายัดตามกฎหมายอายัด (ม. 83 เดิม)
อายัดที่อายัดไว้ก่อน พ.ร.บ.แก้ไข (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2543 จะใช้บังคับ
หากคำสั่งอายัดที่สั่งไว้ตามกฎหมายเดิมยังอยู่โดยผู้ขอได้ปฏิบัติตามกฎหมายเดิมครบถ้วนก่อนที่กฎหมายใหม่จะใช้บังคับ
อายัดนั้นยังมีผลตามกฎหมายเก่าทุกประการ
อายัดอยู่จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด

หมวด 7

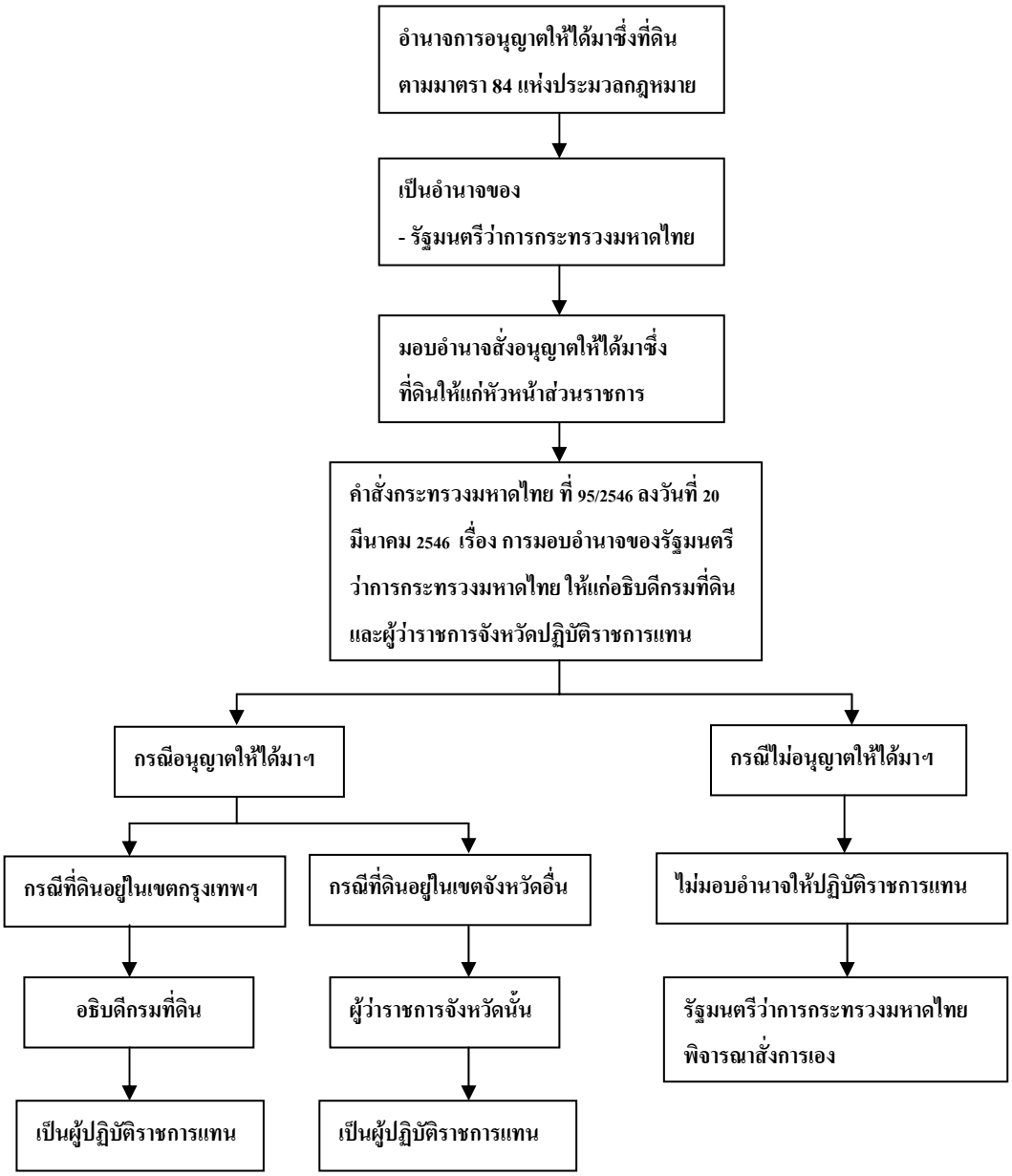
การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา

มาตรา 84 , มาตรา 85 การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการศาสนา




2. กรณีจังหวัดอื่น ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน รัฐมนตรี
ขออนุมัติเสนอแต่จังหวัด
แล้วจึงรายงานมากรมที่ดิน
กรณียกที่ดินให้วัดวาอารามวัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิดอิสลาม (โดยไม่มีค่าตอบแทน)
ไม่รวมถึงกรณีให้มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร
ค่าธรรมเนียม
นิติบุคคล (เกี่ยวกับศาสนาทั้ง 4 ประเภท) ที่ได้มาที่ดินเกิน 50 ไร่
ต้องจัดการจำหน่าย (ส่วนที่เกินภายใน 5 ปี)
ไม่จำหน่ายภายใน 5 ปี
อธิบดีกรมที่ดิน
มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น
นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินในหมวด 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม
ดู ช. 33
ให้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถานและเป็นส่วนที่รวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้ว ไม่เกิน 50 ไร่
ไม่ใช่เป็นที่ตั้งศาสนสถาน หรือรวมแล้วเกิน 50 ไร่
ร้อยละ 0.01 จากราคาประเมินฯ (กฎฉบับ 47 ข้อ 2(7)(จ)
ร้อยละ 2 (ปกติ) (กฎฉบับ 47 ข้อ 2(7)(ก)
และได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ (เฉพาะที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถานรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน 50 ไร่)
เสียภาษีปกติ
1. พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 326) พ.ศ. 2541
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 214 (พ.ศ.2541) ออกตามประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร
3. ส่วนที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์ หรือเกินจำนวน เสียปกติ
การพิจารณา วัดใดเป็นนิติบุคคล
ซึ่งสามารถถือสิทธิในที่ดินได้
พิจารณาจากหลักฐาน
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอารามตาม ม.84 แห่ง ป.ที่ดิน พ.ศ. 2552 ข้อ 8
วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. 121
วัดที่ตั้งตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ.2484
วัดที่ตั้งตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ.2505
วัดที่ตั้งขึ้นก่อน พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. 121 ใช้บังคับ
หลักฐานการได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้สร้างวัด
หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ
หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา
- หนังสือรับรองสภาพวัดของกรมการศาสนา
- หนังสือรับรองสภาพวัดของศึกษาธิการจังหวัด หรือศึกษาธิการอำเภอ หรือ
- สำเนาทะเบียนวัด หรือ
- ประวัติวัดที่รับรองโดยทางราชการอย่างหนึ่งอย่างใด
กรณีไม่มีหลักฐานดังกล่าว
อนุโลมให้ใช้

อำนาจการอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

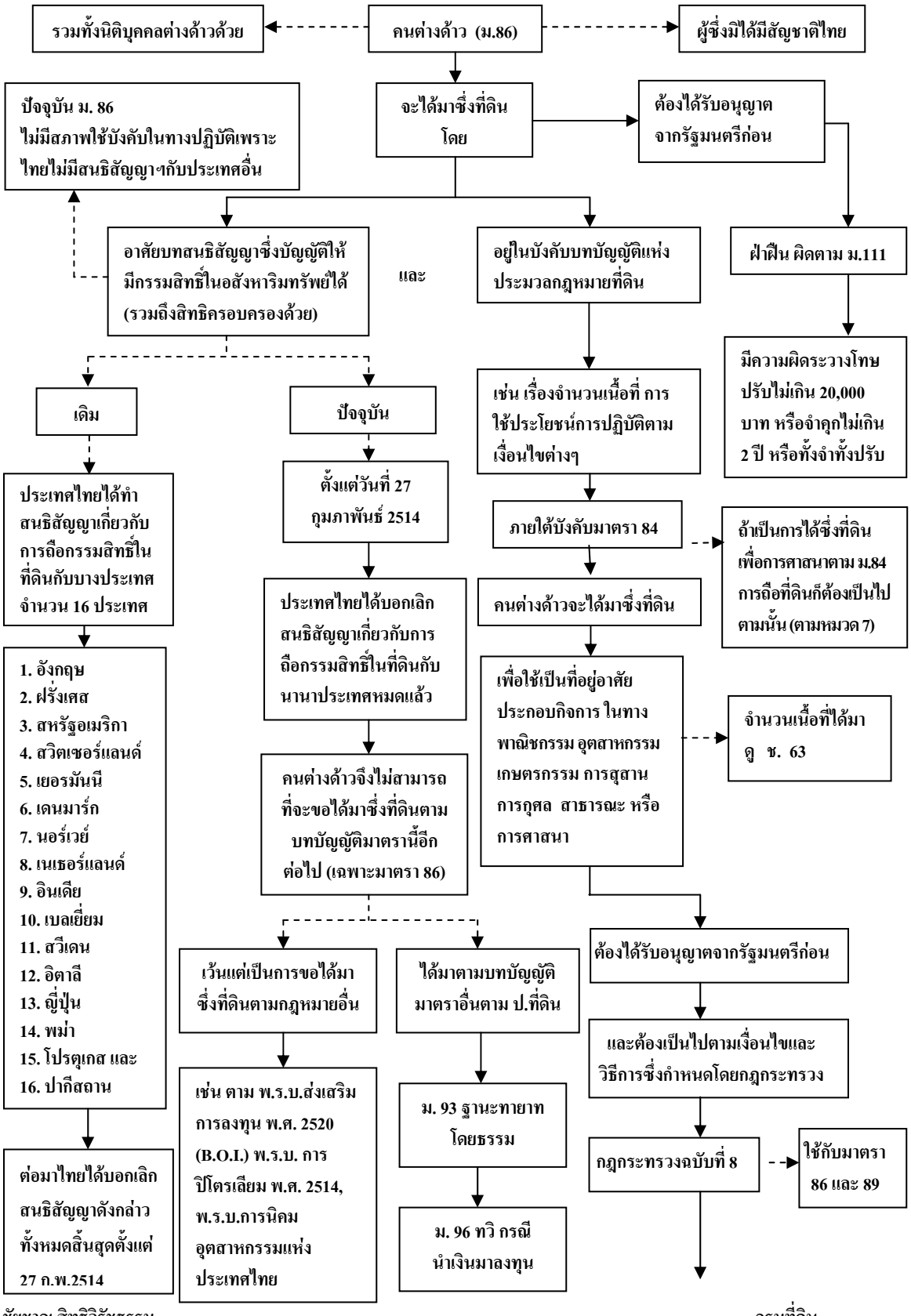


หมวด 8

การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

มาตรา 86 สิทธิการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว

กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 การขออนุญาตได้มา



คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินตาม ป.ที่ดิน

ค่าธรรมเนียม
- การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ 500 บาท
- ค่าอนุญาต ไร่ละ 100 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

การปฏิบัติของคนต่างด้าวเมื่อได้รับอนุญาตได้มา

- การใช้ → ต้องใช้ที่ดินด้วยตนเอง → ตามที่ได้รับอนุญาต (กิจการ)
- เวลาเริ่มใช้ → ต้องเริ่มใช้เพื่อกิจการที่ขอ → ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับโอนสิทธิในที่ดินมา
- จำหน่ายที่ดิน (จ่ายโอน) → ต้องได้รับอนุญาตจาก → รัฐมนตรี (มท) ก่อน

หลักเกณฑ์และวิธีการขออนุญาต → ขออนุญาตรัฐมนตรี (มท)

ยื่นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินต่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน ตาม ม.71 → ดู ช. 53

- แบบคำขอ
- รับคำขอ → สอบสวน → เสนอรัฐมนตรีพิจารณา

คนต่างด้าว (บุคคลธรรมดา)

- ขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน → แบบ ต.1 ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 8 นี้ → หรือ แบบ 1
- ขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น → แบบ ต.2 ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 8 นี้
- การแจ้งไม่ใช้ที่ดิน → แบบ ต.3 ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 8 นี้

หรือ แบบ 2

นิติบุคคล ตาม ม.97 (ต่างด้าว)

- ขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น
- ขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

→ แบบเดียวกับบุคคลธรรมดา (ต่างด้าว) → พร้อมทั้งแสดงรายการ

ออกตามความใน พ.ร.บ. ที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว พ.ศ. 2486

1) ถ้าเป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้แสดงว่ามีทุนเท่าใด แบ่งเป็นกี่หุ้น มีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนสัญชาติใด เท่าใด ถือหุ้นคนละเท่าใด ผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนสัญชาติใด เฉพาะบริษัทจำกัดให้แสดงด้วยว่า ได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือบ้างหรือไม่ ถ้าออกได้ออกไปเป็นจำนวนเท่าใด ถ้ามีนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วน ให้แสดงรายการอย่างเดียวกับที่กล่าวมาข้างต้นสำหรับนิติบุคคลนั้นด้วย และให้แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลกับหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ (ถ้ามี) ด้วย

2) ถ้าเป็นสมาคมหรือสหกรณ์ ให้แสดงว่ามีสมาชิกเป็นคนสัญชาติใด เท่าใด มีวัตถุประสงค์อย่างไร มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนสัญชาติใด และให้แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนหรือตราสารก่อตั้งนิติบุคคลและข้อบังคับด้วย

3) ถ้าเป็นมูลนิธิ ให้แสดงว่ามีวัตถุประสงค์อย่างไร มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนสัญชาติใด และให้แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนหรือตราสารก่อตั้งมูลนิธิและข้อบังคับด้วย

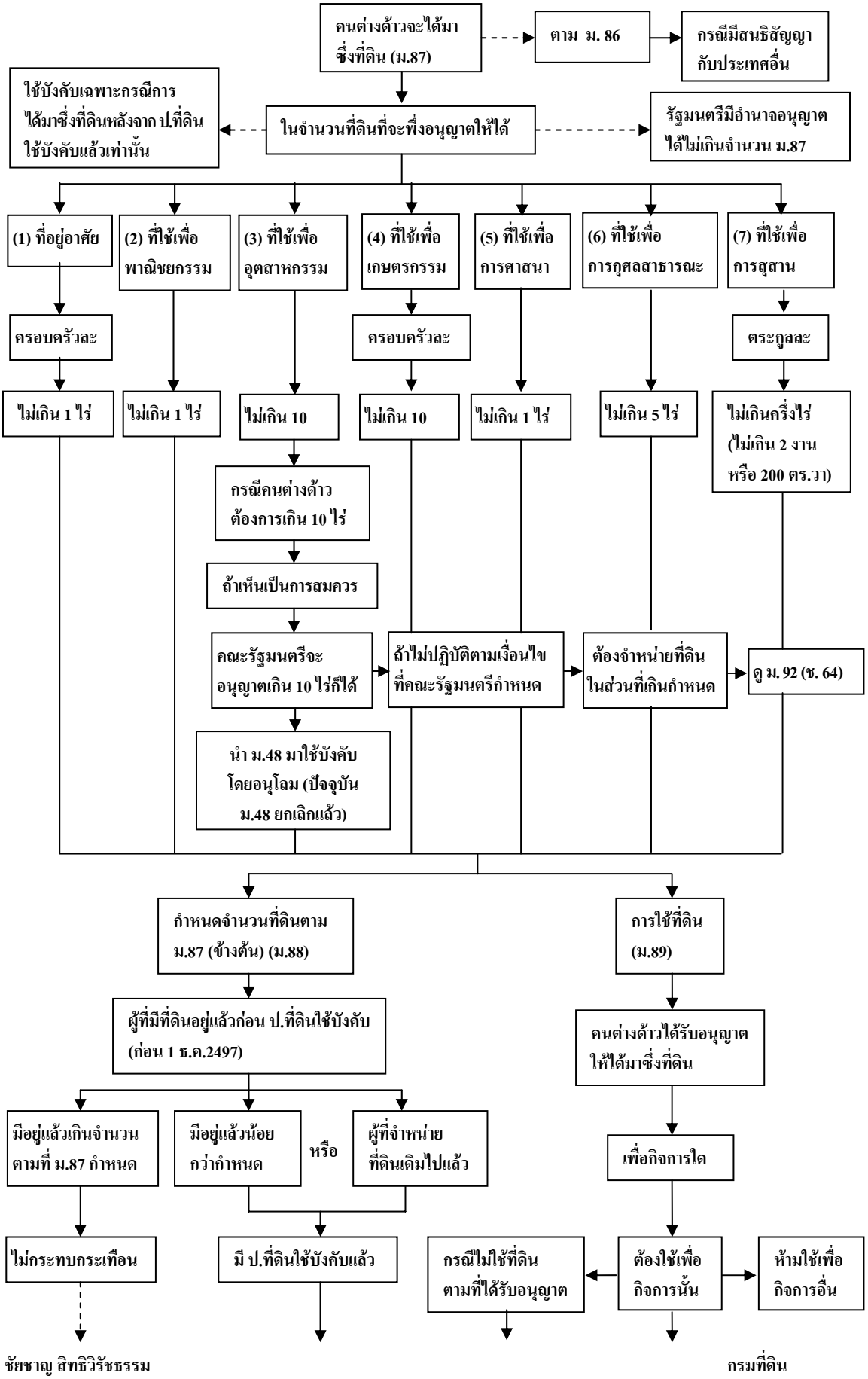
กรณีเป็นห้องชุด ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522

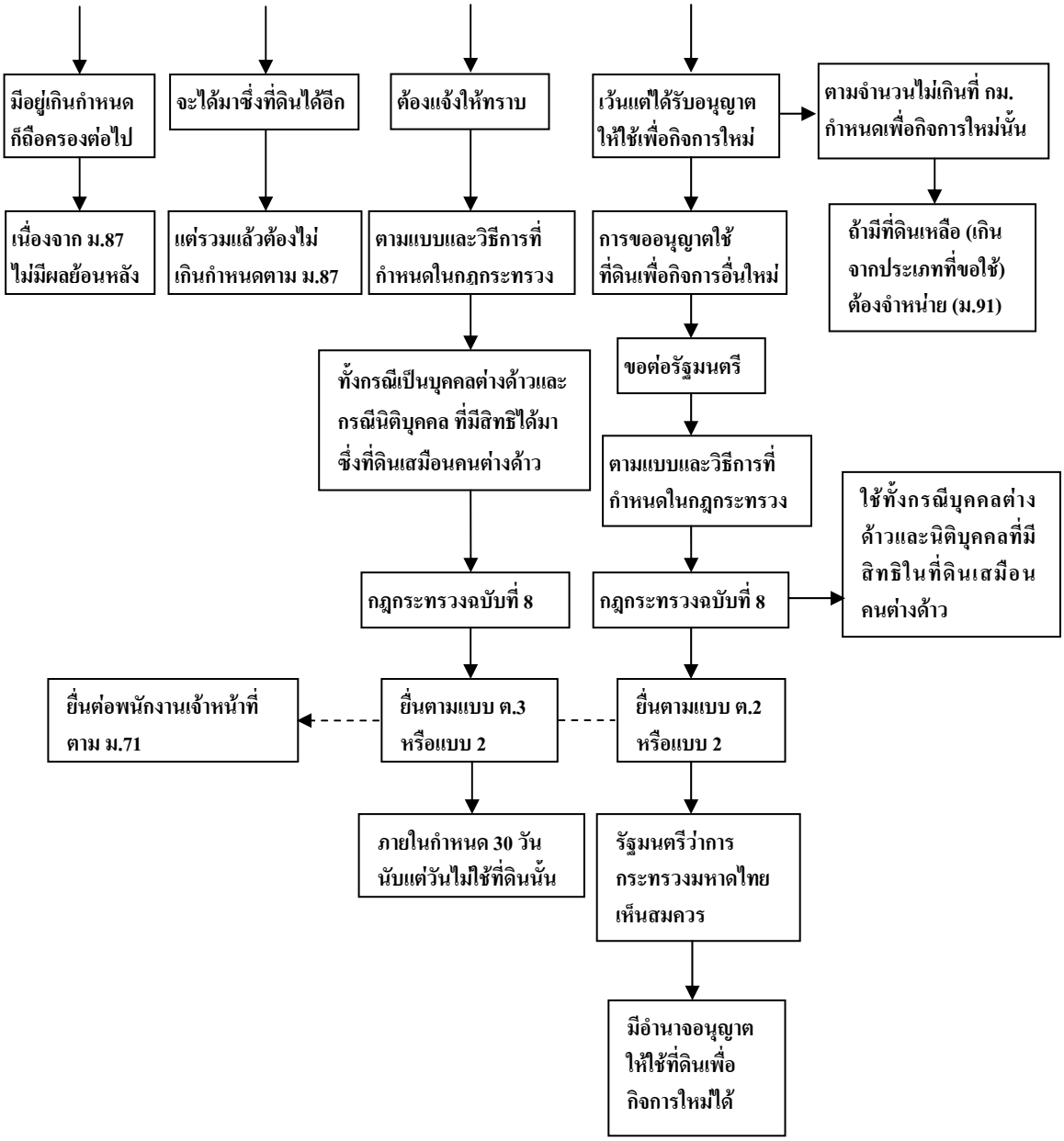
ระเบียบปฏิบัติ ดูระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. 2547

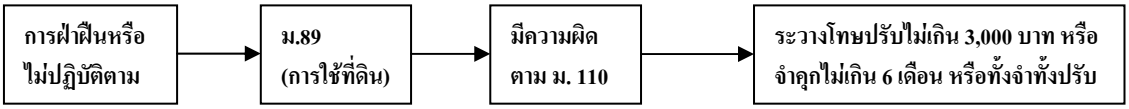
(ช.63)

มาตรา 87, 88 จำนวนที่ดินที่คนต่างด้าวมีสิทธิได้มาซึ่งที่ดิน

มาตรา 89 การใช้ที่ดิน

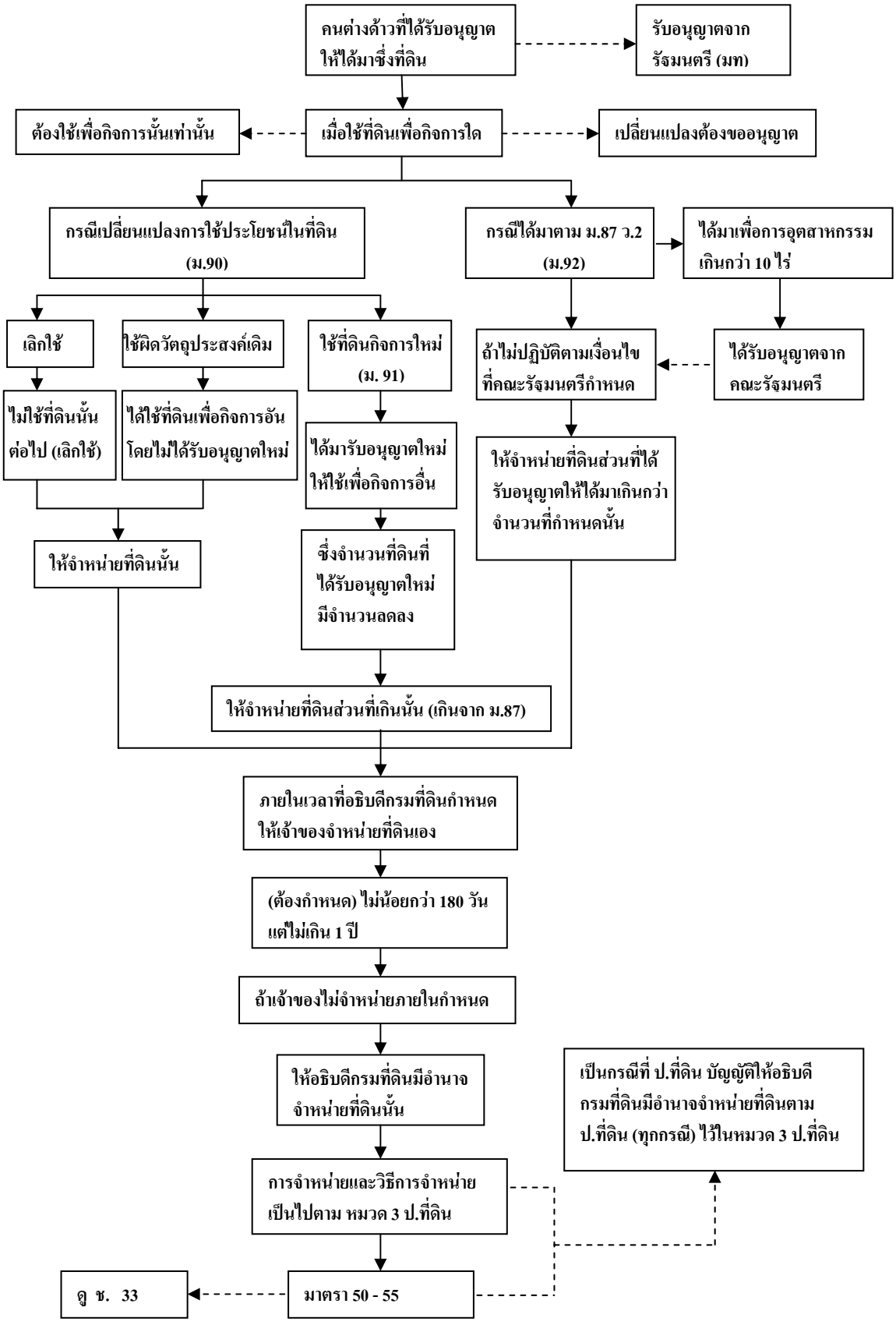



มีอยู่เกินกำหนด ก็ถือครองต่อไป
จะได้มาซึ่งที่ดินได้อีก
ต้องแจ้งให้ทราบ
เว้นแต่ได้รับอนุญาต ให้ใช้เพื่อกิจการใหม่
ตามจำนวนไม่เกินที่ กม. กำหนดเพื่อกิจการใหม่นั้น
เนื่องจาก ม.87 ไม่มีผลย้อนหลัง
แต่รวมแล้วต้องไม่ เกินกำหนดตาม ม.87
ตามแบบและวิธีการที่ กำหนดในกฎกระทรวง
การขออนุญาตใช้ ที่ดินเพื่อกิจการอื่นใหม่
ถ้ามีที่ดินเหลือ (เกิน จากประเภทที่ขอใช้) ต้องจำหน่าย (ม.91)
ขอต่อรัฐมนตรี
ทั้งกรณีเป็นบุคคลต่างด้าวและ กรณีนิติบุคคล ที่มีสิทธิได้มา ซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างด้าว
ตามแบบและวิธีการที่ กำหนดในกฎกระทรวง
ใช้ทั้งกรณีบุคคลต่าง ด้าวและนิติบุคคลที่มี สิทธิในที่ดินเสมือน คนต่างด้าว
กฎกระทรวงฉบับที่ 8
กฎกระทรวงฉบับที่ 8
ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม ม.71
ยื่นตามแบบ ต.3 หรือแบบ 2
ยื่นตามแบบ ต.2 หรือแบบ 2
ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น
รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทย เห็นสมควร
มีอำนาจอนุญาต ให้ใช้ที่ดินเพื่อ กิจการใหม่ได้


การฝ่าฝืนหรือ ไม่ปฏิบัติตาม
ม.89 (การใช้ที่ดิน)
มีความผิด ตาม ม. 110
ระวางโทษปรับไม่เกิน 3,000 บาท หรือ จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

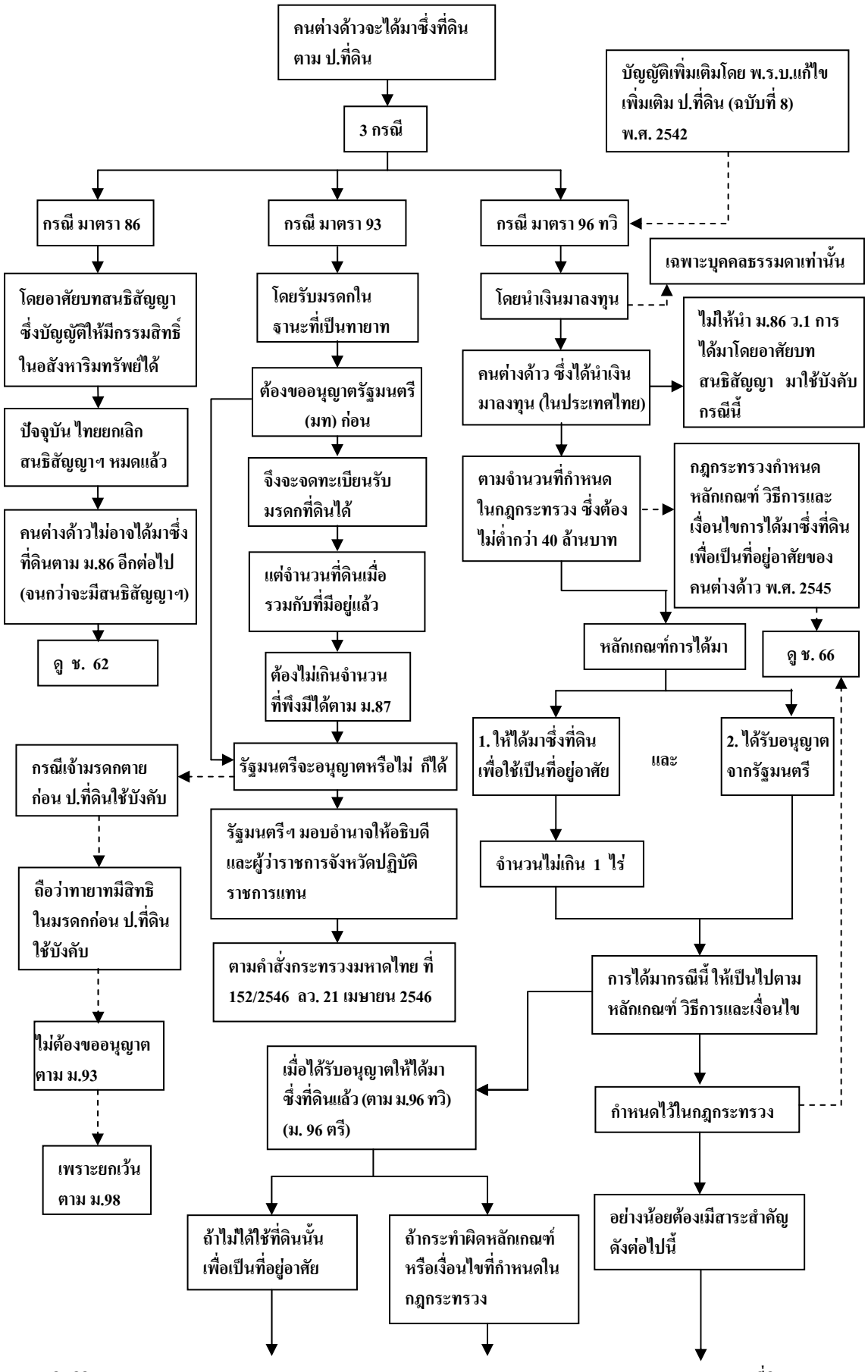
มาตรา 90, 91, 92 การจำหน่ายที่ดินที่คนต่างด้าวไม่มีสิทธิถือครอง (1)

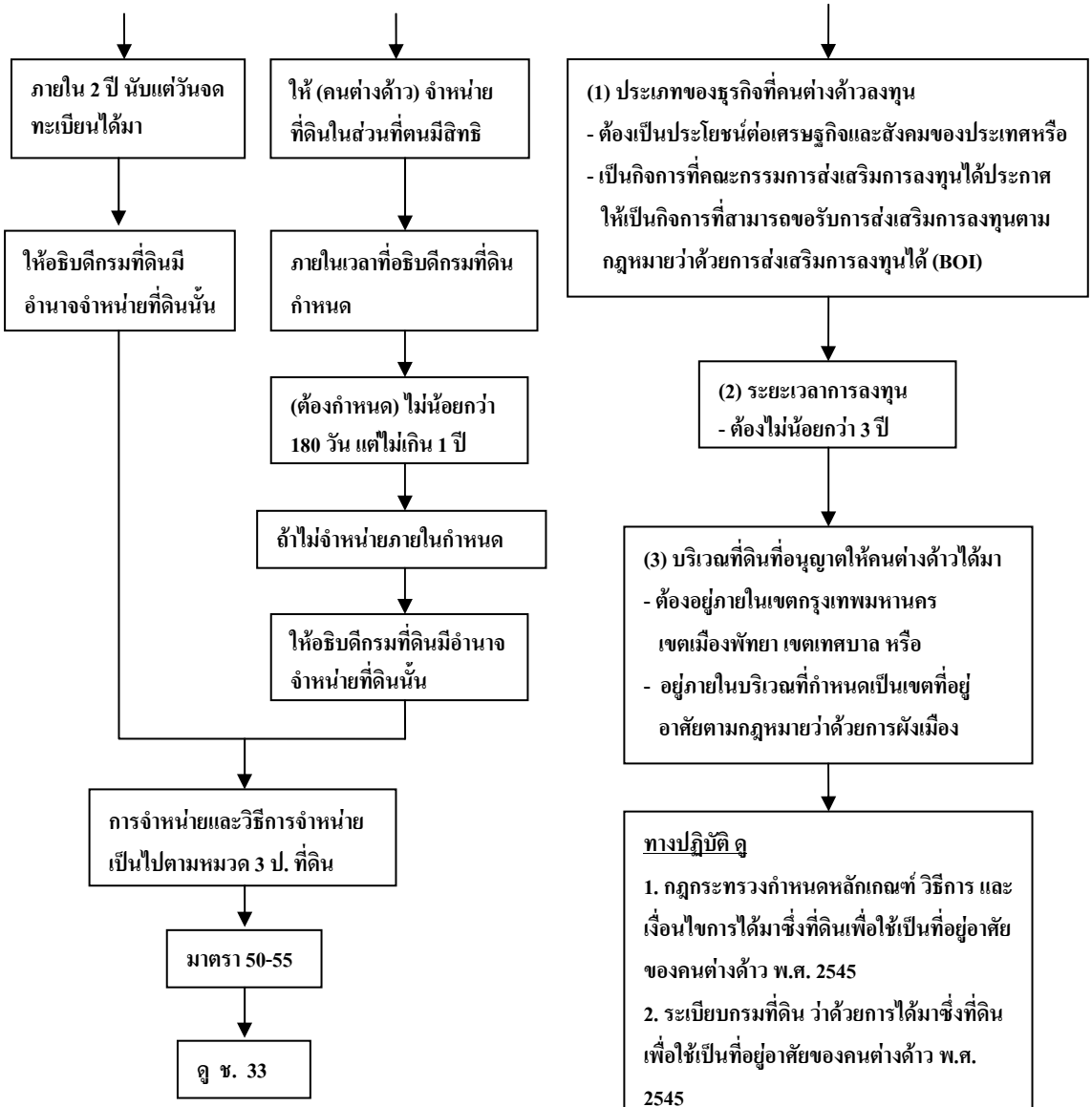
(กรณีเลิกใช้, ใช้ผิดวัตถุประสงค์, ส่วนเกินของกิจการใหม่ และไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข)



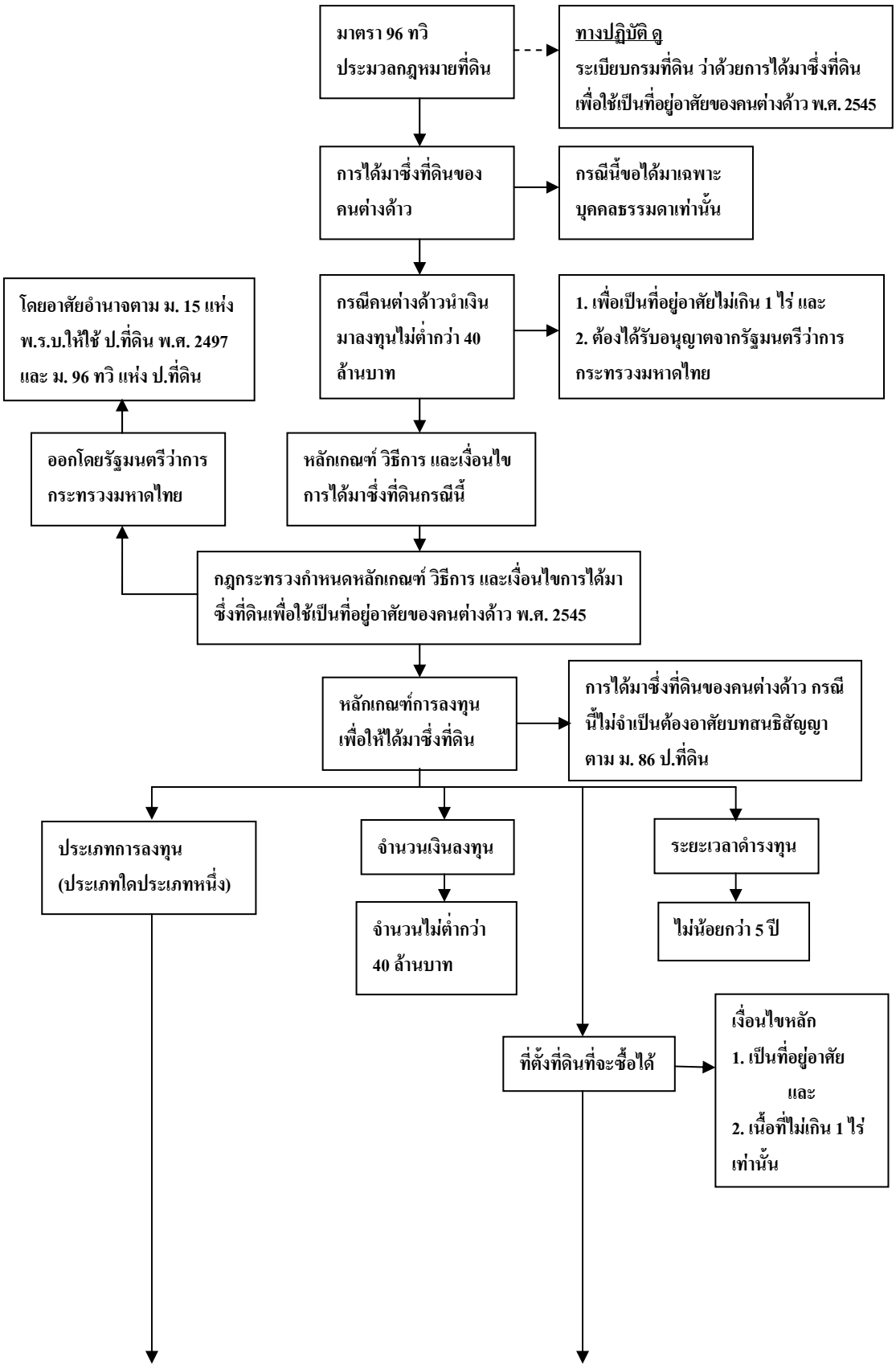
ม.93 การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในฐานะทายาท

ม.96 ทวิ มาตรา 96 ตรี การได้มาซึ่งที่ดินโดยการนำเงินมาลงทุน




ภายใน 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนได้มา
ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น
ให้ (คนต่างด้าว) จำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิ
ภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด
(ต้องกำหนด) ไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี
ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนด
ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น
การจำหน่ายและวิธีการจำหน่ายเป็นไปตามหมวด 3 ป. ที่ดิน
มาตรา 50-55
ดู ช. 33
(1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุน
- ต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศหรือ
- เป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้ (BOI)
(2) ระยะเวลาการลงทุน
- ต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
(3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มา
- ต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือ
- อยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
ทางปฏิบัติ ดู
1. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545
2. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545
3. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 153/2546 ลว. 21 เมษายน 2546 เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545

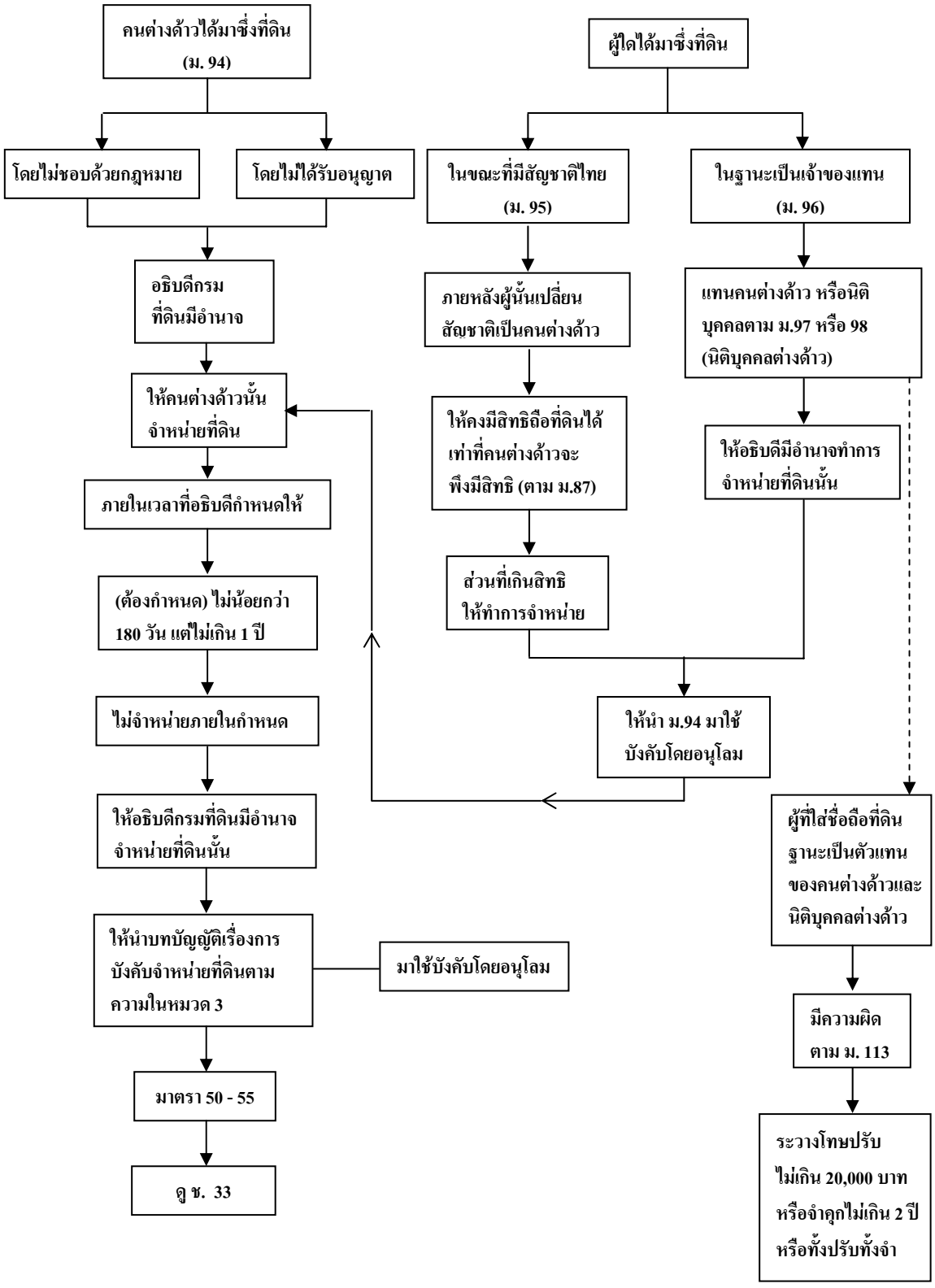



1. การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย
2. การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. การลงทุนในทุนเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายวาด่ วยการส่งเสริมการลงทุน
4. การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
ต้องอยู่ภายในพื้นที่ ดังนี้
- เขตกรุงเทพมหานคร
- เขตเมืองพัทยา หรือล
- เขตเทศบาล หรือ
- อยู่ภายในบริเวณที่กำหนดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
และ
- ต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร
2. วิธีการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวกรณีนำเงินมาลงทุน
การยื่นคำขอ
คนต่างด้าวที่ขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดิน
ยื่นคำขอตามแบบ ต. 4 ท้ายกฎกระทรวง
ต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ม. 71 ป.ที่ดิน
ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
พร้อมเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในแบบ ต. 4
- การรับคำขอ และ
- การตรวจสอบ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ม.71 รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร
กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดิน
- มีความเห็นพร้อมส่งเรื่องให้กรมที่ดิน
เพื่อเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาและมีคำสั่ง
การพิจารณามีคำสั่ง
เป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในการอนุญาต
มอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน
คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 153/2546 ลว. 21 เมษายน 2546 เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน
การแจ้งผลการพิจารณา
พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ม. 71
แจ้งผลเป็นหนังสือให้ผู้ขออนุญาตทราบ
ส่งไปยังที่อยู่ในประเทศไทยที่ผู้ขอแจ้งไว้ในแบบ ต. 4

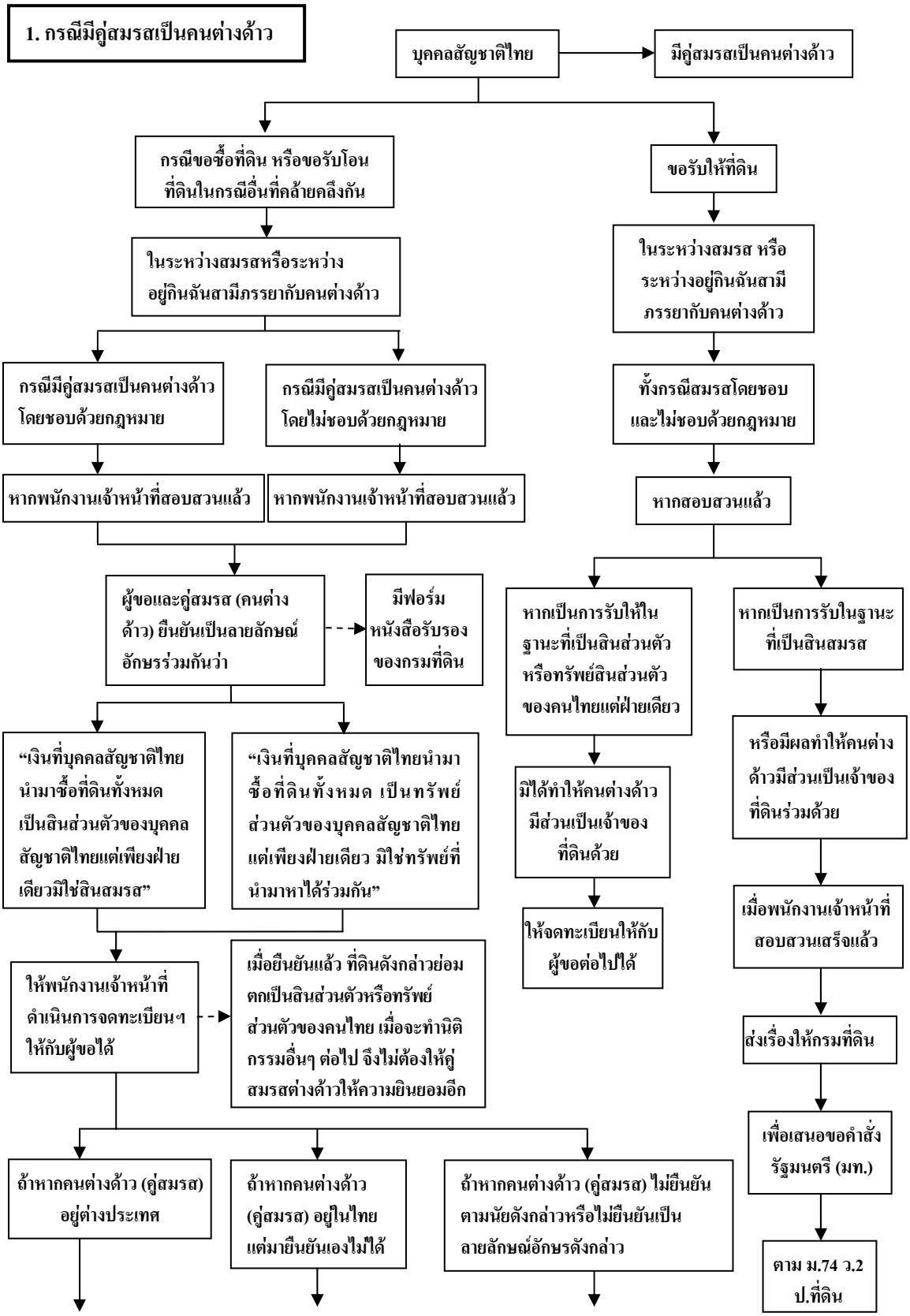

แบบ ต. 4 ประกอบด้วยรายละเอียด
1. เกี่ยวกับตัวคนต่างด้าวที่ขอได้มาซึ่งที่ดิน
2. เกี่ยวกับบุคคลในครอบครัวของผู้ขอได้มาซึ่งที่ดิน
3. ที่ดินที่ขอได้มาซึ่งที่ดินที่จะขออนุญาต (พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี))
4. จำนวนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว
5. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุน ประเภทของธุรกิจ จำนวนเงินที่ลงทุน และระยะเวลาดำรงทุน
6. หลักฐานที่ผู้ขอต้องนำมาแสดง
กรณีอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน
- กรณีที่ดินในเขตกรุงเทพฯ มอบให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น มอบให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนั้นเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต
- ไม่ได้มอบอำนาจไว้
- ให้เสนอรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งการ
3. เงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดิน
หลักฐานที่ต้องนำมาแสดงประกอบการยื่นคำขอ
1. หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว
2. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศเพื่อการลงทุน (รวมกันแล้วต้องไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท)
4. หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัด (กรณีที่ดินอยู่นอกเขต กทม. เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล)
5. หนังสือรับรองจากกระทรวงกลาโหมหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่าที่ดินอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร
6. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของที่ดินที่ขออนุญาต
7. กรณีมีที่ดินอยู่แล้ว ต้องแสดงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของที่ดินแปลงเดิมนั้นด้วย
การใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาต
1. ต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวโดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น
2. ต้องแจ้งการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ม. 71 ทราบภายใน 60 วัน นับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น (ต้องใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยภายใน 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนได้มา)
3. ต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควร เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ม. 71 ในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้นตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด
การถอนการลงทุนก่อนครบกำหนดเวลาดำรงทุน
ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ม. 71 ทราบ
ภายใน 60 วันนับแต่วันถอนการลงทุน
ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือถอนการลงทุนก่อนกำหนด
อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งให้คนต่างด้าวนั้นจำหน่ายที่ดินตาม ม. 96 ตรี แห่ง ป.ที่ดิน
ดู ช. 65 ตอนท้าย

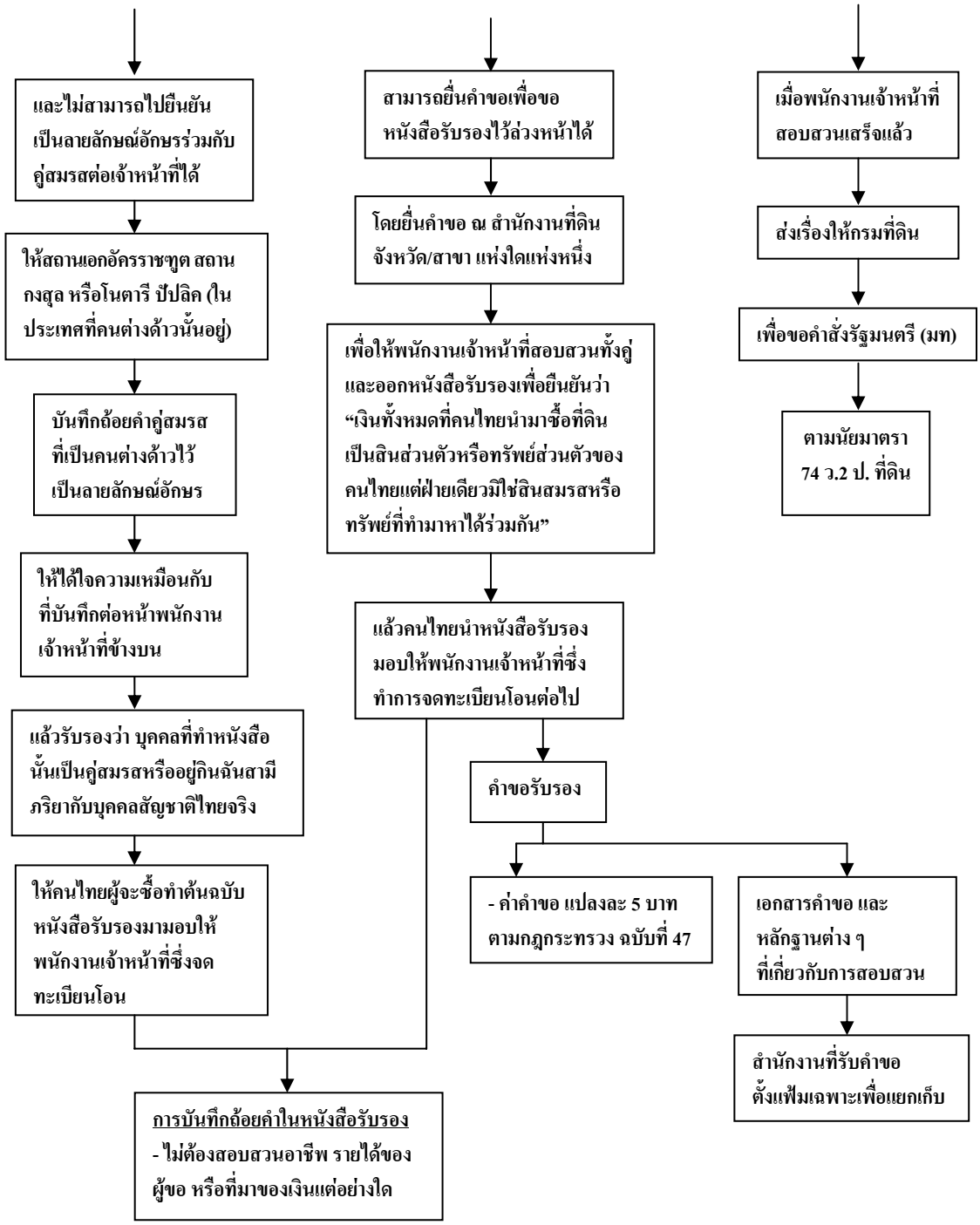
มาตรา 94, 95, 96 กรณีการจำหน่ายที่ดินที่คนต่างด้าวไม่มีสิทธิถือครอง (2)

(กรณีได้มาโดยไม่ชอบ, ไม่ได้รับอนุญาต, คนไทยเปลี่ยนสัญชาติ และถือแทนคนต่างด้าว)

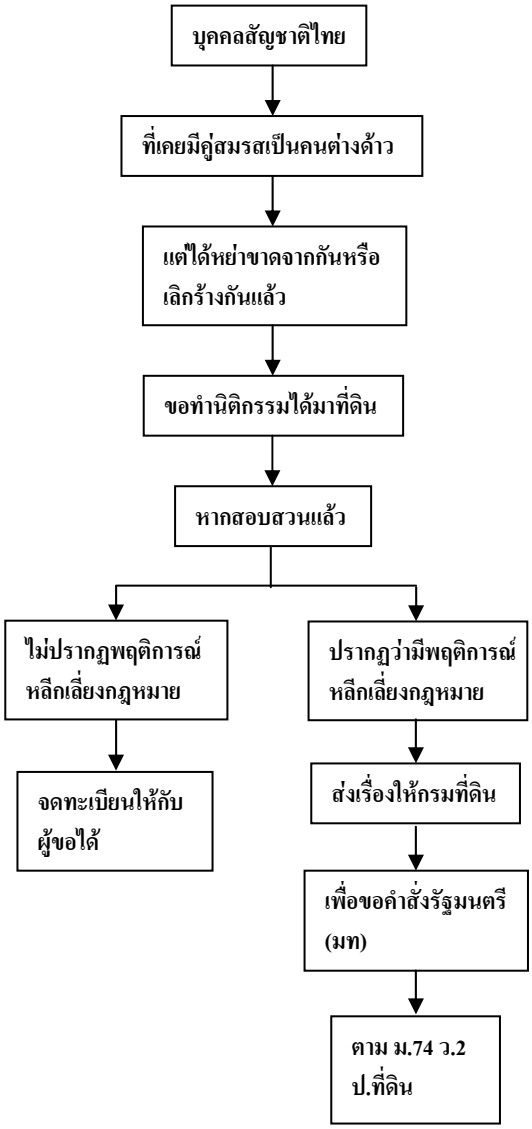


การได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย

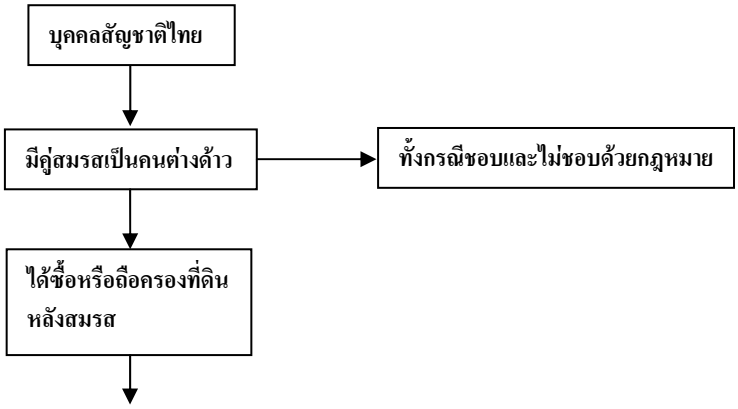



และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกับคู่สมรสต่อเจ้าหน้าที่ได้
ให้สถานเอกอัครราชฑูต สถานกงสุล หรือโนตารี ปัปลิค (ในประเทศที่คนต่างด้าวนั้นอยู่)
บันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร
ให้ได้ใจความเหมือนกับที่บันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ข้างบน
แล้วรับรองว่า บุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับบุคคลสัญชาติไทยจริง
ให้คนไทยผู้จะซื้อทำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจดทะเบียนโอน
สามารถยื่นคำขอเพื่อขอหนังสือรับรองไว้ล่วงหน้าได้
โดยยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งใดแห่งหนึ่ง
เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนทั้งคู่และออกหนังสือรับรองเพื่อยืนยันว่า “เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์ส่วนตัวของคนไทยแต่ฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน”
แล้วคนไทยนำหนังสือรับรองมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนโอนต่อไป
การบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง
- ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของผู้ขอ หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด
คำขอรับรอง
- ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47
เอกสารคำขอ และหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวน
สำนักงานที่รับคำขอตั้งแฟ้มเฉพาะเพื่อแยกเก็บ
เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว
ส่งเรื่องให้กรมที่ดิน
เพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี (มท)
ตามนัยมาตรา 74 ว.2 ป. ที่ดิน

2. กรณีเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว



3. กรณีได้เคยแจ้งหรือยื่นเอกสารเท็จให้จดทะเบียนไว้ก่อน 23 มีนาคม 2542 (ก่อนกำหนดแนวทางตาม 1)





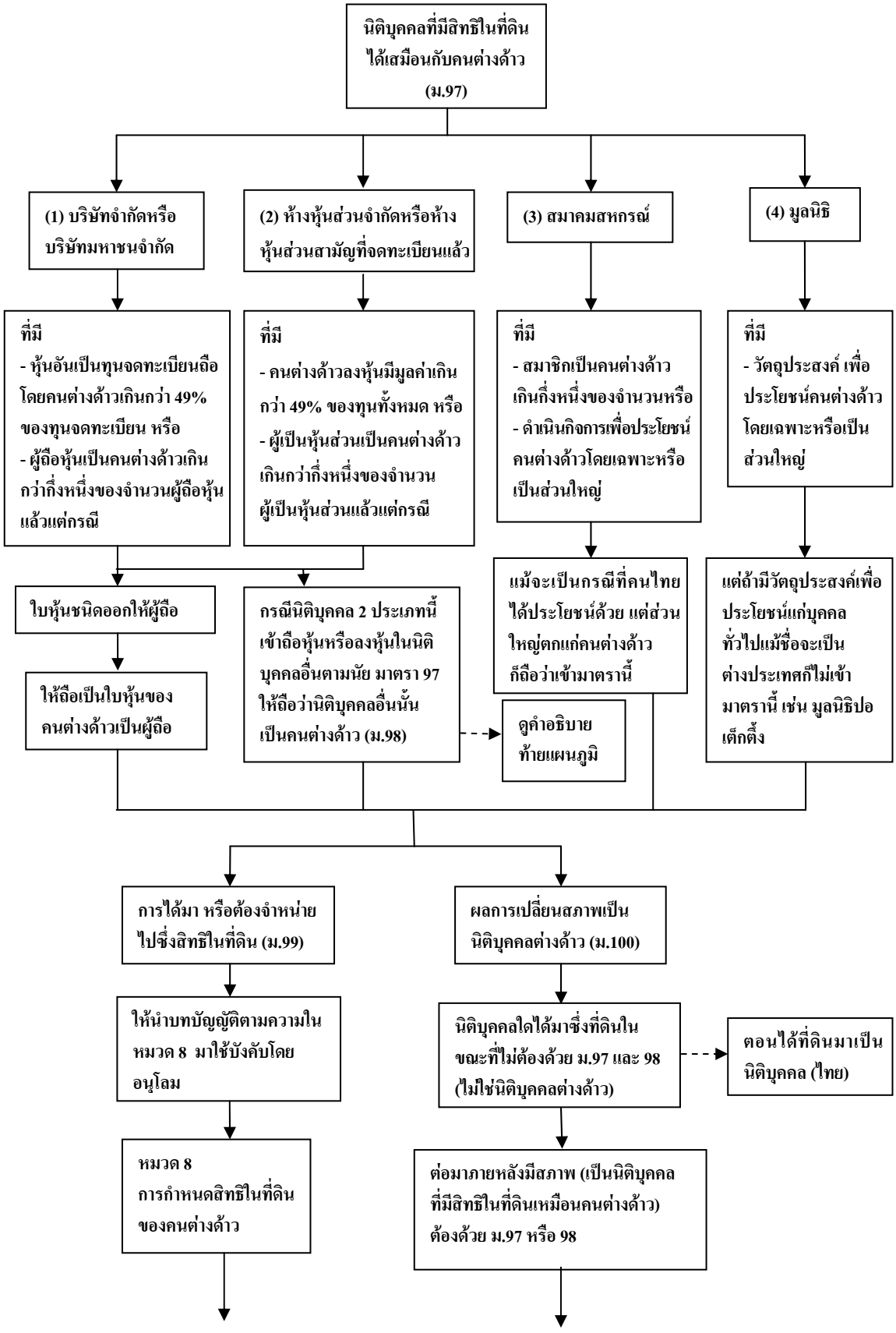
4. กรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย

ที่มา 1. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 00795 ลงวันที่ 11 มกราคม 2543
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 03543 ลงวันที่ 31 มกราคม 2543
4. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 13158 ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2543
5. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 16051 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2543
6. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 18073 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2543
7. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 23245 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2546
8. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 33259 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2547

หมวด 9

การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

มาตรา 97, 98, 99 และ 100 นิติบุคคลเสมือนคนต่างด้าว



ดู ช. 62 – 67

นิติบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่และความรับผิด

เช่นเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าวและบุคคลทั่วไป

กรณีความผิดเฉพาะของนิติบุคคล

มาตรา 112 นิติบุคคลใด
1) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต
3) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามความในมาตรา 99 ประกอบด้วยมาตรา 87 วรรคสอง
4) ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินตามความในมาตรา 99 ประกอบด้วยมาตรา 89 หรือ
5) ยกเลิก

มีความผิดระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท

ให้นำมาตรา 95 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 95 กรณีคนไทยเปลี่ยนสัญชาติ

เมื่อกลายเป็นคนต่างด้าวแล้ว

มีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีสิทธิถือที่ดิน

ส่วนที่เกินสิทธิต้องจำหน่าย

หากไม่จำหน่ายตามเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดเวลาให้ → กำหนดเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี

อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

ดู ช. 33

มาตรา 98 ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงทุน แล้วแต่กรณีในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว → ความหมาย

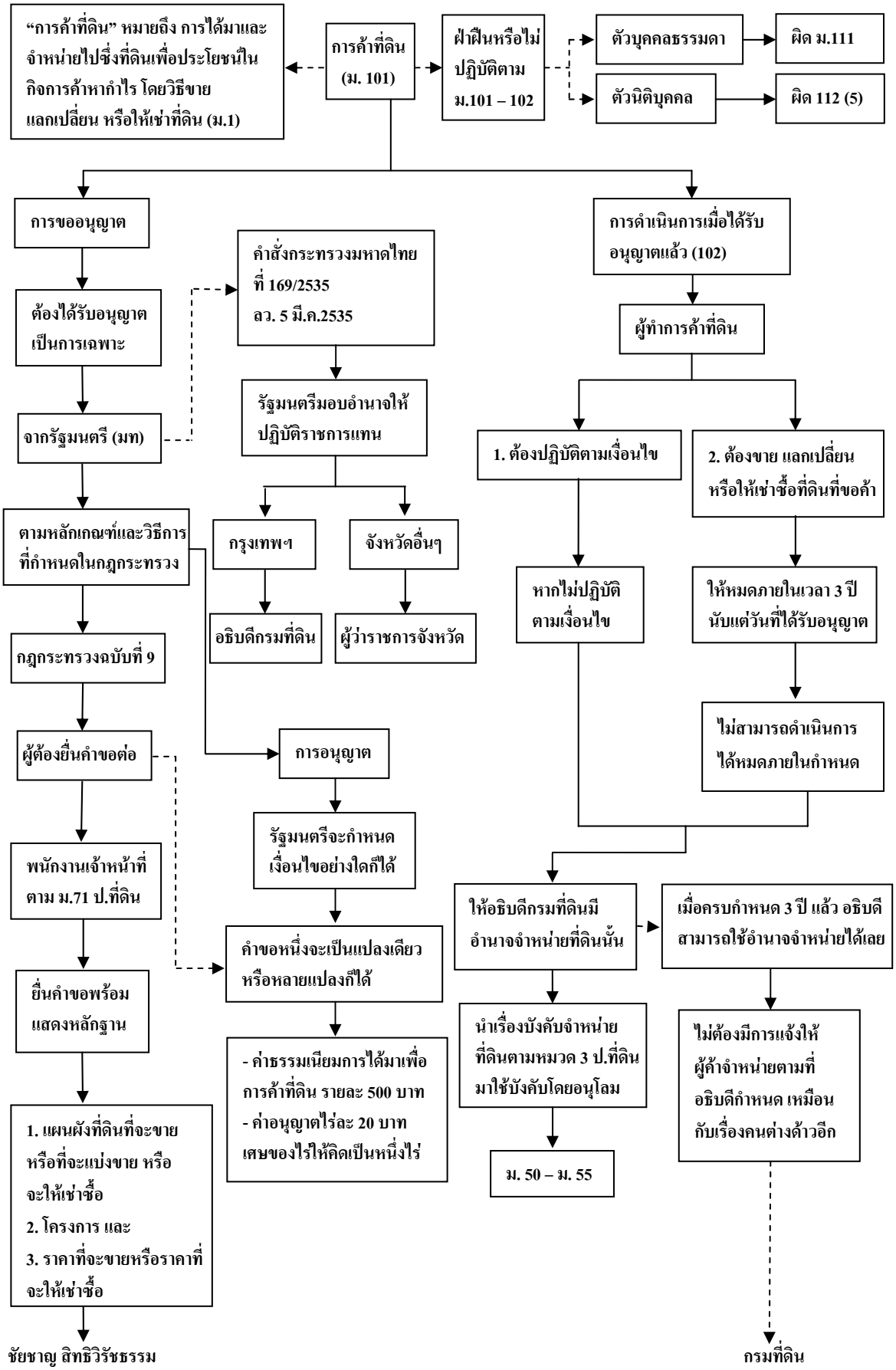
คือ บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่ปรากฏว่าหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แต่บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นมีนิติบุคคล (ไทย) เป็นผู้ถือหุ้นอยู่ด้วย เมื่อพิจารณานิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวแล้วเป็นนิติบุคคล (ไทย) ที่ต้องตามมาตรา 97 ก็ให้ถือว่าหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล (ไทย) นั้นเป็นหุ้นของคนต่างด้าวทั้งหมด และเมื่อรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่นๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือนิติบุคคล (ไทย) นั้นเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่นๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณีก็ให้ถือว่าบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นเป็นคนต่างด้าว

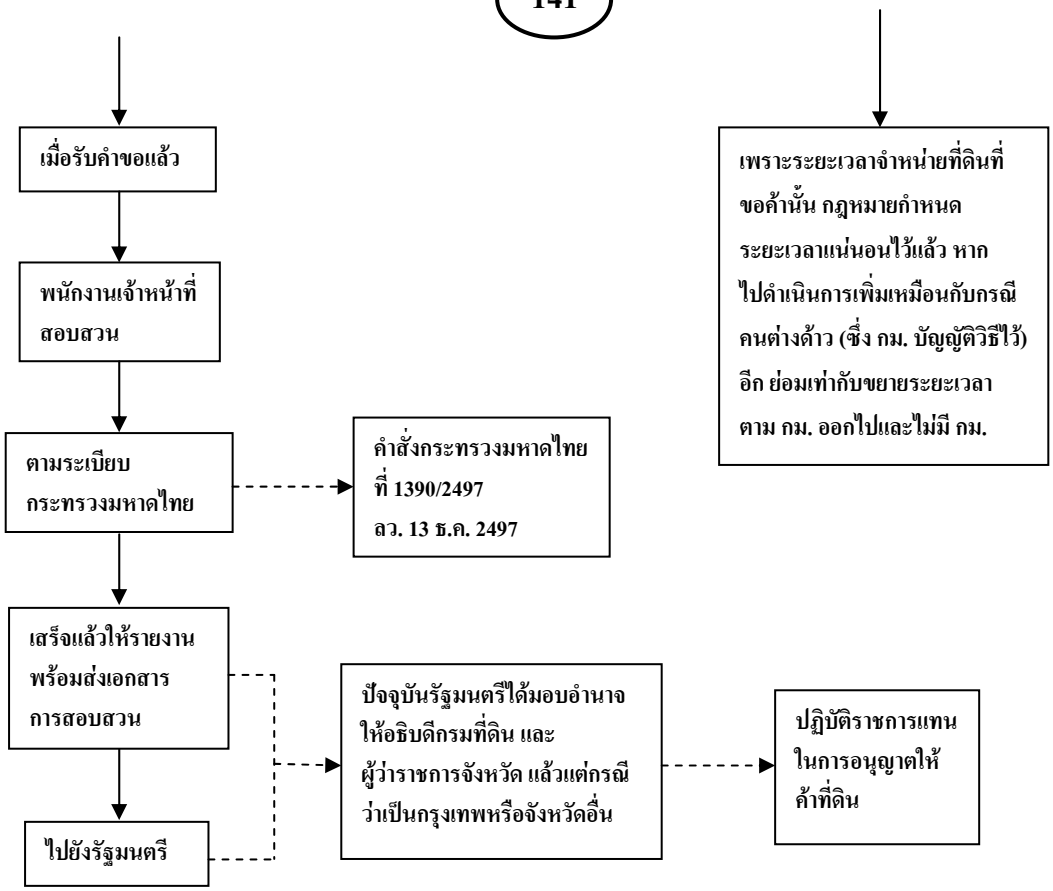
หมวด 10

การค้าที่ดิน

มาตรา 101, 102 การค้าที่ดิน

ยกเลิกแล้ว
(โดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.ที่ดิน (ฉบับที่12) พ.ศ. 2551)



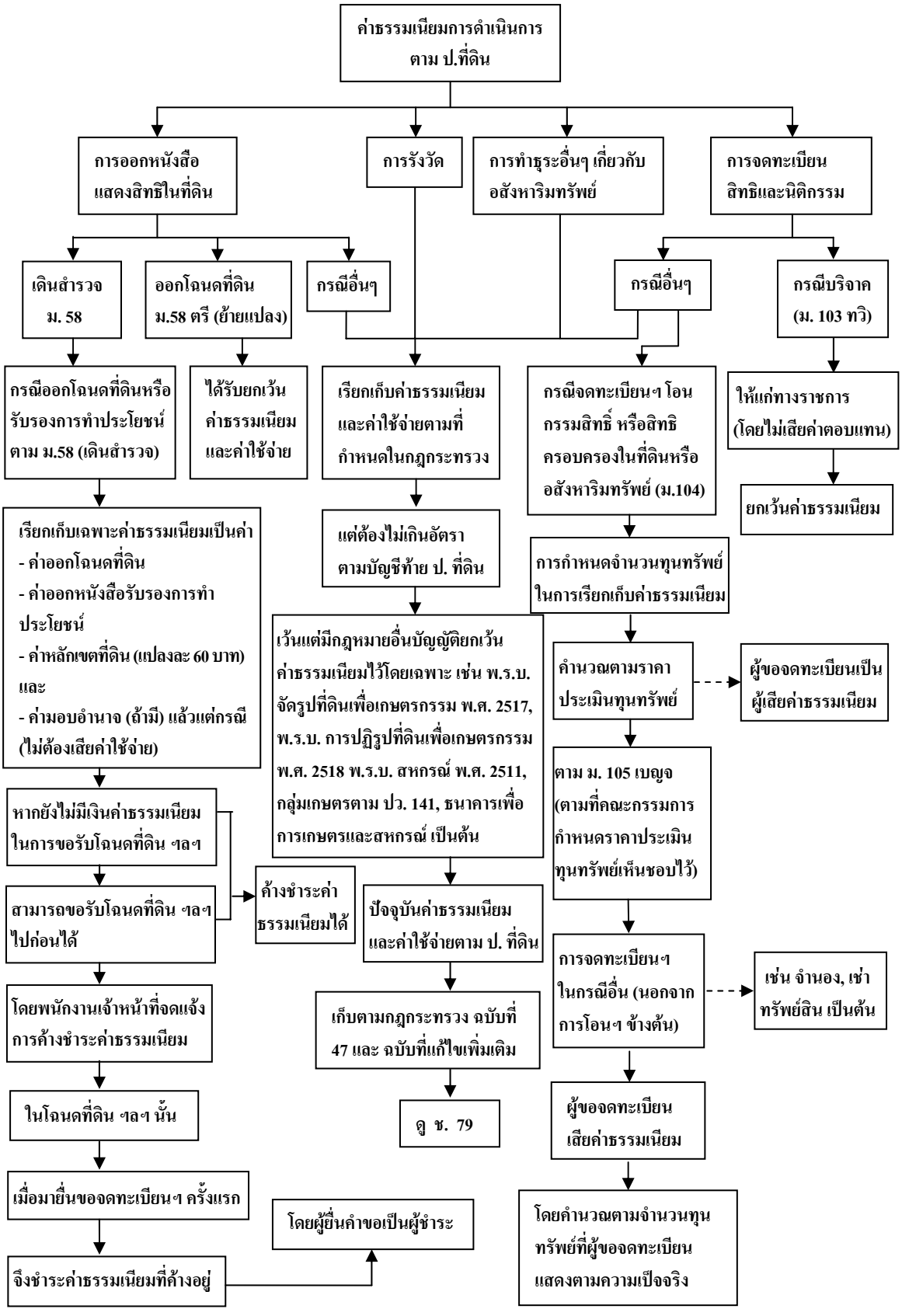


(หมวด 10 การค้าที่ดิน ปัจจุบันยกเลิกแล้ว)

หมวด 11

ค่าธรรมเนียม

มาตรา 103, 103 ทวิ, 104 ค่าธรรมเนียม ป.ที่ดิน

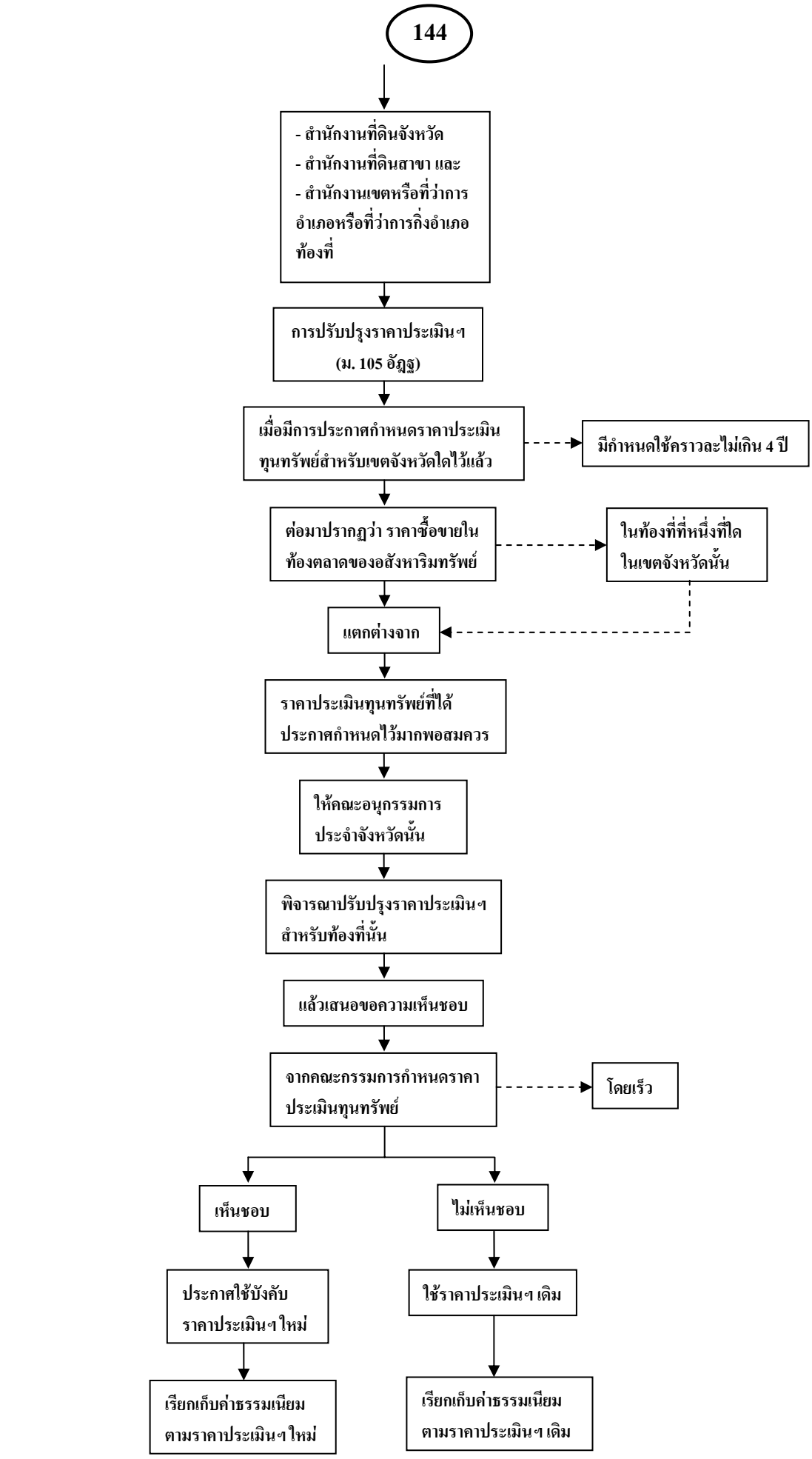


มาตรา 105, 105 ทวิ, 105 ตรี, 105 จัตวา, 105 เบญจ

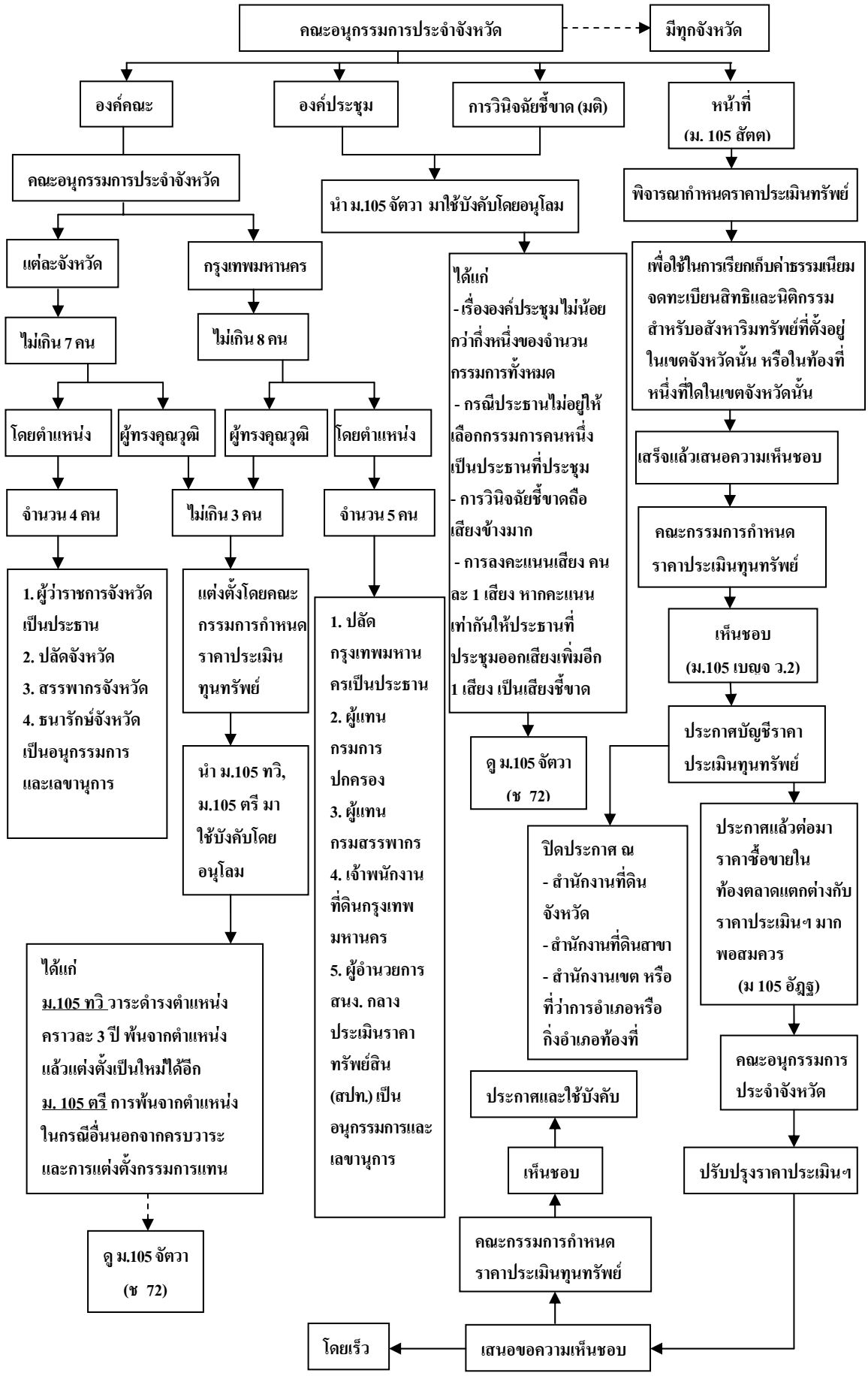
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา 105 อัฏฐ การปรับปรุงราคาประเมินทรัพย์




- สำนักงานที่ดินจังหวัด
- สำนักงานที่ดินสาขา และ
- สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่
การปรับปรุงราคาประเมินฯ (ม. 105 อัฏฐ)
เมื่อมีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดไว้แล้ว
มีกำหนดใช้คราวละไม่เกิน 4 ปี
ต่อมาปรากฏว่า ราคาซื้อขายในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์
ในท้องที่ที่หนึ่งที่ใดในเขตจังหวัดนั้น
แตกต่างจาก
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร
ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนั้น
พิจารณาปรับปรุงราคาประเมินฯ สำหรับท้องที่นั้น
แล้วเสนอขอความเห็นชอบ
จากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
โดยเร็ว
เห็นชอบ
ไม่เห็นชอบ
ประกาศใช้บังคับราคาประเมินฯ ใหม่
ใช้ราคาประเมินฯ เดิม
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินฯ ใหม่
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินฯ เดิม

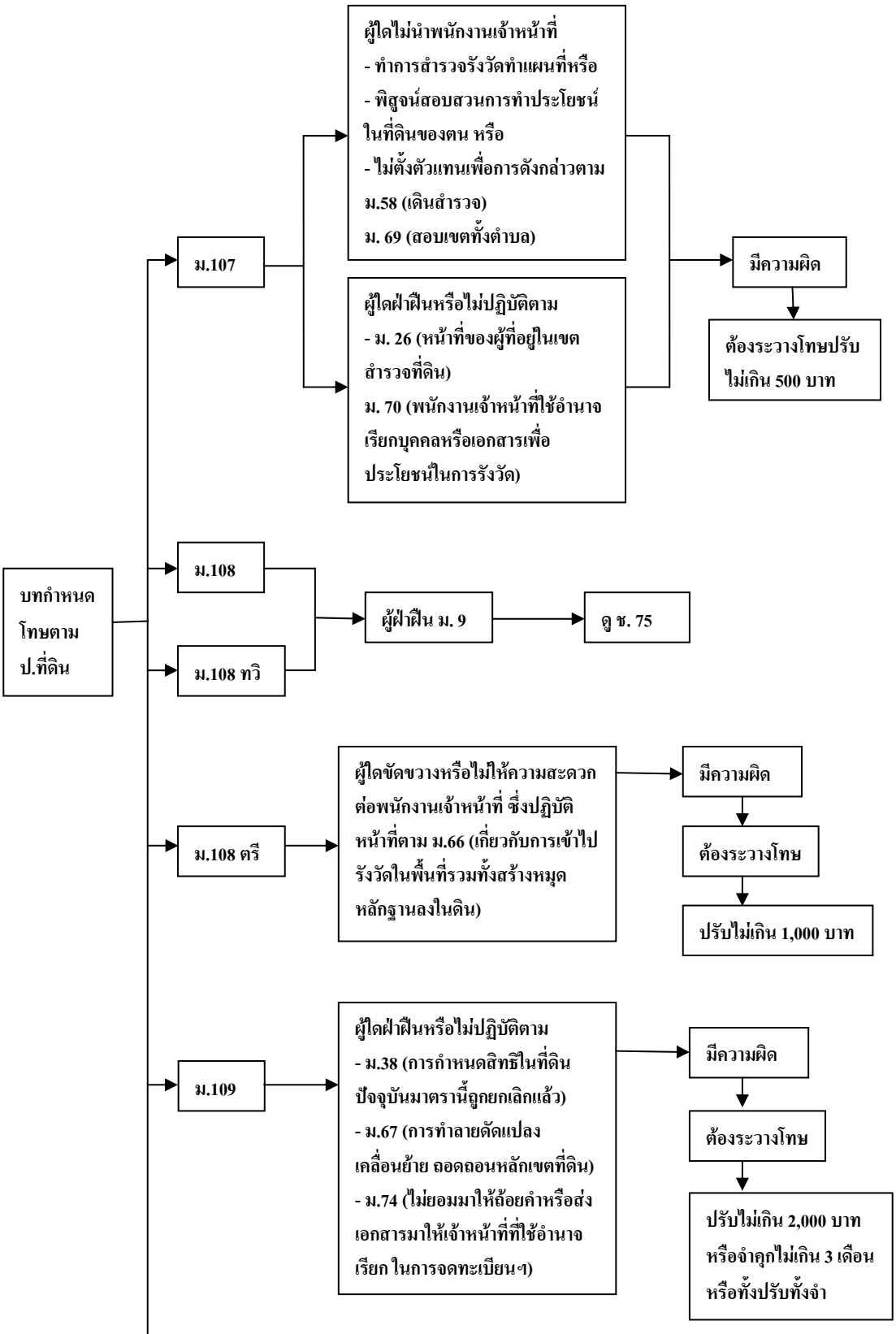
มาตรา 105 ฉ. , ม. 105 สัตต คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด

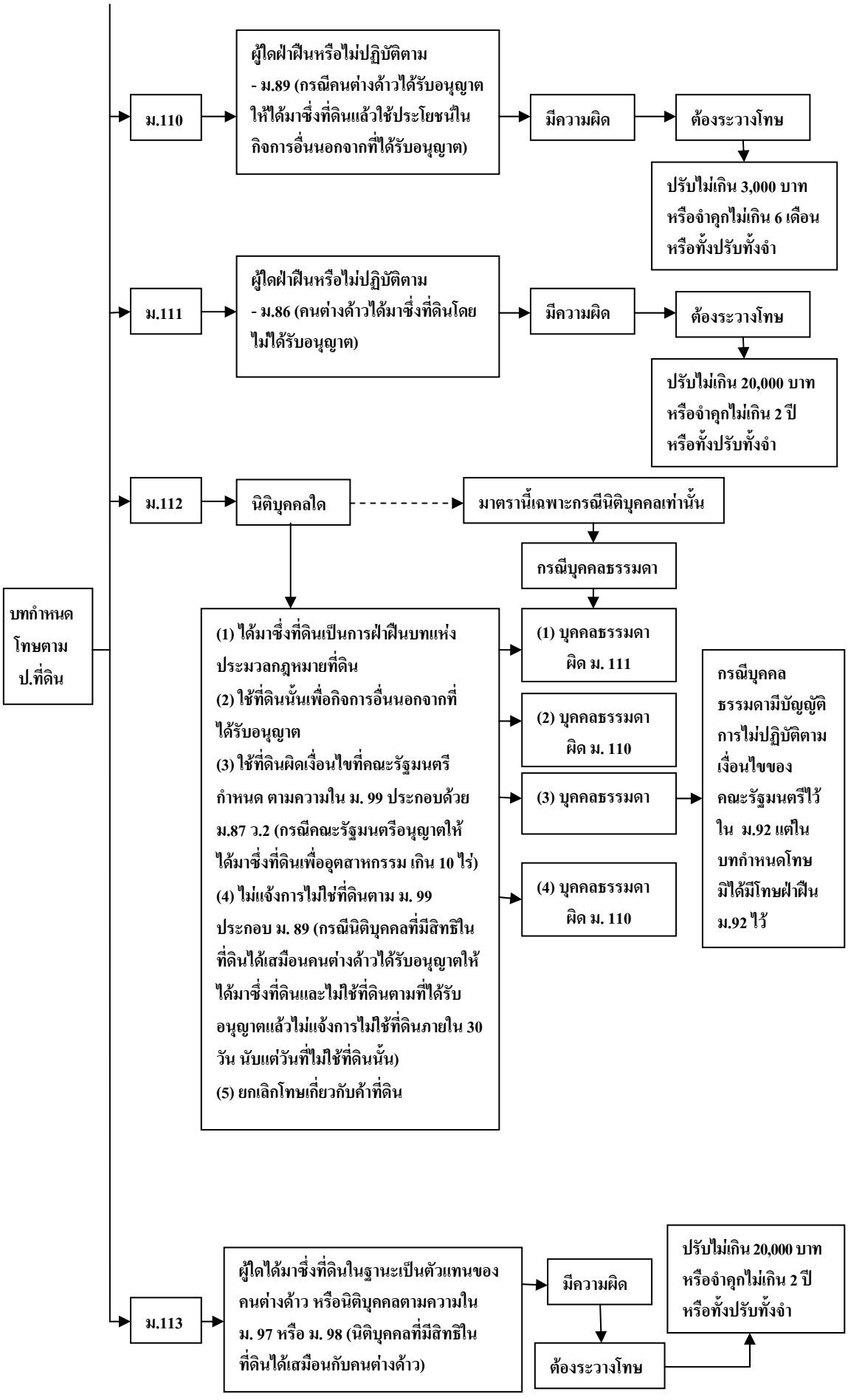


หมวด 12

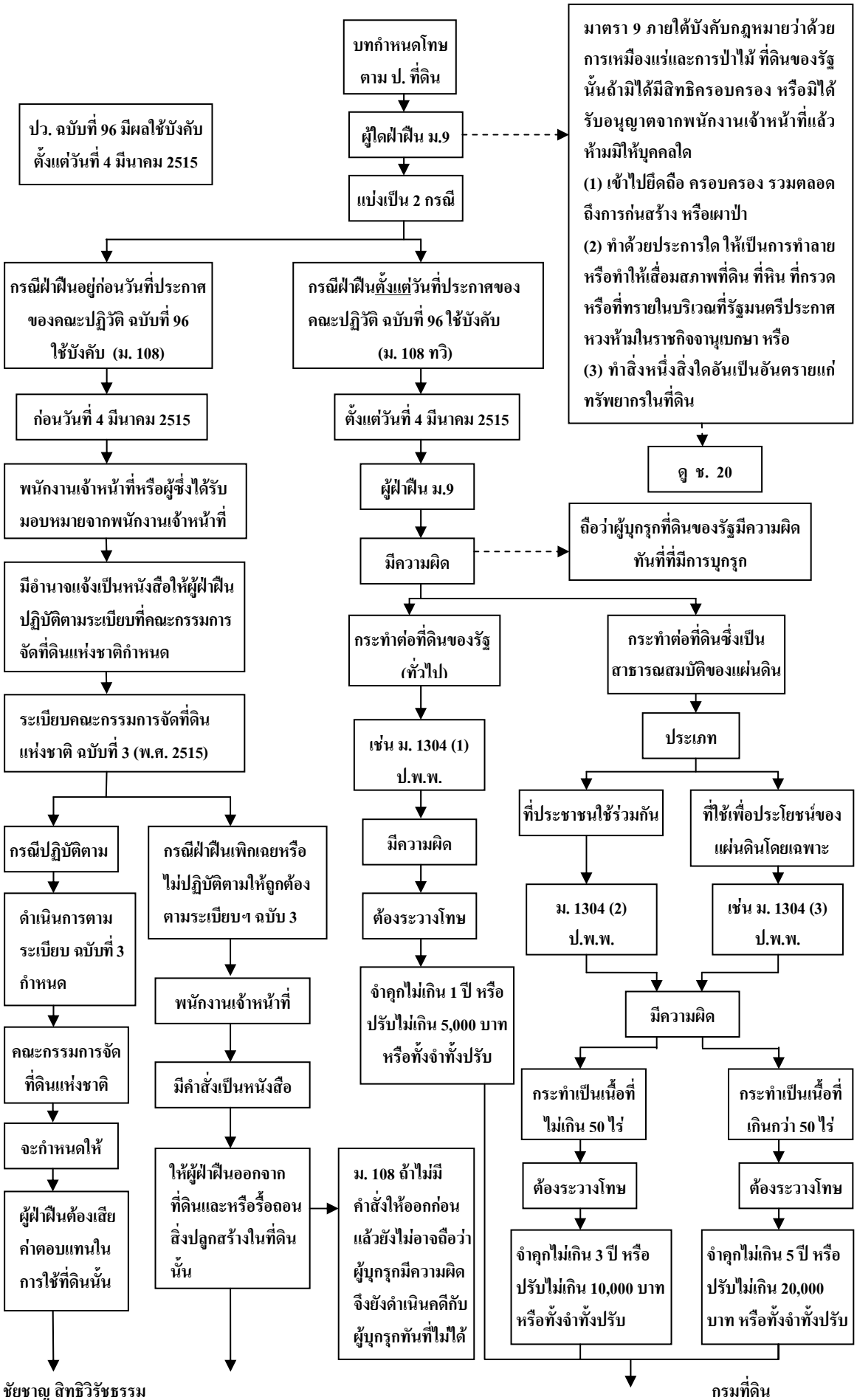
บทกำหนดโทษ

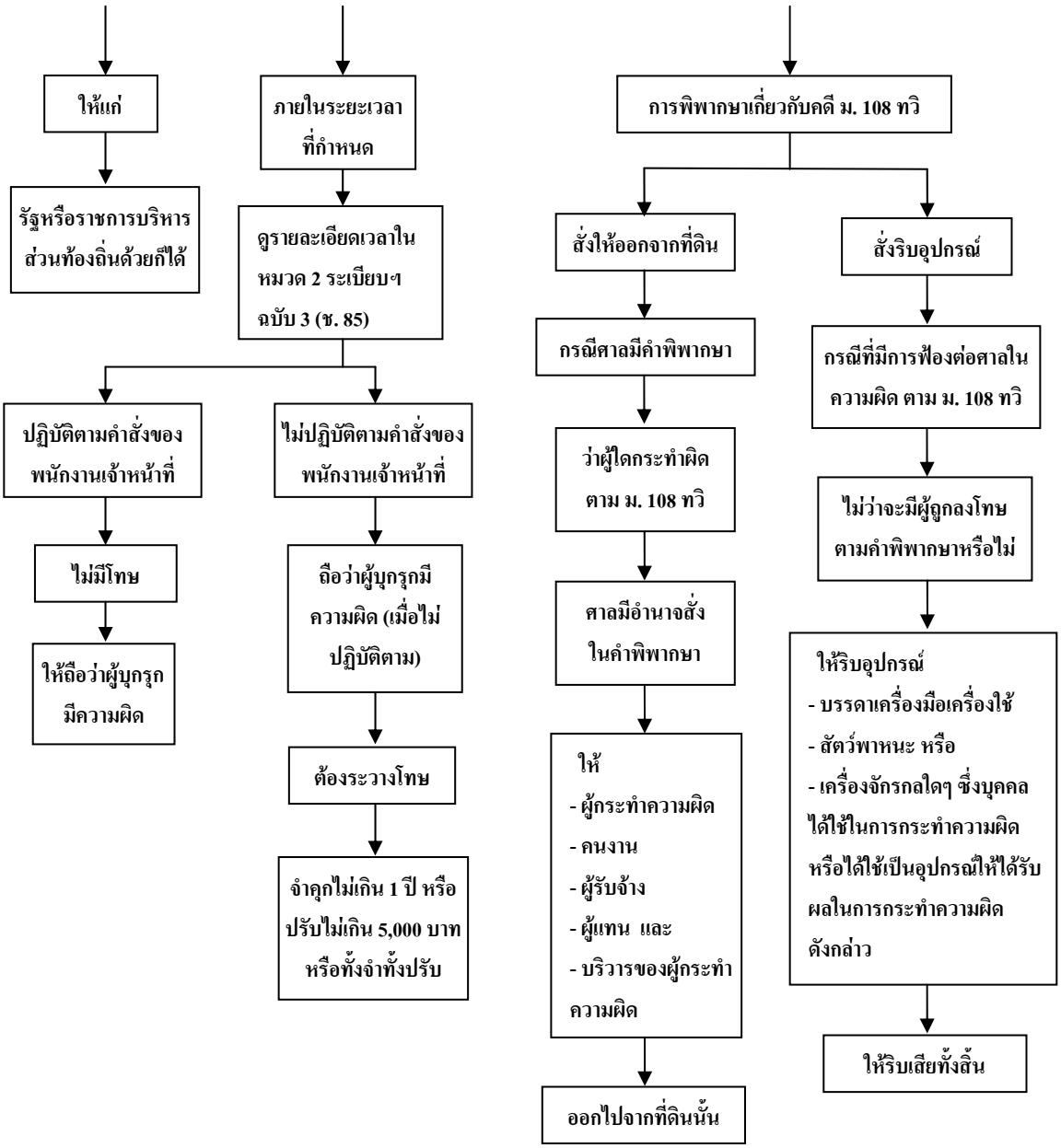
มาตรา 107, 108 ตรี – 113 บทกำหนดโทษ




บทกำหนดโทษตาม ป.ที่ดิน
ม.110
ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม - ม.89 (กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินแล้วใช้ประโยชน์ในกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต)
มีความผิด
ต้องระวางโทษ
ปรับไม่เกิน 3,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ
ม.111
ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม - ม.86 (คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต)
มีความผิด
ต้องระวางโทษ
ปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือทั้งปรับทั้งจำ
ม.112
นิติบุคคลใด
มาตรานี้เฉพาะกรณีนิติบุคคลเท่านั้น
กรณีบุคคลธรรมดา
(1) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
(2) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต
(3) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามความใน ม. 99 ประกอบด้วย ม.87 ว.2 (กรณีคณะรัฐมนตรีอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม เกิน 10 ไร่)
(4) ไม่แจ้งการไม่ใช่ที่ดินตาม ม. 99 ประกอบ ม. 89 (กรณีนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินและไม่ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตแล้วไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ไม่ใช้ที่ดินนั้น)
(5) ยกเลิกโทษเกี่ยวกับค้าที่ดิน
(1) บุคคลธรรมดา ผิด ม. 111
(2) บุคคลธรรมดา ผิด ม. 110
(3) บุคคลธรรมดา
(4) บุคคลธรรมดา ผิด ม. 110
กรณีบุคคลธรรมดามีบัญญัติการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของคณะรัฐมนตรีไว้ใน ม.92 แต่ในบทกำหนดโทษมิได้มีโทษฝ่าฝืน ม.92 ไว้
ม.113
ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความใน ม. 97 หรือ ม. 98 (นิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว)
มีความผิด
ต้องระวางโทษ
ปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา 108, 108 ทวิ บทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืน มาตรา 9

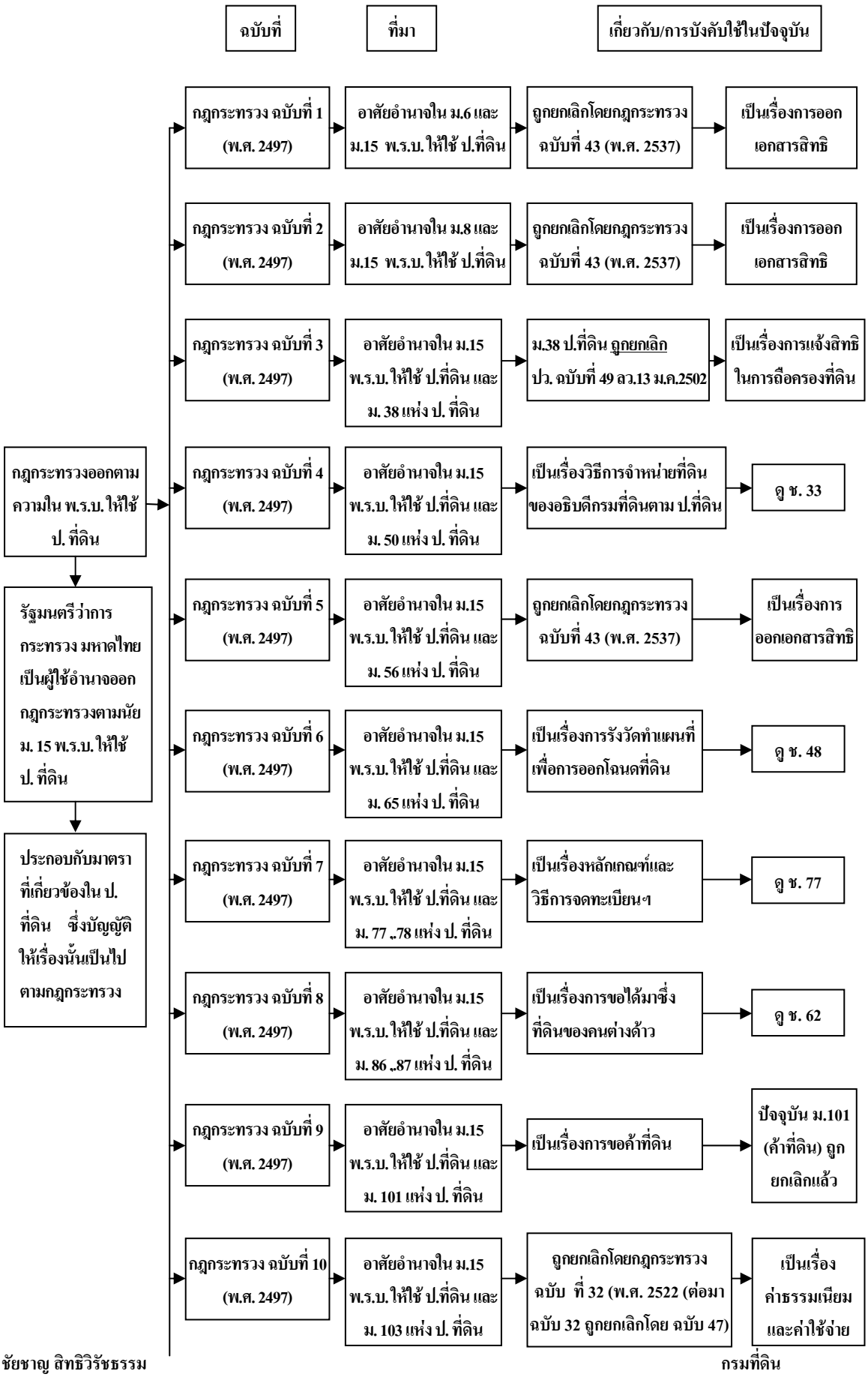


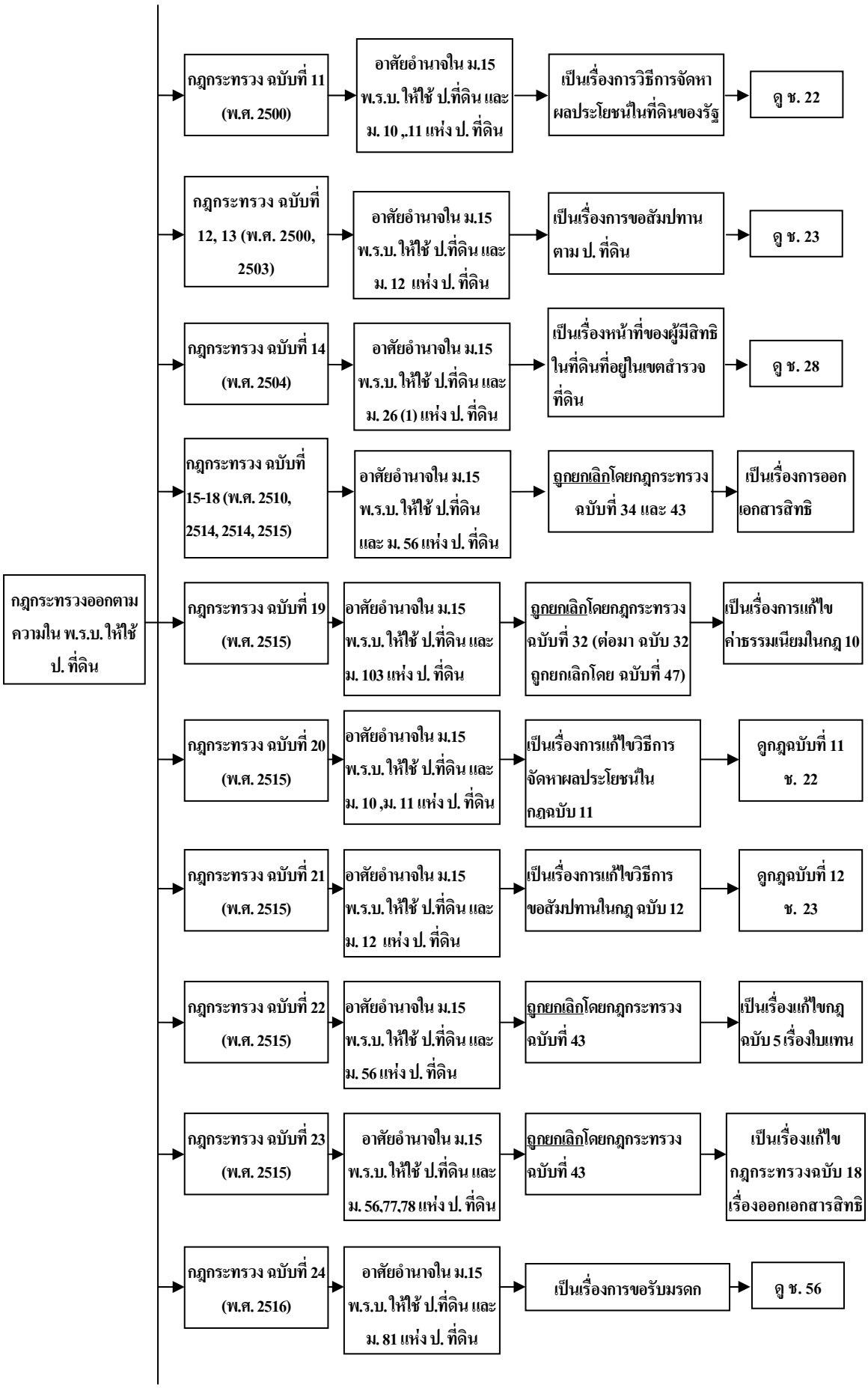

ให้แก่
รัฐหรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นด้วยก็ได้
ภายในระยะเวลาที่กำหนด
ดูรายละเอียดเวลาในหมวด 2 ระเบียบฯ ฉบับ 3 (ข. 85)
ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่
ไม่มีโทษ
ให้ถือว่าผู้บุกรุกมีความผิด
ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่
ถือว่าผู้บุกรุกมีความผิด (เมื่อไม่ปฏิบัติตาม)
ต้องระวางโทษ
จำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
การพิพากษาเกี่ยวกับคดี ม. 108 ทวิ
สั่งให้ออกจากที่ดิน
กรณีศาลมีคำพิพากษา
ว่าผู้ใดกระทำผิดตาม ม. 108 ทวิ
ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษา
ให้
- ผู้กระทำความผิด
- คนงาน
- ผู้รับจ้าง
- ผู้แทน และ
- บริวารของผู้กระทำความผิด
ออกไปจากที่ดินนั้น
สั่งริบอุปกรณ์
กรณีที่มีการฟ้องต่อศาลในความผิด ตาม ม. 108 ทวิ
ไม่ว่าจะมีผู้ถูกลงโทษตามคำพิพากษาหรือไม่
ให้ริบอุปกรณ์
- บรรดาเครื่องมือเครื่องใช้
- สัตว์พาหนะ หรือ
- เครื่องจักรกลใดๆ ซึ่งบุคคลได้ใช้ในการกระทำความผิด หรือได้ใช้เป็นอุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิดดังกล่าว
ให้ริบเสียทั้งสิ้น

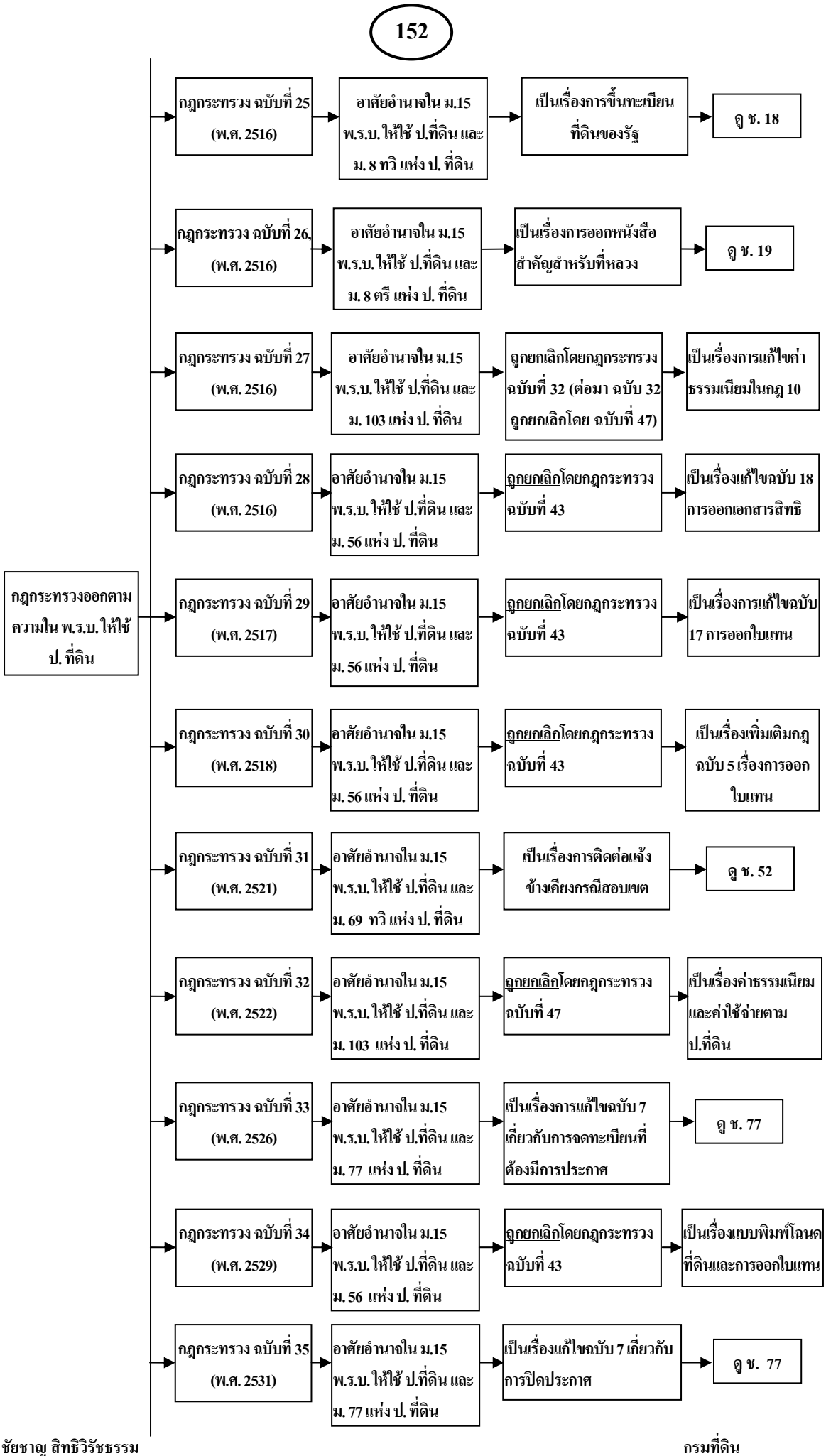
กฎกระทรวง
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

กฎกระทรวง ซึ่งออกตามความใน

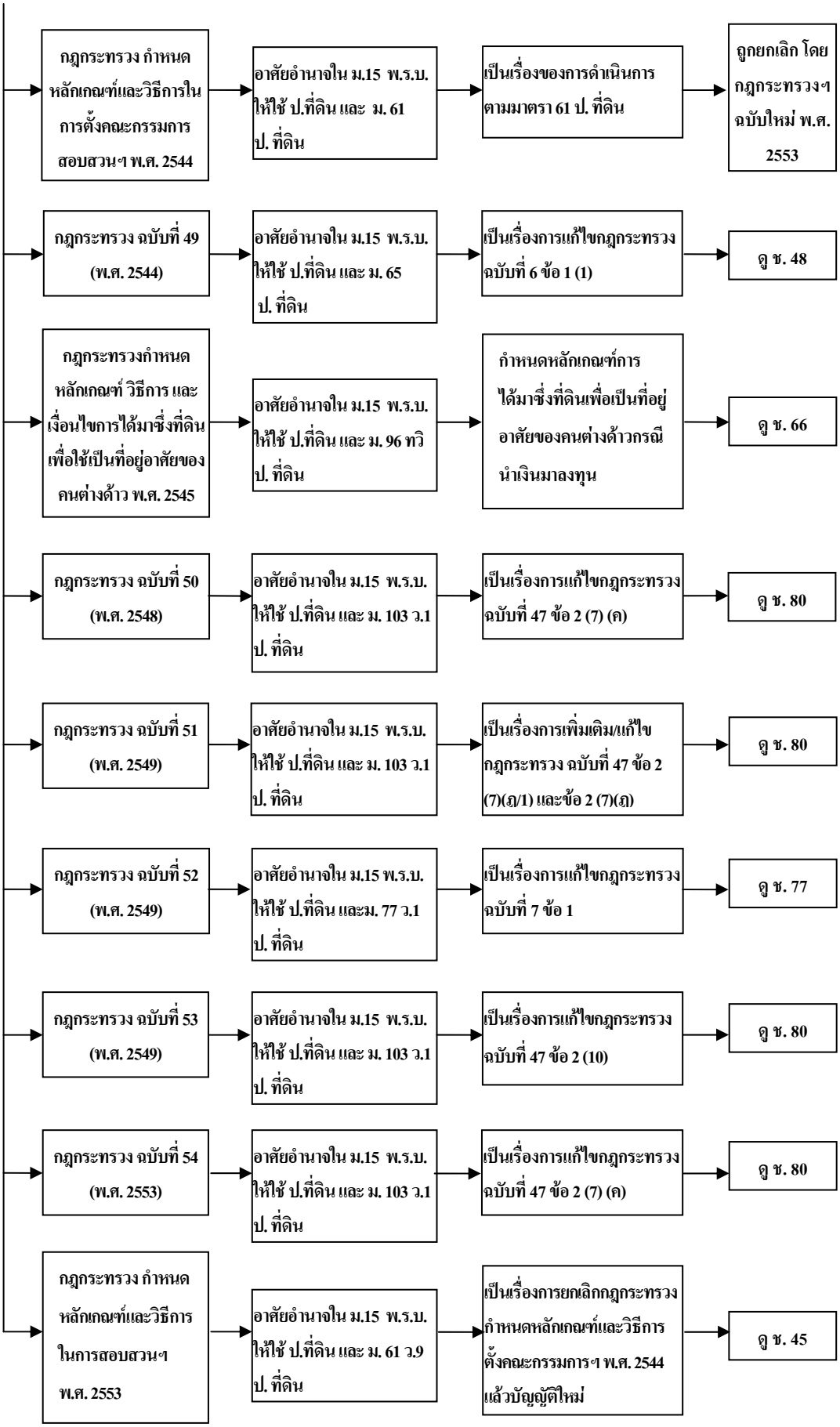
พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497




กฎกระทรวงออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป. ที่ดิน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2500)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 10 ,.11 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการวิธีการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ
ดู ช. 22
กฎกระทรวง ฉบับที่ 12, 13 (พ.ศ. 2500, 2503)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 12 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการขอสัมปทานตาม ป. ที่ดิน
ดู ช. 23
กฎกระทรวง ฉบับที่ 14 (พ.ศ. 2504)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 26 (1) แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องหน้าที่ของผู้มีสิทธิในที่ดินที่อยู่ในเขตสำรวจที่ดิน
ดู ช. 28
กฎกระทรวง ฉบับที่ 15-18 (พ.ศ. 2510, 2514, 2514, 2515)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 56 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 34 และ 43
เป็นเรื่องการออกเอกสารสิทธิ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 19 (พ.ศ. 2515)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 32 (ต่อมา ฉบับ 32 ถูกยกเลิกโดย ฉบับที่ 47)
เป็นเรื่องการแก้ไขค่าธรรมเนียมในกฎ 10
กฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2515)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 10 ,ม. 11 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขวิธีการจัดหาผลประโยชน์ในกฎฉบับ 11
ดูกฎฉบับที่ 11 ช. 22
กฎกระทรวง ฉบับที่ 21 (พ.ศ. 2515)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 12 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขวิธีการขอสัมปทานในกฎ ฉบับ 12
ดูกฎฉบับที่ 12 ช. 23
กฎกระทรวง ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2515)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 56 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
เป็นเรื่องแก้ไขกฎฉบับ 5 เรื่องใบแทน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2515)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 56,77,78 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
เป็นเรื่องแก้ไขกฎกระทรวงฉบับ 18 เรื่องออกเอกสารสิทธิ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2516)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 81 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการขอรับมรดก
ดู ช. 56

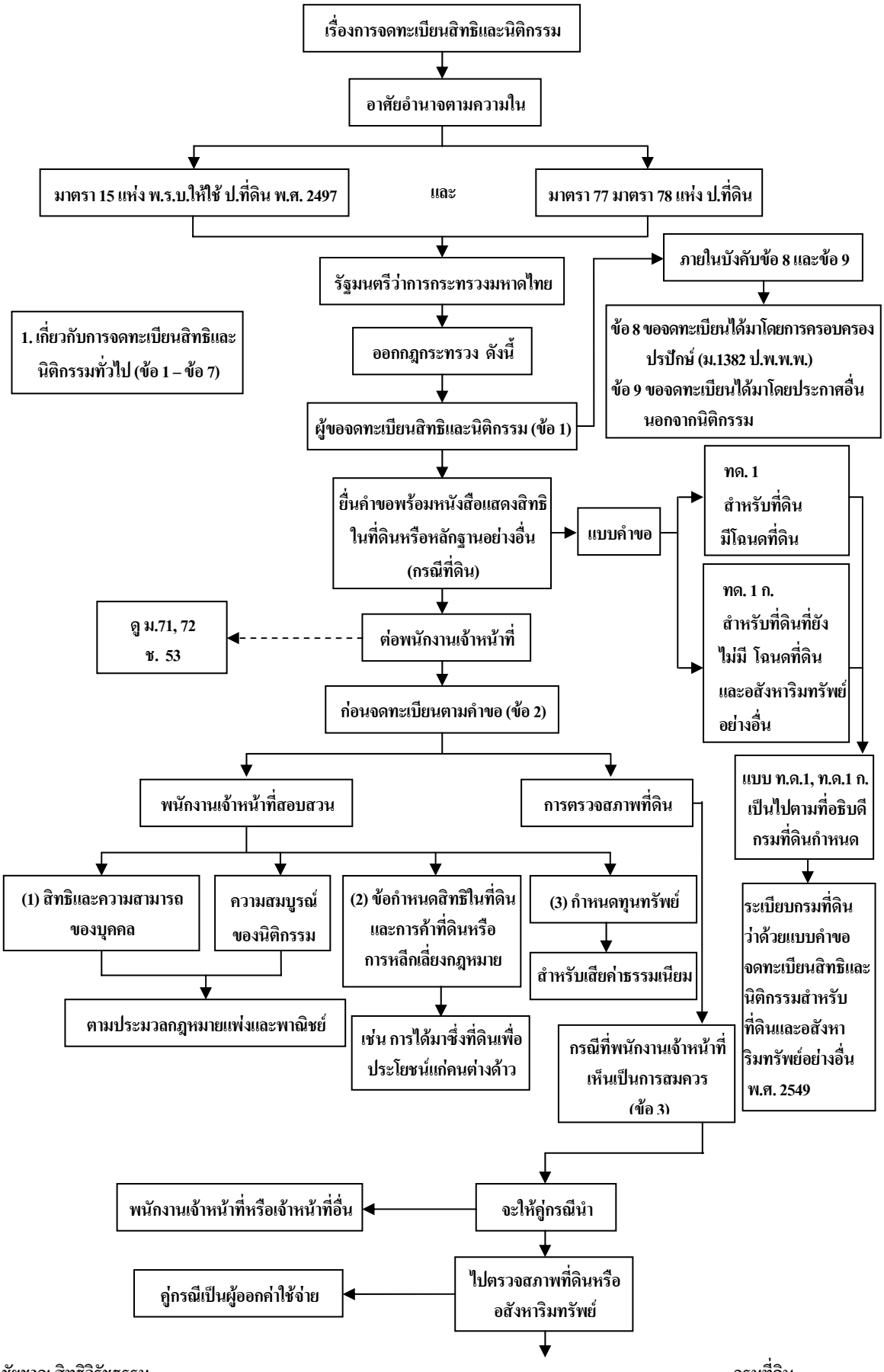

กฎกระทรวงออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป. ที่ดิน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 25 (พ.ศ. 2516)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 8 ทวิ แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐ
ดู ช. 18
กฎกระทรวง ฉบับที่ 26, (พ.ศ. 2516)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 8 ตรี แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
ดู ช. 19
กฎกระทรวง ฉบับที่ 27 (พ.ศ. 2516)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 32 (ต่อมา ฉบับ 32 ถูกยกเลิกโดย ฉบับที่ 47)
เป็นเรื่องการแก้ไขค่าธรรมเนียมในกฎ 10
กฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2516)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 56 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
เป็นเรื่องแก้ไขฉบับ 18 การออกเอกสารสิทธิ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 29 (พ.ศ. 2517)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 56 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
เป็นเรื่องการแก้ไขฉบับ 17 การออกใบแทน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 30 (พ.ศ. 2518)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 56 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
เป็นเรื่องเพิ่มเติมกฎ ฉบับ 5 เรื่องการออกใบแทน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 69 ทวิ แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการติดต่อแจ้งข้างเคียงกรณีสอบเขต
ดู ช. 52
กฎกระทรวง ฉบับที่ 32 (พ.ศ. 2522)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 47
เป็นเรื่องค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตาม ป.ที่ดิน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2526)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 77 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขฉบับ 7 เกี่ยวกับการจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศ
ดู ช. 77
กฎกระทรวง ฉบับที่ 34 (พ.ศ. 2529)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 56 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
เป็นเรื่องแบบพิมพ์โฉนดที่ดินและการออกใบแทน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 35 (พ.ศ. 2531)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 77 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องแก้ไขฉบับ 7 เกี่ยวกับการปิดประกาศ
ดู ช. 77

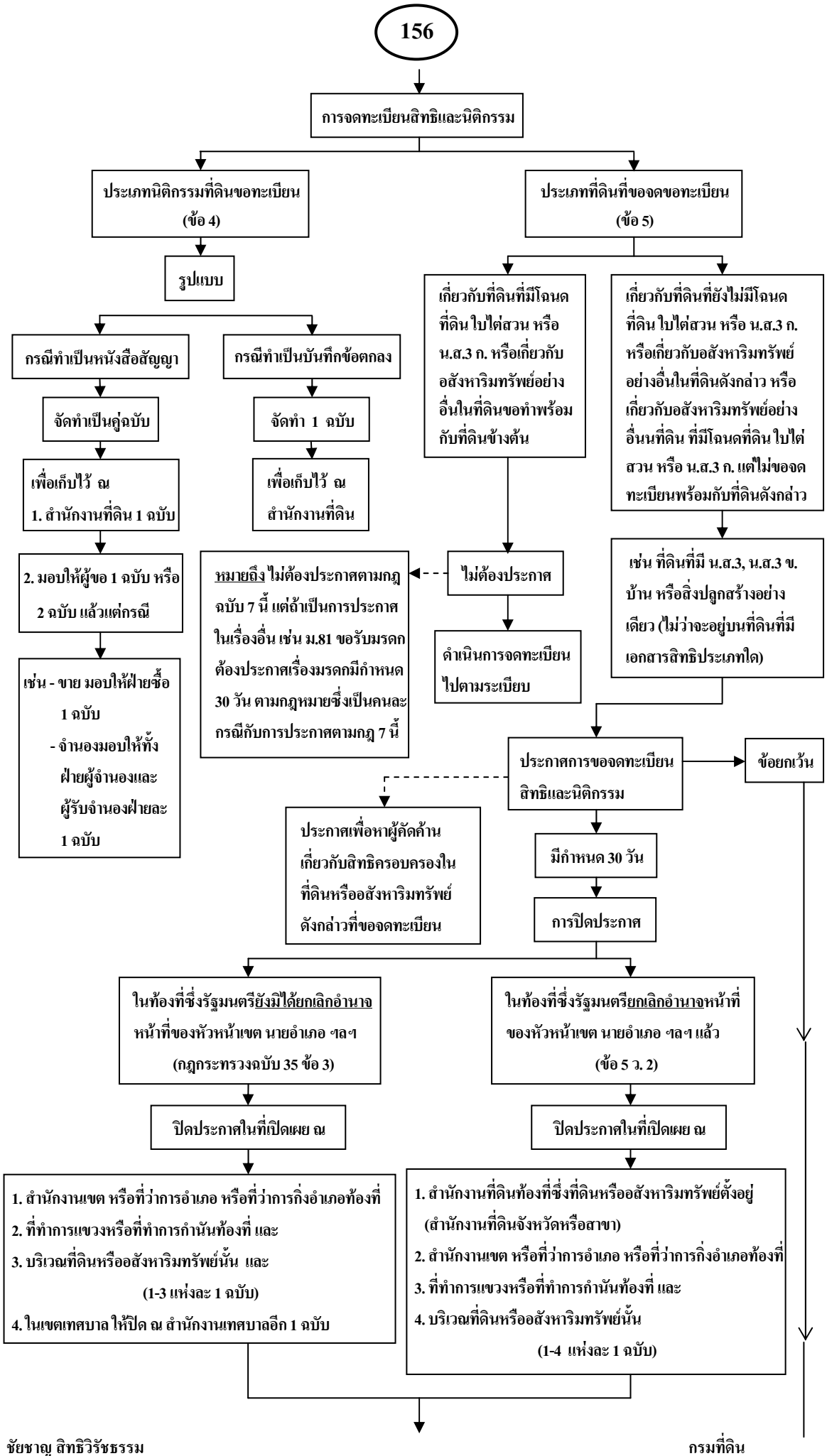

กฎกระทรวงออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป. ที่ดิน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2532)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับ 38 (ต่อมาฉบับ 38 ถูกยกเลิกโดย ฉบับ 41 และฉบับ 41 ถูกยกเลิกโดยฉบับ 47)
เป็นเรื่องแก้ไขค่าธรรมเนียมในกฎ ฉบับ 32
กฎกระทรวง ฉบับที่ 37, (พ.ศ. 2532)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับ 47
เป็นเรื่องแก้ไขค่าธรรมเนียมในกฎ ฉบับ 32
กฎกระทรวง ฉบับที่ 38 (พ.ศ. 2532)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว. 1 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับ 41 (ต่อมากฎฉบับ 41 ถูกยกเลิกโดย ฉบับที่ 47)
เป็นเรื่องแก้ไขค่าธรรมเนียมในกฎ 32
กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2533)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 56 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
เป็นเรื่องแก้ไขกฎ ฉบับ 5 เรื่องใบแทน
กฎกระทรวง ฉบับที่ 40, 41 (พ.ศ. 2534)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 47
เป็นเรื่องแก้ไขค่าธรรมเนียมในกฎ ฉบับ 32
กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2536)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม.77 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไข กฎกระทรวง ฉบับที่ 7
ดู ช. 77
กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537)
อาศัยอำนาจใน ม.6, ม.8 และม.9 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และม. 56 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการออกเอกสารสิทธิในที่ดินตาม ป. ที่ดิน
ดู ช. 78
กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2537)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับ 46 (ต่อมากฎฉบับ 46 ถูกยกเลิกโดย ฉบับที่ 47)
เป็นเรื่องแก้ไขค่าธรรมเนียมในกฎ ฉบับ 32
กฎกระทรวง ฉบับที่ 45 (พ.ศ. 2537)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 8 ตรี ว.2 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
ดู ช. 19
กฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 แห่ง ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 47
เป็นเรื่องการแก้ไขค่าธรรมเนียมในกฎ 32
กฎกระทรวง ฉบับที่ 47,48 (พ.ศ. 2541, 2542)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 แห่ง ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตาม ป.ที่ดิน
ดู ช. 80

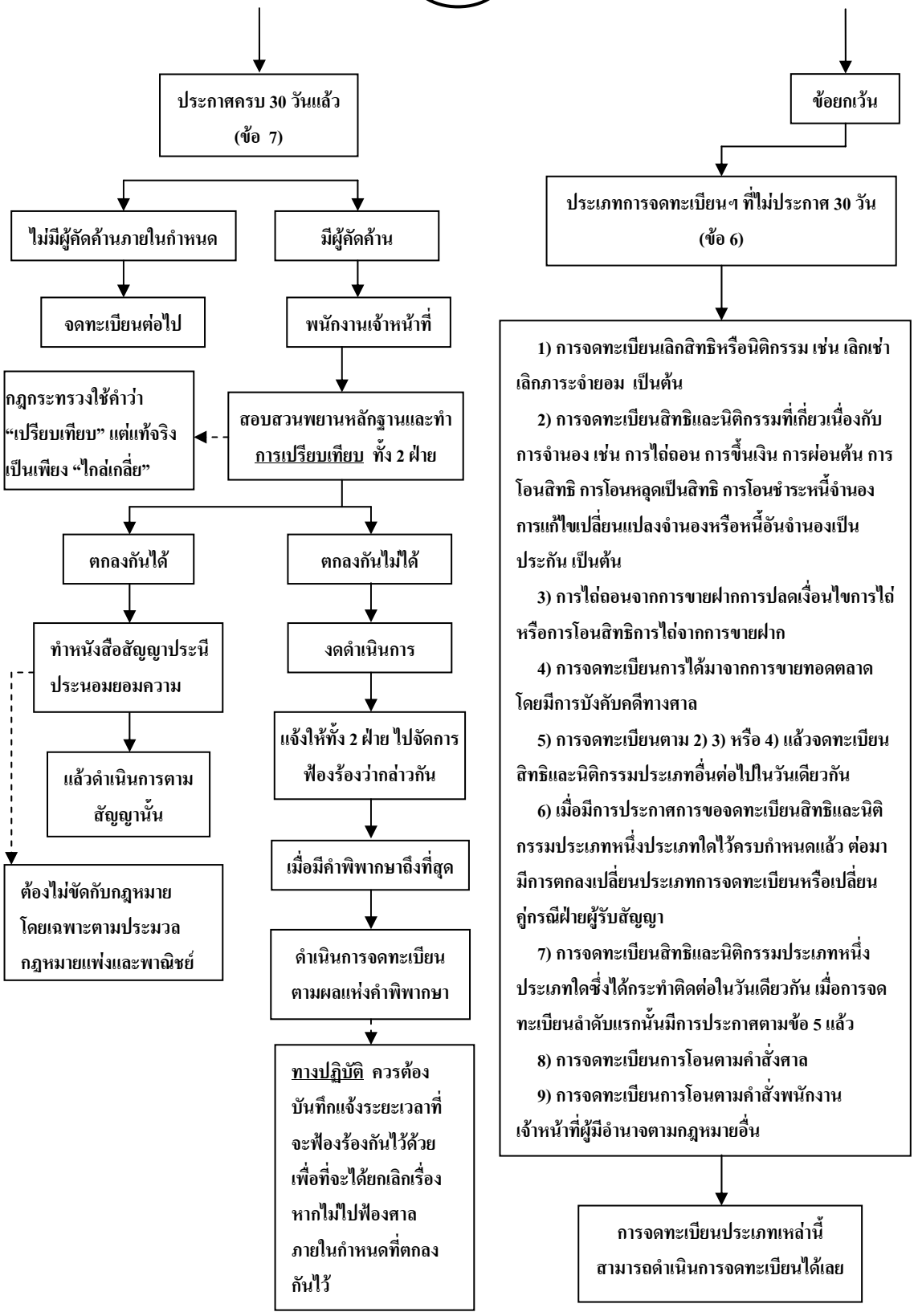

กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวนฯ พ.ศ. 2544
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 61 ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องของการดำเนินการตามมาตรา 61 ป. ที่ดิน
ถูกยกเลิก โดย กฎกระทรวงฯ ฉบับใหม่ พ.ศ. 2553
กฎกระทรวง ฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2544)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 65 ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 ข้อ 1 (1)
ดู ช. 48
กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 96 ทวิ ป. ที่ดิน
กำหนดหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวกรณีนำเงินมาลงทุน
ดู ช. 66
กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2548)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 2 (7) (ค)
ดู ช. 80
กฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2549)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการเพิ่มเติม/แก้ไข กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 2 (7)(ฎ/1) และข้อ 2 (7)(ฎ)
ดู ช. 80
กฎกระทรวง ฉบับที่ 52 (พ.ศ. 2549)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และม. 77 ว.1 ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 ข้อ 1
ดู ช. 77
กฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2549)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 2 (10)
ดู ช. 80
กฎกระทรวง ฉบับที่ 54 (พ.ศ. 2553)
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 103 ว.1 ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 2 (7) (ค)
ดู ช. 80
กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนฯ พ.ศ. 2553
อาศัยอำนาจใน ม.15 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน และ ม. 61 ว.9 ป. ที่ดิน
เป็นเรื่องการยกเลิกกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตั้งคณะกรรมการฯ พ.ศ. 2544 แล้วบัญญัติใหม่
ดู ช. 45

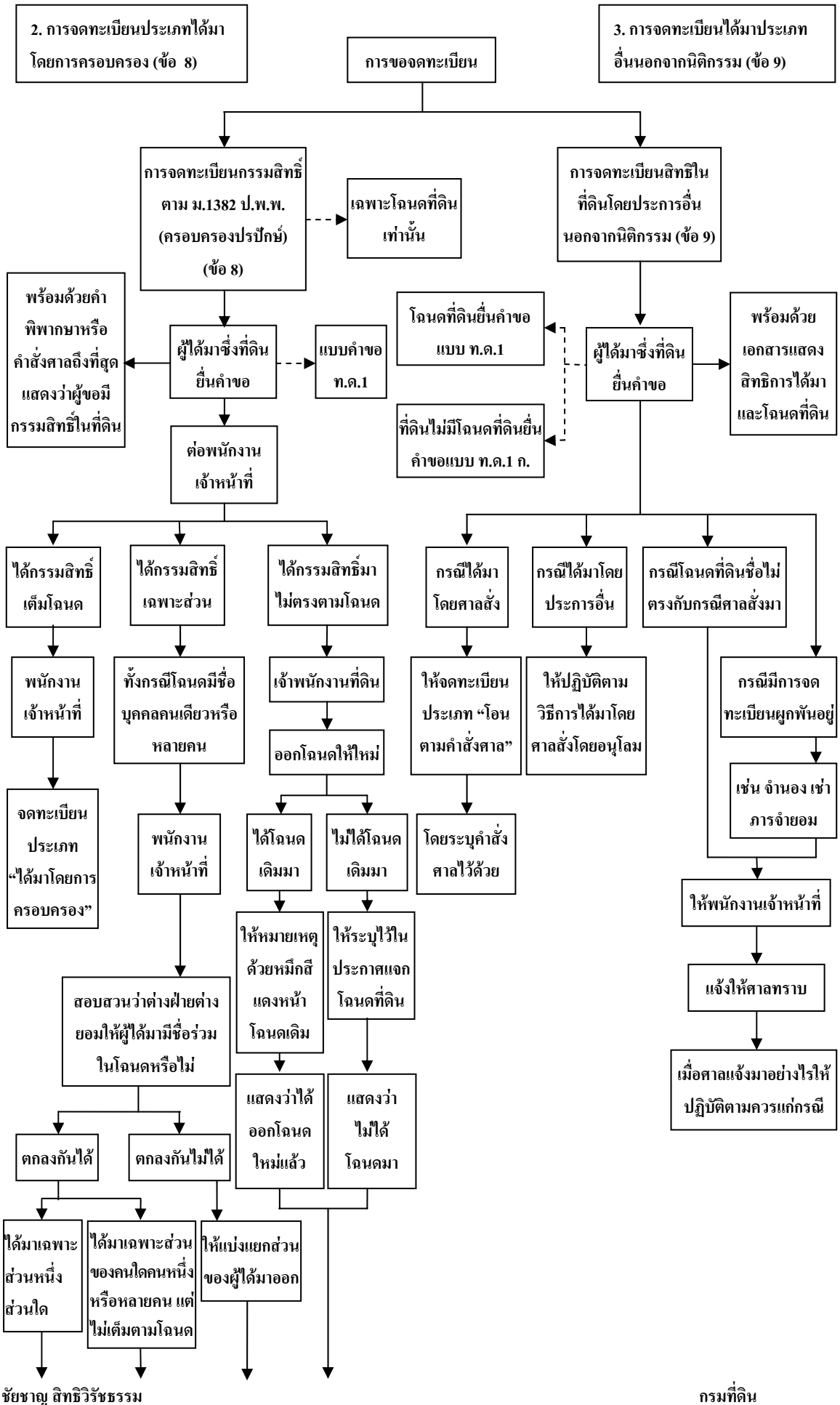
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497)

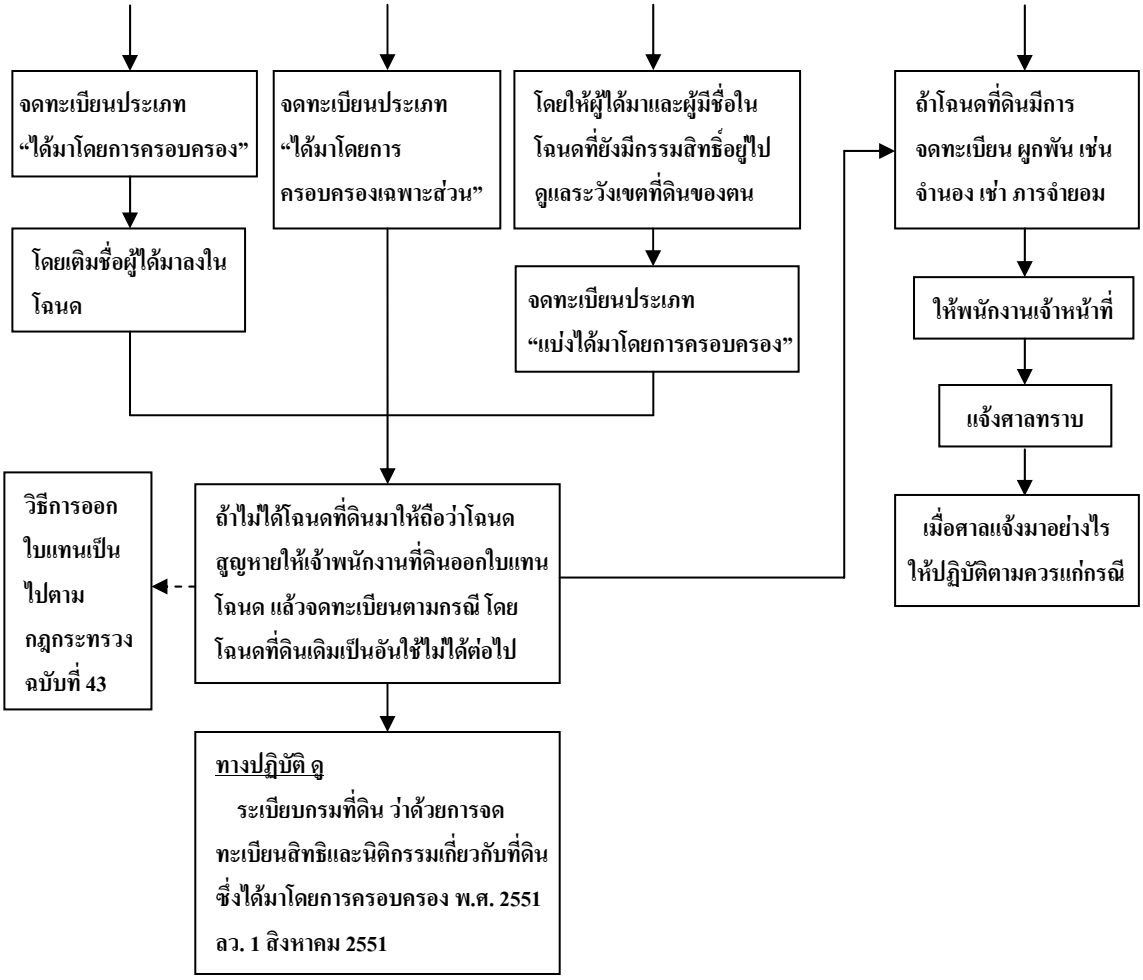
(แก้ไขโดยฉบับที่ 33, 35, 42 และ 52)




การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ประเภทนิติกรรมที่ดินขอทะเบียน (ข้อ 4)
ประเภทที่ดินที่ขอจดขอทะเบียน (ข้อ 5)
รูปแบบ
กรณีทำเป็นหนังสือสัญญา
กรณีทำเป็นบันทึกข้อตกลง
จัดทำเป็นคู่ฉบับ
จัดทำ 1 ฉบับ
เพื่อเก็บไว้ ณ 1. สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ
เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
2. มอบให้ผู้ขอ 1 ฉบับ หรือ 2 ฉบับ แล้วแต่กรณี
เช่น - ขาย มอบให้ฝ่ายซื้อ 1 ฉบับ - จำนองมอบให้ทั้งฝ่ายผู้จำนองและผู้รับจำนองฝ่ายละ 1 ฉบับ
เกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ น.ส.3 ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินขอทำพร้อมกับที่ดินข้างต้น
เกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ น.ส.3 ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนที่ดิน ที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ น.ส.3 ก. แต่ไม่ขอจดทะเบียนพร้อมกับที่ดินดังกล่าว
ไม่ต้องประกาศ
หมายถึง ไม่ต้องประกาศตามกฎฉบับ 7 นี้ แต่ถ้าเป็นการประกาศในเรื่องอื่น เช่น ม.81 ขอรับมรดกต้องประกาศเรื่องมรดกมีกำหนด 30 วัน ตามกฎหมายซึ่งเป็นคนละกรณีกับการประกาศตามกฎ 7 นี้
ดำเนินการจดทะเบียนไปตามระเบียบ
เช่น ที่ดินที่มี น.ส.3, น.ส.3 ข. บ้าน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียว (ไม่ว่าจะอยู่บนที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภทใด)
ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ข้อยกเว้น
ประกาศเพื่อหาผู้คัดค้านเกี่ยวกับสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ขอจดทะเบียน
มีกำหนด 30 วัน
การปิดประกาศ
ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ ฯลฯ (กฎกระทรวงฉบับ 35 ข้อ 3)
ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียกเลิกอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ ฯลฯ แล้ว (ข้อ 5 ว. 2)
ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ
ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ
1. สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่
2. ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และ
3. บริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น และ (1-3 แห่งละ 1 ฉบับ)
4. ในเขตเทศบาล ให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีก 1 ฉบับ
1. สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ (สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา)
2. สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่
3. ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และ
4. บริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น (1-4 แห่งละ 1 ฉบับ)

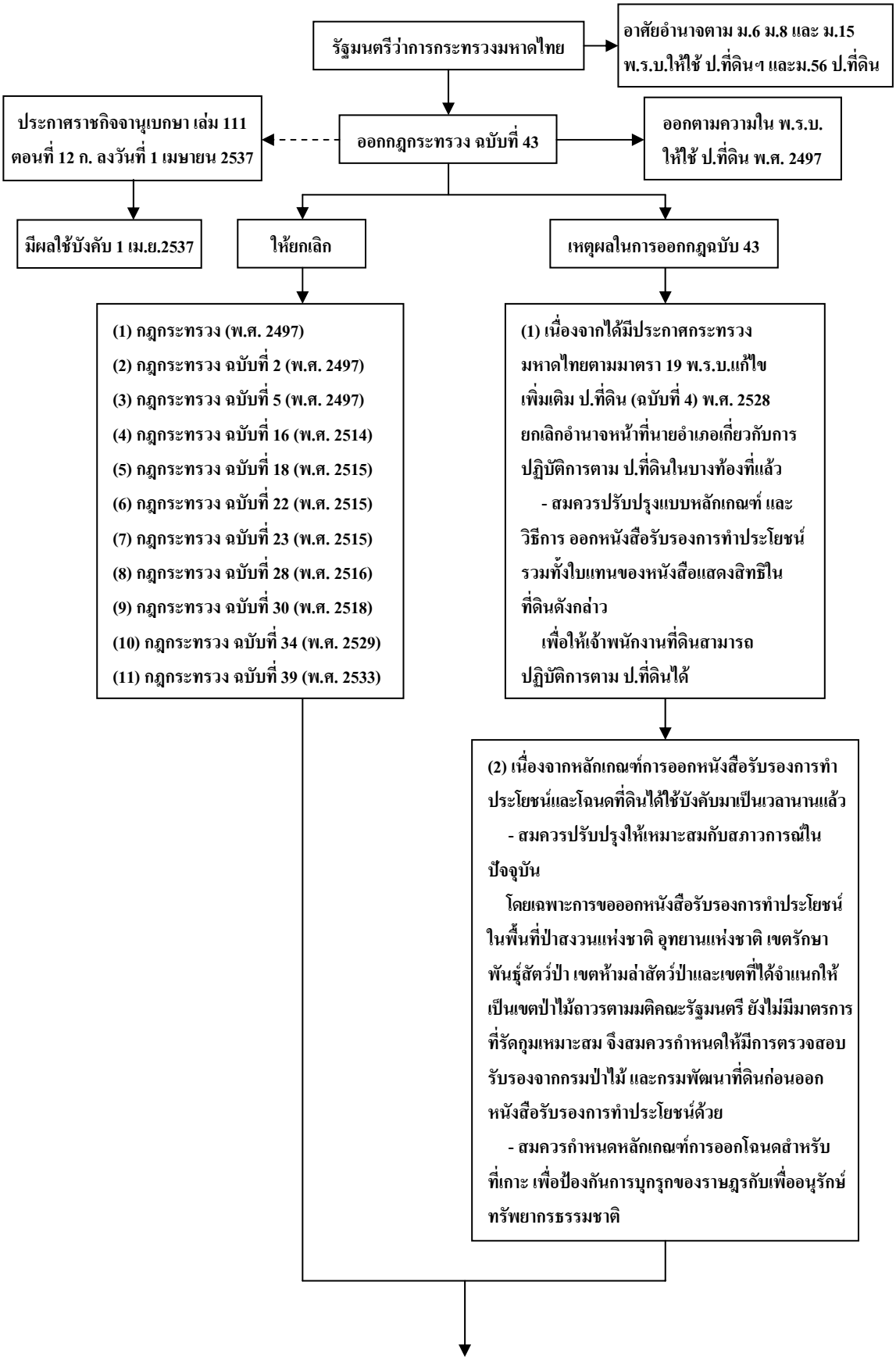

ประกาศครบ 30 วันแล้ว (ข้อ 7)
ไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนด
มีผู้คัดค้าน
จดทะเบียนต่อไป
พนักงานเจ้าหน้าที่
กฎกระทรวงใช้คำว่า "เปรียบเทียบ" แต่แท้จริงเป็นเพียง "ไกล่เกลี่ย"
สอบสวนพยานหลักฐานและทำ การเปรียบเทียบ ทั้ง 2 ฝ่าย
ตกลงกันได้
ตกลงกันไม่ได้
ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความ
งดดำเนินการ
แล้วดำเนินการตามสัญญานั้น
แจ้งให้ทั้ง 2 ฝ่าย ไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกัน
ต้องไม่ขัดกับกฎหมายโดยเฉพาะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
เมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุด
ดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา
ทางปฏิบัติ ควรต้องบันทึกแจ้งระยะเวลาที่จะฟ้องร้องกันไว้ด้วย เพื่อที่จะได้ยกเลิกเรื่องหากไม่ไปฟ้องศาลภายในกำหนดที่ตกลงกันไว้
ข้อยกเว้น
ประเภทการจดทะเบียนฯ ที่ไม่ประกาศ 30 วัน (ข้อ 6)
1) การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า เลิกภาระจำยอม เป็นต้น
2) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับการจำนอง เช่น การไถ่ถอน การขึ้นเงิน การผ่อนต้น การโอนสิทธิ การโอนหลุดเป็นสิทธิ การโอนชำระหนี้จำนอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกัน เป็นต้น
3) การไถ่ถอนจากการขายฝากการปลดเงื่อนไขการไถ่หรือการโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก
4) การจดทะเบียนการได้มาจากการขายทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาล
5) การจดทะเบียนตาม 2) 3) หรือ 4) แล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกัน
6) เมื่อมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว ต่อมามีการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา
7) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดซึ่งได้กระทำติดต่อในวันเดียวกัน เมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกนั้นมีการประกาศตามข้อ 5 แล้ว
8) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล
9) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น
การจดทะเบียนประเภทเหล่านี้สามารถดำเนินการจดทะเบียนได้เลย

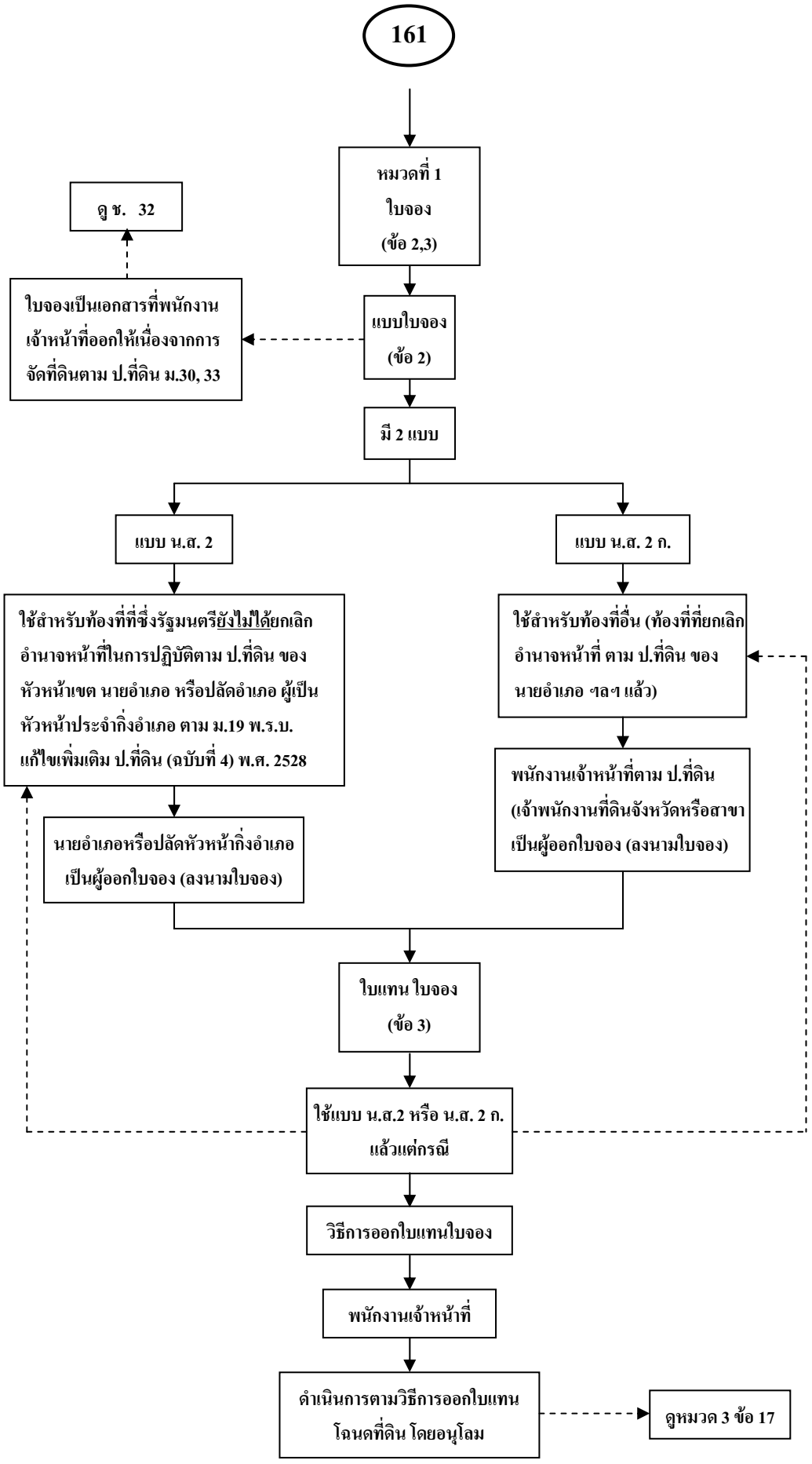

2. การจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง (ข้อ 8)
การขอจดทะเบียน
3. การจดทะเบียนได้มาประเภทอื่นนอกจากนิติกรรม (ข้อ 9)
การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ตาม ม.1382 ป.พ.พ. (ครอบครองปรปักษ์) (ข้อ 8)
เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น
การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม (ข้อ 9)
พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดแสดงว่าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ผู้ได้มาซึ่งที่ดินยื่นคำขอ
แบบคำขอ ท.ด.1
โฉนดที่ดินยื่นคำขอแบบ ท.ด.1
ที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินยื่นคำขอแบบ ท.ด.1 ก.
ผู้ได้มาซึ่งที่ดินยื่นคำขอ
พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ได้กรรมสิทธิ์เต็มโฉนด
ได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน
ได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนด
กรณีได้มาโดยศาลสั่ง
กรณีได้มาโดยประการอื่น
กรณีโฉนดที่ดินชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา
พนักงานเจ้าหน้าที่
ทั้งกรณีโฉนดมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน
เจ้าพนักงานที่ดิน
ให้จดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”
ให้ปฏิบัติตามวิธีการได้มาโดยศาลสั่งโดยอนุโลม
กรณีมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่
เช่น จำนอง เช่าภารจำยอม
จดทะเบียนประเภท “ได้มาโดยการครอบครอง”
พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดให้ใหม่
ได้โฉนดเดิมมา
ไม่ได้โฉนดเดิมมา
โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงหน้าโฉนดเดิม
ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน
แจ้งให้ศาลทราบ
สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดหรือไม่
แสดงว่าได้ออกโฉนดใหม่แล้ว
แสดงว่าไม่ได้โฉนดมา
เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี
ตกลงกันได้
ตกลงกันไม่ได้
ได้มาเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด
ได้มาเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคน แต่ไม่เต็มตามโฉนด
ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก

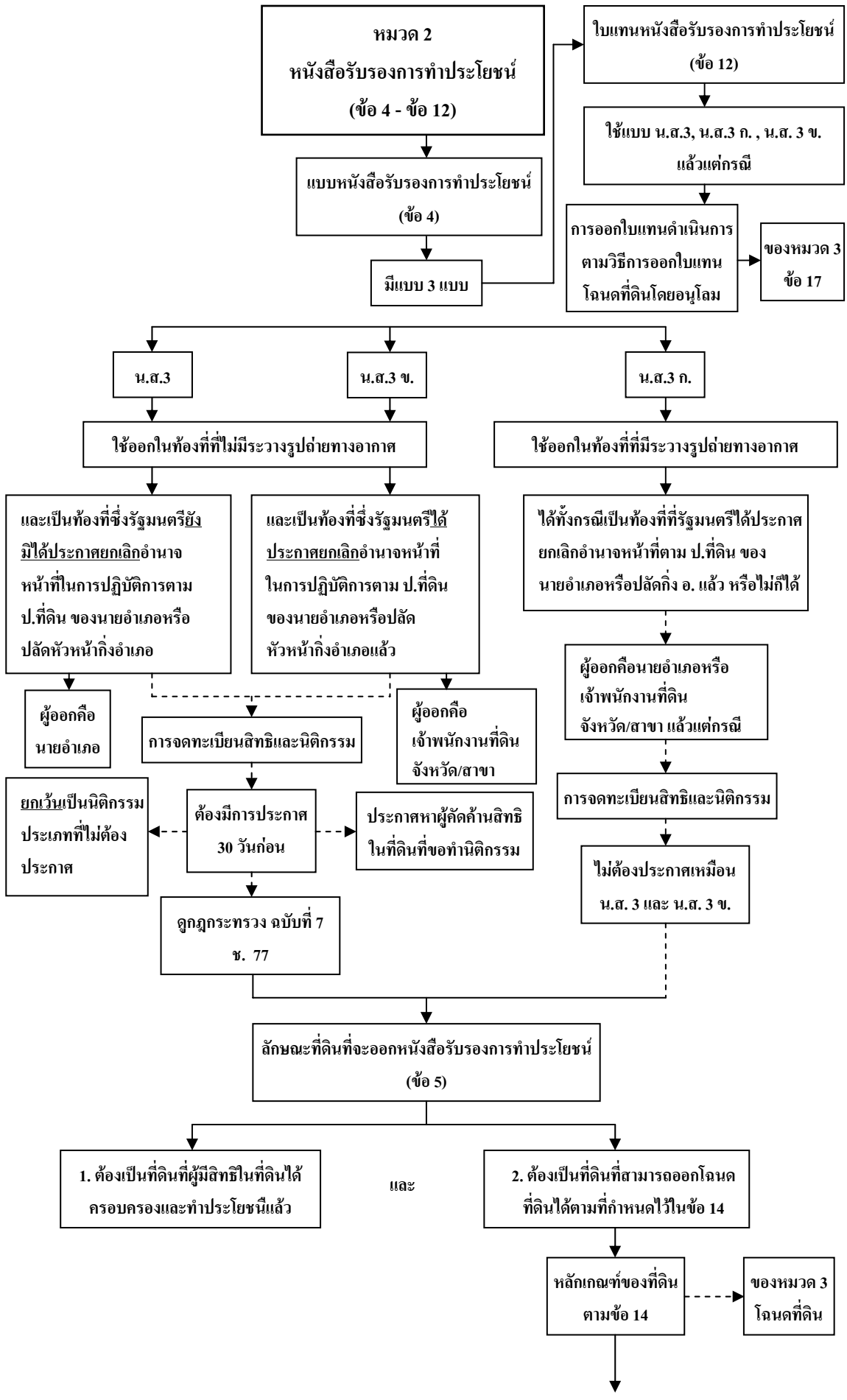

จดทะเบียนประเภท “ได้มาโดยการครอบครอง”
จดทะเบียนประเภท “ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”
โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวังเขตที่ดินของตน
ถ้าโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียน ผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภารจำยอม
โดยเติมชื่อผู้ได้มาลงในโฉนด
จดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
แจ้งศาลทราบ
วิธีการออกใบแทนเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43
ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดสูญหายให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนด แล้วจดทะเบียนตามกรณี โดยโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป
เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี
ทางปฏิบัติ ดู
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. 2551 ลว. 1 สิงหาคม 2551

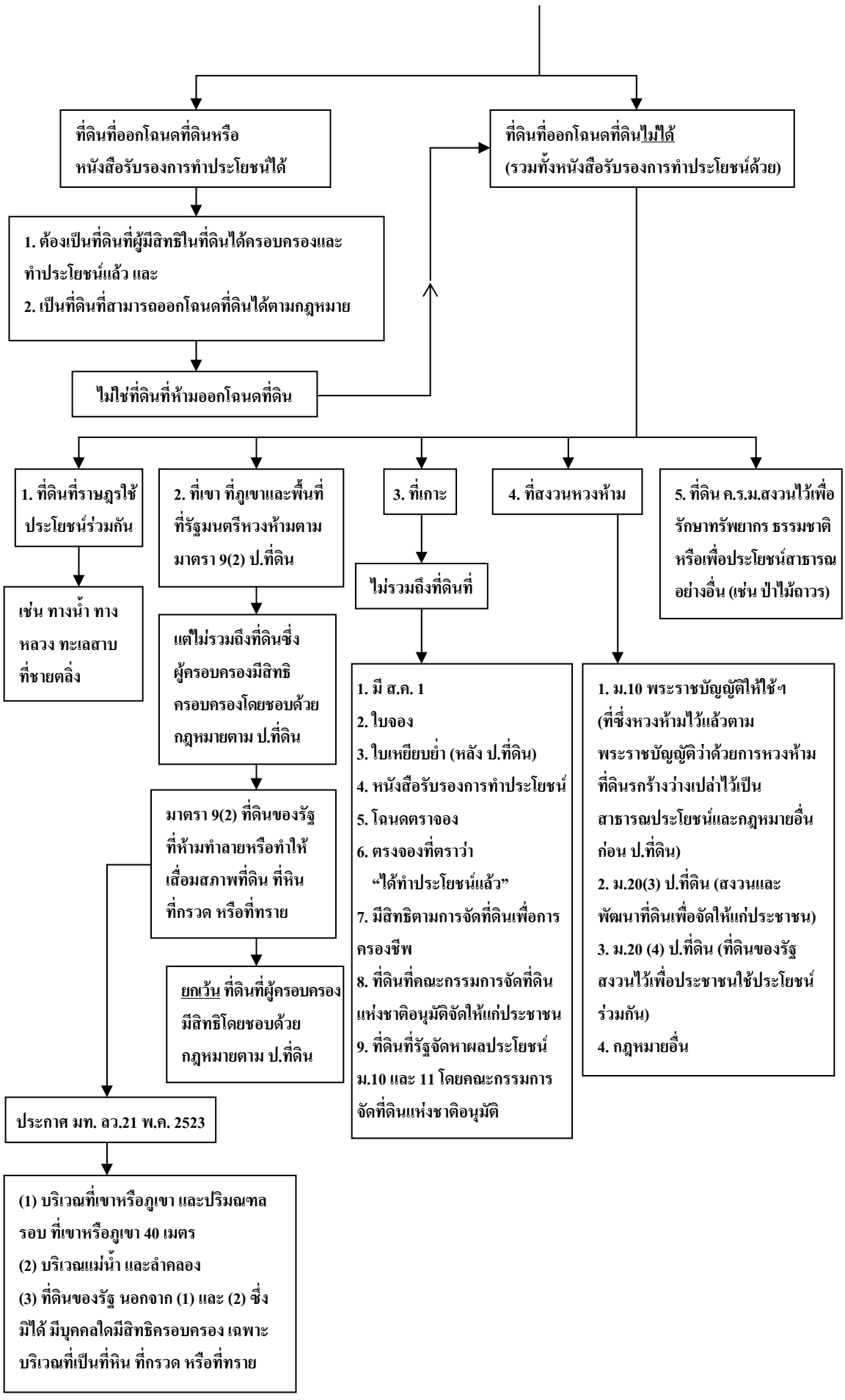
กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537)

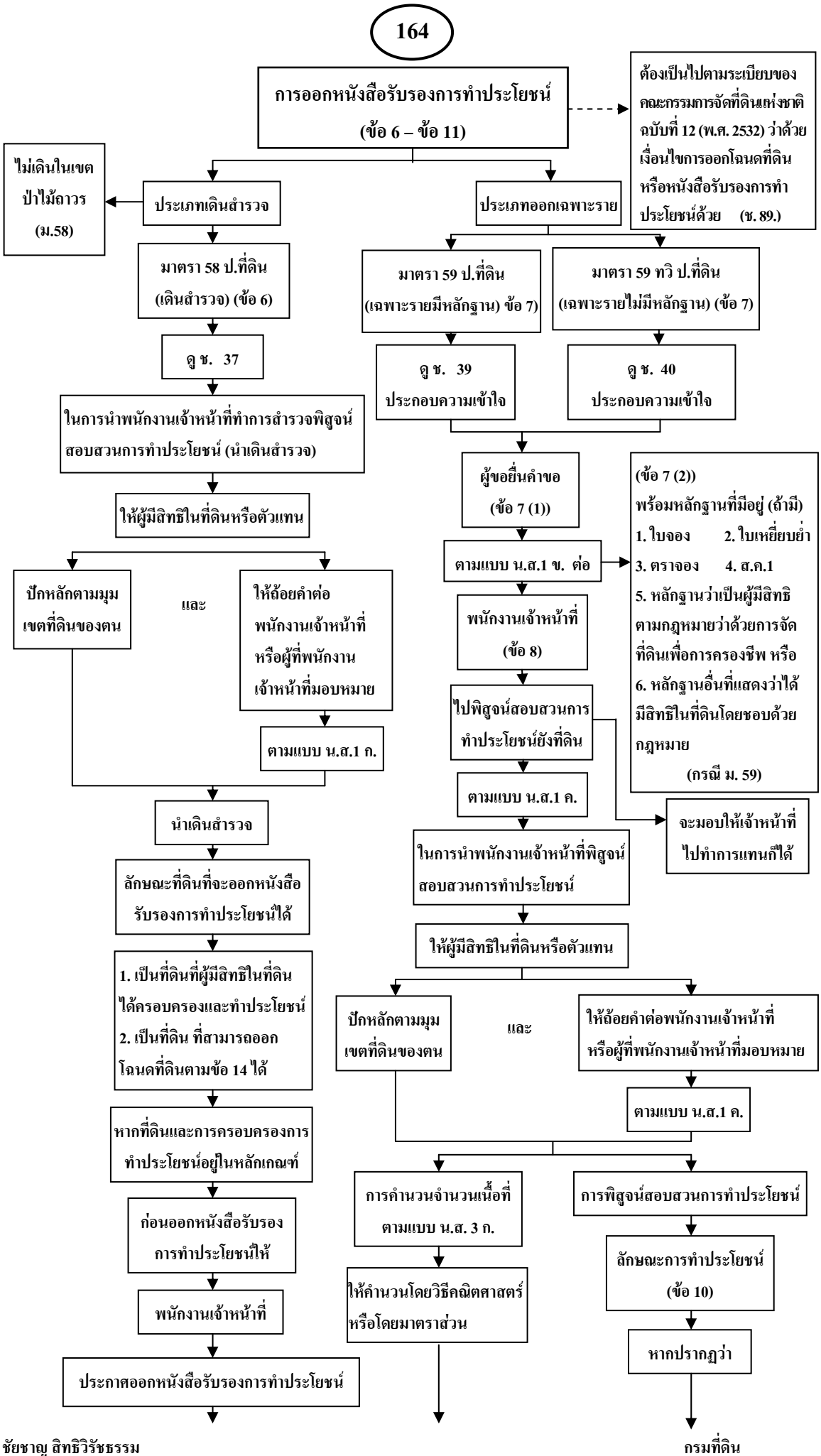
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

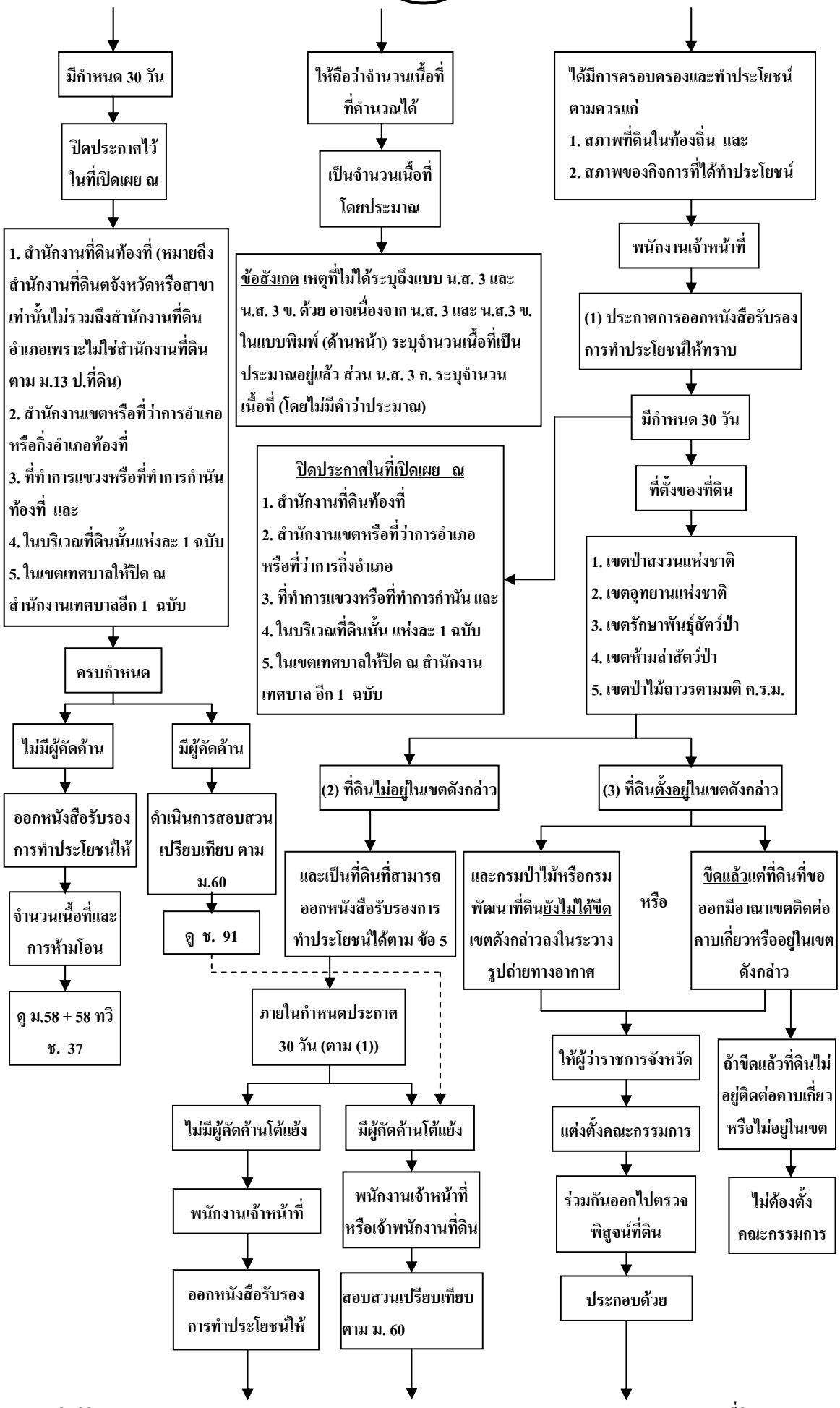


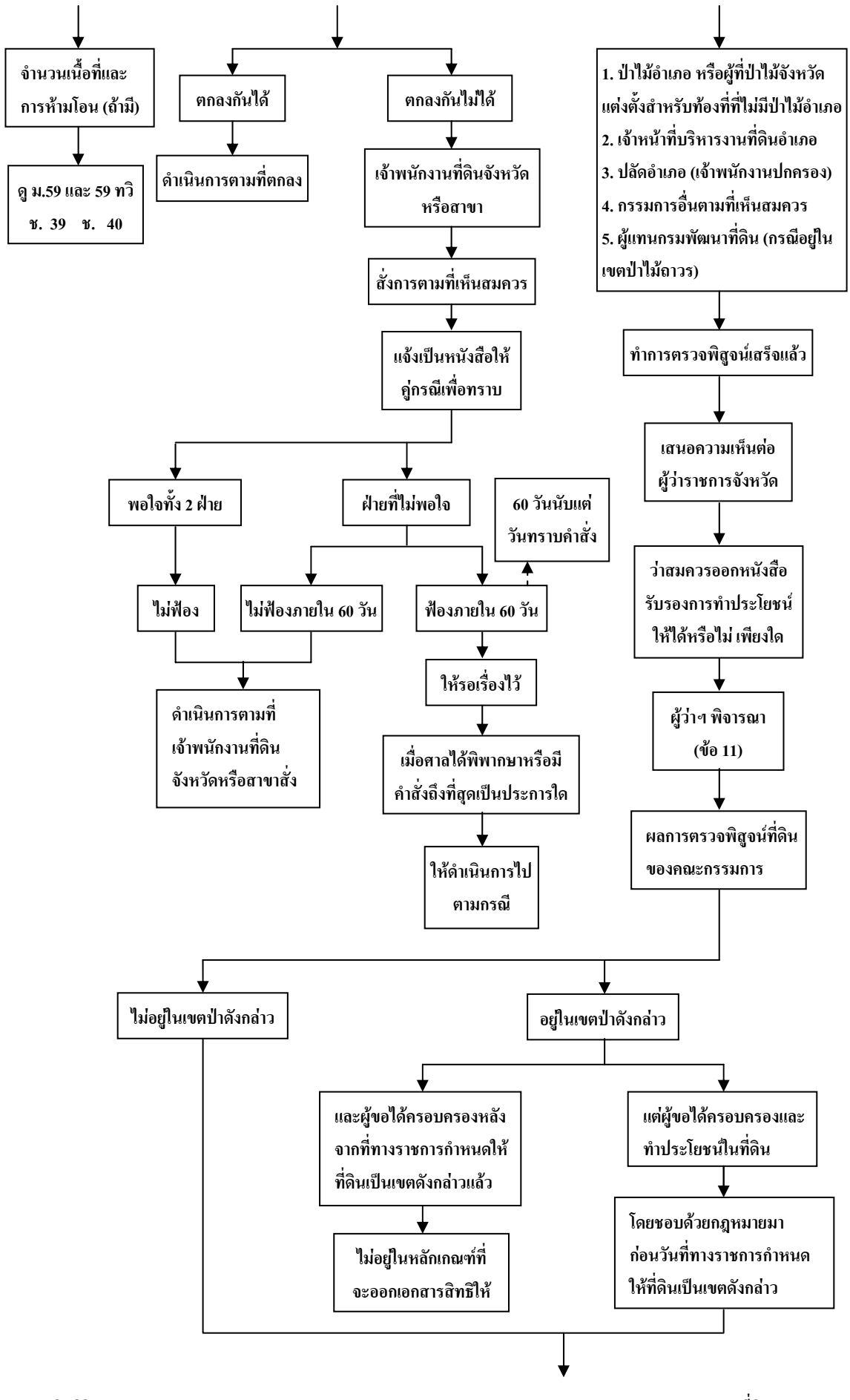

หมวดที่ 1
ใบจอง
(ข้อ 2,3)
ดู ช. 32
ใบจองเป็นเอกสารที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้เนื่องจากการจัดที่ดินตาม ป.ที่ดิน ม.30, 33
แบบใบจอง
(ข้อ 2)
มี 2 แบบ
แบบ น.ส. 2
แบบ น.ส. 2 ก.
ใช้สำหรับท้องที่ที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตาม ป.ที่ดิน ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตาม ม.19 พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม ป.ที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2528
ใช้สำหรับท้องที่อื่น (ท้องที่ที่ยกเลิกอำนาจหน้าที่ ตาม ป.ที่ดิน ของนายอำเภอ ฯลฯ แล้ว)
นายอำเภอหรือปลัดหัวหน้ากิ่งอำเภอเป็นผู้ออกใบจอง (ลงนามใบจอง)
พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.ที่ดิน (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาเป็นผู้ออกใบจอง (ลงนามใบจอง)
ใบแทน ใบจอง
(ข้อ 3)
ใช้แบบ น.ส.2 หรือ น.ส. 2 ก. แล้วแต่กรณี
วิธีการออกใบแทนใบจอง
พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยอนุโลม
ดูหมวด 3 ข้อ 17

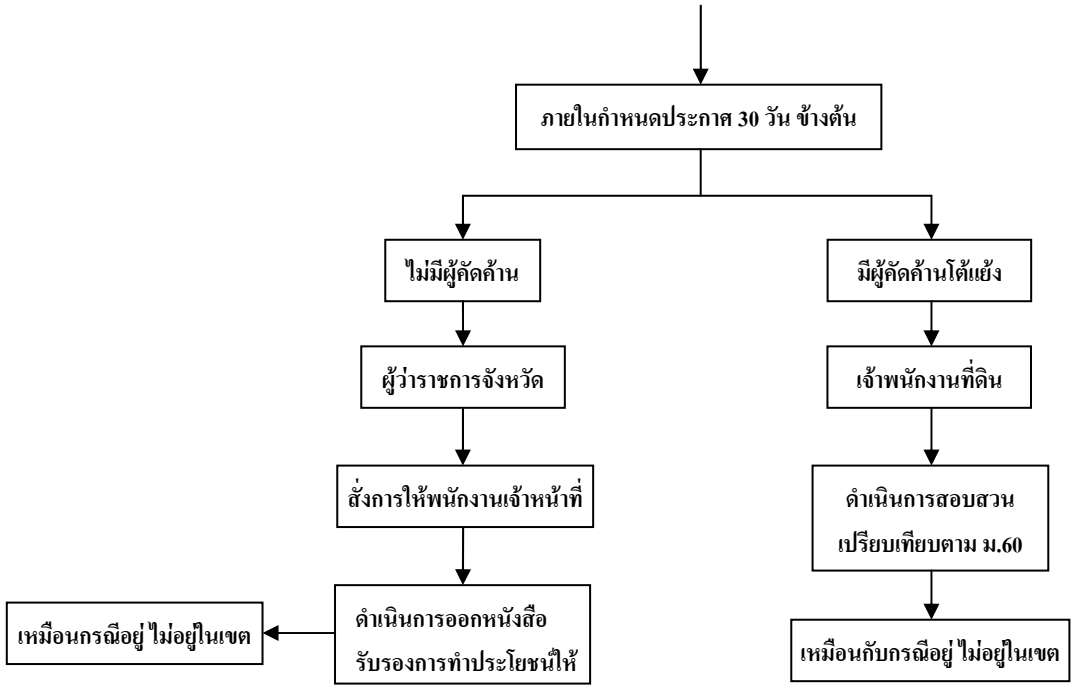

หมวด 2
หนังสือรับรองการทำประโยชน์
(ข้อ 4 - ข้อ 12)
แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(ข้อ 4)
มีแบบ 3 แบบ
ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(ข้อ 12)
ใช้แบบ น.ส.3, น.ส.3 ก. , น.ส. 3 ข.
แล้วแต่กรณี
การออกใบแทนดำเนินการ
ตามวิธีการออกใบแทน
โฉนดที่ดินโดยอนุโลม
ของหมวด 3
ข้อ 17
น.ส.3
น.ส.3 ข.
น.ส.3 ก.
ใช้ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ
ใช้ออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ
และเป็นท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียัง
มิได้ประกาศยกเลิกอำนาจ
หน้าที่ในการปฏิบัติการตาม
ป.ที่ดิน ของนายอำเภอหรือ
ปลัดหัวหน้ากิ่งอำเภอ
และเป็นท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีได้
ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่
ในการปฏิบัติการตาม ป.ที่ดิน
ของนายอำเภอหรือปลัด
หัวหน้ากิ่งอำเภอแล้ว
ได้ทั้งกรณีเป็นท้องที่ที่รัฐมนตรีได้ประกาศ
ยกเลิกอำนาจหน้าที่ตาม ป.ที่ดิน ของ
นายอำเภอหรือปลัดกิ่ง อ. แล้ว หรือไม่ก็ได้
ผู้ออกคือ
นายอำเภอ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ผู้ออกคือ
เจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัด/สาขา
ผู้ออกคือนายอำเภอหรือ
เจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัด/สาขา แล้วแต่กรณี
ยกเว้นเป็นนิติกรรม
ประเภทที่ไม่ต้อง
ประกาศ
ต้องมีการประกาศ
30 วันก่อน
ประกาศหาผู้คัดค้านสิทธิ
ในที่ดินที่ขอทำนิติกรรม
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ไม่ต้องประกาศเหมือน
น.ส. 3 และ น.ส. 3 ข.
ดูกฎกระทรวง ฉบับที่ 7
ข. 77
ลักษณะที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(ข้อ 5)
1. ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้
ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว
และ
2. ต้องเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนด
ที่ดินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14
หลักเกณฑ์ของที่ดิน
ตามข้อ 14
ของหมวด 3
โฉนดที่ดิน

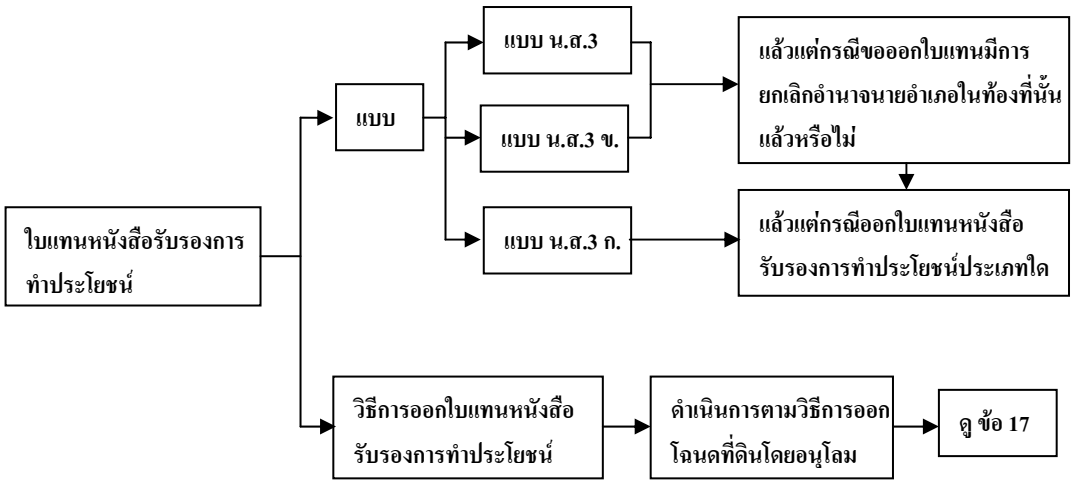

ที่ดินที่ออกโฉนดที่ดินหรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้
ที่ดินที่ออกโฉนดที่ดินไม่ได้
(รวมทั้งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย)
1. ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและ
ทำประโยชน์แล้ว และ
2. เป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย
ไม่ใช่ที่ดินที่ห้ามออกโฉนดที่ดิน
1. ที่ดินที่ราษฎรใช้
ประโยชน์ร่วมกัน
2. ที่เขา ที่ภูเขาและพื้นที่
ที่รัฐมนตรีหวงห้ามตาม
มาตรา 9(2) ป.ที่ดิน
3. ที่เกาะ
4. ที่สงวนหวงห้าม
5. ที่ดิน ค.ร.ม.สงวนไว้เพื่อ
รักษาทรัพยากร ธรรมชาติ
หรือเพื่อประโยชน์สาธารณ
อย่างอื่น (เช่น ป่าไม้ถาวร)
เช่น ทางน้ำ ทาง
หลวง ทะเลสาบ
ที่ชายตลิ่ง
แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่ง
ผู้ครอบครองมีสิทธิ
ครอบครองโดยชอบด้วย
กฎหมายตาม ป.ที่ดิน
ไม่รวมถึงที่ดินที่
มาตรา 9(2) ที่ดินของรัฐ
ที่ห้ามทำลายหรือทำให้
เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน
ที่กรวด หรือที่ทราย
ยกเว้น ที่ดินที่ผู้ครอบครอง
มีสิทธิโดยชอบด้วย
กฎหมายตาม ป.ที่ดิน
1. มี ส.ค. 1
2. ใบจอง
3. ใบเหยียบย่ำ (หลัง ป.ที่ดิน)
4. หนังสือรับรองการทำประโยชน์
5. โฉนดตราจอง
6. ตรงจองที่ตราว่า
"ได้ทำประโยชน์แล้ว"
7. มีสิทธิตามการจัดที่ดินเพื่อการ
ครองชีพ
8. ที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดิน
แห่งชาติอนุมัติจัดให้แก่ประชาชน
9. ที่ดินที่รัฐจัดหาผลประโยชน์
ม.10 และ 11 โดยคณะกรรมการ
จัดที่ดินแห่งชาติอนุมัติ
1. ม.10 พระราชบัญญัติให้ใช้ฯ
(ที่ซึ่งหวงห้ามไว้แล้วตาม
พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้าม
ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไว้เป็น
สาธารณประโยชน์และกฎหมายอื่น
ก่อน ป.ที่ดิน)
2. ม.20(3) ป.ที่ดิน (สงวนและ
พัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน)
3. ม.20 (4) ป.ที่ดิน (ที่ดินของรัฐ
สงวนไว้เพื่อประชาชนใช้ประโยชน์
ร่วมกัน)
4. กฎหมายอื่น
ประกาศ มท. ลว.21 พ.ค. 2523
(1) บริเวณที่เขาหรือภูเขา และปริมณฑล
รอบ ที่เขาหรือภูเขา 40 เมตร
(2) บริเวณแม่น้ำ และลำคลอง
(3) ที่ดินของรัฐ นอกจาก (1) และ (2) ซึ่ง
มิได้ มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง เฉพาะ
บริเวณที่เป็นที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย

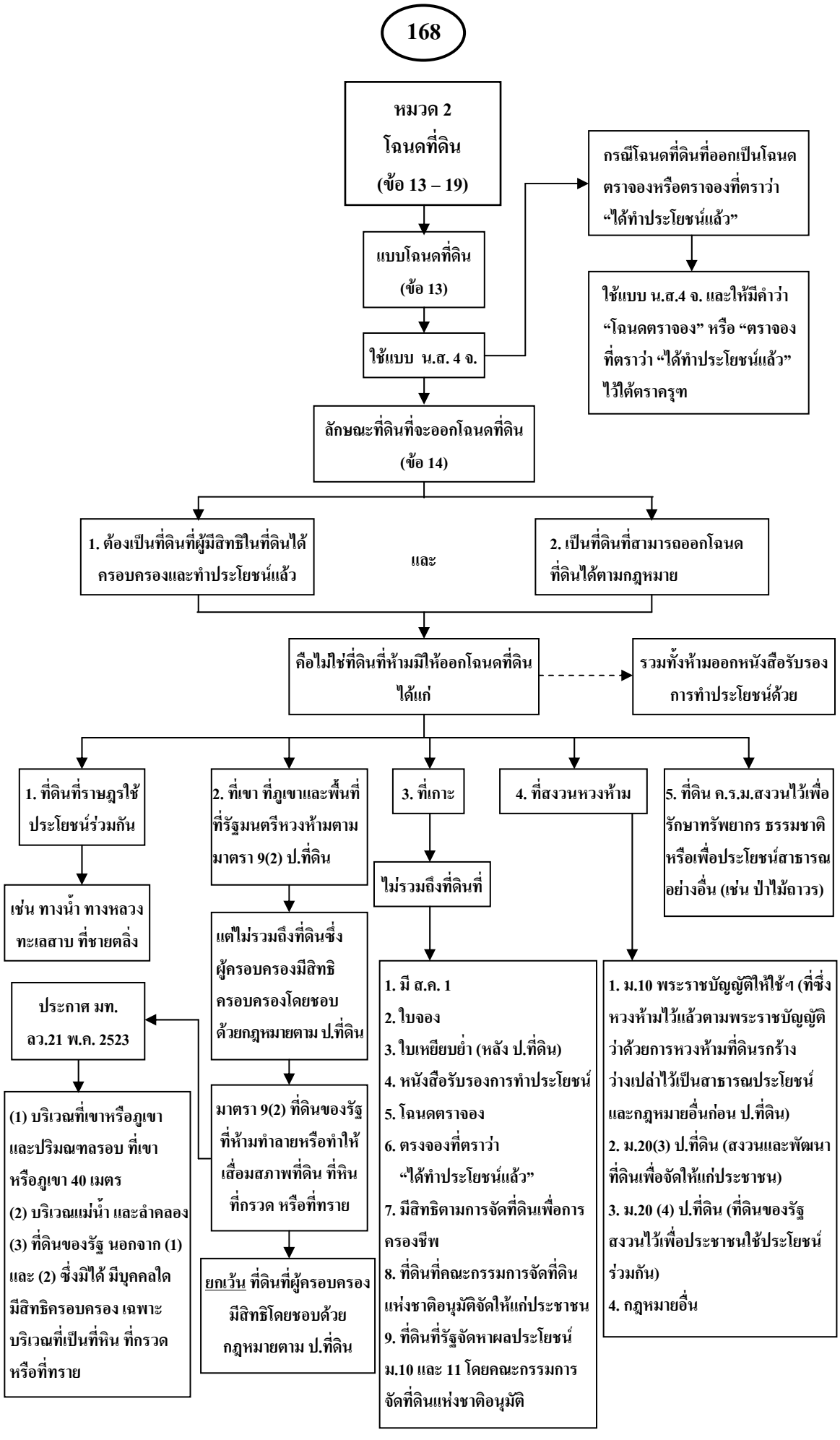

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(ข้อ 6 – ข้อ 11)
ต้องเป็นไปตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย (ข. 89.)
ประเภทเดินสำรวจ
ไม่เดินในเขตป่าไม้ถาวร (ม.58)
ประเภทออกเฉพาะราย
มาตรา 58 ป.ที่ดิน (เดินสำรวจ) (ข้อ 6)
ดู ข. 37
ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ (นำเดินสำรวจ)
ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทน
ปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตน
และ
ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย
ตามแบบ น.ส.1 ก.
นำเดินสำรวจ
ลักษณะที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้
1. เป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์
2. เป็นที่ดิน ที่สามารถออกโฉนดที่ดินตามข้อ 14 ได้
หากที่ดินและการครอบครองการทำประโยชน์อยู่ในหลักเกณฑ์
ก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่
ประกาศออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
มาตรา 59 ป.ที่ดิน (เฉพาะรายมีหลักฐาน) ข้อ 7)
มาตรา 59 ทวิ ป.ที่ดิน (เฉพาะรายไม่มีหลักฐาน) (ข้อ 7)
ดู ข. 39 ประกอบความเข้าใจ
ดู ข. 40 ประกอบความเข้าใจ
ผู้ขอยื่นคำขอ (ข้อ 7 (1))
(ข้อ 7 (2))
พร้อมหลักฐานที่มีอยู่ (ถ้ามี)
1. ใบจอง 2. ใบเหยียบย่ำ
3. ตราจอง 4. ส.ค.1
5. หลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือ
6. หลักฐานอื่นที่แสดงว่าได้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย
(กรณี ม. 59)
ตามแบบ น.ส.1 ข. ต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ (ข้อ 8)
ไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ยังที่ดิน
จะมอบให้เจ้าหน้าที่ไปทำการแทนก็ได้
ตามแบบ น.ส.1 ค.
ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์
ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทน
ปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตน
และ
ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย
ตามแบบ น.ส.1 ค.
การคำนวนจำนวนเนื้อที่ตามแบบ น.ส. 3 ก.
ให้คำนวนโดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน
การพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์
ลักษณะการทำประโยชน์ (ข้อ 10)
หากปรากฏว่า

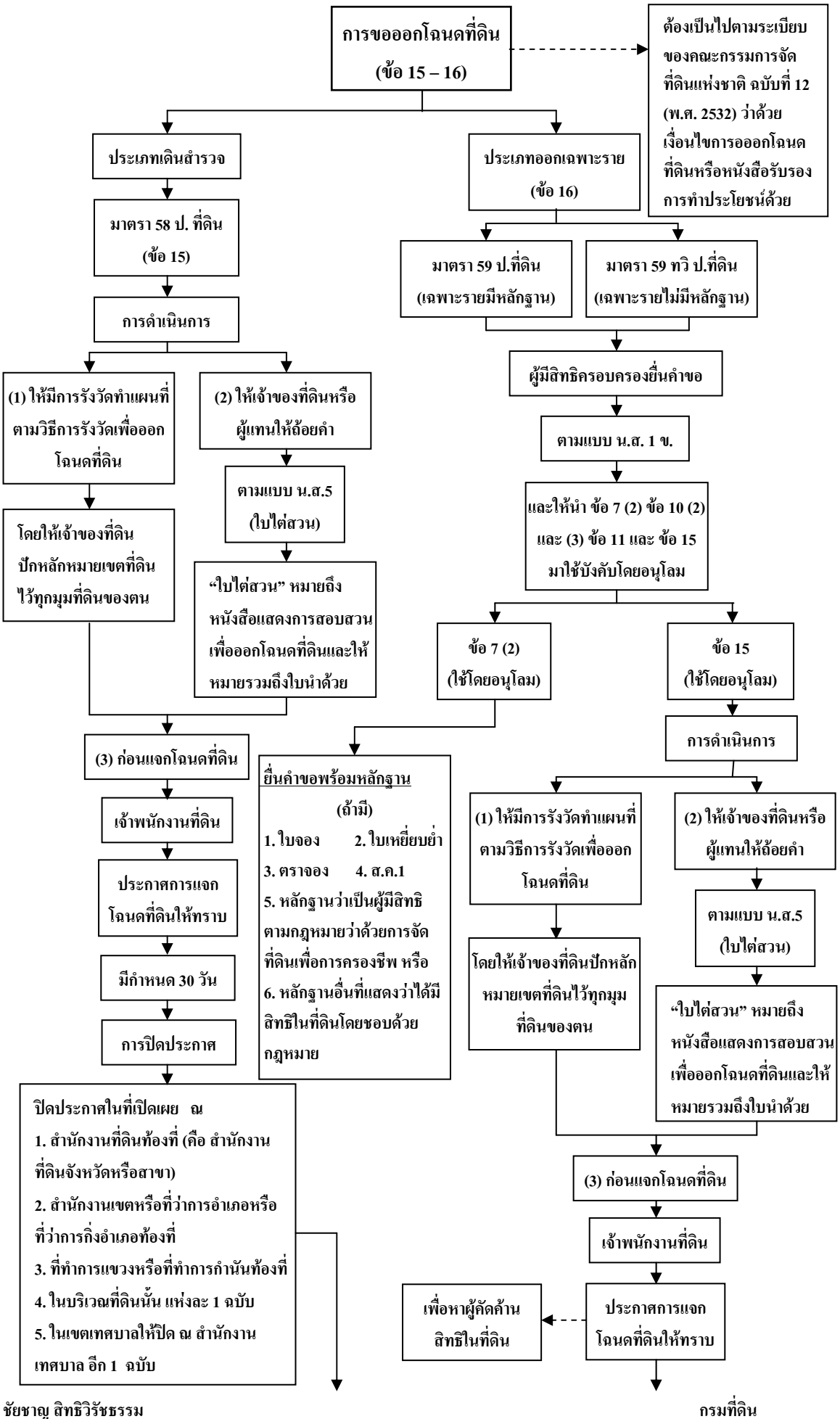

ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามควรแก่
1. สภาพที่ดินในท้องถิ่น และ
2. สภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์
พนักงานเจ้าหน้าที่
(1) ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบ
มีกำหนด 30 วัน
ที่ตั้งของที่ดิน
1. เขตป่าสงวนแห่งชาติ
2. เขตอุทยานแห่งชาติ
3. เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า
4. เขตห้ามล่าสัตว์ป่า
5. เขตป่าไม้ถาวรตามมติ ค.ร.ม.
(3) ที่ดินตั้งอยู่ในเขตดังกล่าว
(2) ที่ดินไม่อยู่ในเขตดังกล่าว
ขีดแล้วแต่ที่ดินที่ขอออกมีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตดังกล่าว
หรือ
และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตดังกล่าวลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศ
และเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตาม ข้อ 5
ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินประกอบด้วย
ถ้าขีดแล้วที่ดินไม่อยู่ติดต่อคาบเกี่ยวหรือไม่อยู่ในเขต
ไม่ต้องตั้งคณะกรรมการ
ภายในกำหนดประกาศ 30 วัน (ตาม (1))
ไม่มีผู้คัดค้านโต้แย้ง
มีผู้คัดค้านโต้แย้ง
พนักงานเจ้าหน้าที่
พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน
ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้
สอบสวนเปรียบเทียบตาม ม. 60
ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ตาม ม.60
ดู ช. 91
ไม่มีผู้คัดค้าน
มีผู้คัดค้าน
ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้
จำนวนเนื้อที่และการห้ามโอน
ดู ม.58 + 58 ทวิ ช. 37
ครบกำหนด
มีกำหนด 30 วัน
ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ
1. สำนักงานที่ดินท้องที่ (หมายถึงสำนักงานที่ดินตจังหวัดหรือสาขาเท่านั้นไม่รวมถึงสำนักงานที่ดินอำเภอเพราะไม่ใช่สำนักงานที่ดินตาม ม.13 ป.ที่ดิน)
2. สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่
3. ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และ
4. ในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละ 1 ฉบับ
5. ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีก 1 ฉบับ
ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้
เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ
ข้อสังเกต เหตุที่ไม่ได้ระบุถึงแบบ น.ส. 3 และ น.ส. 3 ข. ด้วย อาจเนื่องจาก น.ส. 3 และ น.ส.3 ข. ในแบบพิมพ์ (ด้านหน้า) ระบุจำนวนเนื้อที่เป็นประมาณอยู่แล้ว ส่วน น.ส. 3 ก. ระบุจำนวนเนื้อที่ (โดยไม่มีคำว่าประมาณ)
ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ
1. สำนักงานที่ดินท้องที่
2. สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ
3. ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน และ
4. ในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ 1 ฉบับ
5. ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาล อีก 1 ฉบับ

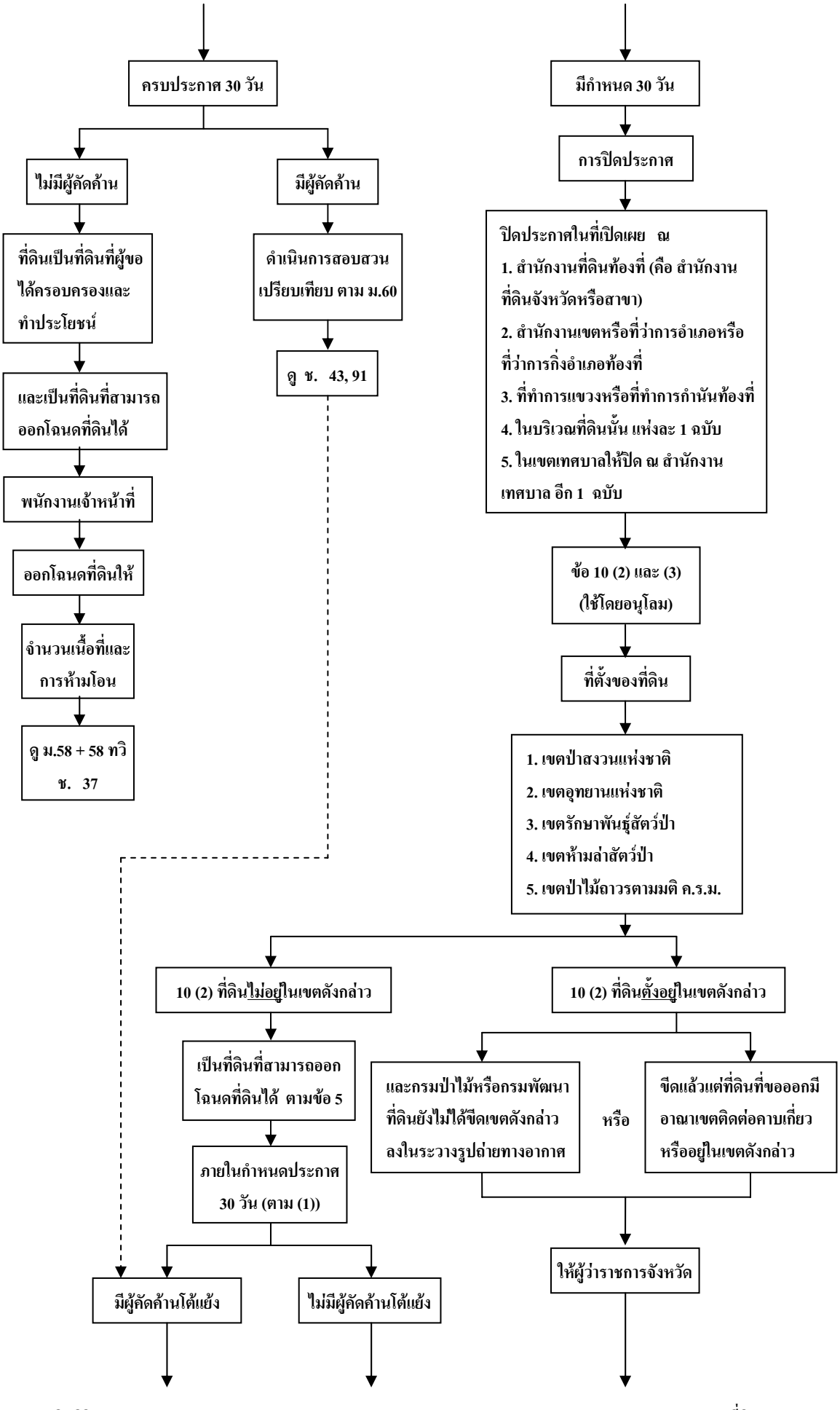

จำนวนเนื้อที่และการห้ามโอน (ถ้ามี)
ดู ม.59 และ 59 ทวิ
ช. 39 ช. 40
ตกลงกันได้
ดำเนินการตามที่ตกลง
ตกลงกันไม่ได้
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา
สั่งการตามที่เห็นสมควร
แจ้งเป็นหนังสือให้คู่กรณีเพื่อทราบ
1. ป่าไม้อำเภอ หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดแต่งตั้งสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ
2. เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ
3. ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง)
4. กรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร
5. ผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน (กรณีอยู่ในเขตป่าไม้ถาวร)
ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว
เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัด
ว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด
ผู้ว่าฯ พิจารณา (ข้อ 11)
ผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการ
พอใจทั้ง 2 ฝ่าย
ฝ่ายที่ไม่พอใจ
60 วันนับแต่วันทราบคำสั่ง
ไม่ฟ้อง
ไม่ฟ้องภายใน 60 วัน
ฟ้องภายใน 60 วัน
ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาสั่ง
ให้รอเรื่องไว้
เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดเป็นประการใด
ให้ดำเนินการไปตามกรณี
ไม่อยู่ในเขตป่าดังกล่าว
อยู่ในเขตป่าดังกล่าว
และผู้ขอได้ครอบครองหลังจากที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินเป็นเขตดังกล่าวแล้ว
ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกเอกสารสิทธิให้
แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน
โดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินเป็นเขตดังกล่าว

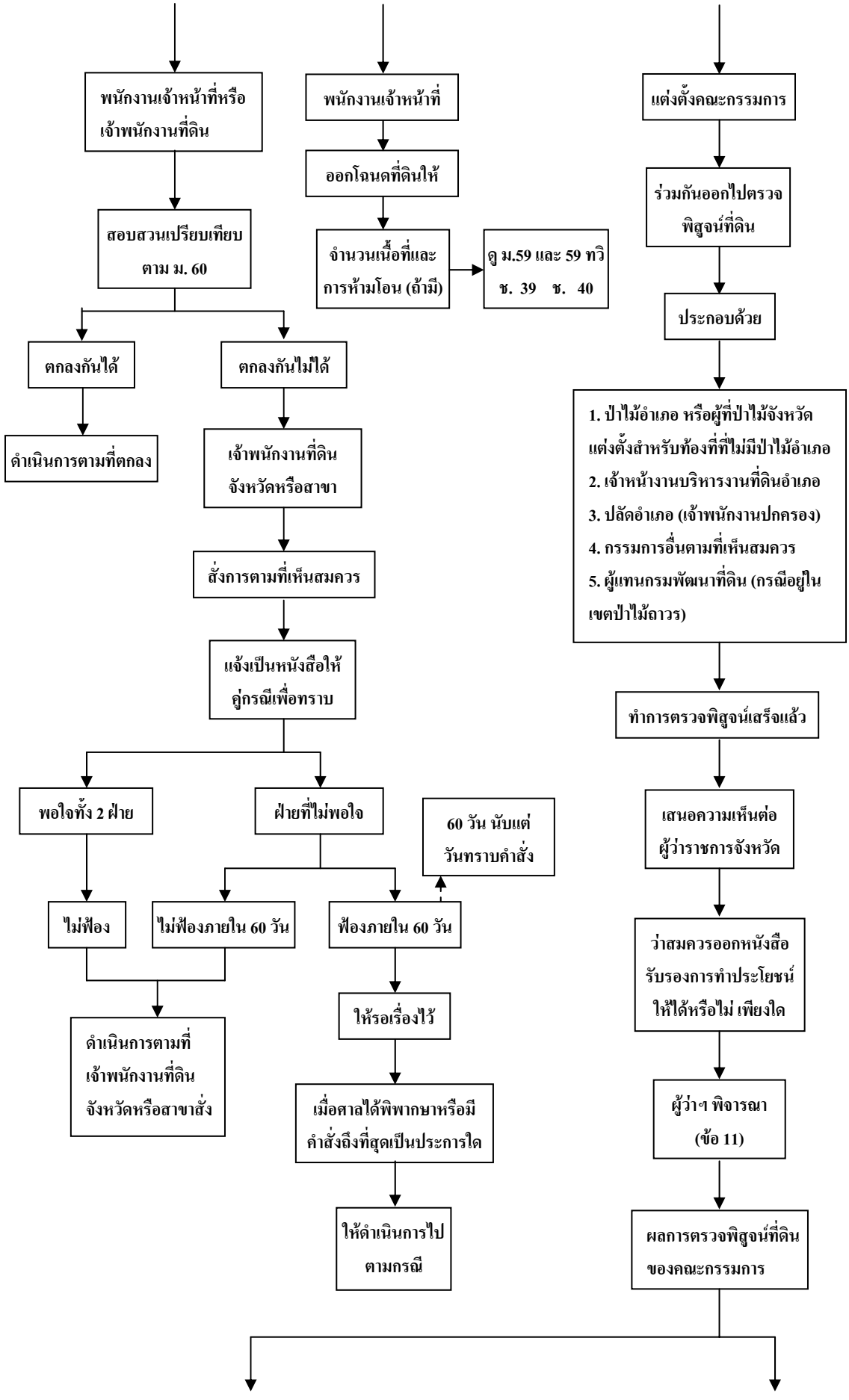

ภายในกำหนดประกาศ 30 วัน ข้างต้น
ไม่มีผู้คัดค้าน
มีผู้คัดค้านโต้แย้ง
ผู้ว่าราชการจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดิน
สั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการสอบสวน
เปรียบเทียบตาม ม.60
ดำเนินการออกหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ให้
เหมือนกรณีอยู่ไม่อยู่ในเขต
เหมือนกับกรณีอยู่ไม่อยู่ในเขต

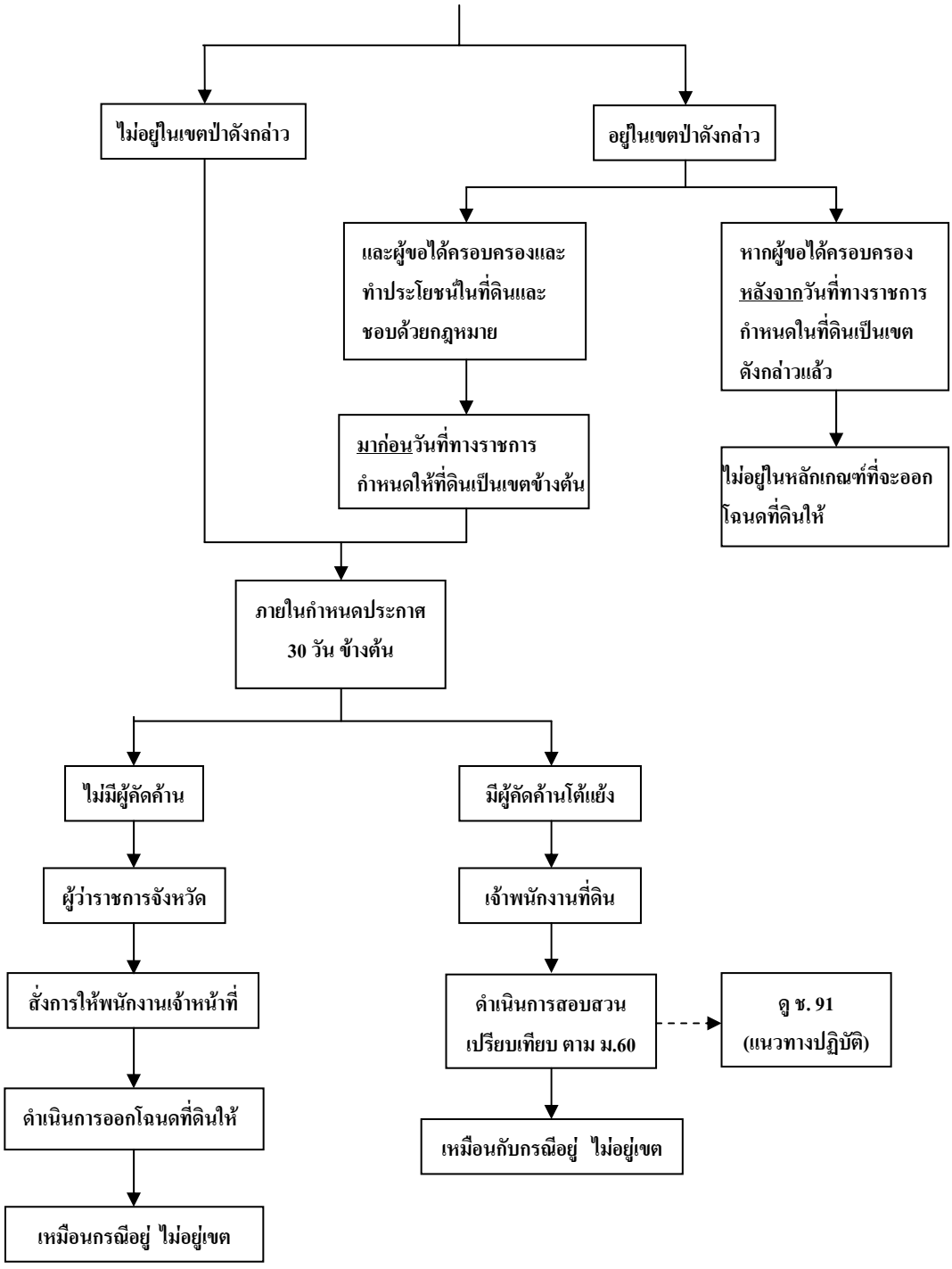

ใบแทนหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์
แบบ
แบบ น.ส.3
แบบ น.ส.3 ข.
แบบ น.ส.3 ก.
แล้วแต่กรณีขอออกใบแทนมีการ
ยกเลิกอำนาจนายอำเภอในท้องที่นั้น
แล้วหรือไม่
แล้วแต่กรณีออกใบแทนหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ประเภทใด
วิธีการออกใบแทนหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์
ดำเนินการตามวิธีการออก
โฉนดที่ดินโดยอนุโลม
ดู ข้อ 17

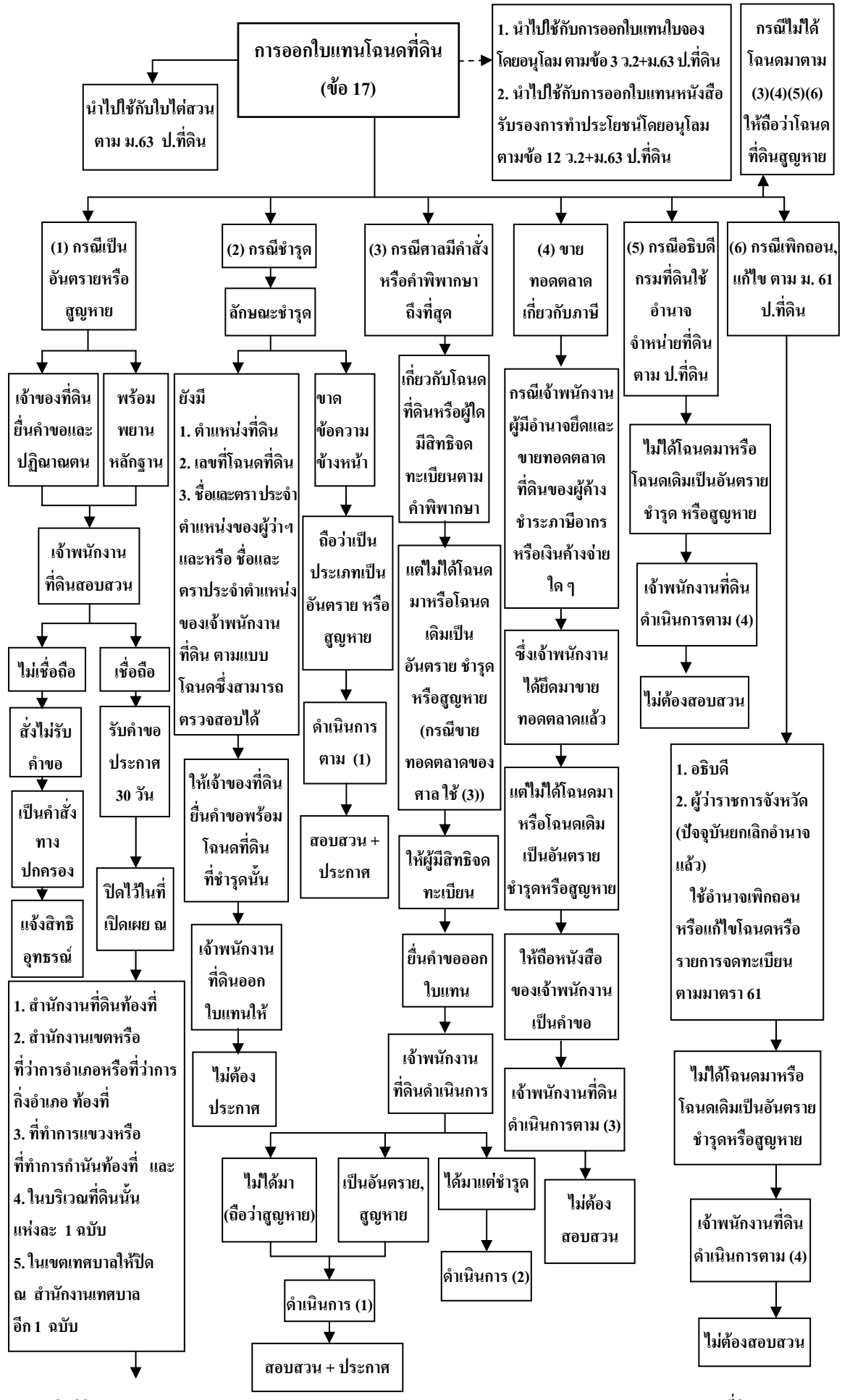

หมวด 2
โฉนดที่ดิน
(ข้อ 13 – 19)
แบบโฉนดที่ดิน
(ข้อ 13)
ใช้แบบ น.ส. 4 จ.
กรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"
ใช้แบบ น.ส.4 จ. และให้มีคำว่า "โฉนดตราจอง" หรือ "ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ไว้ใต้ตราครุฑ
ลักษณะที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน
(ข้อ 14)
1. ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว
และ
2. เป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย
คือไม่ใช่ที่ดินที่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ได้แก่
รวมทั้งห้ามออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย
1. ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน
เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
2. ที่เขา ที่ภูเขาและพื้นที่ที่รัฐมนตรีหวงห้ามตามมาตรา 9(2) ป.ที่ดิน
แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตาม ป.ที่ดิน
มาตรา 9(2) ที่ดินของรัฐที่ห้ามทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย
ยกเว้น ที่ดินที่ผู้ครอบครองมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายตาม ป.ที่ดิน
ประกาศ มท. ลว.21 พ.ค. 2523
(1) บริเวณที่เขาหรือภูเขาและปริมณฑลรอบ ที่เขาหรือภูเขา 40 เมตร
(2) บริเวณแม่น้ำ และลำคลอง
(3) ที่ดินของรัฐ นอกจาก (1) และ (2) ซึ่งมิได้ มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง เฉพาะบริเวณที่เป็นที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย
3. ที่เกาะ
ไม่รวมถึงที่ดินที่
1. มี ส.ค. 1
2. ใบจอง
3. ใบเหยียบย่ำ (หลัง ป.ที่ดิน)
4. หนังสือรับรองการทำประโยชน์
5. โฉนดตราจอง
6. ตรงจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"
7. มีสิทธิตามการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ
8. ที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุมัติจัดให้แก่ประชาชน
9. ที่ดินที่รัฐจัดหาผลประโยชน์ ม.10 และ 11 โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุมัติ
4. ที่สงวนหวงห้าม
1. ม.10 พระราชบัญญัติให้ใช้ฯ (ที่ซึ่งหวงห้ามไว้แล้วตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าไว้เป็นสาธารณประโยชน์และกฎหมายอื่นก่อน ป.ที่ดิน)
2. ม.20(3) ป.ที่ดิน (สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน)
3. ม.20 (4) ป.ที่ดิน (ที่ดินของรัฐสงวนไว้เพื่อประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน)
4. กฎหมายอื่น
5. ที่ดิน ค.ร.ม.สงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากร ธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณอย่างอื่น (เช่น ป่าไม้ถาวร)

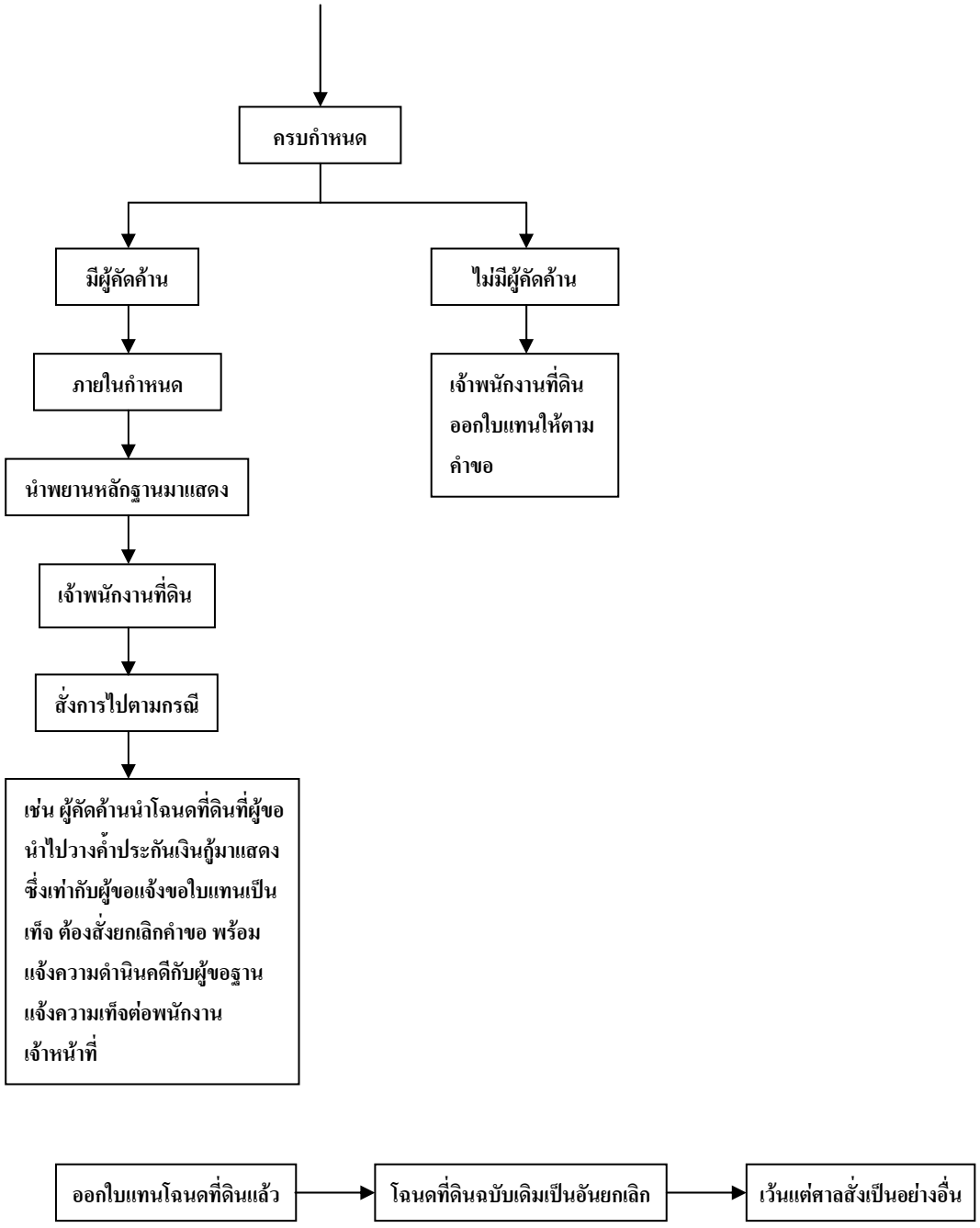

การขอออกโฉนดที่ดิน
(ข้อ 15 – 16)
ต้องเป็นไปตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย
ประเภทเดินสำรวจ
มาตรา 58 ป. ที่ดิน
(ข้อ 15)
การดำเนินการ
(1) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน
โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน
(2) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำ
ตามแบบ น.ส.5
(ใบไต่สวน)
“ใบไต่สวน” หมายถึง หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินและให้หมายรวมถึงใบนำด้วย
(3) ก่อนแจกโฉนดที่ดิน
เจ้าพนักงานที่ดิน
ประกาศการแจกโฉนดที่ดินให้ทราบ
มีกำหนด 30 วัน
การปิดประกาศ
ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ
1. สำนักงานที่ดินท้องที่ (คือ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา)
2. สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่
3. ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่
4. ในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ 1 ฉบับ
5. ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาล อีก 1 ฉบับ
ประเภทออกเฉพาะราย
(ข้อ 16)
มาตรา 59 ป.ที่ดิน
(เฉพาะรายมีหลักฐาน)
มาตรา 59 ทวิ ป.ที่ดิน
(เฉพาะรายไม่มีหลักฐาน)
ผู้มีสิทธิครอบครองยื่นคำขอ
ตามแบบ น.ส. 1 ข.
และให้นำ ข้อ 7 (2) ข้อ 10 (2) และ (3) ข้อ 11 และ ข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม
ข้อ 7 (2)
(ใช้โดยอนุโลม)
ข้อ 15
(ใช้โดยอนุโลม)
ยื่นคำขอพร้อมหลักฐาน
(ถ้ามี)
1. ใบจอง 2. ใบเหยียบย่ำ
3. ตราจอง 4. ส.ค.1
5. หลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือ
6. หลักฐานอื่นที่แสดงว่าได้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย
การดำเนินการ
(1) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน
โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน
(2) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำ
ตามแบบ น.ส.5
(ใบไต่สวน)
“ใบไต่สวน” หมายถึง หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินและให้หมายรวมถึงใบนำด้วย
(3) ก่อนแจกโฉนดที่ดิน
เจ้าพนักงานที่ดิน
ประกาศการแจกโฉนดที่ดินให้ทราบ
เพื่อหาผู้คัดค้านสิทธิในที่ดิน

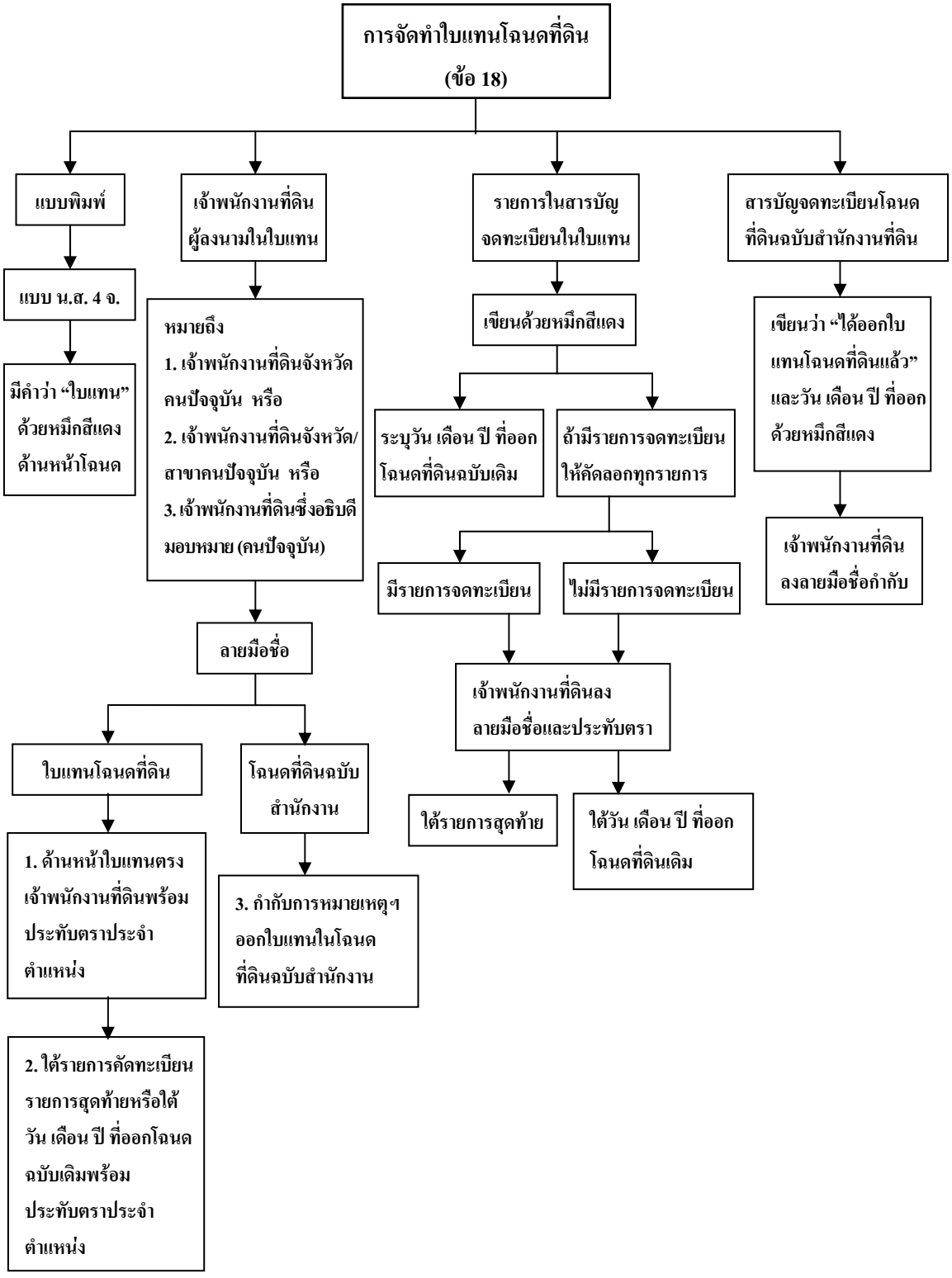

ครบประกาศ 30 วัน
ไม่มีผู้คัดค้าน
มีผู้คัดค้าน
ที่ดินเป็นที่ดินที่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์
และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้
พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดินให้
จำนวนเนื้อที่และการห้ามโอน
ดู ม.58 + 58 ทวิ ช. 37
ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ตาม ม.60
ดู ช. 43, 91
มีกำหนด 30 วัน
การปิดประกาศ
ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ
1. สำนักงานที่ดินท้องที่ (คือ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา)
2. สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่
3. ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่
4. ในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ 1 ฉบับ
5. ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาล อีก 1 ฉบับ
ข้อ 10 (2) และ (3) (ใช้โดยอนุโลม)
ที่ตั้งของที่ดิน
1. เขตป่าสงวนแห่งชาติ
2. เขตอุทยานแห่งชาติ
3. เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า
4. เขตห้ามล่าสัตว์ป่า
5. เขตป่าไม้ถาวรตามมติ ค.ร.ม.
10 (2) ที่ดินไม่อยู่ในเขตดังกล่าว
เป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ ตามข้อ 5
ภายในกำหนดประกาศ 30 วัน (ตาม (1))
มีผู้คัดค้านโต้แย้ง
ไม่มีผู้คัดค้านโต้แย้ง
10 (2) ที่ดินตั้งอยู่ในเขตดังกล่าว
และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตดังกล่าวลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศ
หรือ
ขีดแล้วแต่ที่ดินที่ขอออกมีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตดังกล่าว
ให้ผู้ว่าราชการจังหวัด

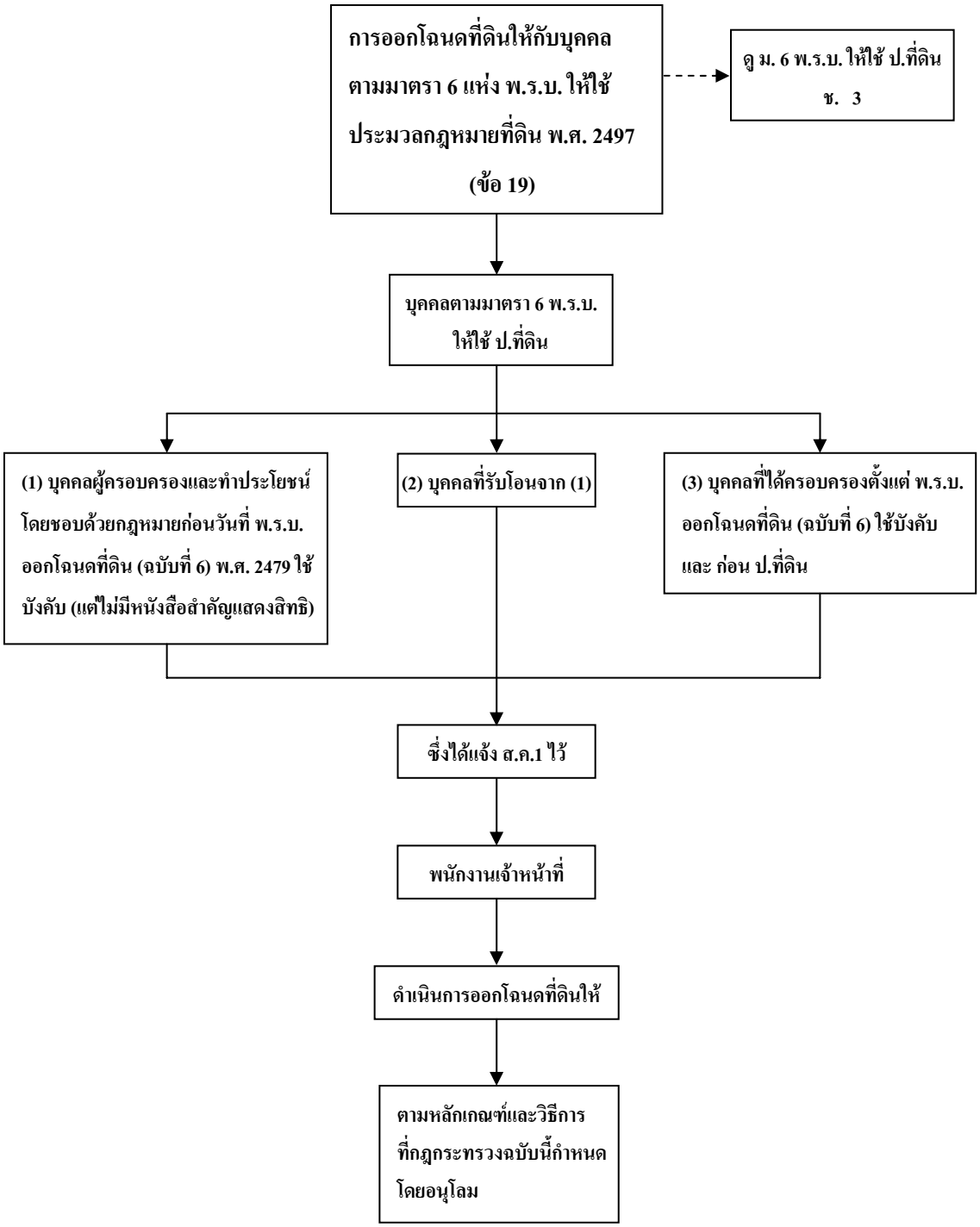

พนักงานเจ้าหน้าที่หรือ
เจ้าพนักงานที่ดิน
สอบสวนเปรียบเทียบ
ตาม ม. 60
ตกลงกันได้
ดำเนินการตามที่ตกลง
ตกลงกันไม่ได้
เจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดหรือสาขา
สั่งการตามที่เห็นสมควร
แจ้งเป็นหนังสือให้
คู่กรณีเพื่อทราบ
พอใจทั้ง 2 ฝ่าย
ไม่ฟ้อง
ดำเนินการตามที่
เจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดหรือสาขาสั่ง
ฝ่ายที่ไม่พอใจ
ไม่ฟ้องภายใน 60 วัน
ฟ้องภายใน 60 วัน
60 วัน นับแต่
วันทราบคำสั่ง
ให้รอเรื่องไว้
เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมี
คำสั่งถึงที่สุดเป็นประการใด
ให้ดำเนินการไป
ตามกรณี
พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดินให้
จำนวนเนื้อที่และ
การห้ามโอน (ถ้ามี)
ดู ม.59 และ 59 ทวิ
ช. 39 ช. 40
แต่งตั้งคณะกรรมการ
ร่วมกันออกไปตรวจ
พิสูจน์ที่ดิน
ประกอบด้วย
1. ป่าไม้อำเภอ หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัด
แต่งตั้งสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ
2. เจ้าหน้างานบริหารงานที่ดินอำเภอ
3. ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง)
4. กรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร
5. ผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน (กรณีอยู่ใน
เขตป่าไม้ถาวร)
ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว
เสนอความเห็นต่อ
ผู้ว่าราชการจังหวัด
ว่าสมควรออกหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์
ให้ได้หรือไม่ เพียงใด
ผู้ว่าฯ พิจารณา
(ข้อ 11)
ผลการตรวจพิสูจน์ที่ดิน
ของคณะกรรมการ


ไม่อยู่ในเขตป่าดังกล่าว
อยู่ในเขตป่าดังกล่าว
และผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินและชอบด้วยกฎหมาย
หากผู้ขอได้ครอบครองหลังจากวันที่ทางราชการกำหนดในที่ดินเป็นเขตดังกล่าวแล้ว
มาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินเป็นเขตข้างต้น
ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้
ภายในกำหนดประกาศ 30 วัน ข้างต้น
ไม่มีผู้คัดค้าน
มีผู้คัดค้านโต้แย้ง
ผู้ว่าราชการจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดิน
สั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ตาม ม.60
ดู ช. 91 (แนวทางปฏิบัติ)
ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้
เหมือนกับกรณีอยู่ ไม่อยู่เขต
เหมือนกรณีอยู่ ไม่อยู่เขต


การออกใบแทนโฉนดที่ดิน (ข้อ 17)
นำไปใช้กับใบไต่สวน ตาม ม.63 ป.ที่ดิน
1. นำไปใช้กับการออกใบแทนใบจอง โดยอนุโลม ตามข้อ 3 ว.2+ม.63 ป.ที่ดิน
2. นำไปใช้กับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอนุโลม ตามข้อ 12 ว.2+ม.63 ป.ที่ดิน
กรณีไม่ได้โฉนดมาตาม (3)(4)(5)(6) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย
(1) กรณีเป็นอันตรายหรือสูญหาย
(2) กรณีชำรุด
(3) กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด
(4) ขายทอดตลาดเกี่ยวกับภาษี
(5) กรณีอธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตาม ป.ที่ดิน
(6) กรณีเพิกถอน, แก้ไข ตาม ม. 61 ป.ที่ดิน
เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตน
พร้อมพยานหลักฐาน
เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวน
ไม่เชื่อถือ
เชื่อถือ
สั่งไม่รับคำขอ
เป็นคำสั่งทางปกครอง
แจ้งสิทธิอุทธรณ์
รับคำขอประกาศ 30 วัน
ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ
1. สำนักงานที่ดินท้องที่
2. สำนักงานเขตหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ท้องที่
3. ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และ
4. ในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ 1 ฉบับ
5. ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาล อีก 1 ฉบับ
ลักษณะชำรุด
ยังมี
1. ตำแหน่งที่ดิน
2. เลขที่โฉนดที่ดิน
3. ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าฯ และหรือ ชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน ตามแบบโฉนดซึ่งสามารถตรวจสอบได้
ขาดข้อความข้างหน้า
ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอพร้อมโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้น
เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนให้
ไม่ต้องประกาศ
ถือว่าเป็นประเภทเป็นอันตราย หรือสูญหาย
ดำเนินการตาม (1)
สอบสวน + ประกาศ
เกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษา
แต่ไม่ได้โฉนดมาหรือโฉนดเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย (กรณีขายทอดตลาดของศาล ใช้ (3))
ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียน
ยื่นคำขอออกใบแทน
เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการ
ไม่ได้มา (ถือว่าสูญหาย)
เป็นอันตราย, สูญหาย
ได้มาแต่ชำรุด
ดำเนินการ (1)
สอบสวน + ประกาศ
ดำเนินการ (2)
กรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ
ซึ่งเจ้าพนักงานได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว
แต่ไม่ได้โฉนดมาหรือโฉนดเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหาย
ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานเป็นคำขอ
เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตาม (3)
ไม่ต้องสอบสวน
ไม่ได้โฉนดมาหรือโฉนดเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหาย
เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตาม (4)
ไม่ต้องสอบสวน
1. อธิบดี
2. ผู้ว่าราชการจังหวัด (ปัจจุบันยกเลิกอำนาจแล้ว)
ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดหรือรายการจดทะเบียนตามมาตรา 61
ไม่ได้โฉนดมาหรือโฉนดเดิมเป็นอันตรายชำรุดหรือสูญหาย
เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตาม (4)
ไม่ต้องสอบสวน


ครบกำหนด
มีผู้คัดค้าน
ไม่มีผู้คัดค้าน
ภายในกำหนด
เจ้าพนักงานที่ดิน ออกใบแทนให้ตามคำขอ
นำพยานหลักฐานมาแสดง
เจ้าพนักงานที่ดิน
สั่งการไปตามกรณี
เช่น ผู้คัดค้านนำโฉนดที่ดินที่ผู้ขอนำไปวางค้ำประกันเงินกู้มาแสดง ซึ่งเท่ากับผู้ขอแจ้งขอใบแทนเป็นเท็จ ต้องสั่งยกเลิกคำขอ พร้อมแจ้งความดำนินคดีกับผู้ขอฐานแจ้งความเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว
โฉนดที่ดินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก
เว้นแต่ศาลสั่งเป็นอย่างอื่น

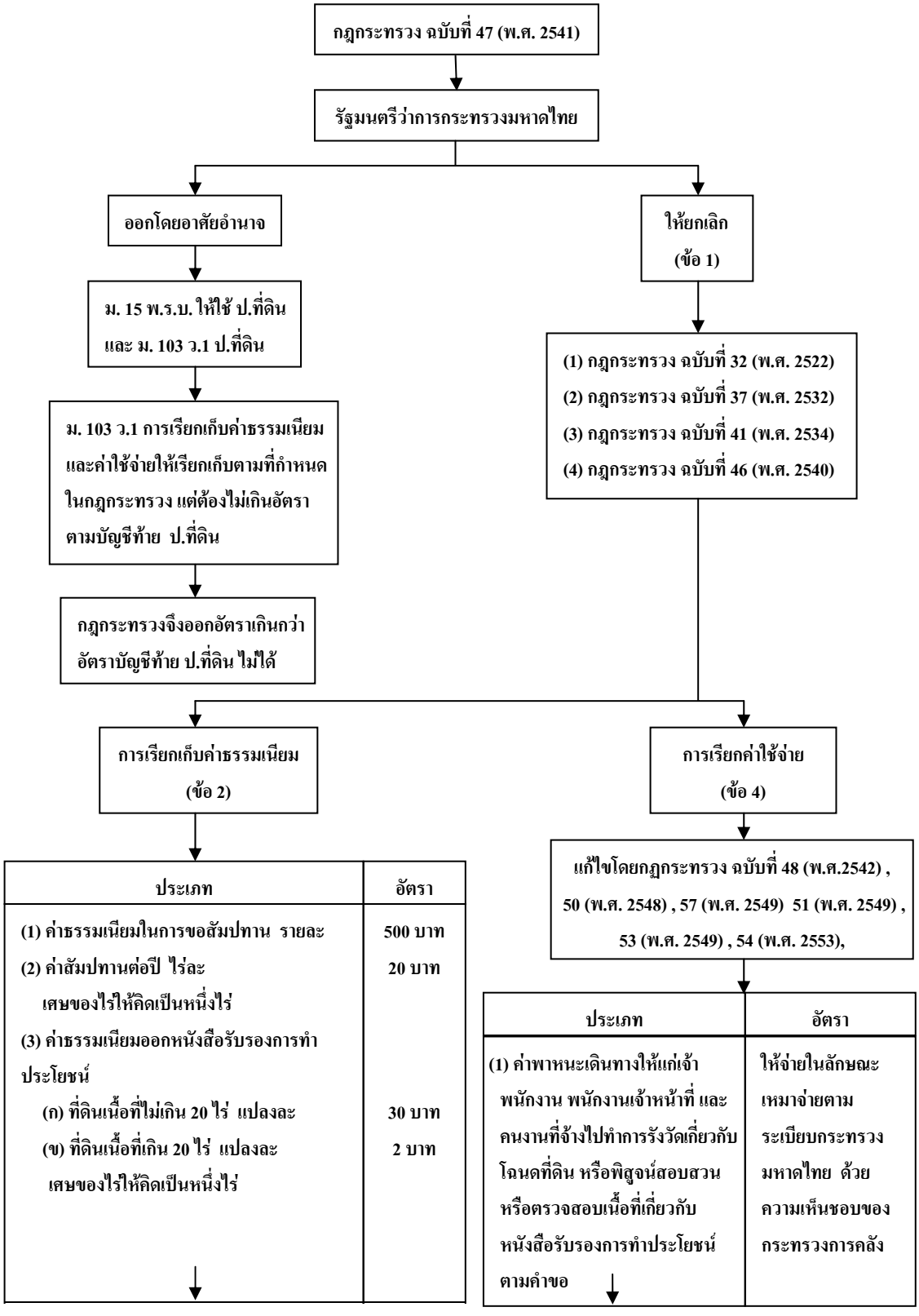

การจัดทำใบแทนโฉนดที่ดิน
(ข้อ 18)
แบบพิมพ์
เจ้าพนักงานที่ดินผู้ลงนามในใบแทน
รายการในสารบัญจดทะเบียนในใบแทน
สารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน
แบบ น.ส. 4 จ.
มีคำว่า "ใบแทน" ด้วยหมึกสีแดงด้านหน้าโฉนด
หมายถึง
1. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดคนปัจจุบัน หรือ
2. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาคนปัจจุบัน หรือ
3. เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย (คนปัจจุบัน)
เขียนด้วยหมึกสีแดง
เขียนว่า "ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว" และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดง
ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม
ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดลอกทุกรายการ
เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับ
ลายมือชื่อ
มีรายการจดทะเบียน
ไม่มีรายการจดทะเบียน
เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตรา
ใบแทนโฉนดที่ดิน
โฉนดที่ดินฉบับสำนักงาน
ใต้รายการสุดท้าย
ใต้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินเดิม
1. ด้านหน้าใบแทนตรงเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมประทับตราประจำตำแหน่ง
3. กำกับการหมายเหตุฯ ออกใบแทนในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงาน
2. ใต้รายการคัดทะเบียนรายการสุดท้ายหรือใต้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดฉบับเดิมพร้อมประทับตราประจำตำแหน่ง


การออกโฉนดที่ดินให้กับบุคคลตามมาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (ข้อ 19)
ดู ม. 6 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน ช. 3
บุคคลตามมาตรา 6 พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน
(1) บุคคลผู้ครอบครองและทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ใช้บังคับ (แต่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิ)
(2) บุคคลที่รับโอนจาก (1)
(3) บุคคลที่ได้ครอบครองตั้งแต่ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) ใช้บังคับ และ ก่อน ป.ที่ดิน
ซึ่งได้แจ้ง ส.ค.1 ไว้
พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้
ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎกระทรวงฉบับนี้กำหนดโดยอนุโลม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)

ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป. ที่ดิน พ.ศ. 2497

ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดบกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2542), ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2548), ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2549), ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2549) และฉบับที่ 54 (พ.ศ. 2553)



ประเภท	อัตรา
(4) ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
(ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	30 บาท
(ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	30 บาท
(ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	30 บาท
(ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	30 บาท
(จ) ค่าจับระยะ แปลงละ	10 บาท
(5) ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน	
(ก) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ แปลงละ	50 บาท
(ข) ที่ดินเนื้อที่เกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	2 บาท
(6) ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน	
(ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	40 บาท
(ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	40 บาท
(ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	30 บาท
(ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	30 บาท
(จ) ค่าจับระยะ แปลงละ	10 บาท
(7) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 2
(ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอนให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 0.01
แต่อย่างสูงไม่เกิน	100,000 บาท
(ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ มูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ สภากาชาดไทย	

ประเภท	อัตรา
(2) ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง
(3) ค่าป่วยการให้แก่เพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ	50 บาท
(4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง
(5) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ	10 บาท
(6) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ	10 บาท”

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ที่ได้รับความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. 2542 หรือฉบับที่มีการแก้ไข

ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2542 เป็นต้นไป

บรรดาระเบียบข้อบังคับและคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้ว ในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

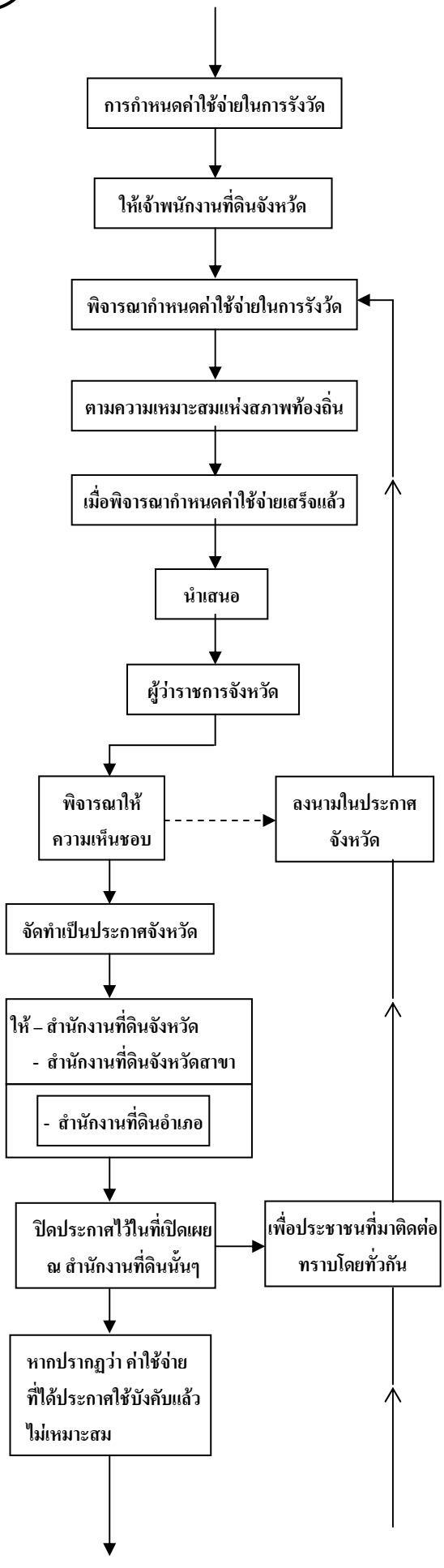
ประเภท	อัตรา
หรือมูลนิธิสงเคราะห์เด็กของสภากาชาดไทย เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 0.001
(ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 0.5
(จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน 50 ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 0.01
(ฉ) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ	ร้อยละ 1
แต่อย่างสูงไม่เกิน	200,000 บาท
(ช) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.5
แต่อย่างสูงไม่เกิน	100,000 บาท
(ซ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียน	ร้อยละ 0.01
แต่อย่างสูงไม่เกิน	100,000 บาท
(ฌ) ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเชื่อเพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เป็นผู้ขอจดทะเบียน	ร้อยละ 0.01
แต่อย่างสูงไม่เกิน	100,000 บาท

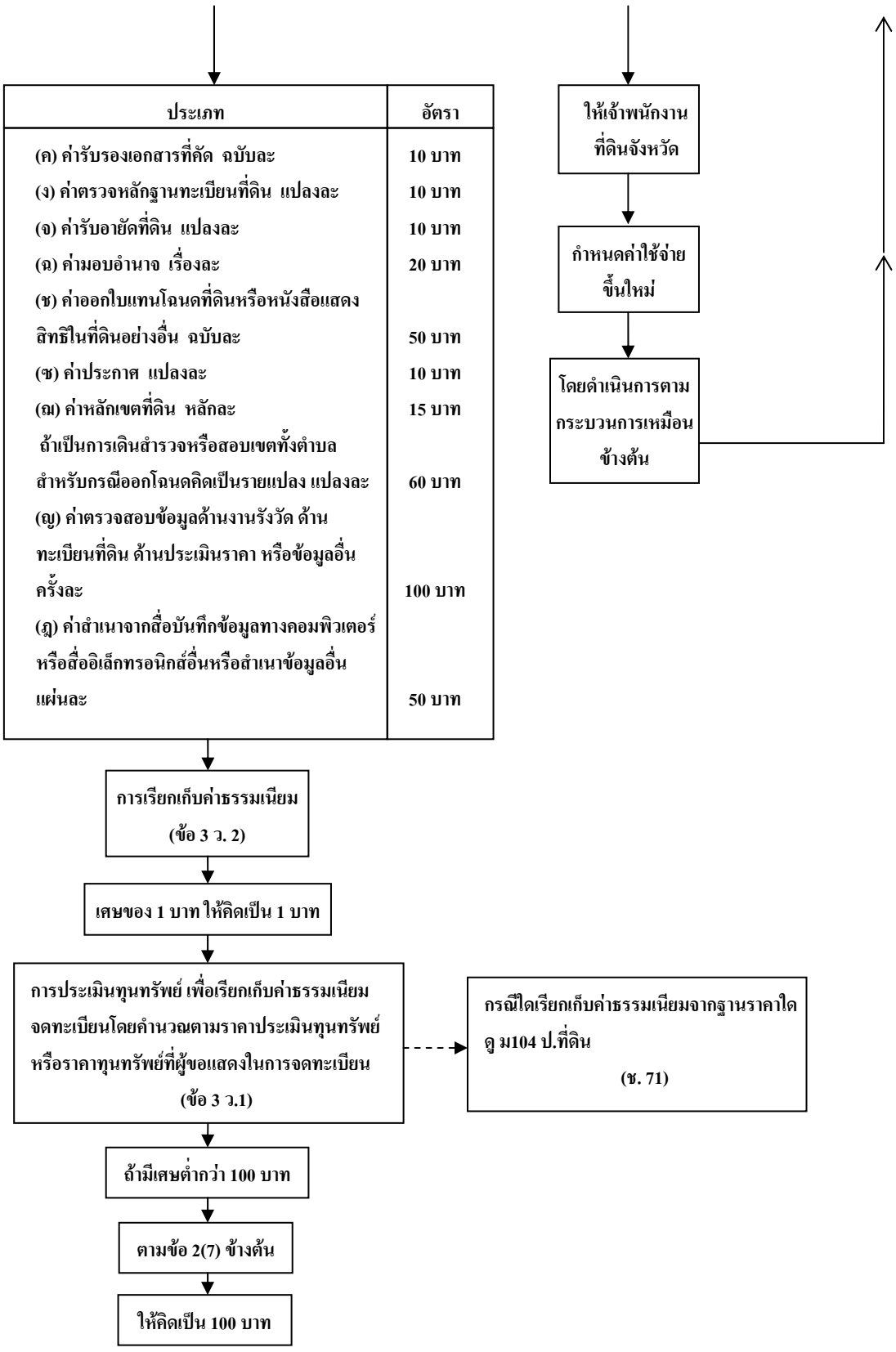
อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

คำนิยาม

- “ค่าใช้จ่าย” → หมายความว่า ค่าพาหนะเดินทาง ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าจ้างคนงาน ค่าป่วยการ เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ หรือตัวแทน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับการรังวัด เช่น ค่าลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับ เป็นต้น
- “ค่าเบี้ยเลี้ยง” → หมายความว่า เงินที่จ้างเป็นค่าตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่ที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ
- “ค่าจ้างคนงาน” → หมายความว่า เงินที่จ่ายเป็นค่าตอบแทนให้แก่คนงานที่เจ้าหน้าที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ
- “จังหวัด” → ให้หมายรวมถึงกรุงเทพมหานครด้วย

ประเภท	อัตรา
(ญ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01
(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01
(ฎ/1) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอน เนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 1
(ฏ) ค่าจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีค่าตอบแทนยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฎ) และ (ฎ/1)	ร้อยละ 1
(ฐ) ค่าจดทะเบียนการเช่า	ร้อยละ 1
(ฑ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์	50 บาท
(8) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ	500 บาท
ค่าอนุญาต ไร่ละ	100 บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
(9) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าที่ดิน รายละ	500 บาท
ค่าอนุญาต ไร่ละ	20 บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
(10) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ แปลงละ	5 บาท
(ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด	
ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ	10 บาท
ร้อยคำต่อไป ร้อยละ	5 บาท
เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย	




ประเภท
อัตรา
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ 10 บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ 10 บาท
(จ) ค่ารับอายัดที่ดิน แปลงละ 10 บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ 20 บาท
(ช) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ 50 บาท
(ซ) ค่าประกาศ แปลงละ 10 บาท
(ฌ) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ 15 บาท
ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบล สำหรับกรณีออกโฉนดคิดเป็นรายแปลง แปลงละ 60 บาท
(ญ) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ครั้งละ 100 บาท
(ฏ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่น แผ่นละ 50 บาท
ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
กำหนดค่าใช้จ่ายขึ้นใหม่
โดยดำเนินการตามกระบวนการเหมือนข้างต้น
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ข้อ 3 ว. 2)
เศษของ 1 บาท ให้คิดเป็น 1 บาท
การประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงในการจดทะเบียน (ข้อ 3 ว.1)
กรณีใดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากฐานราคาใด ดู ม104 ป.ที่ดิน (ช. 71)
ถ้ามีเศษต่ำกว่า 100 บาท
ตามข้อ 2(7) ข้างต้น
ให้คิดเป็น 100 บาท

แบบ ก

บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต และรวมโฉนดที่ดิน (โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง)

ลำดับที่	จำนวนเนื้อที่ (ไร่)	เวลาทำการ (วัน)	ค่าพาหนะ		ค่าจ้างคนงานรังวัด			ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่คนหนึ่งวันละ (บาท)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	รวมเงิน (บาท)	หมายเหตุ
			วันละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	คนละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)				
1	ไม่เกิน 5	1	800	800	4	250	1,000	50	100	1,950	- ให้ใช้สำหรับพื้นที่โล่งเตียน
2	ไม่เกิน 15	2	800	1,600	4	250	2,000	50	100	3,750	- ส่วนพื้นที่ชุมชน ที่นา ที่ไร่
3	ไม่เกิน 30	3	800	2,400	4	250	3,000	50	100	5,550	ที่สวน ที่มีแนวเขตคดโค้ง
4	ไม่เกิน 50	4	800	3,200	4	250	4,000	50	100	7,350	และที่มีปัญหาอุปสรรค
5	ไม่เกิน 100	5	800	4,000	4	250	5,000	50	100	9,150	ซึ่งต้องแก้ไขตามหลัก
6	ไม่เกิน 150	6	800	4,800	4	250	6,000	50	100	10,950	วิชาการรังวัดและทำแผนที่
7	150 ขึ้นไป	7	800	5,600	4	250	7,000	50	100	12,750	เช่น หมุดหลักฐาน โครงงาน
											แผนที่สูญหาย จำกัดเนื้อที่
											ให้เพิ่มจำนวนวันทำการ
											รังวัด 1 วัน
											- ในกรณีรังวัดออกโฉนด
											ที่ดิน หากมีการตั้ง
											คณะกรรมการตรวจสอบ
											ที่ดินตามกฎกระทรวง
											ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)
											ให้เพิ่มค่าพาหนะ 1 วัน
											- สำหรับการรังวัดแบ่งแยก
											(จัดสรร) ให้ทำการรังวัด
											และปักหลักเขต ให้คำนวณ
											วันทำการทุก 12 แปลง
											ต่อหนึ่งวัน

*** <u>หมายเหตุ</u> กรมที่ดินกำลังขอปรับบัญชีค่าใช้จ่ายนี้อยู่เพื่อให้สอดรับกับปัจจุบัน เช่น ปรับค่าคนงานรังวัดเป็นค่าจ้างคนละ 300 บาท เป็นต้น คาดว่าน่าจะใช้ได้ใน ปี พ.ศ. 2556**

แบบ ข

บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต และรวมโฉนดที่ดิน
(โดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดด้วยกล้อง)

ลำดับที่	จำนวนเนื้อที่ (ไร่)	เวลาทำการ (วัน)	ค่าพาหนะ		ค่าจ้างคนงานรังวัด			ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่คนหนึ่งวันละ (บาท)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	รวมเงิน (บาท)	หมายเหตุ
			วันละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	คนละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)				
1	ไม่เกิน 5	1	800	800	3	250	750	50	100	1,700	- ให้ใช้สำหรับพื้นที่โล่งเตียน
2	ไม่เกิน 15	2	800	1,600	3	250	1,500	50	100	3,250	- ส่วนพื้นที่ชุมชน ที่นา ที่ไร่
3	ไม่เกิน 30	3	800	2,400	3	250	2,250	50	100	4,800	ที่สวน ที่มีแนวเขตคดโค้ง
4	ไม่เกิน 50	4	800	3,200	3	250	3,000	50	100	6,350	และที่มีปัญหาอุปสรรค
5	ไม่เกิน 100	5	800	4,000	3	250	3,750	50	100	7,900	จำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มจำนวน
6	ไม่เกิน 150	6	800	4,800	3	250	4,500	50	100	9,450	วันทำการรังวัด 1 วัน
7	150 ขึ้นไป	7	800	5,600	3	250	5,250	50	100	11,000	- ในกรณีรังวัดออกโฉนดที่ดิน หากมีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ให้เพิ่มค่าพาหนะ 1 วัน - สำหรับการรังวัดแบ่งแยก (จัดสรร) ให้ทำการรังวัดและปักหลักเขต ให้คำนวณวันทำการทุก 12 แปลง ต่อหนึ่งวัน

*** <u>หมายเหตุ</u> กรมที่ดินกำลังขอปรับบัญชีค่าใช้จ่ายนี้อยู่เพื่อให้สอดรับกับปัจจุบัน เช่น ปรับค่าคนงานรังวัดเป็นค่าจ้างคนละ 300 บาท เป็นต้น คาดว่าน่าจะใช้ได้ใน ปี พ.ศ. 2556**

แบบ ค

บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต และรวมโฉนดที่ดิน
(โดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดด้วยโซ่)

ลำดับที่	จำนวนเนื้อที่ (ไร่)	เวลาทำการ (วัน)	ค่าพาหนะ		ค่าจ้างคนงานรังวัด			ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่คนหนึ่ง วันละ (บาท)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	รวมเงิน (บาท)	หมายเหตุ
			วันละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	คนละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)				
1	ไม่เกิน 5	1	800	800	2	250	500	50	100	1,450	- ให้ใช้สำหรับพื้นที่โล่งเตียน
2	ไม่เกิน 15	2	800	1,600	2	250	1,000	50	100	2,750	- ส่วนพื้นที่ชุมชน ที่นา ที่ไร่
3	ไม่เกิน 30	3	800	2,400	2	250	1,500	50	100	4,050	ที่สวน ที่มีแนวเขตคดโค้ง
4	ไม่เกิน 50	4	800	3,200	2	250	2,000	50	100	5,350	และที่มีปัญหาอุปสรรค
5	ไม่เกิน 100	5	800	4,000	2	250	2,500	50	100	6,650	จำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มจำนวน
6	ไม่เกิน 150	6	800	4,800	2	250	3,000	50	100	7,950	วันทำการรังวัด 1 วัน
7	150 ขึ้นไป	7	800	5,600	2	250	3,500	50	100	9,250	- ในกรณีรังวัดออกโฉนด ที่ดิน หากมีการตั้ง คณะกรรมการตรวจสอบ ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ให้เพิ่มค่าพาหนะ 1 วัน - สำหรับการรังวัดแบ่งแยก (จัดสรร) ให้ทำการรังวัด และปักหลักเขต ให้คำนวณ วันทำการทุก 12 แปลง ต่อหนึ่งวัน

*** <u>หมายเหตุ</u> กรมที่ดินกำลังขอปรับบัญชีค่าใช้จ่ายนี้อยู่เพื่อให้สอดรับกับปัจจุบัน เช่น ปรับค่าคนงานรังวัดเป็นค่าจ้างคนละ 300 บาท เป็นต้น คาดว่าน่าจะใช้ได้ใน ปี พ.ศ. 2556**

แบบ ง

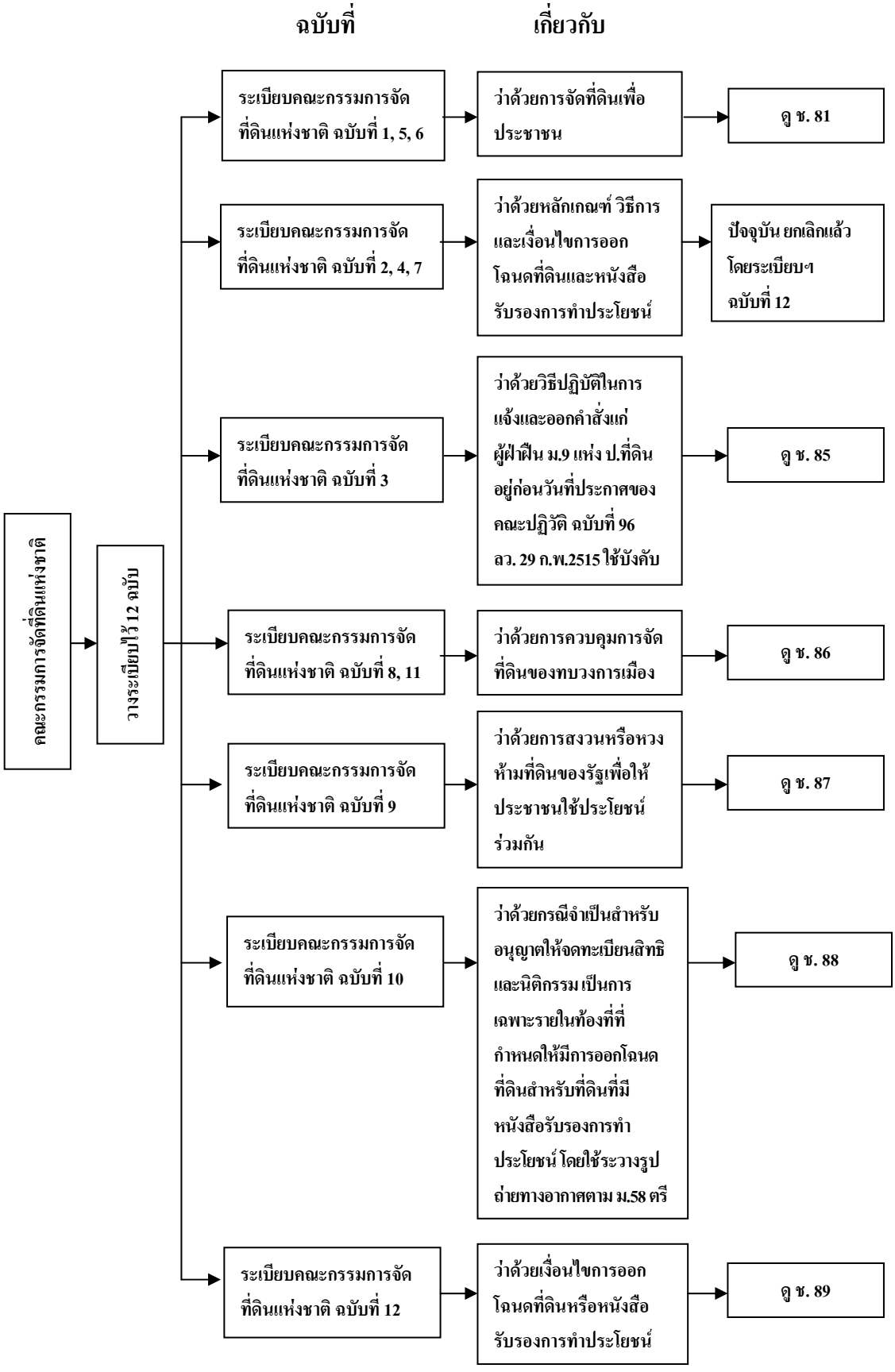
บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการรังวัดออก การตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก และรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ลำดับที่	จำนวนเนื้อที่ (ไร่)	เวลาทำการ (วัน)	ค่าพาหนะ		ค่าจ้างคนงานรังวัด			ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่คนหนึ่ง วันละ (บาท)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	รวมเงิน (บาท)	หมายเหตุ
			วันละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	คนละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)				
1	ไม่เกิน 20	1	800	800	2	250	500	50	100	1,450	- ให้ใช้สำหรับพื้นที่โล่งเตียน
2	ไม่เกิน 50	2	800	1,600	2	250	1,000	50	100	2,750	- ส่วนพื้นที่ชุมชน ที่นา ที่ไร่
3	ไม่เกิน 100	3	800	2,400	2	250	1,500	50	100	4,050	ที่สวน ที่มีแนวเขตคดโค้ง
4	ไม่เกิน 150	4	800	3,200	2	250	2,000	50	100	5,350	และที่มีปัญหาอุปสรรค
5	150 ขึ้นไป	5	800	4,000	2	250	2,500	50	100	6,650	จำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มจำนวนวันทำการรังวัด 1 วัน - ในกรณีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากมีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ให้เพิ่มค่าพาหนะ 1 วัน - สำหรับการรังวัดแบ่งแยกมากแปลงให้ทำการรังวัดและคำนวณวันทำการทุก 20 แปลง ต่อหนึ่งวัน

* <u>หมายเหตุ</u> กรมที่ดินกำลังขอปรับบัญชีค่าใช้จ่ายนี้อยู่เพื่อให้สอดรับกับปัจจุบัน เช่น ปรับค่าคนงานรังวัดเป็นค่าจ้างคนละ 300 บาท เป็นต้น คาดว่าน่าจะใช้ได้ใน ปี พ.ศ. 2556

ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

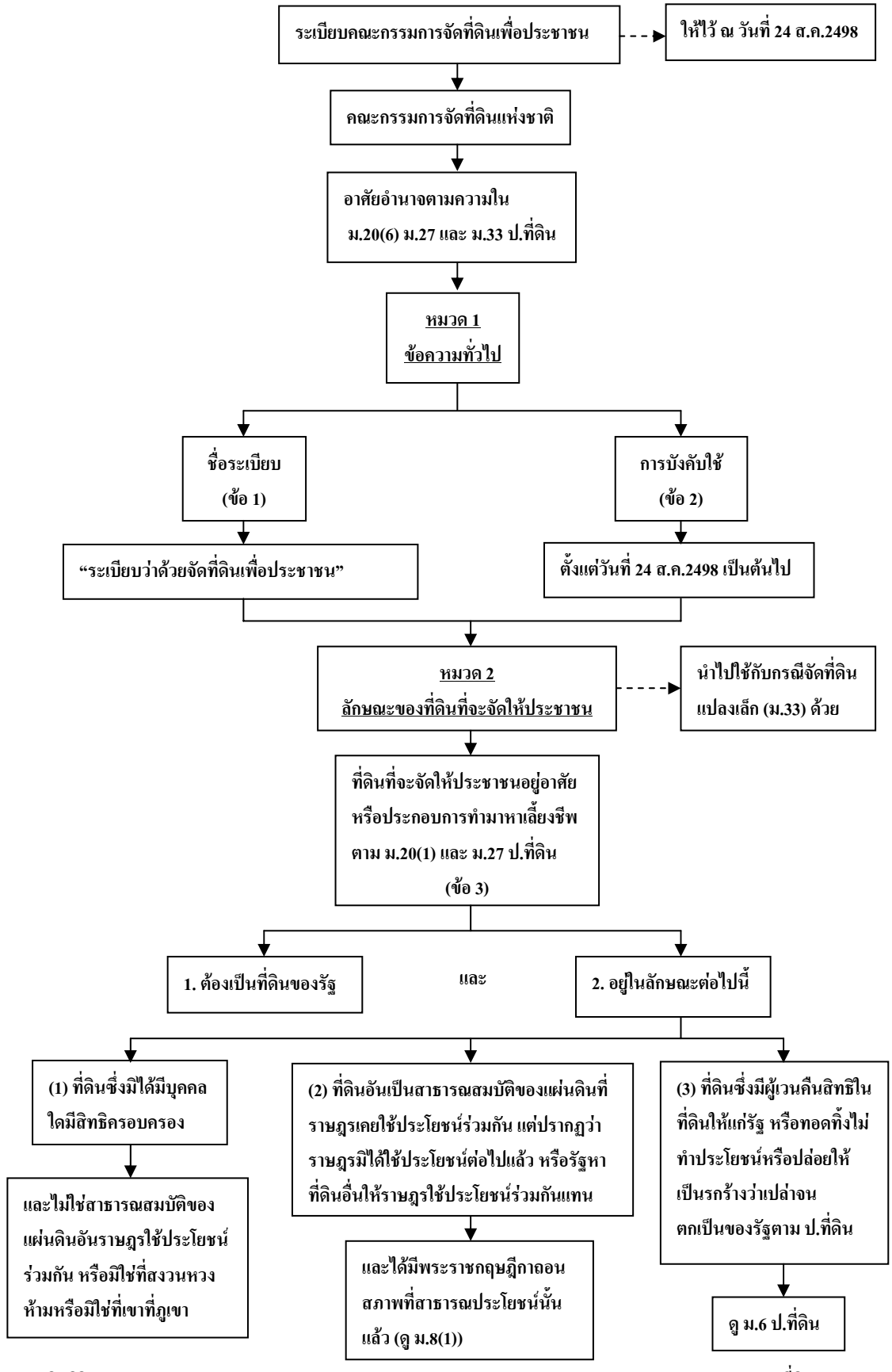
ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

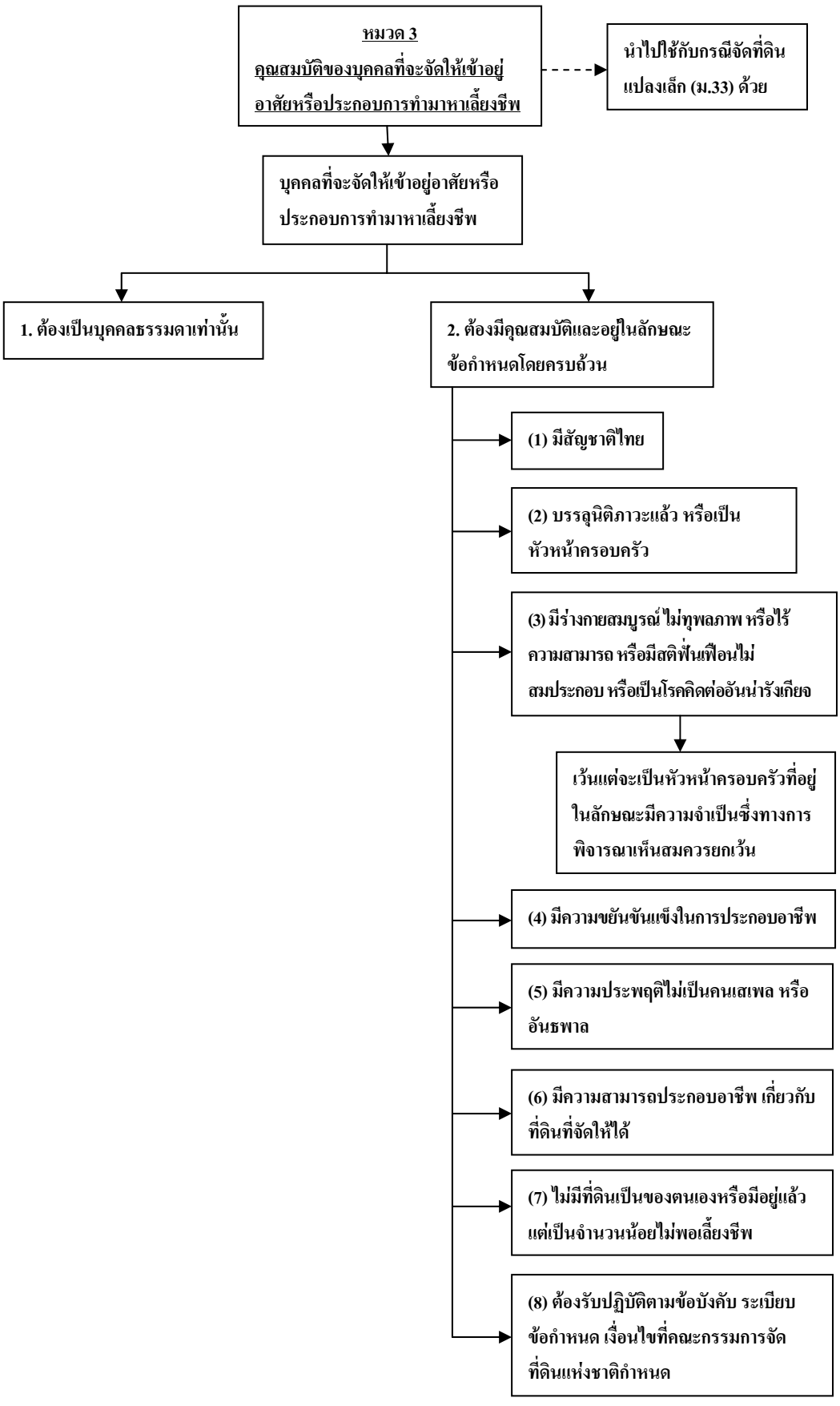


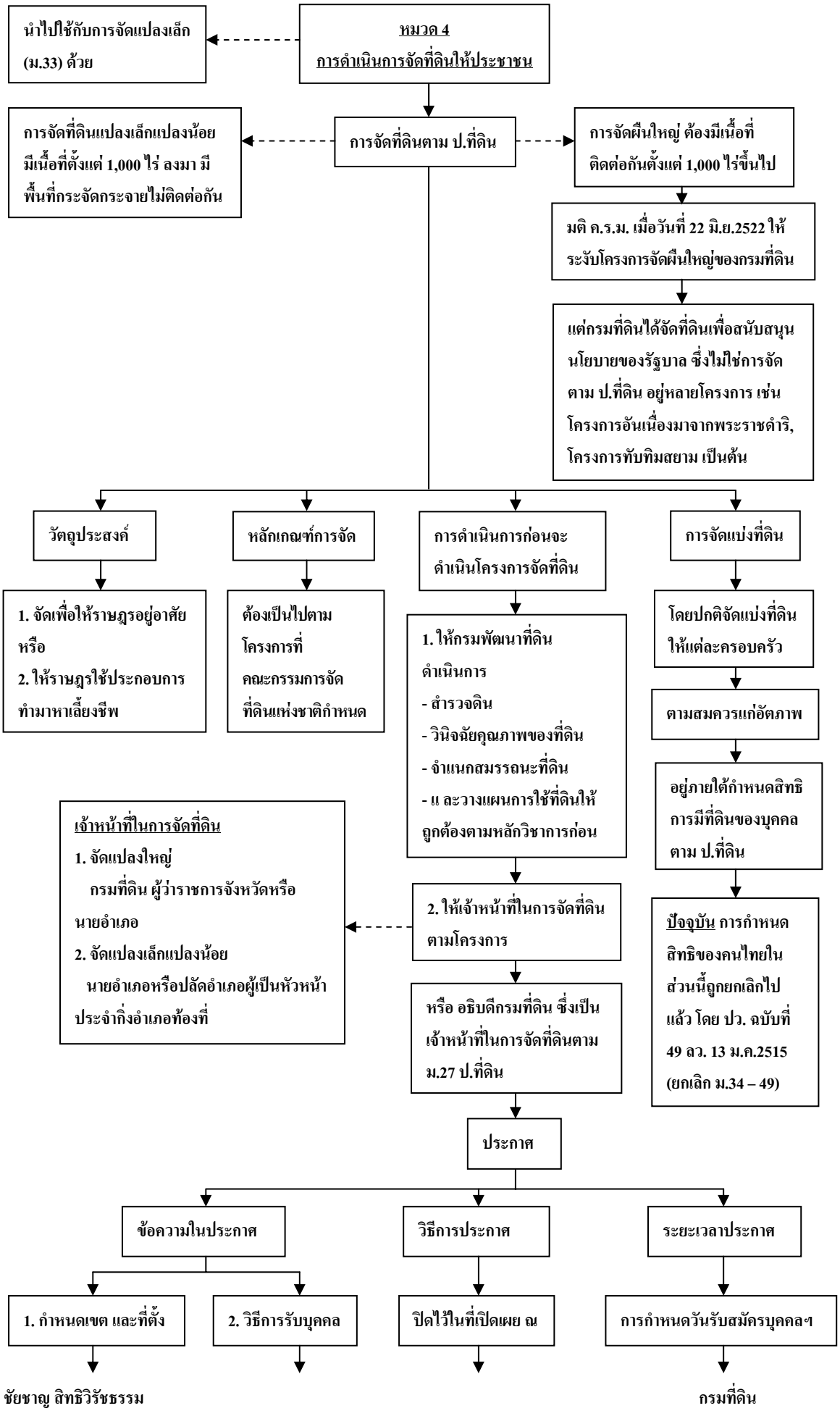
(ช. 81)

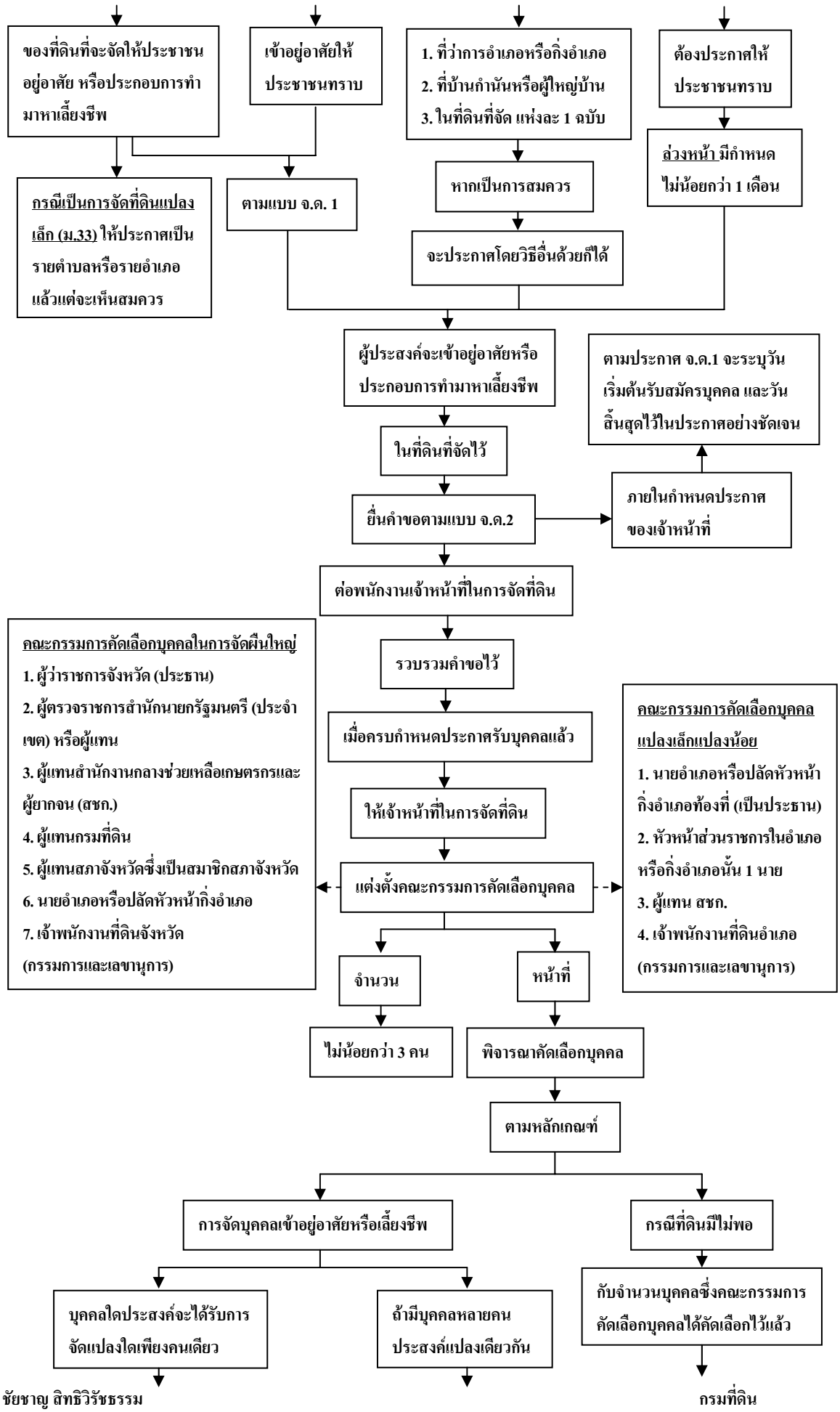
ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน

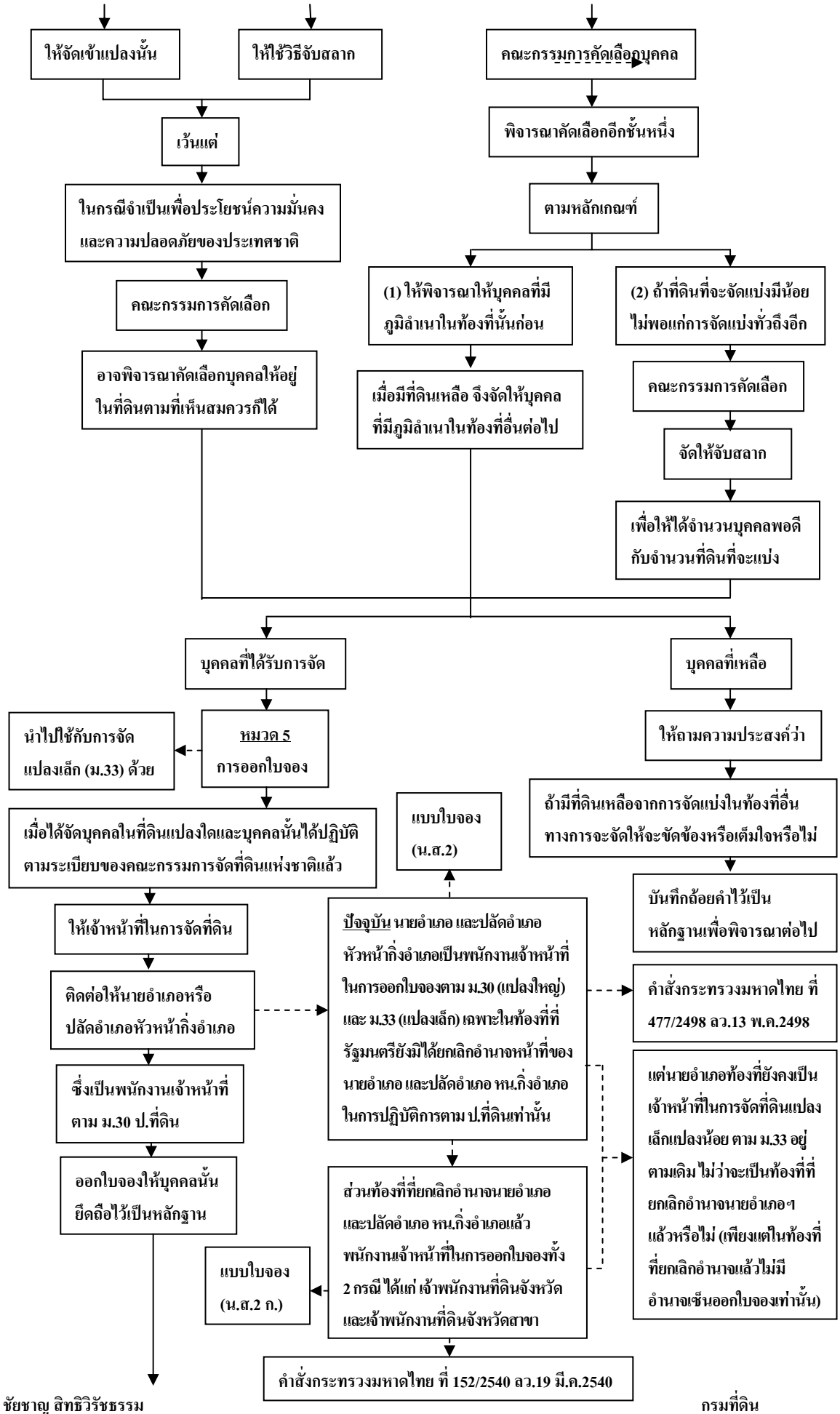
(แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ฉบับที่ 5 และฉบับที่ 6)

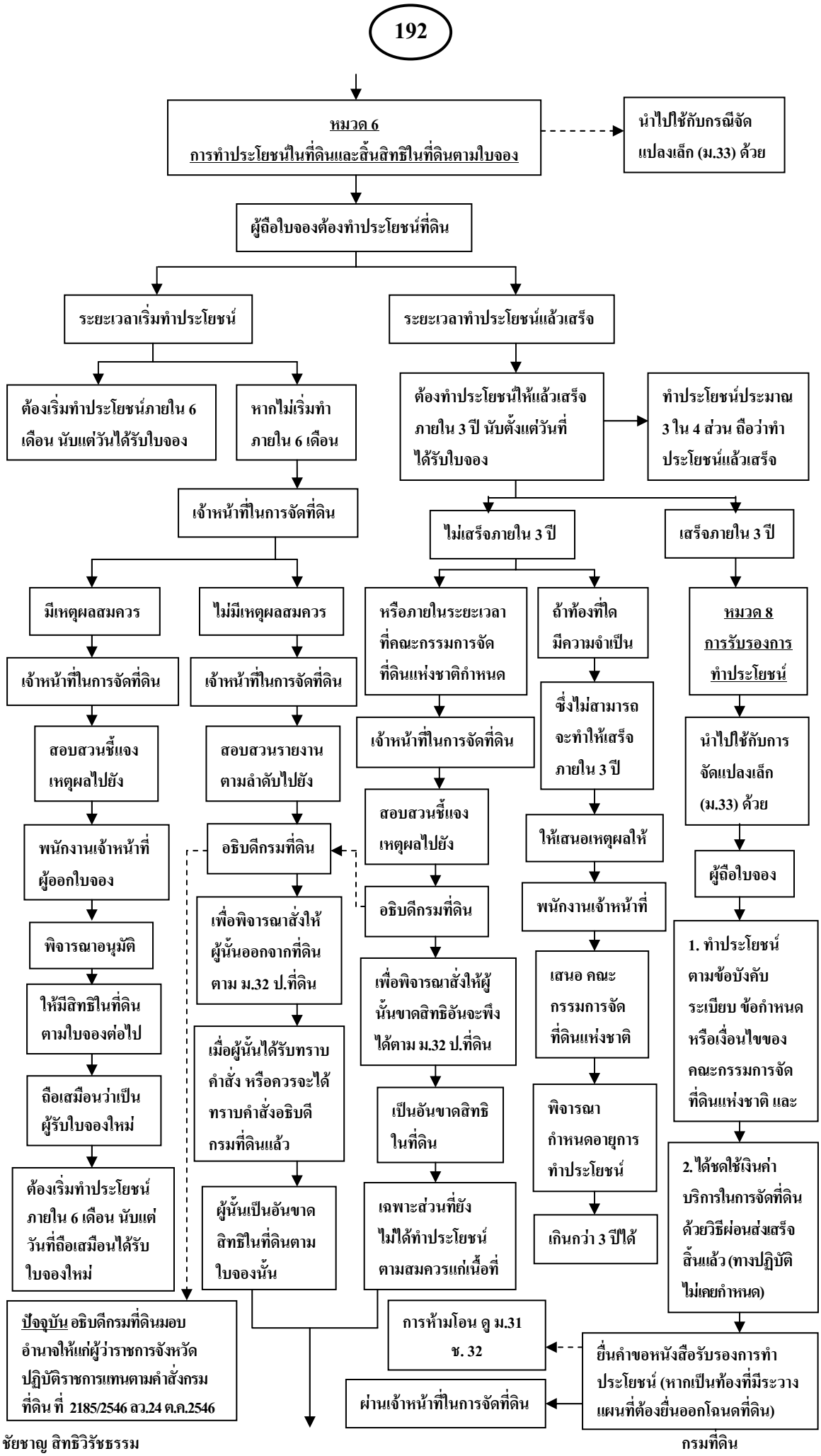


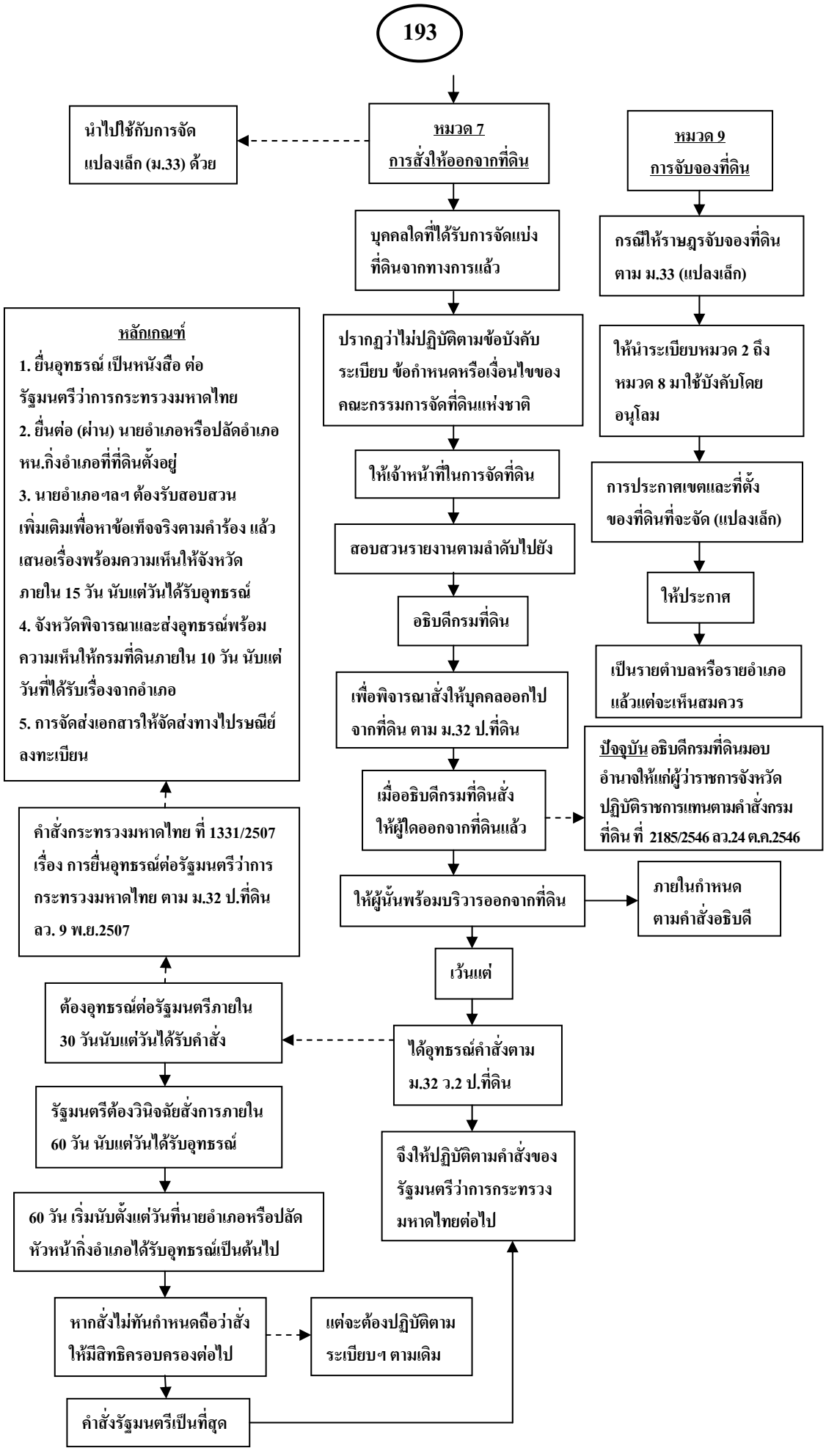

หมวด 3
คุณสมบัติของบุคคลที่จะจัดให้เข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ
นำไปใช้กับกรณีจัดที่ดินแปลงเล็ก (ม.33) ด้วย
บุคคลที่จะจัดให้เข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ
1. ต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น
2. ต้องมีคุณสมบัติและอยู่ในลักษณะข้อกำหนดโดยครบถ้วน
(1) มีสัญชาติไทย
(2) บรรลุนิติภาวะแล้ว หรือเป็นหัวหน้าครอบครัว
(3) มีร่างกายสมบูรณ์ไม่ทุพลภาพ หรือไร้ความสามารถ หรือมีสติฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ หรือเป็นโรคติดต่ออันน่ารังเกียจ
เว้นแต่จะเป็นหัวหน้าครอบครัวที่อยู่ในลักษณะมีความจำเป็นซึ่งทางการพิจารณาเห็นสมควรยกเว้น
(4) มีความขยันขันแข็งในการประกอบอาชีพ
(5) มีความประพฤติไม่เป็นคนเสเพล หรืออันธพาล
(6) มีความสามารถประกอบอาชีพ เกี่ยวกับที่ดินที่จัดให้ได้
(7) ไม่มีที่ดินเป็นของตนเองหรือมีอยู่แล้วแต่เป็นจำนวนน้อยไม่พอเลี้ยงชีพ
(8) ต้องรับปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบข้อกำหนด เงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด


หมวด 4
การดำเนินการจัดที่ดินให้ประชาชน
นำไปใช้กับการจัดแปลงเล็ก (ม.33) ด้วย
การจัดที่ดินตาม ป.ที่ดิน
การจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย มีเนื้อที่ตั้งแต่ 1,000 ไร่ ลงมา มีพื้นที่กระจัดกระจายไม่ติดต่อกัน
การจัดผืนใหญ่ ต้องมีเนื้อที่ติดต่อกันตั้งแต่ 1,000 ไร่ขึ้นไป
มติ ค.ร.ม. เมื่อวันที่ 22 มิ.ย.2522 ให้ระงับโครงการจัดผืนใหญ่ของกรมที่ดิน
แต่กรมที่ดินได้จัดที่ดินเพื่อสนับสนุนนโยบายของรัฐบาล ซึ่งไม่ใช่การจัดตาม ป.ที่ดิน อยู่หลายโครงการ เช่น โครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ, โครงการทับทิมสยาม เป็นต้น
วัตถุประสงค์
1. จัดเพื่อให้ราษฎรอยู่อาศัย หรือ
2. ให้ราษฎรใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ
หลักเกณฑ์การจัด
ต้องเป็นไปตามโครงการที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด
การดำเนินการก่อนจะดำเนินโครงการจัดที่ดิน
1. ให้กรมพัฒนาที่ดินดำเนินการ
- สำรวจดิน
- วินิจฉัยคุณภาพของที่ดิน
- จำแนกสมรรถนะที่ดิน
- แ ละวางแผนการใช้ที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการก่อน
2. ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินตามโครงการ
หรือ อธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินตาม ม.27 ป.ที่ดิน
การจัดแบ่งที่ดิน
โดยปกติจัดแบ่งที่ดินให้แต่ละครอบครัว
ตามสมควรแก่อัตภาพ
อยู่ภายใต้กำหนดสิทธิการมีที่ดินของบุคคลตาม ป.ที่ดิน
ปัจจุบัน การกำหนดสิทธิของคนไทยในส่วนนี้ถูกยกเลิกไปแล้ว โดย ปว. ฉบับที่ 49 ลว. 13 ม.ค.2515 (ยกเลิก ม.34 – 49)
เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
1. จัดแปลงใหญ่
กรมที่ดิน ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือนายอำเภอ
2. จัดแปลงเล็กแปลงน้อย
นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่
ประกาศ
ข้อความในประกาศ
1. กำหนดเขต และที่ตั้ง
2. วิธีการรับบุคคล
วิธีการประกาศ
ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ
ระยะเวลาประกาศ
การกำหนดวันรับสมัครบุคคลฯ


ของที่ดินที่จะจัดให้ประชาชนอยู่อาศัย หรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ
เข้าอยู่อาศัยให้ประชาชนทราบ
1. ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ
2. ที่บ้านกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน
3. ในที่ดินที่จัด แห่งละ 1 ฉบับ
ต้องประกาศให้ประชาชนทราบ
กรณีเป็นการจัดที่ดินแปลงเล็ก (ม.33) ให้ประกาศเป็นรายตำบลหรือรายอำเภอแล้วแต่จะเห็นสมควร
ตามแบบ จ.ด. 1
หากเป็นการสมควร
ล่วงหน้า มีกำหนดไม่น้อยกว่า 1 เดือน
จะประกาศโดยวิธีอื่นด้วยก็ได้
ผู้ประสงค์จะเข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ
ตามประกาศ จ.ด.1 จะระบุวันเริ่มต้นรับสมัครบุคคล และวันสิ้นสุดไว้ในประกาศอย่างชัดเจน
ในที่ดินที่จัดไว้
ยื่นคำขอตามแบบ จ.ด.2
ภายในกำหนดประกาศของเจ้าหน้าที่
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
คณะกรรมการคัดเลือกบุคคลในการจัดผืนใหญ่
1. ผู้ว่าราชการจังหวัด (ประธาน)
2. ผู้ตรวจราชการสำนักนายกรัฐมนตรี (ประจำเขต) หรือผู้แทน
3. ผู้แทนสำนักงานกลางช่วยเหลือเกษตรกรและผู้ยากจน (สชก.)
4. ผู้แทนกรมที่ดิน
5. ผู้แทนสภาจังหวัดซึ่งเป็นสมาชิกสภาจังหวัด
6. นายอำเภอหรือปลัดหัวหน้ากิ่งอำเภอ
7. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
(กรรมการและเลขานุการ)
รวบรวมคำขอไว้
เมื่อครบกำหนดประกาศรับบุคคลแล้ว
คณะกรรมการคัดเลือกบุคคลแปลงเล็กแปลงน้อย
1. นายอำเภอหรือปลัดหัวหน้ากิ่งอำเภอท้องที่ (เป็นประธาน)
2. หัวหน้าส่วนราชการในอำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น 1 นาย
3. ผู้แทน สชก.
4. เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ
(กรรมการและเลขานุการ)
ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
แต่งตั้งคณะกรรมการคัดเลือกบุคคล
จำนวน
หน้าที่
ไม่น้อยกว่า 3 คน
พิจารณาคัดเลือกบุคคล
ตามหลักเกณฑ์
การจัดบุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือเลี้ยงชีพ
กรณีที่ดินมีไม่พอ
บุคคลใดประสงค์จะได้รับการจัดแปลงใดเพียงคนเดียว
ถ้ามีบุคคลหลายคนประสงค์แปลงเดียวกัน
กับจำนวนบุคคลซึ่งคณะกรรมการคัดเลือกบุคคลได้คัดเลือกไว้แล้ว

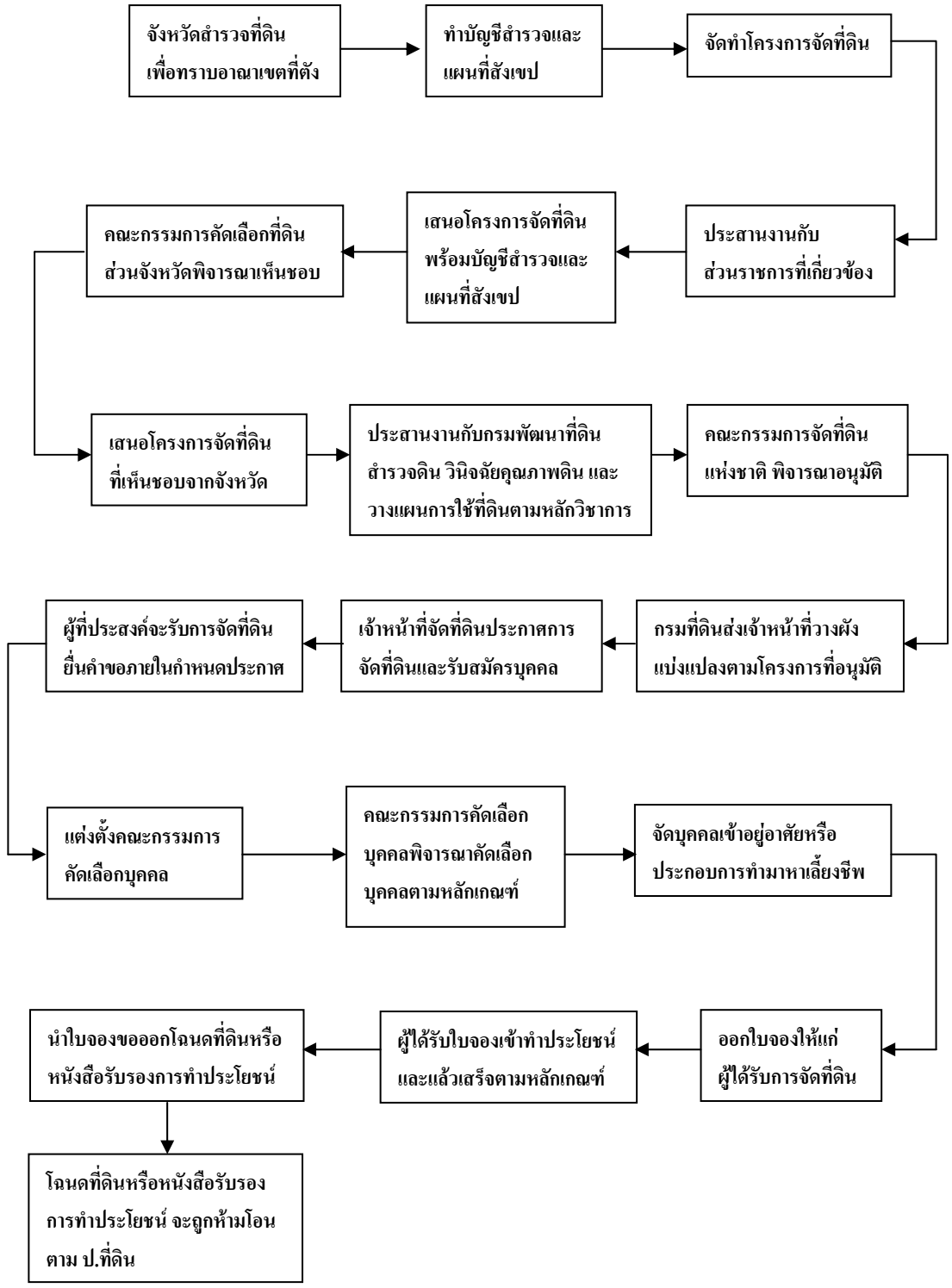

ให้จัดเข้าแปลงนั้น
ให้ใช้วิธีจับสลาก
คณะกรรมการคัดเลือกบุคคล
เว้นแต่
พิจารณาคัดเลือกอีกชั้นหนึ่ง
ในกรณีจำเป็นเพื่อประโยชน์ความมั่นคง และความปลอดภัยของประเทศชาติ
ตามหลักเกณฑ์
คณะกรรมการคัดเลือก
(1) ให้พิจารณาให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาในท้องที่นั้นก่อน
(2) ถ้าที่ดินที่จะจัดแบ่งมีน้อยไม่พอแก่การจัดแบ่งทั่วถึงอีก
อาจพิจารณาคัดเลือกบุคคลให้อยู่ในที่ดินตามที่เห็นสมควรก็ได้
เมื่อมีที่ดินเหลือ จึงจัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาในท้องที่อื่นต่อไป
คณะกรรมการคัดเลือก
จัดให้จับสลาก
เพื่อให้ได้จำนวนบุคคลพอดีกับจำนวนที่ดินที่จะแบ่ง
บุคคลที่ได้รับการจัด
บุคคลที่เหลือ
นำไปใช้กับการจัดแปลงเล็ก (ม.33) ด้วย
หมวด 5 การออกใบจอง
ให้ถามความประสงค์ว่า
เมื่อได้จัดบุคคลในที่ดินแปลงใดและบุคคลนั้นได้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแล้ว
แบบใบจอง (น.ส.2)
ถ้ามีที่ดินเหลือจากการจัดแบ่งในท้องที่อื่น ทางการจะจัดให้จะขัดข้องหรือเต็มใจหรือไม่
ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
ปัจจุบัน นายอำเภอ และปลัดอำเภอหัวหน้ากิ่งอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจองตาม ม.30 (แปลงใหญ่) และ ม.33 (แปลงเล็ก) เฉพาะในท้องที่ที่รัฐมนตรียังมิได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ และปลัดอำเภอ หน.กิ่งอำเภอ ในการปฏิบัติการตาม ป.ที่ดินเท่านั้น
บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานเพื่อพิจารณาต่อไป
ติดต่อให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอหัวหน้ากิ่งอำเภอ
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 477/2498 ลว.13 พ.ค.2498
ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ม.30 ป.ที่ดิน
แต่นายอำเภอท้องที่ยังคงเป็นเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ตาม ม.33 อยู่ตามเดิม ไม่ว่าจะเป็นท้องที่ที่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอฯ แล้วหรือไม่ (เพียงแต่ในท้องที่ที่ยกเลิกอำนาจแล้วไม่มีอำนาจเซ็นออกใบจองเท่านั้น)
ออกใบจองให้บุคคลนั้นยึดถือไว้เป็นหลักฐาน
ส่วนท้องที่ที่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอและปลัดอำเภอ หน.กิ่งอำเภอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจองทั้ง 2 กรณี ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
แบบใบจอง (น.ส.2 ก.)
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 152/2540 ลว.19 มี.ค.2540


หมวด 6
การทำประโยชน์ในที่ดินและสิ้นสิทธิในที่ดินตามใบจอง
นำไปใช้กับกรณีจัดแปลงเล็ก (ม.33) ด้วย
ผู้ถือใบจองต้องทำประโยชน์ที่ดิน
ระยะเวลาเริ่มทำประโยชน์
ระยะเวลาทำประโยชน์แล้วเสร็จ
ต้องเริ่มทำประโยชน์ภายใน 6 เดือน นับแต่วันได้รับใบจอง
หากไม่เริ่มทำภายใน 6 เดือน
ต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจอง
ทำประโยชน์ประมาณ 3 ใน 4 ส่วน ถือว่าทำประโยชน์แล้วเสร็จ
เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
ไม่เสร็จภายใน 3 ปี
เสร็จภายใน 3 ปี
มีเหตุผลสมควร
ไม่มีเหตุผลสมควร
หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด
ถ้าท้องที่ใดมีความจำเป็น
หมวด 8
การรับรองการทำประโยชน์
เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
ซึ่งไม่สามารถจะทำให้เสร็จภายใน 3 ปี
นำไปใช้กับการจัดแปลงเล็ก (ม.33) ด้วย
สอบสวนชี้แจงเหตุผลไปยัง
สอบสวนรายงานตามลำดับไปยัง
สอบสวนชี้แจงเหตุผลไปยัง
ให้เสนอเหตุผลให้
ผู้ถือใบจอง
พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบจอง
อธิบดีกรมที่ดิน
อธิบดีกรมที่ดิน
พนักงานเจ้าหน้าที่
1. ทำประโยชน์ตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และ
พิจารณาอนุมัติ
เพื่อพิจารณาสั่งให้ผู้นั้นออกจากที่ดินตาม ม.32 ป.ที่ดิน
เพื่อพิจารณาสั่งให้ผู้นั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตาม ม.32 ป.ที่ดิน
เสนอ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
ให้มีสิทธิในที่ดินตามใบจองต่อไป
เมื่อผู้นั้นได้รับทราบคำสั่ง หรือควรจะได้ทราบคำสั่งอธิบดีกรมที่ดินแล้ว
เป็นอันขาดสิทธิในที่ดิน
พิจารณากำหนดอายุการทำประโยชน์
2. ได้ชดใช้เงินค่าบริการในการจัดที่ดินด้วยวิธีผ่อนส่งเสร็จสิ้นแล้ว (ทางปฏิบัติไม่เคยกำหนด)
ถือเสมือนว่าเป็นผู้รับใบจองใหม่
ผู้นั้นเป็นอันขาดสิทธิในที่ดินตามใบจองนั้น
เฉพาะส่วนที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่เนื้อที่
เกินกว่า 3 ปีได้
ต้องเริ่มทำประโยชน์ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ถือเสมือนได้รับใบจองใหม่
ปัจจุบัน อธิบดีกรมที่ดินมอบอำนาจให้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2185/2546 ลว.24 ต.ค.2546
การห้ามโอน ดู ม.31 ข. 32
ยื่นคำขอหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (หากเป็นท้องที่มีระวางแผนที่ต้องยื่นออกโฉนดที่ดิน)
ผ่านเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
กรมที่ดิน


หมวด 7
การสั่งให้ออกจากที่ดิน
นำไปใช้กับการจัดแปลงเล็ก (ม.33) ด้วย
หมวด 9
การจับจองที่ดิน
บุคคลใดที่ได้รับการจัดแบ่งที่ดินจากทางการแล้ว
กรณีให้ราษฎรจับจองที่ดินตาม ม.33 (แปลงเล็ก)
ปรากฏว่าไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
ให้นำระเบียบหมวด 2 ถึงหมวด 8 มาใช้บังคับโดยอนุโลม
ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน
การประกาศเขตและที่ตั้งของที่ดินที่จะจัด (แปลงเล็ก)
สอบสวนรายงานตามลำดับไปยัง
ให้ประกาศ
อธิบดีกรมที่ดิน
เป็นรายตำบลหรือรายอำเภอแล้วแต่จะเห็นสมควร
เพื่อพิจารณาสั่งให้บุคคลออกไปจากที่ดิน ตาม ม.32 ป.ที่ดิน
ปัจจุบัน อธิบดีกรมที่ดินมอบอำนาจให้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2185/2546 ลว.24 ต.ค.2546
เมื่ออธิบดีกรมที่ดินสั่งให้ผู้ใดออกจากที่ดินแล้ว
ให้ผู้นั้นพร้อมบริวารออกจากที่ดิน
ภายในกำหนดตามคำสั่งอธิบดี
เว้นแต่
ได้อุทธรณ์คำสั่งตาม ม.32 ว.2 ป.ที่ดิน
ต้องอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายใน 30 วันนับแต่วันได้รับคำสั่ง
รัฐมนตรีต้องวินิจฉัยสั่งการภายใน 60 วัน นับแต่วันได้รับอุทธรณ์
60 วัน เริ่มนับตั้งแต่วันที่นายอำเภอหรือปลัดหัวหน้ากิ่งอำเภอได้รับอุทธรณ์เป็นต้นไป
หากสั่งไม่ทันกำหนดถือว่าสั่งให้มีสิทธิครอบครองต่อไป
แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบฯ ตามเดิม
คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด
จึงให้ปฏิบัติตามคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยต่อไป
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 1331/2507 เรื่อง การยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตาม ม.32 ป.ที่ดิน ลว. 9 พ.ย.2507
หลักเกณฑ์
1. ยื่นอุทธรณ์ เป็นหนังสือ ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
2. ยื่นต่อ (ผ่าน) นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ หน.กิ่งอำเภอที่ที่ดินตั้งอยู่
3. นายอำเภอฯลฯ ต้องรับสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อหาข้อเท็จจริงตามคำร้อง แล้วเสนอเรื่องพร้อมความเห็นให้จังหวัดภายใน 15 วัน นับแต่วันได้รับอุทธรณ์
4. จังหวัดพิจารณาและส่งอุทธรณ์พร้อมความเห็นให้กรมที่ดินภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับเรื่องจากอำเภอ
5. การจัดส่งเอกสารให้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

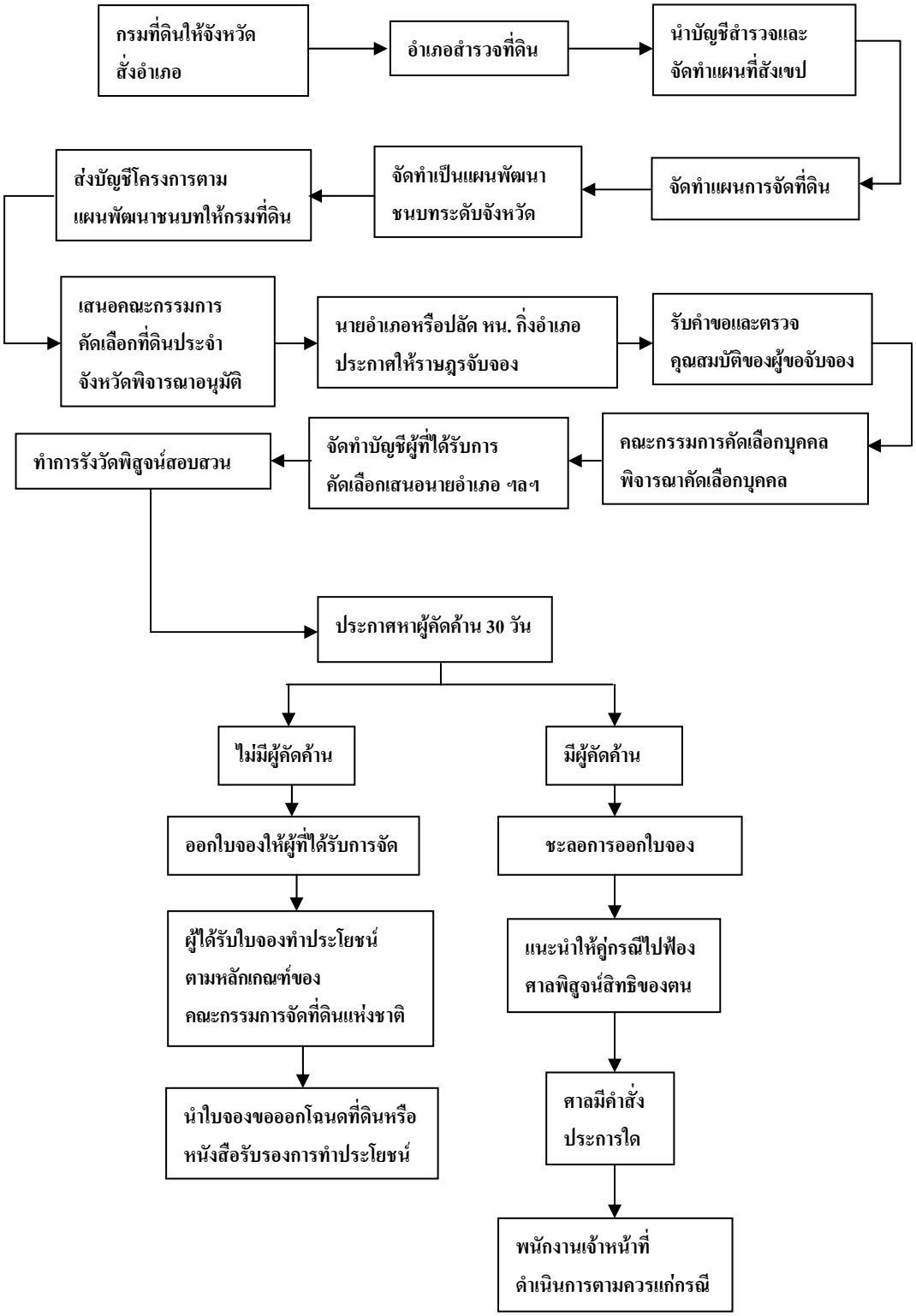
(ช. 82)

ขั้นตอนการดำเนินการจัดที่ดินผืนใหญ่



(ช. 83)

ขั้นตอนการดำเนินการจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย

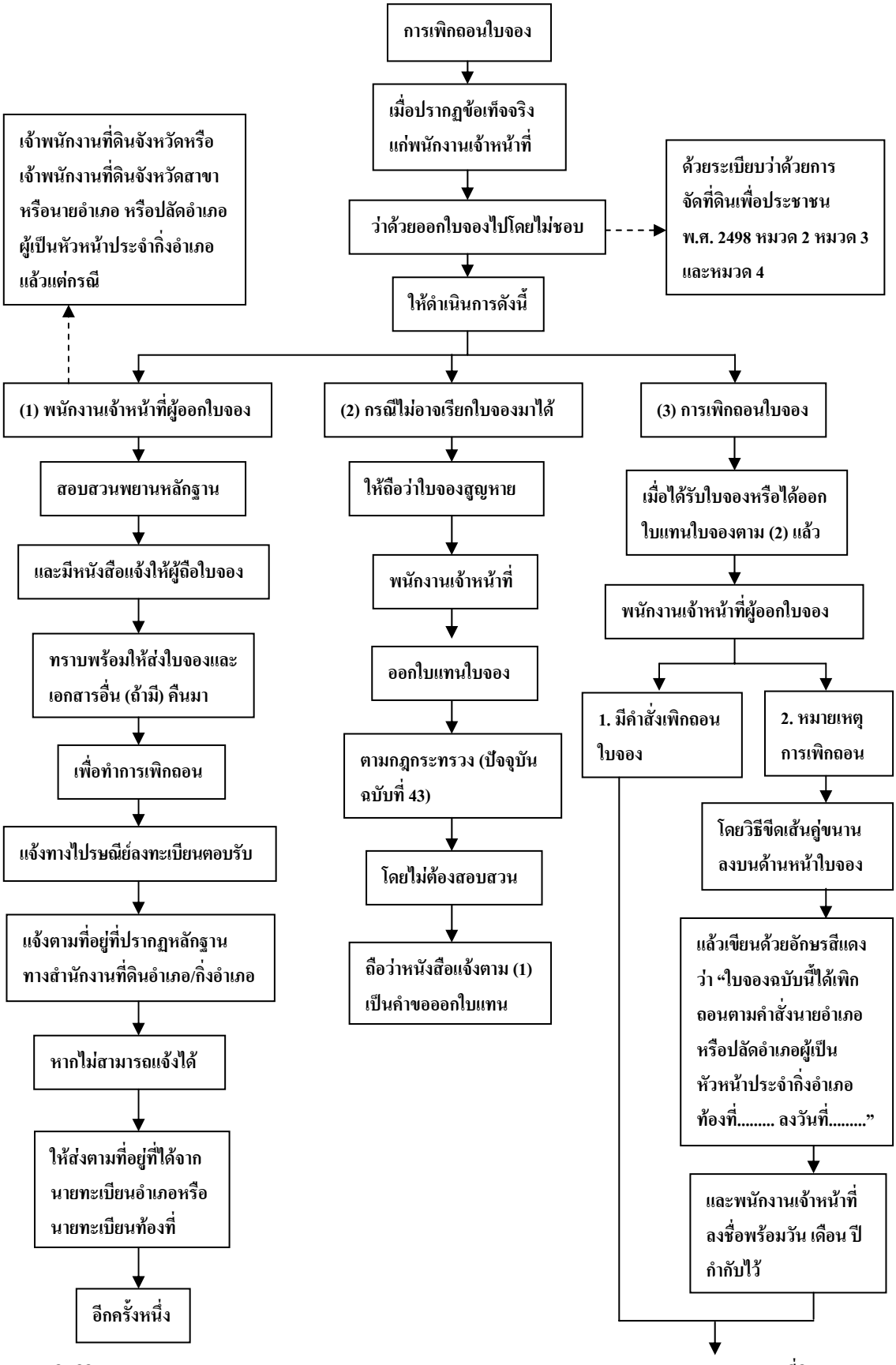


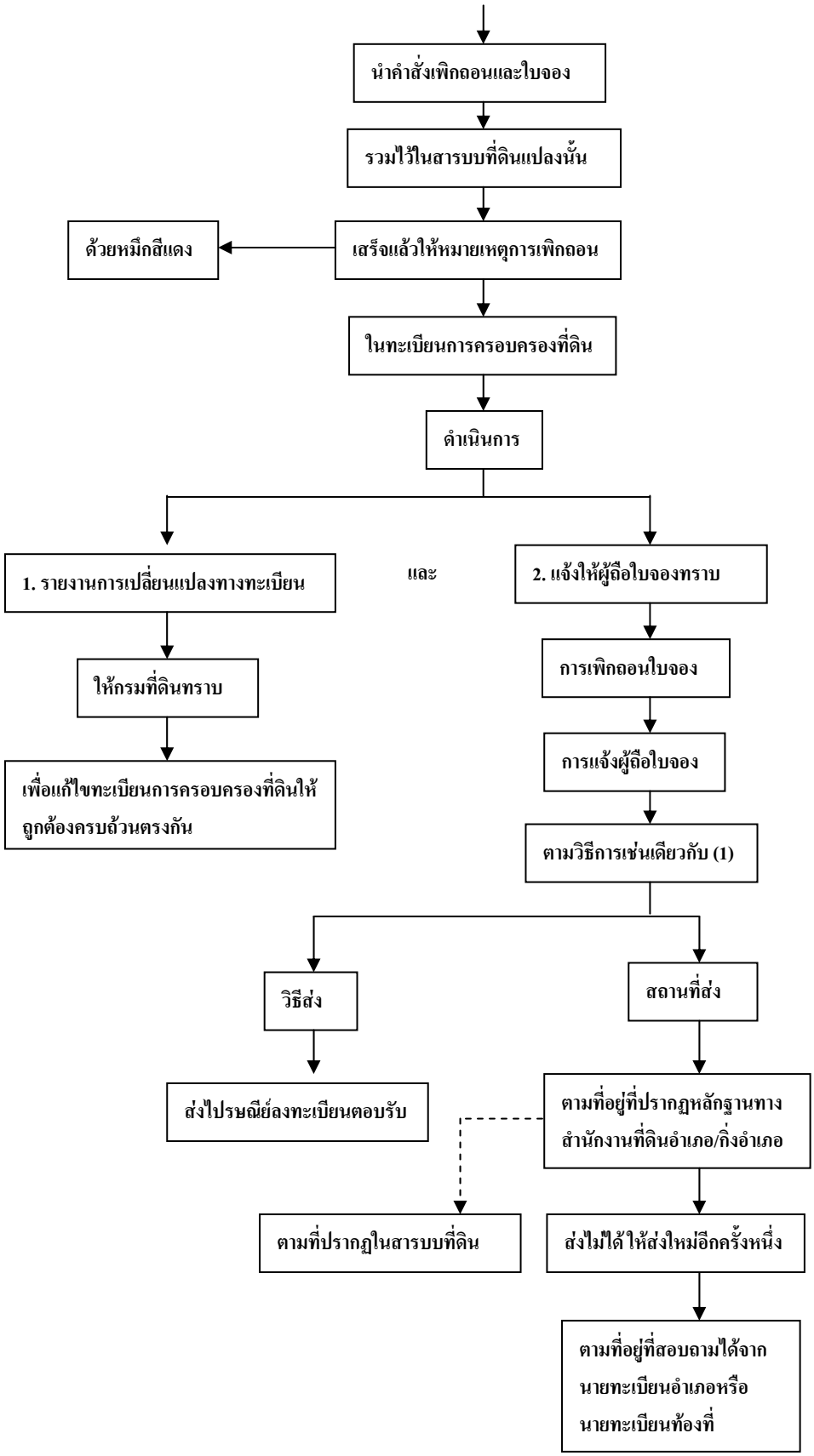
(ช. 84)

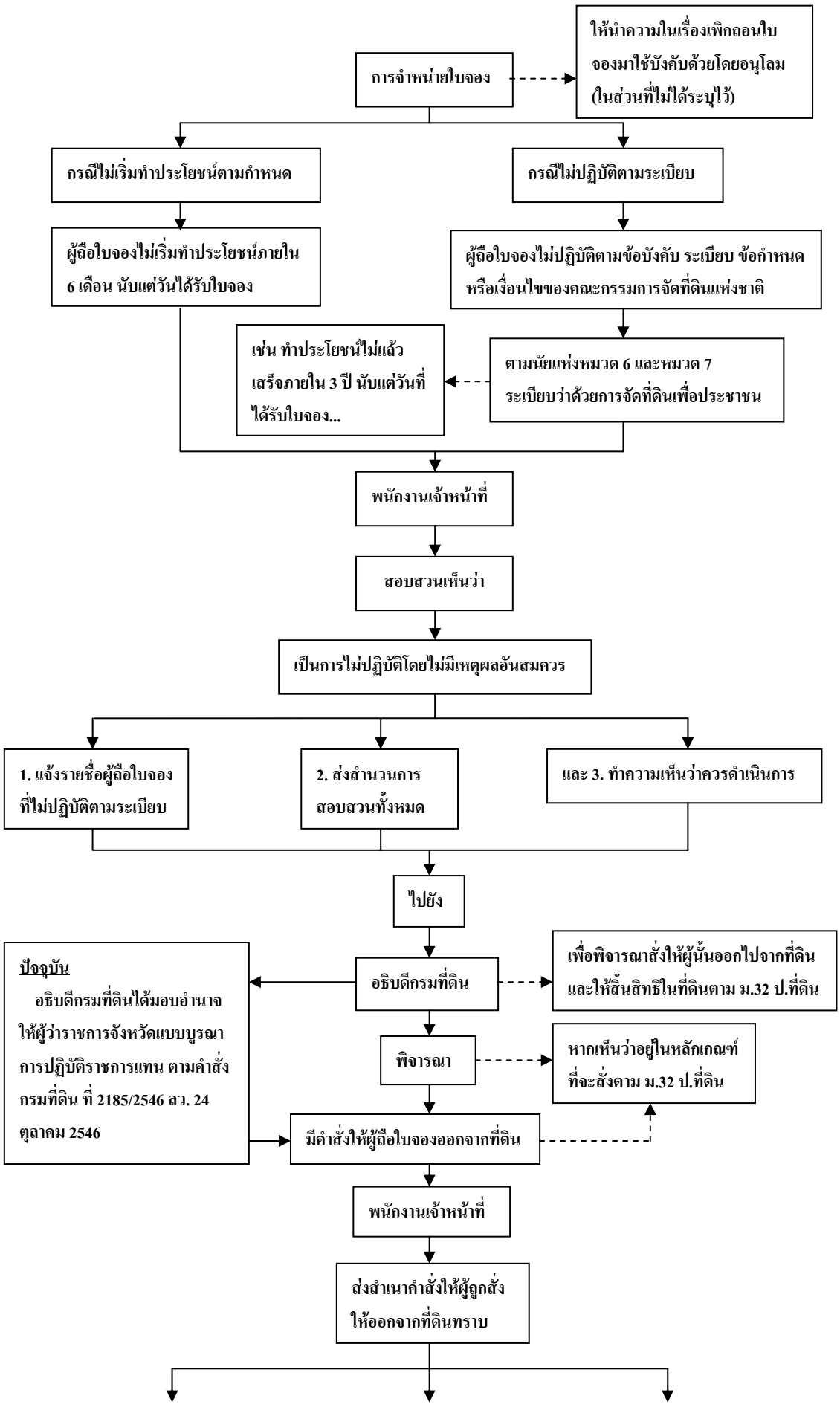
ระเบียบกรมที่ดิน

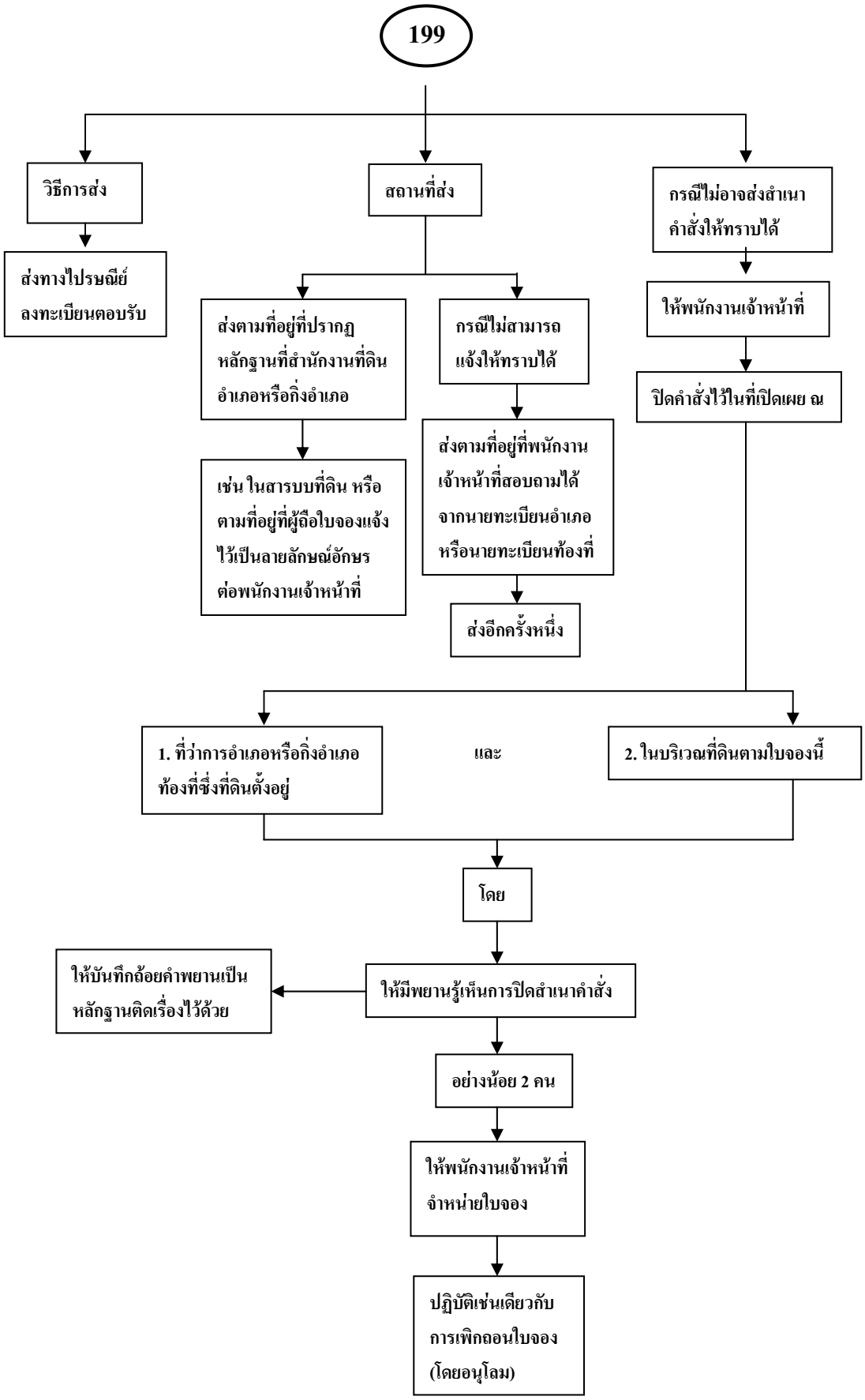
ว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน

พ.ศ. 2527




นำคำสั่งเพิกถอนและใบจอง
รวมไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น
เสร็จแล้วให้หมายเหตุการเพิกถอน
ด้วยหมึกสีแดง
ในทะเบียนการครอบครองที่ดิน
ดำเนินการ
1. รายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน
และ
2. แจ้งให้ผู้ถือใบจองทราบ
ให้กรมที่ดินทราบ
เพื่อแก้ไขทะเบียนการครอบครองที่ดินให้ถูกต้องครบถ้วนตรงกัน
การเพิกถอนใบจอง
การแจ้งผู้ถือใบจอง
ตามวิธีการเช่นเดียวกับ (1)
วิธีส่ง
สถานที่ส่ง
ส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
ตามที่อยู่ที่ปรากฏหลักฐานทางสำนักงานที่ดินอำเภอ/กิ่งอำเภอ
ตามที่ปรากฏในสารบบที่ดิน
ส่งไม่ได้ให้ส่งใหม่อีกครั้งหนึ่ง
ตามที่อยู่ที่สอบถามได้จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องที่


การจำหน่ายใบจอง
ให้นำความในเรื่องเพิกถอนใบจองมาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม (ในส่วนที่ไม่ได้ระบุไว้)
กรณีไม่เริ่มทำประโยชน์ตามกำหนด
กรณีไม่ปฏิบัติตามระเบียบ
ผู้ถือใบจองไม่เริ่มทำประโยชน์ภายใน 6 เดือน นับแต่วันได้รับใบจอง
ผู้ถือใบจองไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
เช่น ทำประโยชน์ไม่แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับใบจอง...
ตามนัยแห่งหมวด 6 และหมวด 7 ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน
พนักงานเจ้าหน้าที่
สอบสวนเห็นว่า
เป็นการไม่ปฏิบัติโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
1. แจ้งรายชื่อผู้ถือใบจองที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ
2. ส่งสำนวนการสอบสวนทั้งหมด
และ 3. ทำความเห็นว่าควรดำเนินการ
ไปยัง
ปัจจุบัน
อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2185/2546 ลว. 24 ตุลาคม 2546
อธิบดีกรมที่ดิน
เพื่อพิจารณาสั่งให้ผู้นั้นออกไปจากที่ดินและให้สิ้นสิทธิในที่ดินตาม ม.32 ป.ที่ดิน
พิจารณา
หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะสั่งตาม ม.32 ป.ที่ดิน
มีคำสั่งให้ผู้ถือใบจองออกจากที่ดิน
พนักงานเจ้าหน้าที่
ส่งสำเนาคำสั่งให้ผู้ถูกสั่งให้ออกจากที่ดินทราบ

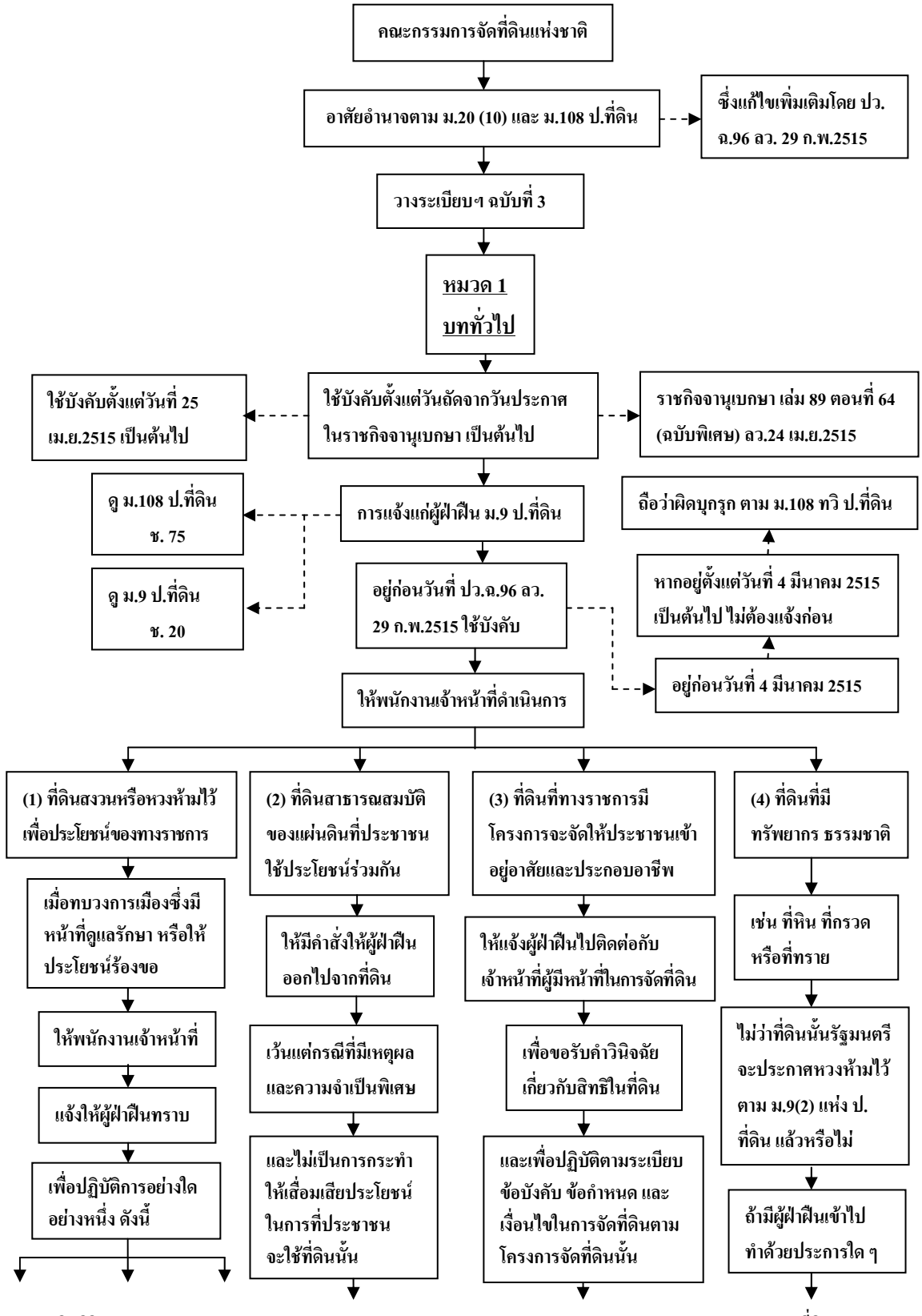

วิธีการส่ง
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
สถานที่ส่ง
ส่งตามที่อยู่ที่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอ
เช่น ในสารบบที่ดิน หรือตามที่อยู่ที่ผู้ถือใบจองแจ้งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
กรณีไม่สามารถแจ้งให้ทราบได้
ส่งตามที่อยู่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามได้จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องที่
ส่งอีกครั้งหนึ่ง
กรณีไม่อาจส่งสำเนาคำสั่งให้ทราบได้
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ปิดคำสั่งไว้ในที่เปิดเผย ณ
1. ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่
และ
2. ในบริเวณที่ดินตามใบจองนี้
โดย
ให้มีพยานรู้เห็นการปิดสำเนาคำสั่ง
ให้บันทึกถ้อยคำพยานเป็นหลักฐานติดเรื่องไว้ด้วย
อย่างน้อย 2 คน
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายใบจอง
ปฏิบัติเช่นเดียวกับการเพิกถอนใบจอง (โดยอนุโลม)

(ช. 85)

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

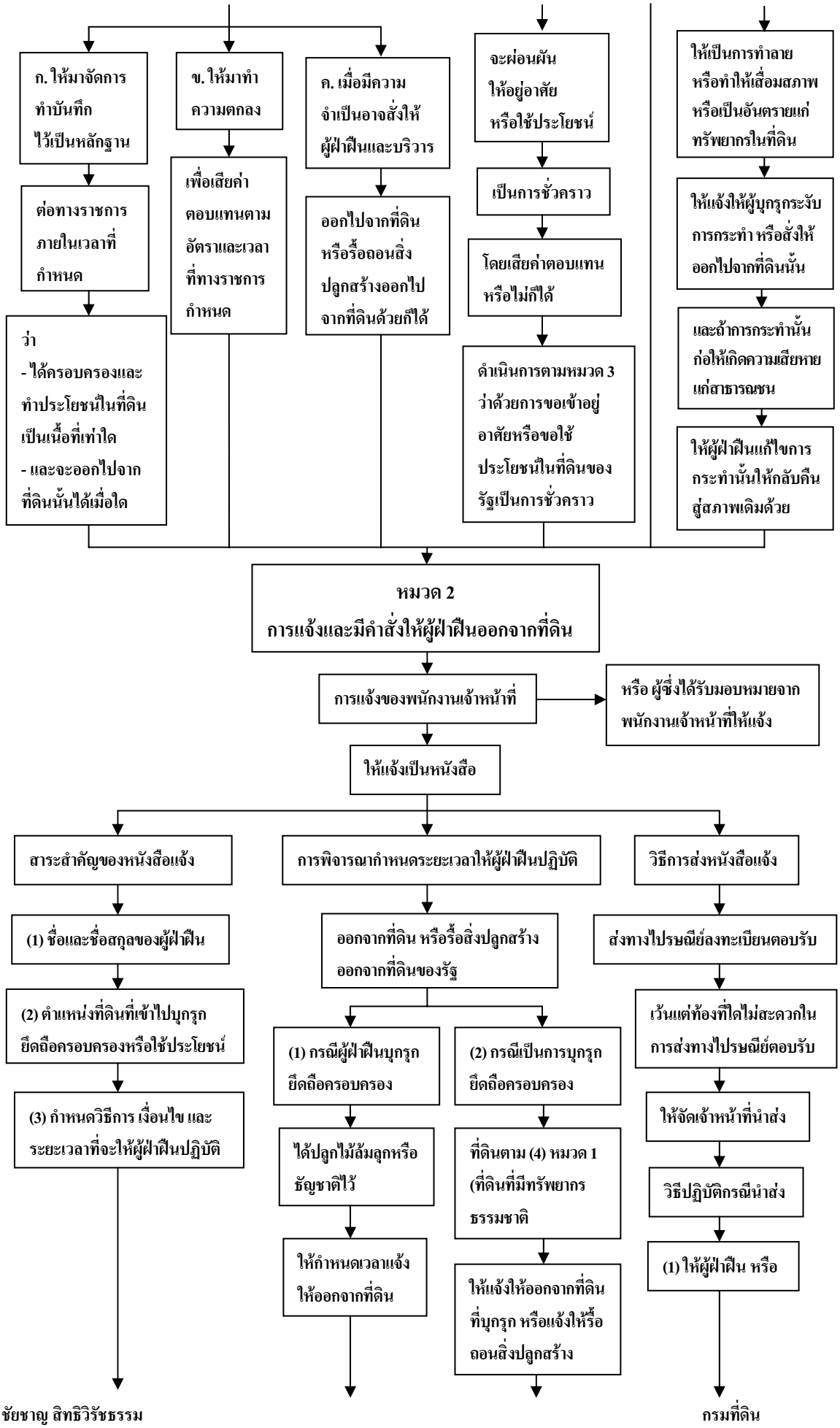
ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2515)

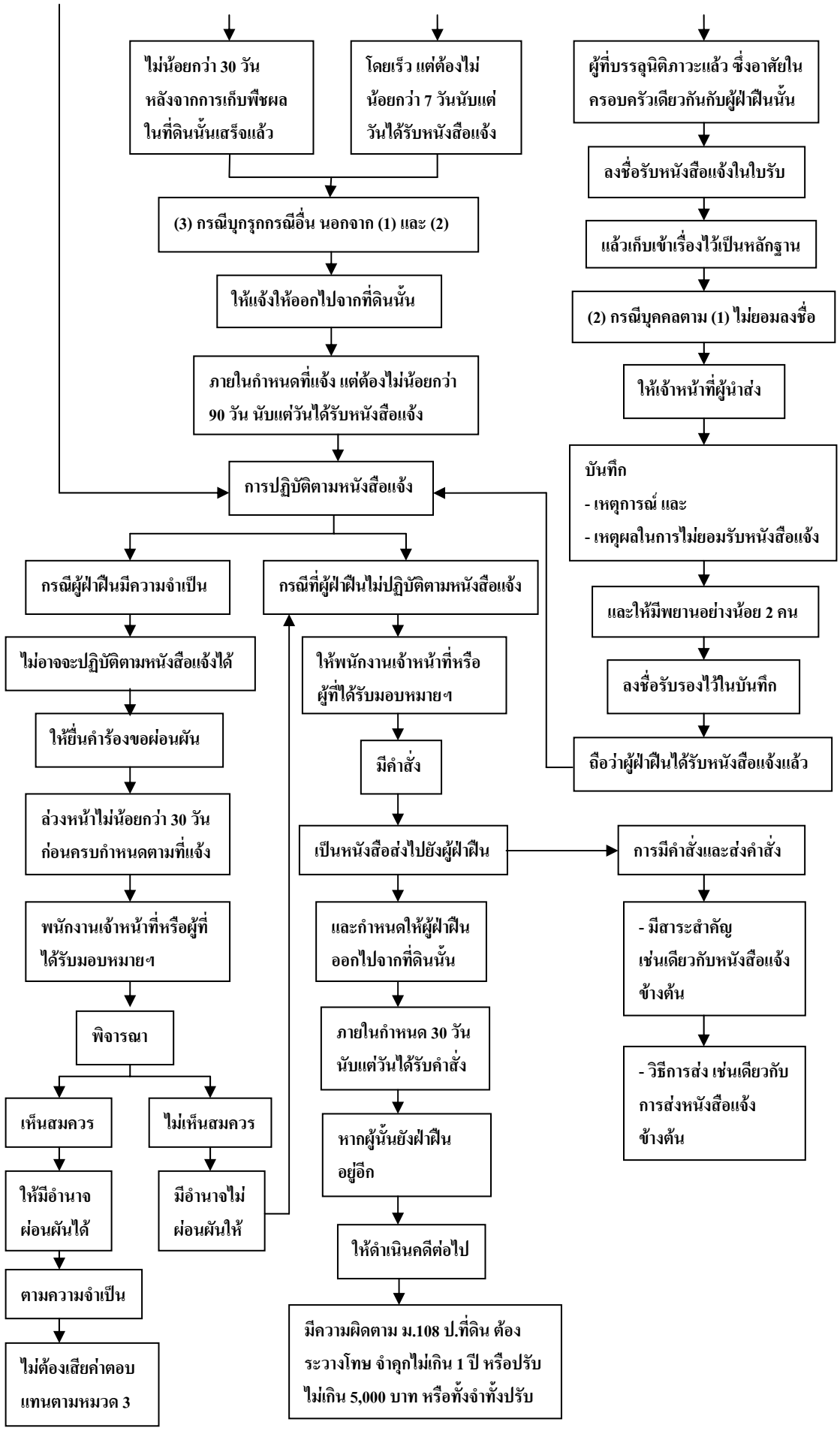
ว่าด้วยวิธีปฏิบัติในการแจ้งและออกคำสั่งแก่ผู้ฝ่าฝืนมาตรา 9 แห่ง ป.ที่ดิน อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 ใช้บังคับ

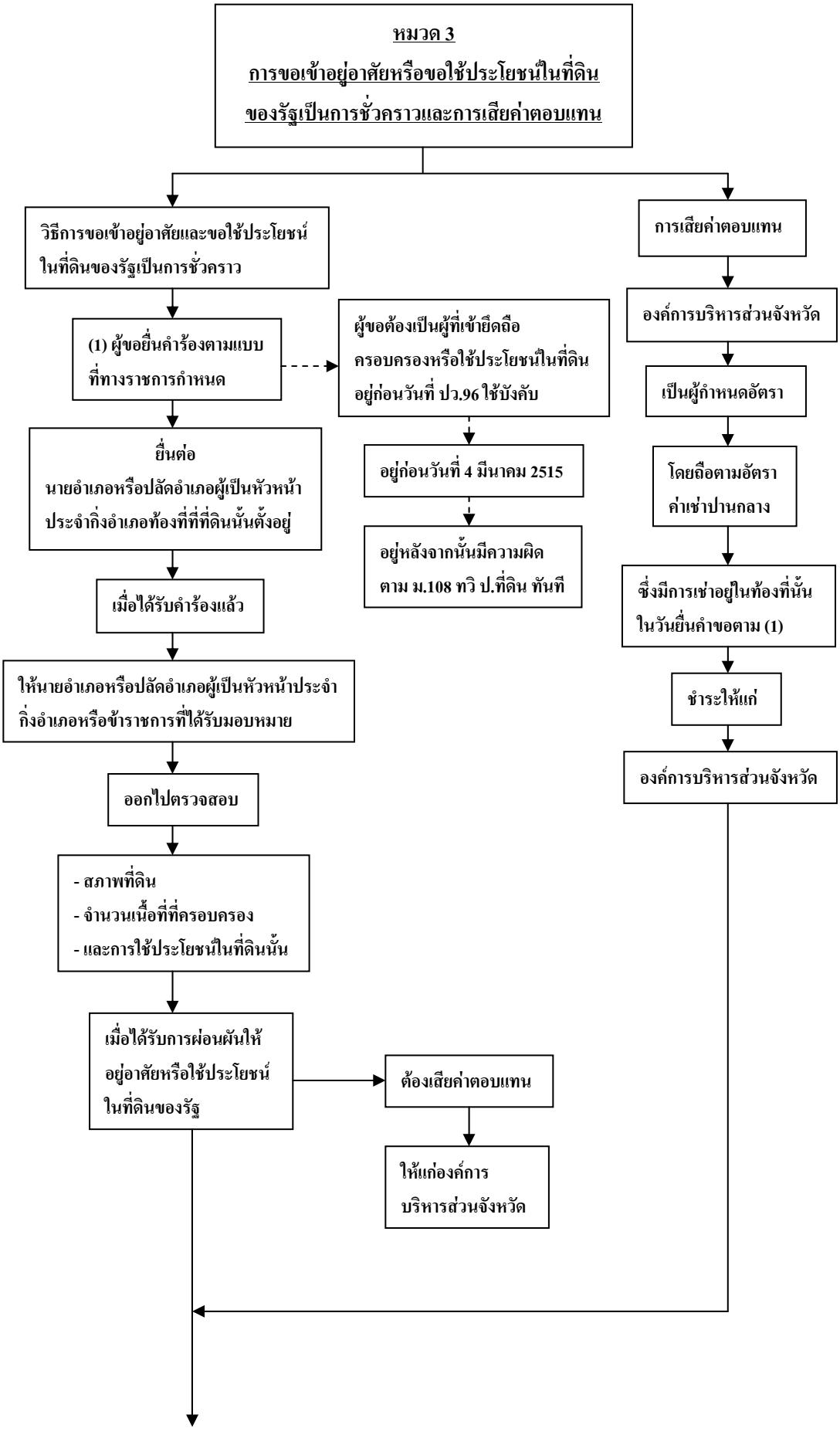


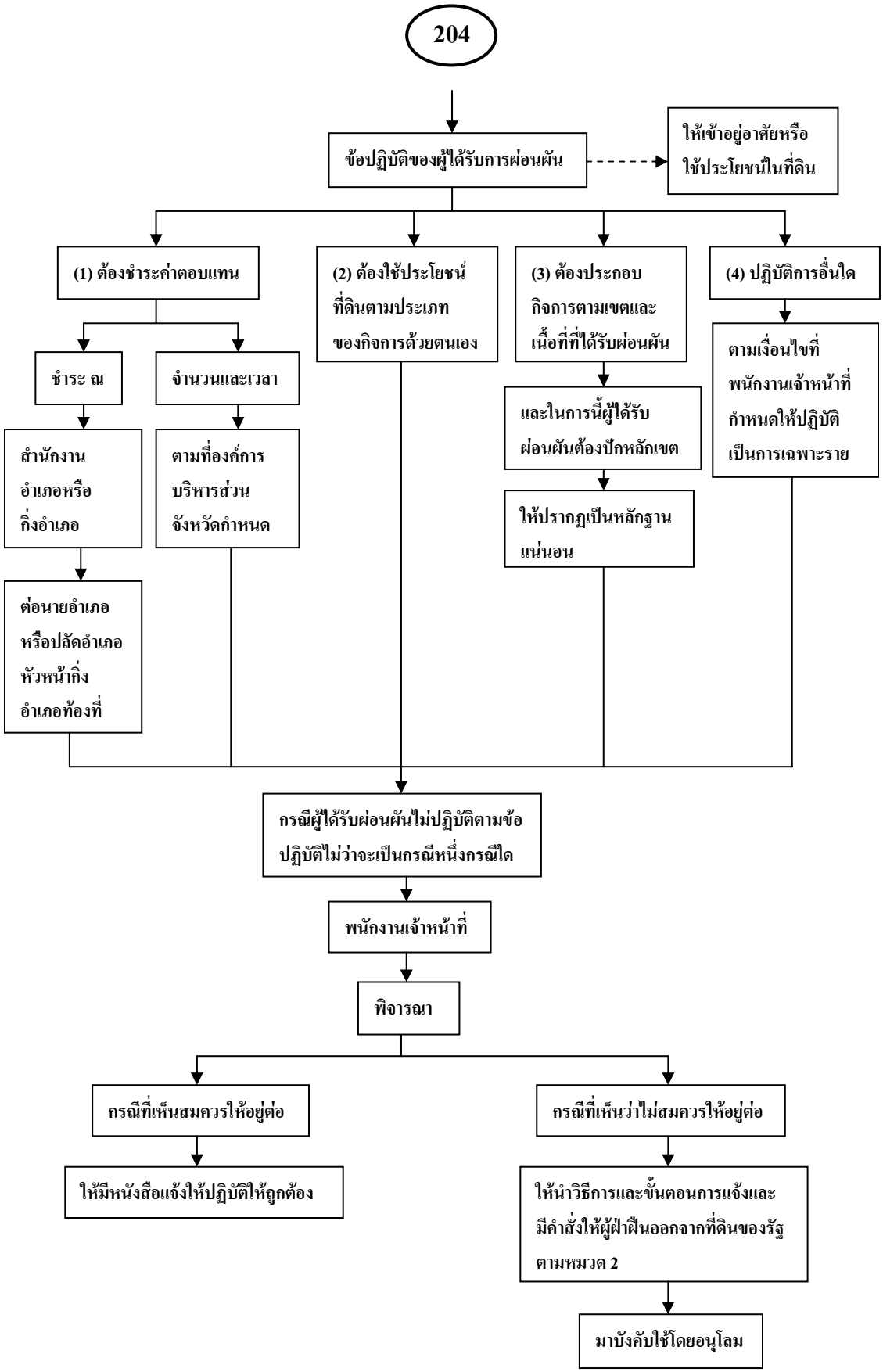
ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

กรมที่ดิน


ก. ให้มาจัดการทำบันทึกไว้เป็นหลักฐาน
ต่อทางราชการภายในเวลาที่กำหนด
ว่า
- ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นเนื้อที่เท่าใด
- และจะออกไปจากที่ดินนั้นได้เมื่อใด
ข. ให้มาทำความตกลง
เพื่อเสียค่าตอบแทนตามอัตราและเวลาที่ทางราชการกำหนด
ค. เมื่อมีความจำเป็นอาจสั่งให้ผู้ฝ่าฝืนและบริวาร
ออกไปจากที่ดินหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินด้วยก็ได้
จะผ่อนผันให้อยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์
เป็นการชั่วคราว
โดยเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้
ดำเนินการตามหมวด 3 ว่าด้วยการขอเข้าอยู่อาศัยหรือขอใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราว
ให้เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพหรือเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน
ให้แจ้งให้ผู้บุกรุกระงับการกระทำ หรือสั่งให้ออกไปจากที่ดินนั้น
และถ้าการกระทำนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณชน
ให้ผู้ฝ่าฝืนแก้ไขการกระทำนั้นให้กลับคืนสู่สภาพเดิมด้วย
หมวด 2
การแจ้งและมีคำสั่งให้ผู้ฝ่าฝืนออกจากที่ดิน
การแจ้งของพนักงานเจ้าหน้าที่
หรือ ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้แจ้ง
ให้แจ้งเป็นหนังสือ
สาระสำคัญของหนังสือแจ้ง
(1) ชื่อและชื่อสกุลของผู้ฝ่าฝืน
(2) ตำแหน่งที่ดินที่เข้าไปบุกรุกยึดถือครอบครองหรือใช้ประโยชน์
(3) กำหนดวิธีการ เงื่อนไข และระยะเวลาที่จะให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติ
การพิจารณากำหนดระยะเวลาให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติ
ออกจากที่ดิน หรือรื้อสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินของรัฐ
(1) กรณีผู้ฝ่าฝืนบุกรุกยึดถือครอบครอง
ได้ปลูกไม้ล้มลุกหรือธัญชาติไว้
ให้กำหนดเวลาแจ้งให้ออกจากที่ดิน
(2) กรณีเป็นการบุกรุกยึดถือครอบครอง
ที่ดินตาม (4) หมวด 1 (ที่ดินที่มีทรัพยากรธรรมชาติ
ให้แจ้งให้ออกจากที่ดินที่บุกรุก หรือแจ้งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง
วิธีการส่งหนังสือแจ้ง
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
เว้นแต่ท้องที่ใดไม่สะดวกในการส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ
ให้จัดเจ้าหน้าที่นำส่ง
วิธีปฏิบัติกรณีนำส่ง
(1) ให้ผู้ฝ่าฝืน หรือ
ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
กรมที่ดิน

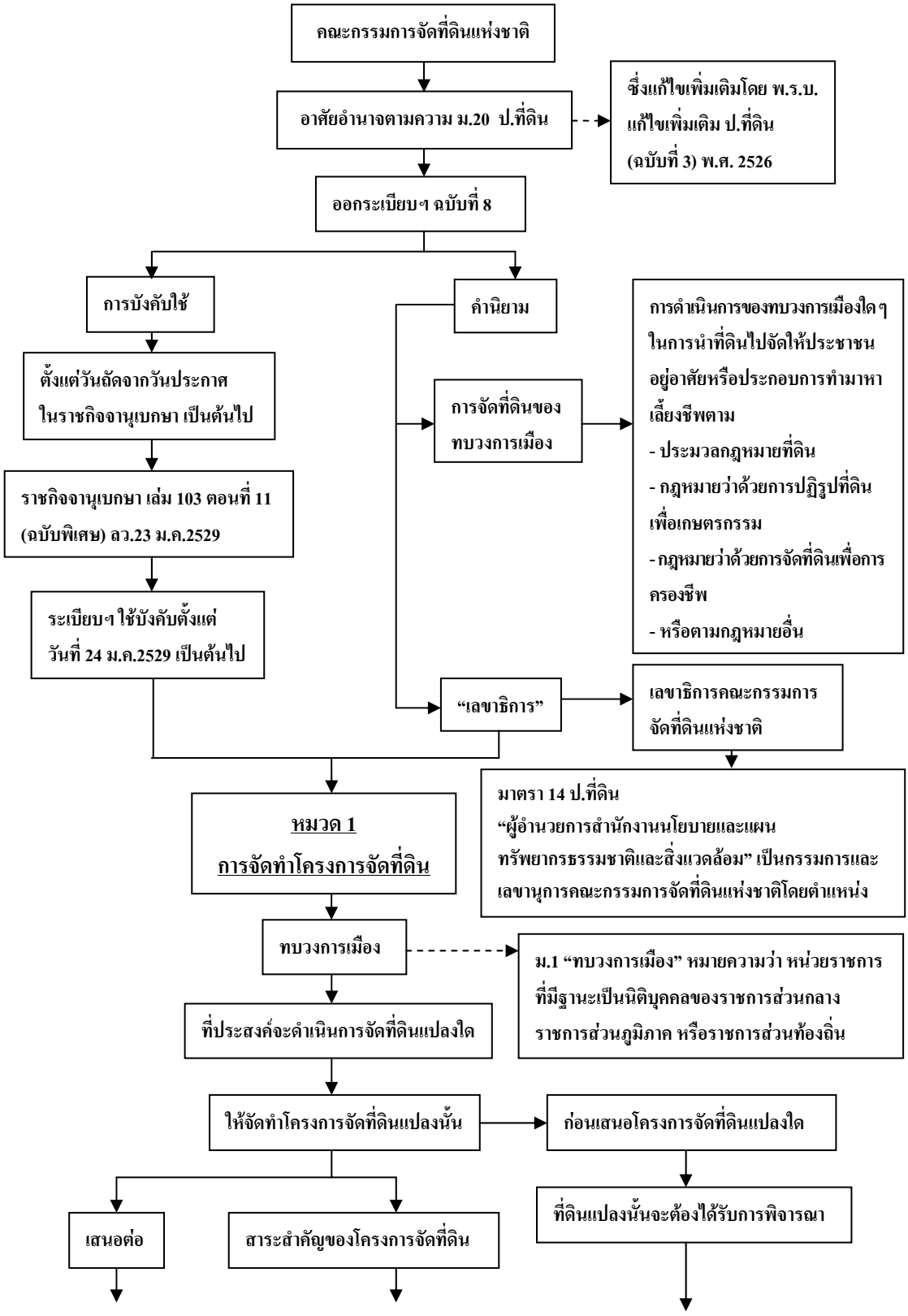

ไม่น้อยกว่า 30 วัน หลังจากการเก็บพืชผลในที่ดินนั้นเสร็จแล้ว
โดยเร็ว แต่ต้องไม่น้อยกว่า 7 วันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง
ผู้ที่บรรลุนิติภาวะแล้ว ซึ่งอาศัยในครอบครัวเดียวกันกับผู้ฝ่าฝืนนั้น
(3) กรณีบุกรุกกรณีอื่น นอกจาก (1) และ (2)
ลงชื่อรับหนังสือแจ้งในใบรับ
ให้แจ้งให้ออกไปจากที่ดินนั้น
แล้วเก็บเข้าเรื่องไว้เป็นหลักฐาน
ภายในกำหนดที่แจ้ง แต่ต้องไม่น้อยกว่า 90 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง
(2) กรณีบุคคลตาม (1) ไม่ยอมลงชื่อ
ให้เจ้าหน้าที่ผู้นำส่ง
การปฏิบัติตามหนังสือแจ้ง
บันทึก
- เหตุการณ์ และ
- เหตุผลในการไม่ยอมรับหนังสือแจ้ง
กรณีผู้ฝ่าฝืนมีความจำเป็น
กรณีที่ผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้ง
และให้มีพยานอย่างน้อย 2 คน
ไม่อาจจะปฏิบัติตามหนังสือแจ้งได้
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายฯ
ลงชื่อรับรองไว้ในบันทึก
ให้ยื่นคำร้องขอผ่อนผัน
มีคำสั่ง
ถือว่าผู้ฝ่าฝืนได้รับหนังสือแจ้งแล้ว
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนครบกำหนดตามที่แจ้ง
เป็นหนังสือส่งไปยังผู้ฝ่าฝืน
การมีคำสั่งและส่งคำสั่ง
พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายฯ
และกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนออกไปจากที่ดินนั้น
- มีสาระสำคัญ เช่นเดียวกับหนังสือแจ้ง ข้างต้น
พิจารณา
ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันได้รับคำสั่ง
- วิธีการส่ง เช่นเดียวกับการส่งหนังสือแจ้ง ข้างต้น
เห็นสมควร
ไม่เห็นสมควร
หากผู้นั้นยังฝ่าฝืนอยู่อีก
ให้มีอำนาจผ่อนผันได้
มีอำนาจไม่ผ่อนผันให้
ให้ดำเนินคดีต่อไป
ตามความจำเป็น
มีความผิดตาม ม.108 ป.ที่ดิน ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
ไม่ต้องเสียค่าตอบแทนตามหมวด 3

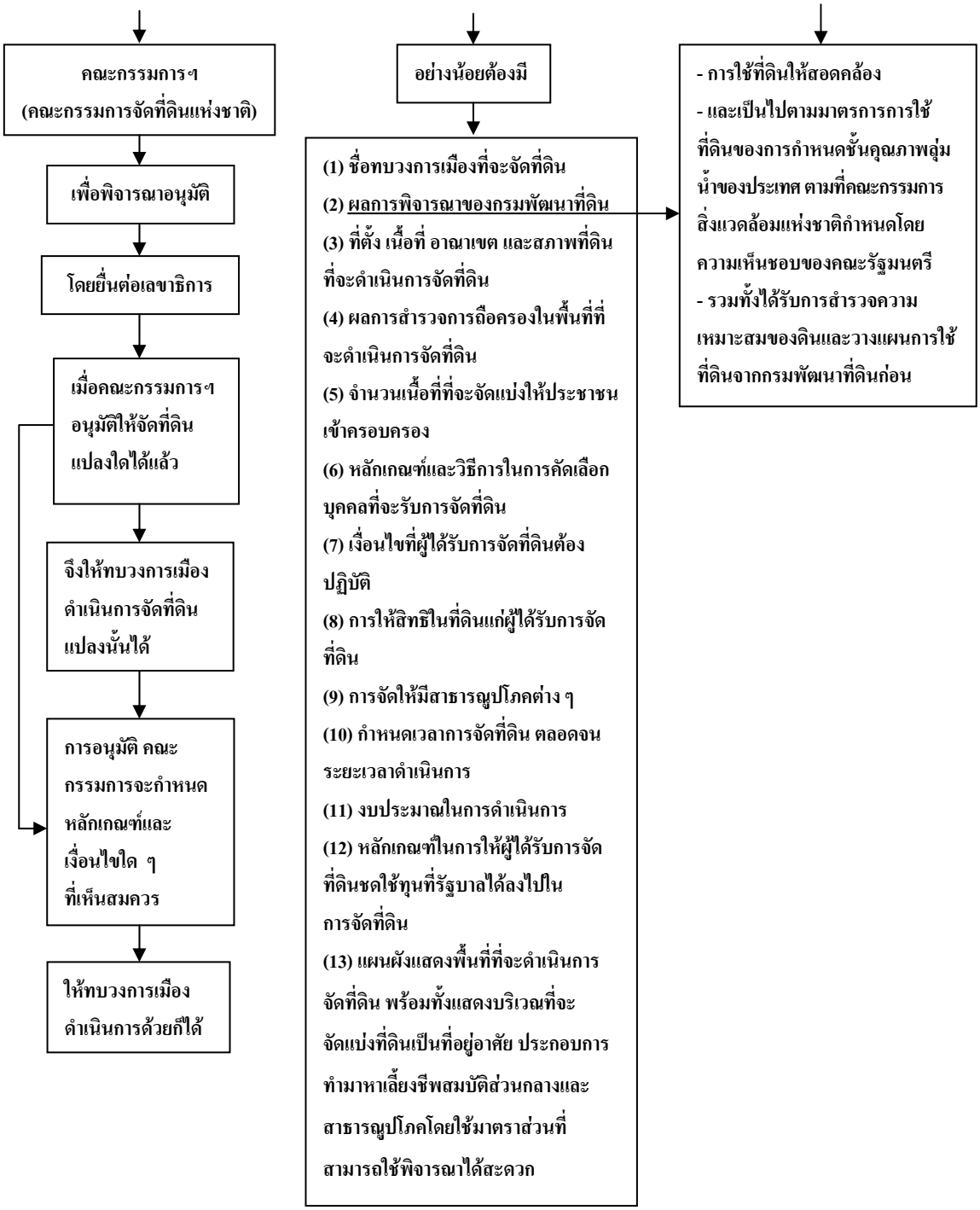

หมวด 3
การขอเข้าอยู่อาศัยหรือขอใช้ประโยชน์ในที่ดิน
ของรัฐเป็นการชั่วคราวและการเสียค่าตอบแทน
วิธีการขอเข้าอยู่อาศัยและขอใช้ประโยชน์
ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราว
(1) ผู้ขอยื่นคำร้องตามแบบ
ที่ทางราชการกำหนด
ผู้ขอต้องเป็นผู้ที่เข้ายึดถือ
ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดิน
อยู่ก่อนวันที่ ปว.96 ใช้บังคับ
อยู่ก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515
อยู่หลังจากนั้นมีความผิด
ตาม ม.108 ทวิ ป.ที่ดิน ทันที
ยื่นต่อ
นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้า
ประจำกิ่งอำเภอท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
เมื่อได้รับคำร้องแล้ว
ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำ
กิ่งอำเภอหรือข้าราชการที่ได้รับมอบหมาย
ออกไปตรวจสอบ
- สภาพที่ดิน
- จำนวนเนื้อที่ที่ครอบครอง
- และการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น
เมื่อได้รับการผ่อนผันให้
อยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์
ในที่ดินของรัฐ
ต้องเสียค่าตอบแทน
ให้แก่องค์การ
บริหารส่วนจังหวัด
การเสียค่าตอบแทน
องค์การบริหารส่วนจังหวัด
เป็นผู้กำหนดอัตรา
โดยถือตามอัตรา
ค่าเช่าปานกลาง
ซึ่งมีการเช่าอยู่ในท้องที่นั้น
ในวันยื่นคำขอตาม (1)
ชำระให้แก่
องค์การบริหารส่วนจังหวัด

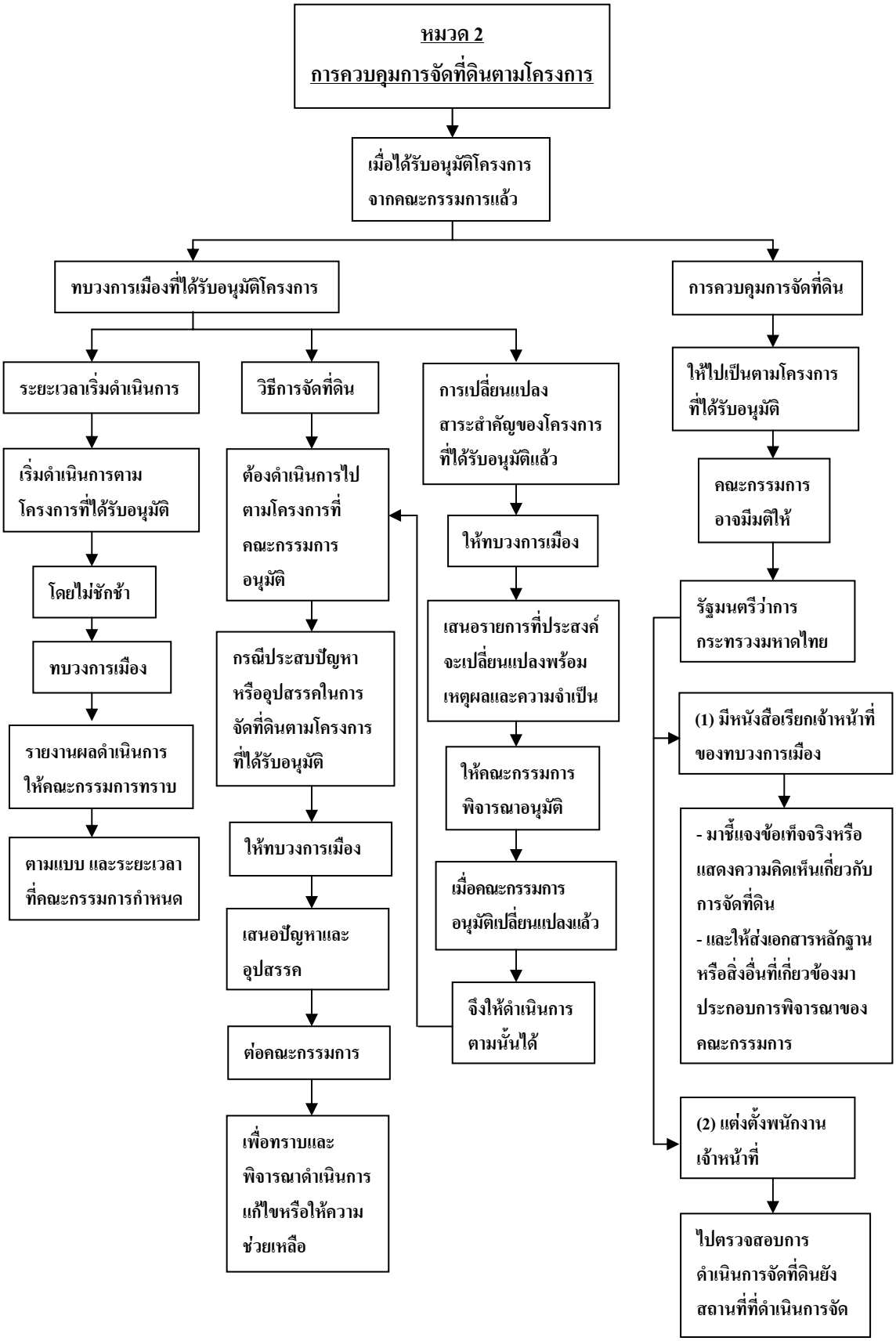

ข้อปฏิบัติของผู้ได้รับการผ่อนผัน
ให้เข้าอยู่อาศัยหรือ
ใช้ประโยชน์ในที่ดิน
(1) ต้องชำระค่าตอบแทน
(2) ต้องใช้ประโยชน์
ที่ดินตามประเภท
ของกิจการด้วยตนเอง
(3) ต้องประกอบ
กิจการตามเขตและ
เนื้อที่ที่ได้รับผ่อนผัน
(4) ปฏิบัติการอื่นใด
ชำระ ณ
จำนวนและเวลา
สำนักงาน
อำเภอหรือ
กิ่งอำเภอ
ตามที่องค์การ
บริหารส่วน
จังหวัดกำหนด
ต่อนายอำเภอ
หรือปลัดอำเภอ
หัวหน้ากิ่ง
อำเภอท้องที่
และในการนี้ผู้ได้รับ
ผ่อนผันต้องปักหลักเขต
ให้ปรากฏเป็นหลักฐาน
แน่นอน
ตามเงื่อนไขที่
พนักงานเจ้าหน้าที่
กำหนดให้ปฏิบัติ
เป็นการเฉพาะราย
กรณีผู้ได้รับผ่อนผันไม่ปฏิบัติตามข้อ
ปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นกรณีหนึ่งกรณีใด
พนักงานเจ้าหน้าที่
พิจารณา
กรณีที่เห็นสมควรให้อยู่ต่อ
กรณีที่เห็นว่าไม่สมควรให้อยู่ต่อ
ให้มีหนังสือแจ้งให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
ให้นำวิธีการและขั้นตอนการแจ้งและ
มีคำสั่งให้ผู้ฝ่าฝืนออกจากที่ดินของรัฐ
ตามหมวด 2
มาบังคับใช้โดยอนุโลม

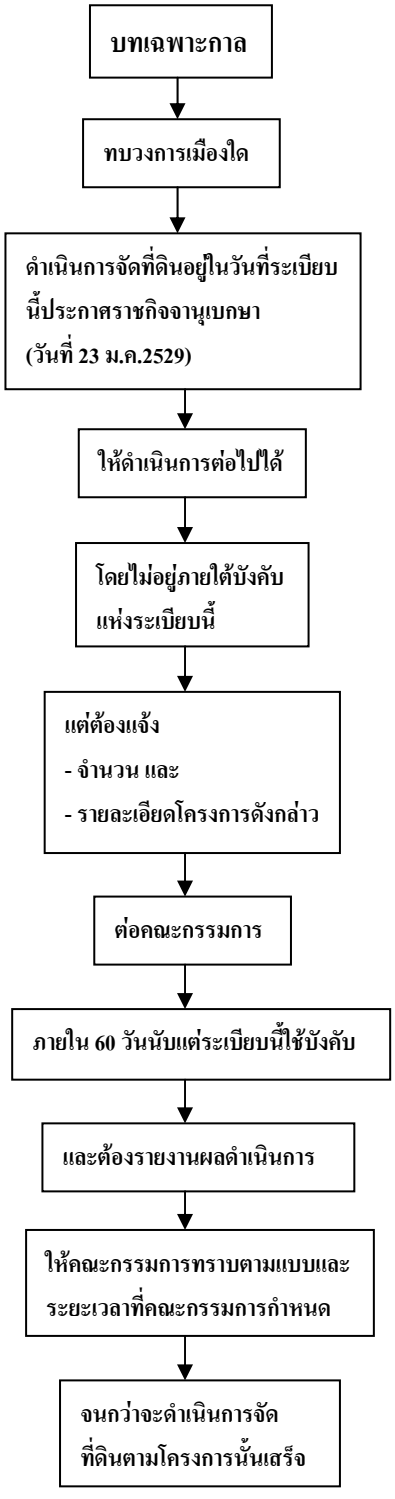
(ช. 86)

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2529)
ว่าด้วยการควบคุมการจัดที่ดินของทบวงการเมือง
(แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2530))



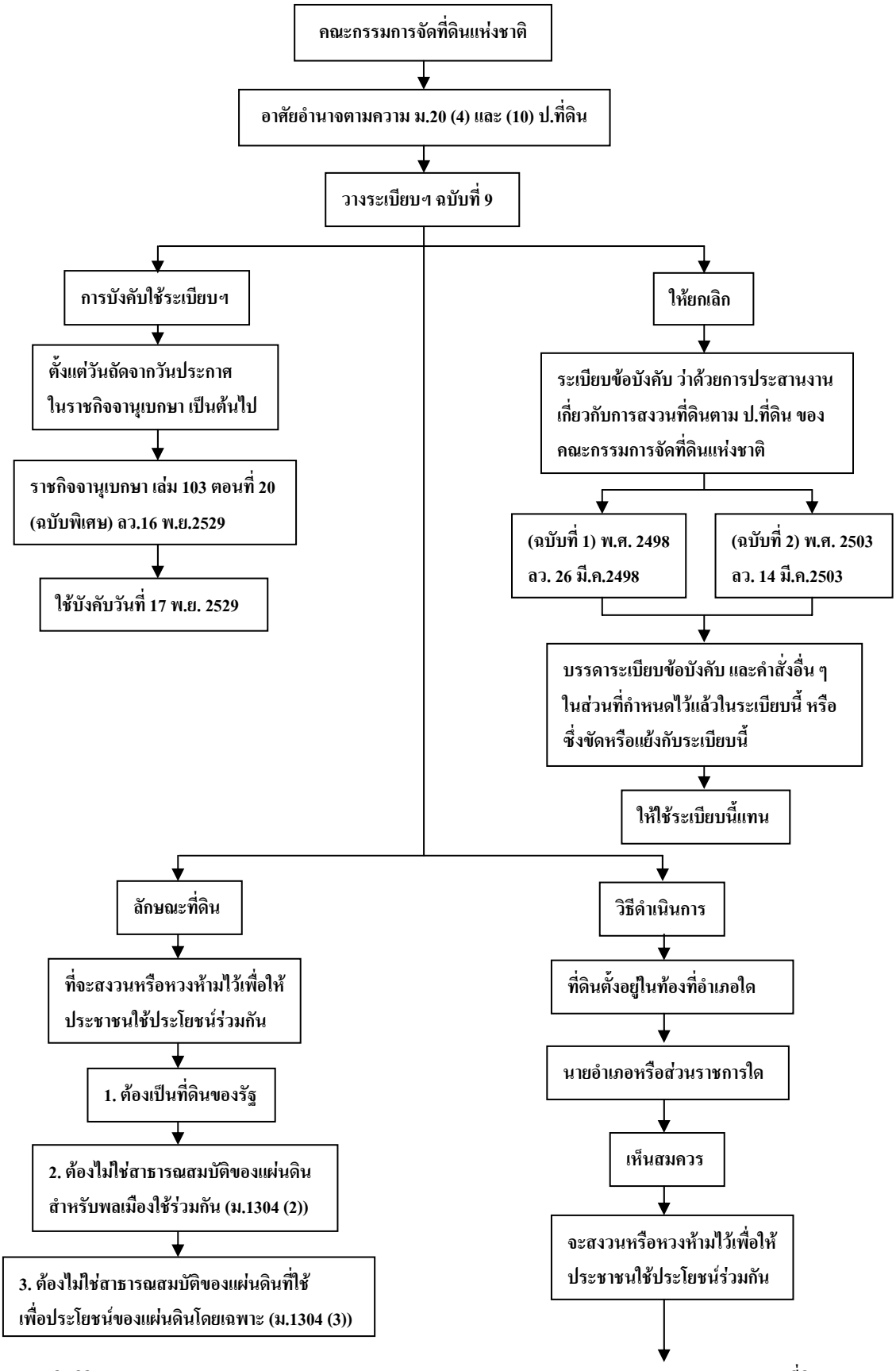

คณะกรรมการฯ
(คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ)
เพื่อพิจารณาอนุมัติ
โดยยื่นต่อเลขาธิการ
เมื่อคณะกรรมการฯ อนุมัติให้จัดที่ดินแปลงใดได้แล้ว
จึงให้ทบวงการเมืองดำเนินการจัดที่ดินแปลงนั้นได้
การอนุมัติ คณะกรรมการจะกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขใด ๆ ที่เห็นสมควร
ให้ทบวงการเมืองดำเนินการด้วยก็ได้
อย่างน้อยต้องมี
(1) ชื่อทบวงการเมืองที่จะจัดที่ดิน
(2) ผลการพิจารณาของกรมพัฒนาที่ดิน
(3) ที่ตั้ง เนื้อที่ อาณาเขต และสภาพที่ดินที่จะดำเนินการจัดที่ดิน
(4) ผลการสำรวจการถือครองในพื้นที่ที่จะดำเนินการจัดที่ดิน
(5) จำนวนเนื้อที่ที่จะจัดแบ่งให้ประชาชนเข้าครอบครอง
(6) หลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกบุคคลที่จะรับการจัดที่ดิน
(7) เงื่อนไขที่ผู้ได้รับการจัดที่ดินต้องปฏิบัติ
(8) การให้สิทธิในที่ดินแก่ผู้ได้รับการจัดที่ดิน
(9) การจัดให้มีสาธารณูปโภคต่าง ๆ
(10) กำหนดเวลาการจัดที่ดิน ตลอดจนระยะเวลาดำเนินการ
(11) งบประมาณในการดำเนินการ
(12) หลักเกณฑ์ในการให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินชดใช้ทุนที่รัฐบาลได้ลงไปในการจัดที่ดิน
(13) แผนผังแสดงพื้นที่ที่จะดำเนินการจัดที่ดิน พร้อมทั้งแสดงบริเวณที่จะจัดแบ่งที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพสมบัติส่วนกลางและสาธารณูปโภคโดยใช้มาตราส่วนที่สามารถใช้พิจารณาได้สะดวก
- การใช้ที่ดินให้สอดคล้อง
- และเป็นไปตามมาตรการการใช้ที่ดินของการกำหนดชั้นคุณภาพลุ่มน้ำของประเทศ ตามที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
- รวมทั้งได้รับการสำรวจความเหมาะสมของดินและวางแผนการใช้ที่ดินจากกรมพัฒนาที่ดินก่อน

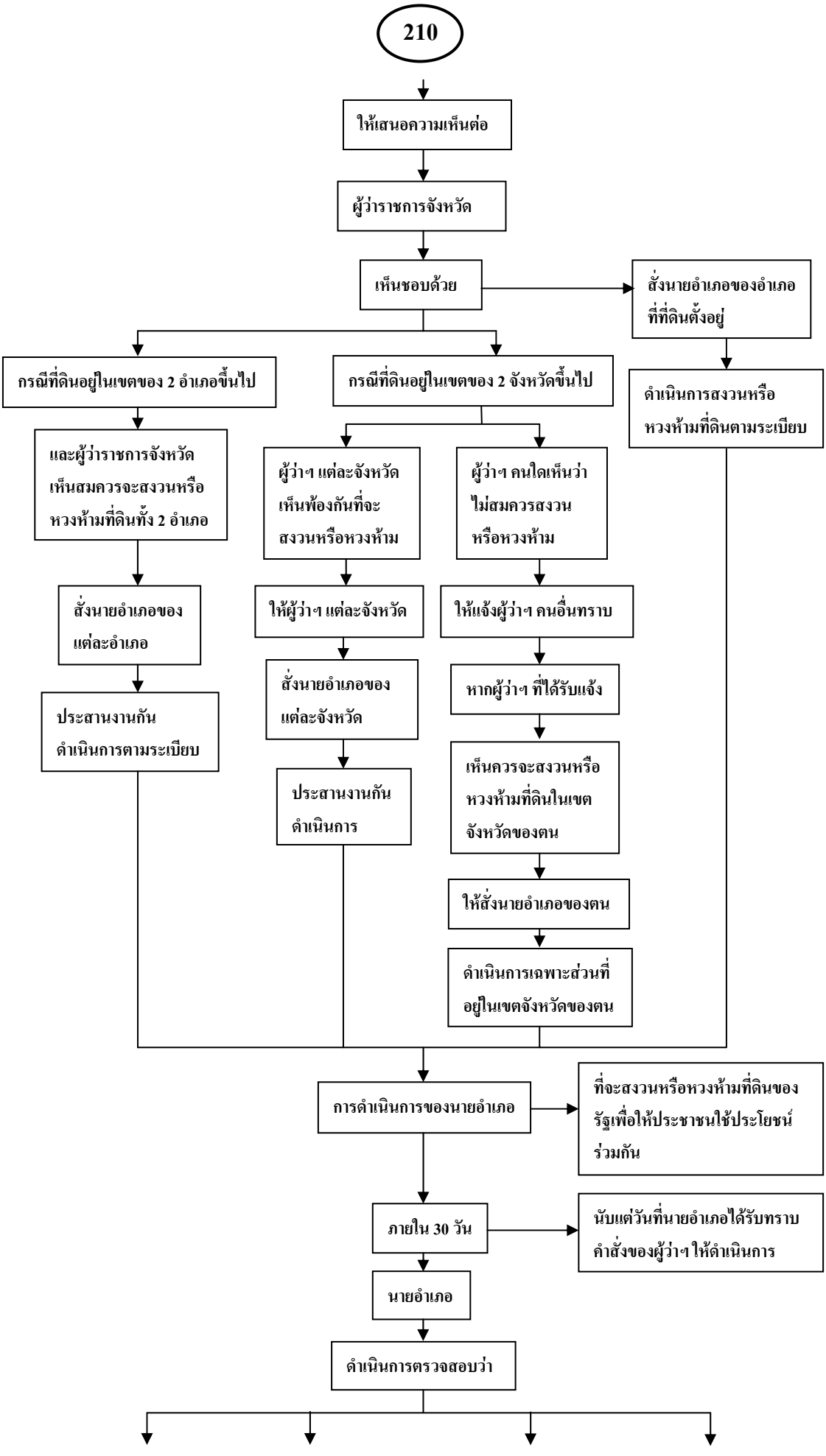

หมวด 2
การควบคุมการจัดที่ดินตามโครงการ
เมื่อได้รับอนุมัติโครงการจากคณะกรรมการแล้ว
ทบวงการเมืองที่ได้รับอนุมัติโครงการ
การควบคุมการจัดที่ดิน
ระยะเวลาเริ่มดำเนินการ
วิธีการจัดที่ดิน
การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้ว
เริ่มดำเนินการตามโครงการที่ได้รับอนุมัติ
โดยไม่ชักช้า
ทบวงการเมือง
รายงานผลดำเนินการให้คณะกรรมการทราบ
ตามแบบ และระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด
ต้องดำเนินการไปตามโครงการที่คณะกรรมการอนุมัติ
กรณีประสบปัญหาหรืออุปสรรคในการจัดที่ดินตามโครงการที่ได้รับอนุมัติ
ให้ทบวงการเมือง
เสนอปัญหาและอุปสรรค
ต่อคณะกรรมการ
เพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการแก้ไขหรือให้ความช่วยเหลือ
ให้ทบวงการเมือง
เสนอรายการที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงพร้อมเหตุผลและความจำเป็น
ให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
เมื่อคณะกรรมการอนุมัติเปลี่ยนแปลงแล้ว
จึงให้ดำเนินการตามนั้นได้
ให้ไปเป็นตามโครงการที่ได้รับอนุมัติ
คณะกรรมการอาจมีมติให้
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
(1) มีหนังสือเรียกเจ้าหน้าที่ของทบวงการเมือง
- มาชี้แจงข้อเท็จจริงหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดที่ดิน
- และให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ
(2) แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่
ไปตรวจสอบการดำเนินการจัดที่ดินยังสถานที่ที่ดำเนินการจัด

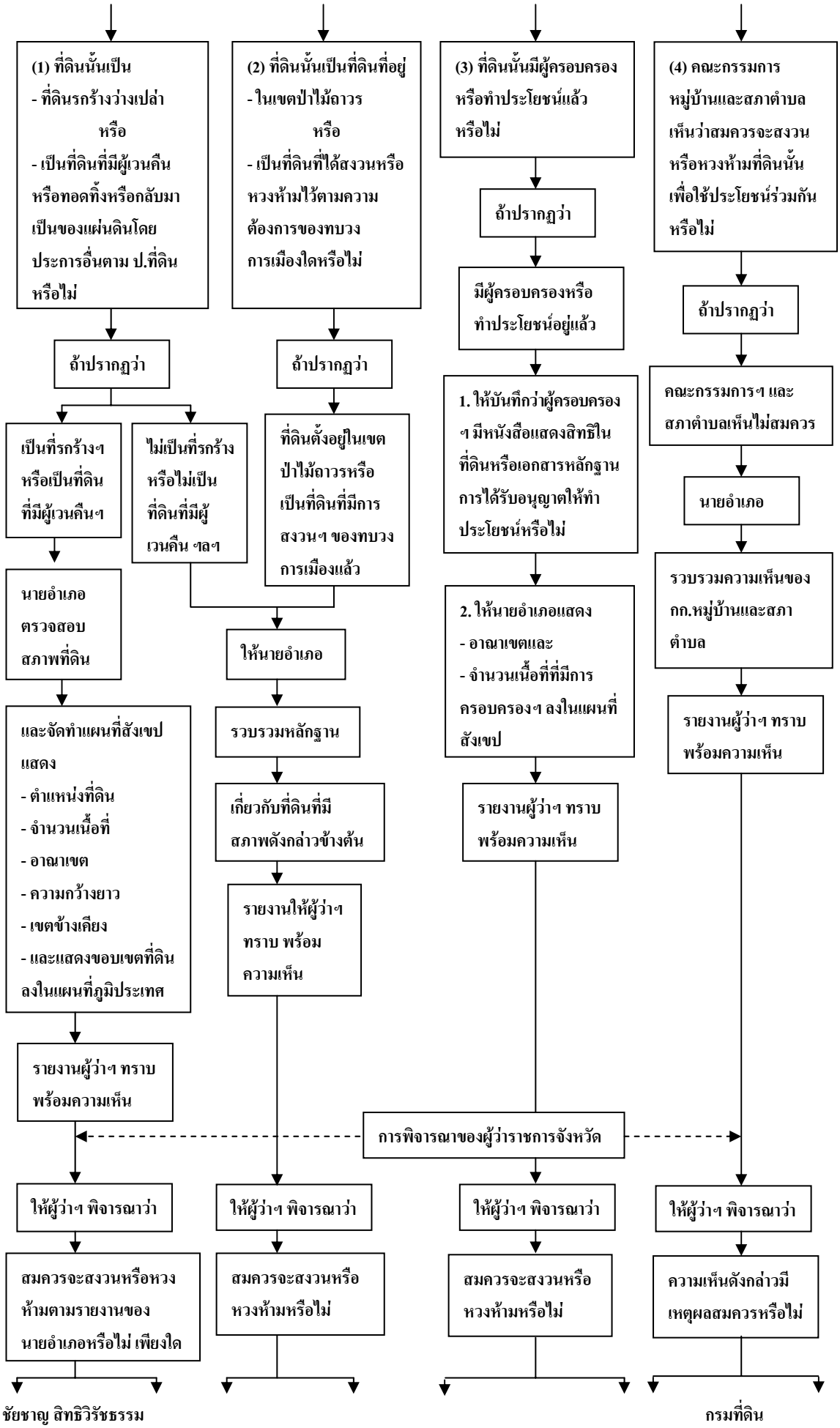

บทเฉพาะกาล
ทบวงการเมืองใด
ดำเนินการจัดที่ดินอยู่ในวันที่ระเบียบนี้ประกาศราชกิจจานุเบกษา (วันที่ 23 ม.ค.2529)
ให้ดำเนินการต่อไปได้
โดยไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งระเบียบนี้
แต่ต้องแจ้ง
- จำนวน และ
- รายละเอียดโครงการดังกล่าว
ต่อคณะกรรมการ
ภายใน 60 วันนับแต่ระเบียบนี้ใช้บังคับ
และต้องรายงานผลดำเนินการ
ให้คณะกรรมการทราบตามแบบและระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด
จนกว่าจะดำเนินการจัดที่ดินตามโครงการนั้นเสร็จ

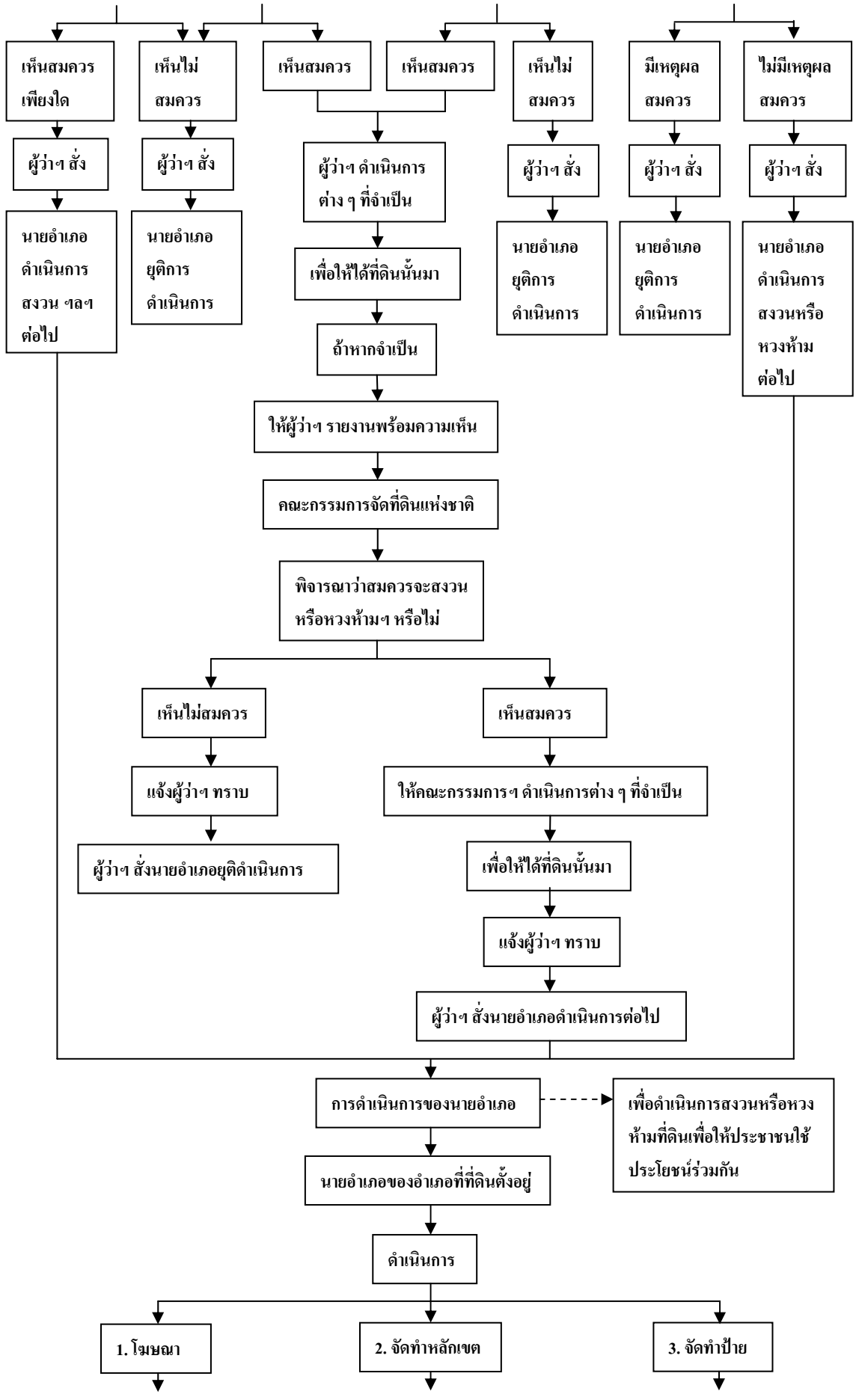
(ช. 87)

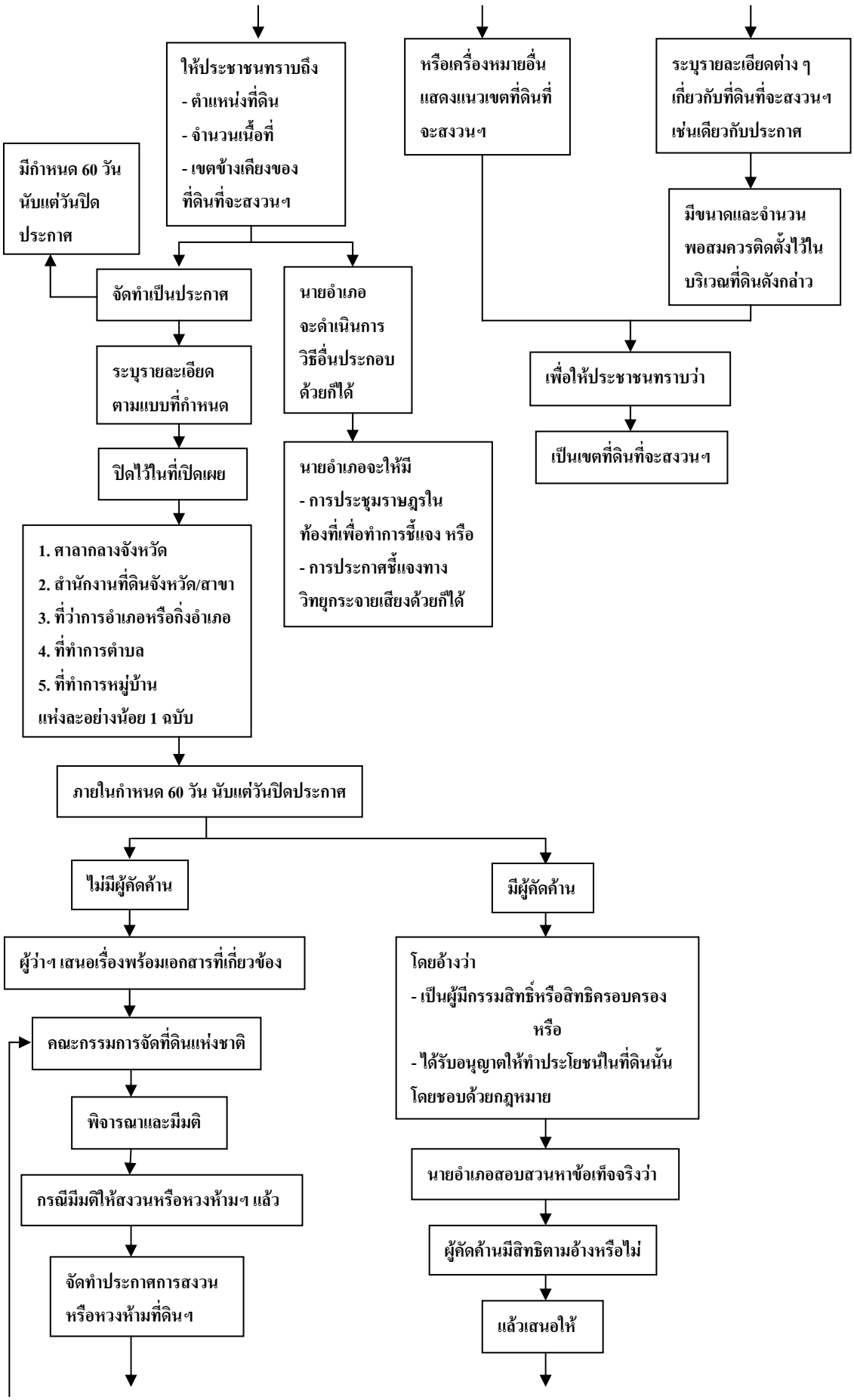
ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2529)
ว่าด้วยการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

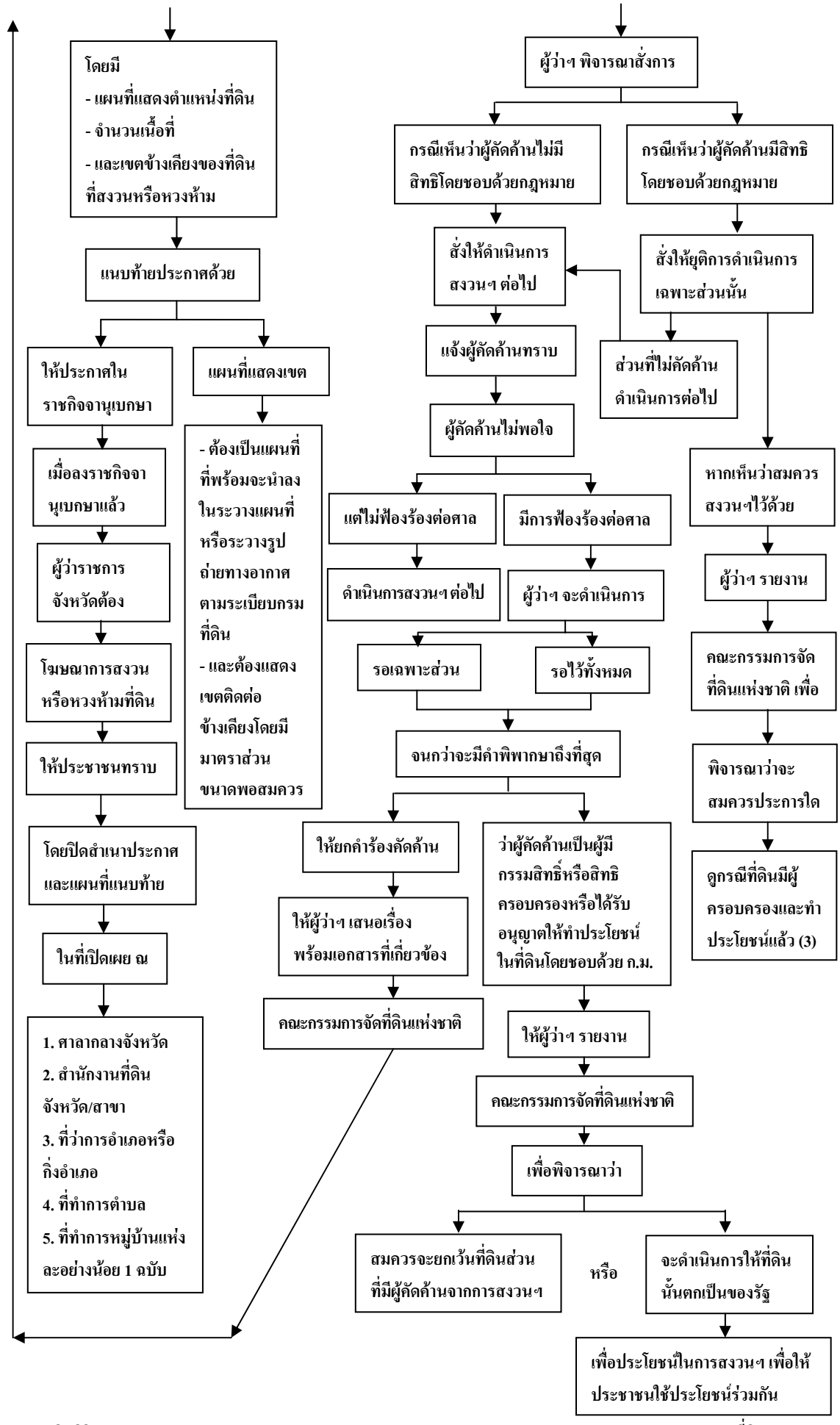



210
ให้เสนอความเห็นต่อ
ผู้ว่าราชการจังหวัด
เห็นชอบด้วย
สั่งนายอำเภอของอำเภอที่ที่ดินตั้งอยู่
ดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินตามระเบียบ
กรณีที่ดินอยู่ในเขตของ 2 อำเภอขึ้นไป
และผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินทั้ง 2 อำเภอ
สั่งนายอำเภอของแต่ละอำเภอ
ประสานงานกันดำเนินการตามระเบียบ
กรณีที่ดินอยู่ในเขตของ 2 จังหวัดขึ้นไป
ผู้ว่าฯ แต่ละจังหวัดเห็นพ้องกันที่จะสงวนหรือหวงห้าม
ให้ผู้ว่าฯ แต่ละจังหวัด
สั่งนายอำเภอของแต่ละจังหวัด
ประสานงานกันดำเนินการ
ผู้ว่าฯ คนใดเห็นว่าไม่สมควรสงวนหรือหวงห้าม
ให้แจ้งผู้ว่าฯ คนอื่นทราบ
หากผู้ว่าฯ ที่ได้รับแจ้ง
เห็นควรจะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินในเขตจังหวัดของตน
ให้สั่งนายอำเภอของตน
ดำเนินการเฉพาะส่วนที่อยู่ในเขตจังหวัดของตน
การดำเนินการของนายอำเภอ
ที่จะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน
ภายใน 30 วัน
นับแต่วันที่นายอำเภอได้รับทราบคำสั่งของผู้ว่าฯ ให้ดำเนินการ
นายอำเภอ
ดำเนินการตรวจสอบว่า


(1) ที่ดินนั้นเป็น
- ที่ดินรกร้างว่างเปล่า
หรือ
- เป็นที่ดินที่มีผู้เวนคืน
หรือทอดทิ้งหรือกลับมา
เป็นของแผ่นดินโดย
ประการอื่นตาม ป.ที่ดิน
หรือไม่
ถ้าปรากฏว่า
เป็นที่รกร้างฯ
หรือเป็นที่ดิน
ที่มีผู้เวนคืนฯ
ไม่เป็นที่รกร้าง
หรือไม่เป็น
ที่ดินที่มีผู้
เวนคืน ฯลฯ
นายอำเภอ
ตรวจสอบ
สภาพที่ดิน
และจัดทำแผนที่สังเขป
แสดง
- ตำแหน่งที่ดิน
- จำนวนเนื้อที่
- อาณาเขต
- ความกว้างยาว
- เขตข้างเคียง
- และแสดงขอบเขตที่ดิน
ลงในแผนที่ภูมิประเทศ
รายงานผู้ว่าฯ ทราบ
พร้อมความเห็น
(2) ที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่อยู่
- ในเขตป่าไม้ถาวร
หรือ
- เป็นที่ดินที่ได้สงวนหรือ
หวงห้ามไว้ตามความ
ต้องการของทบวง
การเมืองใดหรือไม่
ถ้าปรากฏว่า
ที่ดินตั้งอยู่ในเขต
ป่าไม้ถาวรหรือ
เป็นที่ดินที่มีการ
สงวนฯ ของทบวง
การเมืองแล้ว
ให้นายอำเภอ
รวบรวมหลักฐาน
เกี่ยวกับที่ดินที่มี
สภาพดังกล่าวข้างต้น
รายงานให้ผู้ว่าฯ
ทราบ พร้อม
ความเห็น
(3) ที่ดินนั้นมีผู้ครอบครอง
หรือทำประโยชน์แล้ว
หรือไม่
ถ้าปรากฏว่า
มีผู้ครอบครองหรือ
ทำประโยชน์อยู่แล้ว
1. ให้บันทึกว่าผู้ครอบครอง
ฯ มีหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดินหรือเอกสารหลักฐาน
การได้รับอนุญาตให้ทำ
ประโยชน์หรือไม่
2. ให้นายอำเภอแสดง
- อาณาเขตและ
- จำนวนเนื้อที่ที่มีการ
ครอบครองฯ ลงในแผนที่
สังเขป
รายงานผู้ว่าฯ ทราบ
พร้อมความเห็น
(4) คณะกรรมการ
หมู่บ้านและสภาตำบล
เห็นว่าสมควรจะสงวน
หรือหวงห้ามที่ดินนั้น
เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
หรือไม่
ถ้าปรากฏว่า
คณะกรรมการฯ และ
สภาตำบลเห็นไม่สมควร
นายอำเภอ
รวบรวมความเห็นของ
กก.หมู่บ้านและสภา
ตำบล
รายงานผู้ว่าฯ ทราบ
พร้อมความเห็น
การพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัด
ให้ผู้ว่าฯ พิจารณาว่า
สมควรจะสงวนหรือหวง
ห้ามตามรายงานของ
นายอำเภอหรือไม่ เพียงใด
ให้ผู้ว่าฯ พิจารณาว่า
สมควรจะสงวนหรือ
หวงห้ามหรือไม่
ให้ผู้ว่าฯ พิจารณาว่า
สมควรจะสงวนหรือ
หวงห้ามหรือไม่
ให้ผู้ว่าฯ พิจารณาว่า
ความเห็นดังกล่าวมี
เหตุผลสมควรหรือไม่
ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
กรมที่ดิน


เห็นสมควรเพียงใด
เห็นไม่สมควร
เห็นสมควร
เห็นสมควร
เห็นไม่สมควร
มีเหตุผลสมควร
ไม่มีเหตุผลสมควร
ผู้ว่าฯ สั่ง
ผู้ว่าฯ สั่ง
ผู้ว่าฯ ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น
ผู้ว่าฯ สั่ง
ผู้ว่าฯ สั่ง
ผู้ว่าฯ สั่ง
นายอำเภอดำเนินการสงวน ฯลฯ ต่อไป
นายอำเภอยุติการดำเนินการ
เพื่อให้ได้ที่ดินนั้นมา
นายอำเภอยุติการดำเนินการ
นายอำเภอยุติการดำเนินการ
นายอำเภอดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามต่อไป
ถ้าหากจำเป็น
ให้ผู้ว่าฯ รายงานพร้อมความเห็น
คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
พิจารณาว่าสมควรจะสงวนหรือหวงห้ามฯ หรือไม่
เห็นไม่สมควร
เห็นสมควร
แจ้งผู้ว่าฯ ทราบ
ให้คณะกรรมการฯ ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น
ผู้ว่าฯ สั่งนายอำเภอยุติดำเนินการ
เพื่อให้ได้ที่ดินนั้นมา
แจ้งผู้ว่าฯ ทราบ
ผู้ว่าฯ สั่งนายอำเภอดำเนินการต่อไป
การดำเนินการของนายอำเภอ
เพื่อดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน
นายอำเภอของอำเภอที่ที่ดินตั้งอยู่
ดำเนินการ
1. โฆษณา
2. จัดทำหลักเขต
3. จัดทำป้าย


ให้ประชาชนทราบถึง
- ตำแหน่งที่ดิน
- จำนวนเนื้อที่
- เขตข้างเคียงของ
ที่ดินที่จะสงวนฯ
หรือเครื่องหมายอื่น
แสดงแนวเขตที่ดินที่
จะสงวนฯ
ระบุรายละเอียดต่าง ๆ
เกี่ยวกับที่ดินที่จะสงวนฯ
เช่นเดียวกับประกาศ
มีขนาดและจำนวน
พอสมควรติดตั้งไว้ใน
บริเวณที่ดินดังกล่าว
มีกำหนด 60 วัน
นับแต่วันปิด
ประกาศ
จัดทำเป็นประกาศ
นายอำเภอ
จะดำเนินการ
วิธีอื่นประกอบ
ด้วยก็ได้
เพื่อให้ประชาชนทราบว่า
เป็นเขตที่ดินที่จะสงวนฯ
ระบุรายละเอียด
ตามแบบที่กำหนด
ปิดไว้ในที่เปิดเผย
นายอำเภอจะให้มี
- การประชุมราษฎรใน
ท้องที่เพื่อทำการชี้แจง หรือ
- การประกาศชี้แจงทาง
วิทยุกระจายเสียงด้วยก็ได้
1. ศาลากลางจังหวัด
2. สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
3. ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ
4. ที่ทำการตำบล
5. ที่ทำการหมู่บ้าน
แห่งละอย่างน้อย 1 ฉบับ
ภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันปิดประกาศ
ไม่มีผู้คัดค้าน
มีผู้คัดค้าน
ผู้ว่าฯ เสนอเรื่องพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง
โดยอ้างว่า
- เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
หรือ
- ได้รับอนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น
โดยชอบด้วยกฎหมาย
คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
พิจารณาและมีมติ
กรณีมีมติให้สงวนหรือหวงห้ามฯ แล้ว
นายอำเภอสอบสวนหาข้อเท็จจริงว่า
ผู้คัดค้านมีสิทธิตามอ้างหรือไม่
จัดทำประกาศการสงวน
หรือหวงห้ามที่ดินฯ
แล้วเสนอให้

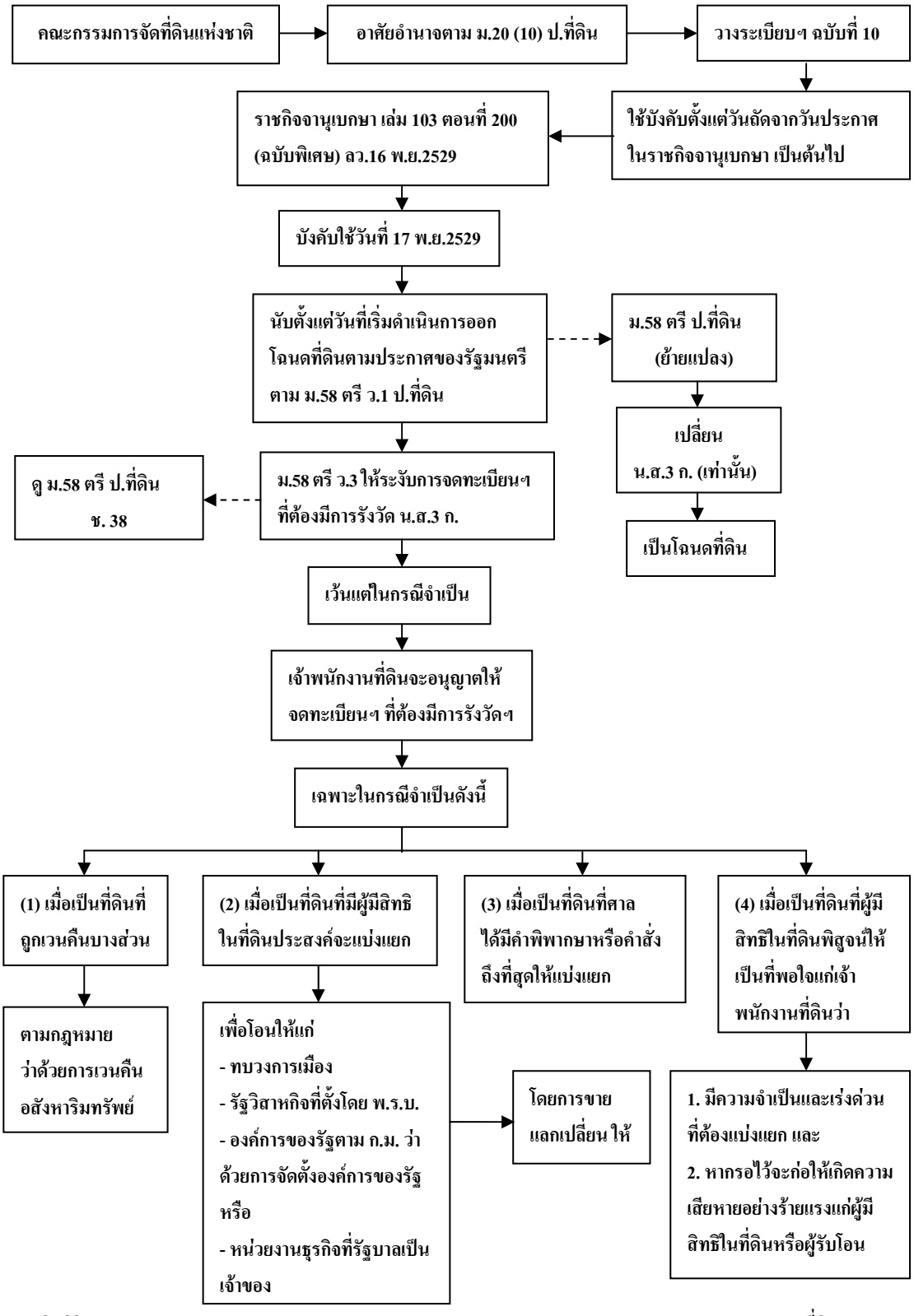

โดยมี
- แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดิน
- จำนวนเนื้อที่
- และเขตข้างเคียงของที่ดิน
ที่สงวนหรือหวงห้าม
แนบท้ายประกาศด้วย
ให้ประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษา
แผนที่แสดงเขต
- ต้องเป็นแผนที่
ที่พร้อมจะนำลง
ในระวางแผนที่
หรือระวางรูป
ถ่ายทางอากาศ
ตามระเบียบกรม
ที่ดิน
- และต้องแสดง
เขตติดต่อ
ข้างเคียงโดยมี
มาตราส่วน
ขนาดพอสมควร
เมื่อลงราชกิจจา
นุเบกษาแล้ว
ผู้ว่าราชการ
จังหวัดต้อง
โฆษณาการสงวน
หรือหวงห้ามที่ดิน
ให้ประชาชนทราบ
โดยปิดสำเนาประกาศ
และแผนที่แนบท้าย
ในที่เปิดเผย ณ
1. ศาลากลางจังหวัด
2. สำนักงานที่ดิน
จังหวัด/สาขา
3. ที่ว่าการอำเภอหรือ
กิ่งอำเภอ
4. ที่ทำการตำบล
5. ที่ทำการหมู่บ้านแห่ง
ละอย่างน้อย 1 ฉบับ
ผู้ว่าฯ พิจารณาสั่งการ
กรณีเห็นว่าผู้คัดค้านไม่มี
สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมาย
กรณีเห็นว่าผู้คัดค้านมีสิทธิ
โดยชอบด้วยกฎหมาย
สั่งให้ดำเนินการ
สงวนฯ ต่อไป
สั่งให้ยุติการดำเนินการ
เฉพาะส่วนนั้น
แจ้งผู้คัดค้านทราบ
ส่วนที่ไม่คัดค้าน
ดำเนินการต่อไป
ผู้คัดค้านไม่พอใจ
แต่ไม่ฟ้องร้องต่อศาล
มีการฟ้องร้องต่อศาล
ดำเนินการสงวนฯ ต่อไป
ผู้ว่าฯ จะดำเนินการ
รอเฉพาะส่วน
รอไว้ทั้งหมด
จนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด
ให้ยกคำร้องคัดค้าน
ให้ผู้ว่าฯ เสนอเรื่อง
พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง
คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
ว่าผู้คัดค้านเป็นผู้มี
กรรมสิทธิ์หรือสิทธิ
ครอบครองหรือได้รับ
อนุญาตให้ทำประโยชน์
ในที่ดินโดยชอบด้วย ก.ม.
ให้ผู้ว่าฯ รายงาน
คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
เพื่อพิจารณาว่า
สมควรจะยกเว้นที่ดินส่วน
ที่มีผู้คัดค้านจากการสงวนฯ
หรือ
จะดำเนินการให้ที่ดิน
นั้นตกเป็นของรัฐ
เพื่อประโยชน์ในการสงวนฯ เพื่อให้
ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน
หากเห็นว่าสมควร
สงวนฯไว้ด้วย
ผู้ว่าฯ รายงาน
คณะกรรมการจัด
ที่ดินแห่งชาติ เพื่อ
พิจารณาว่าจะ
สมควรประการใด
ดูกรณีที่ดินมีผู้
ครอบครองและทำ
ประโยชน์แล้ว (3)

(ช. 88)

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2529)

ว่าด้วยกรณีจำเป็นสำหรับอนุญาตให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นการเฉพาะรายในท้องที่ที่กำหนดให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตาม ม.58 ตรี

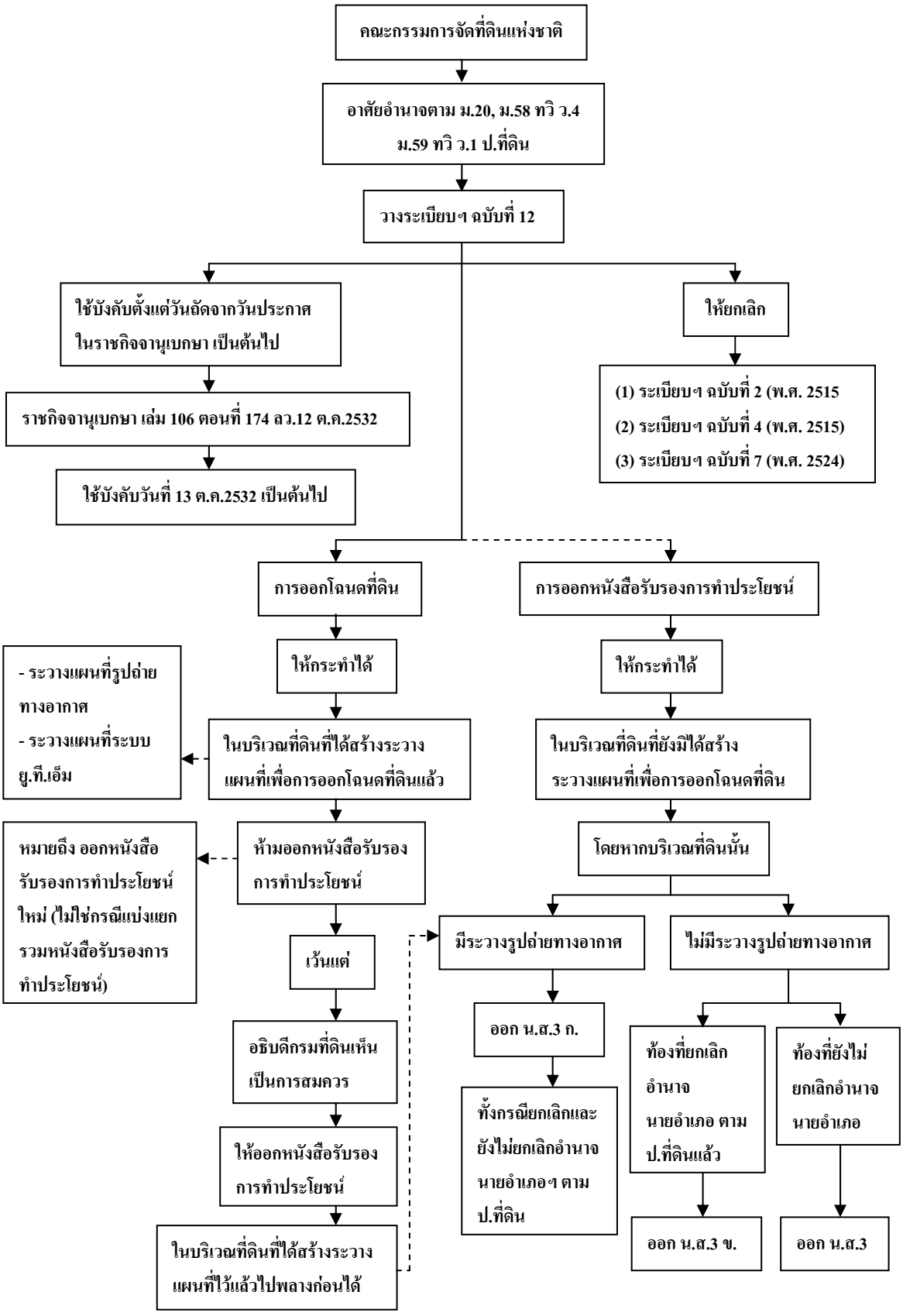


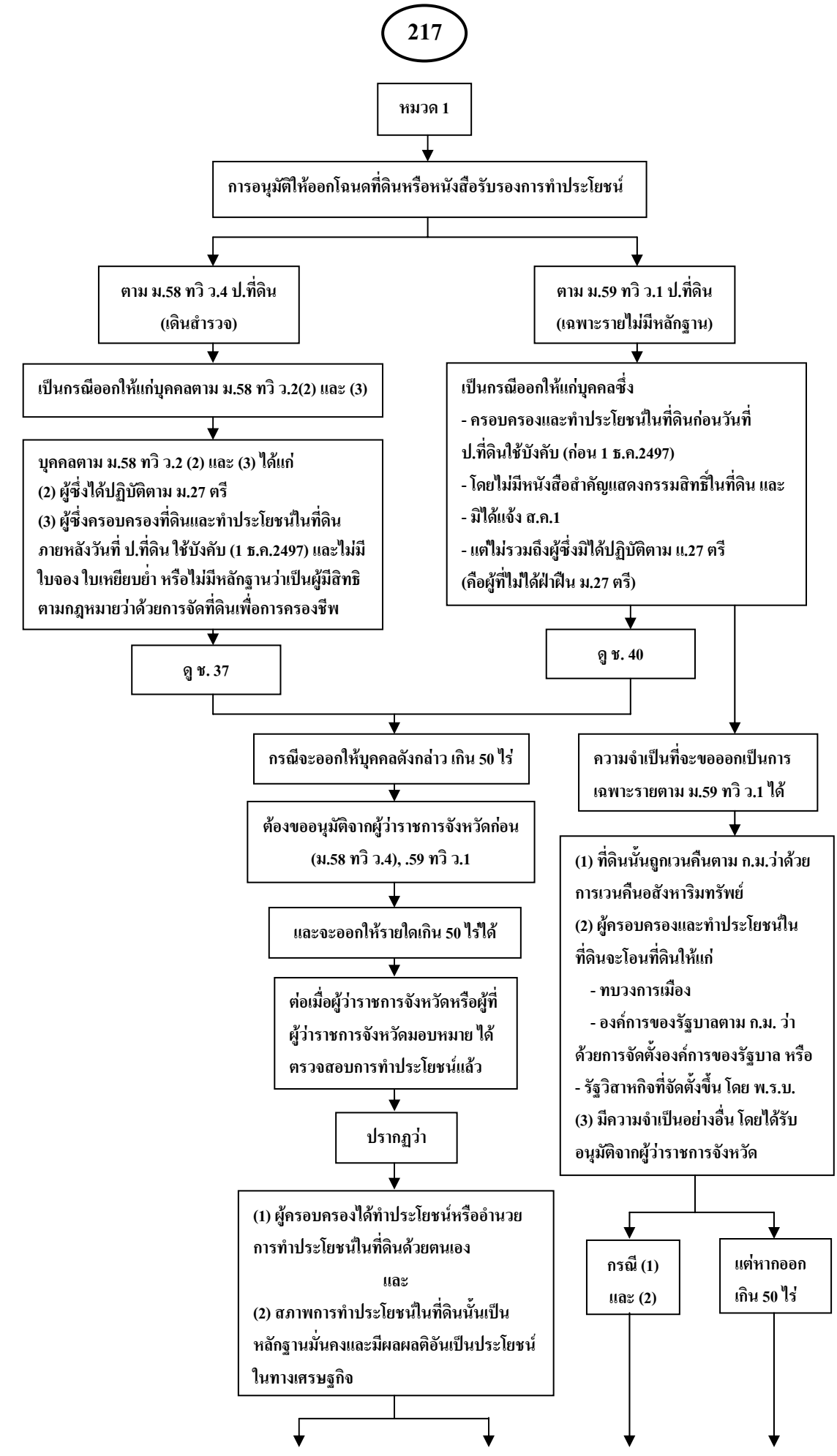
(ช. 89)

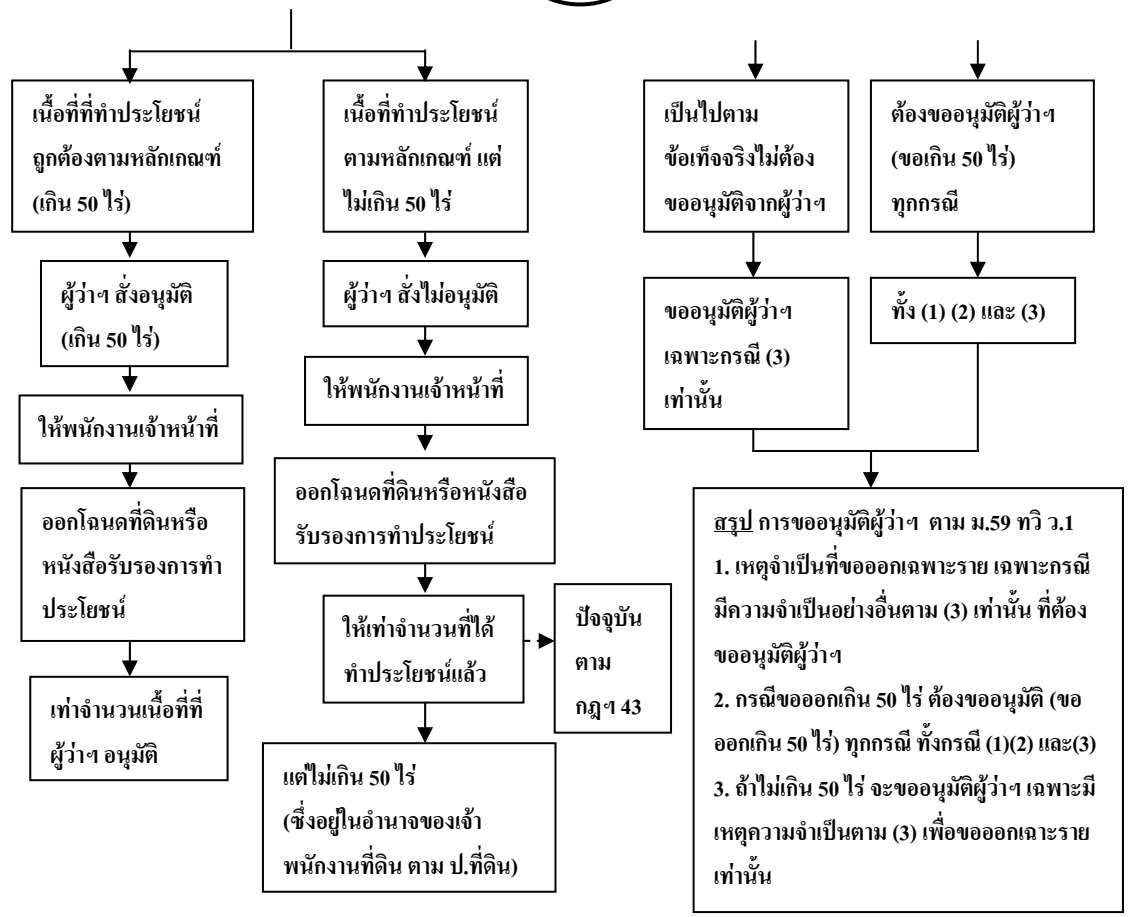
ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

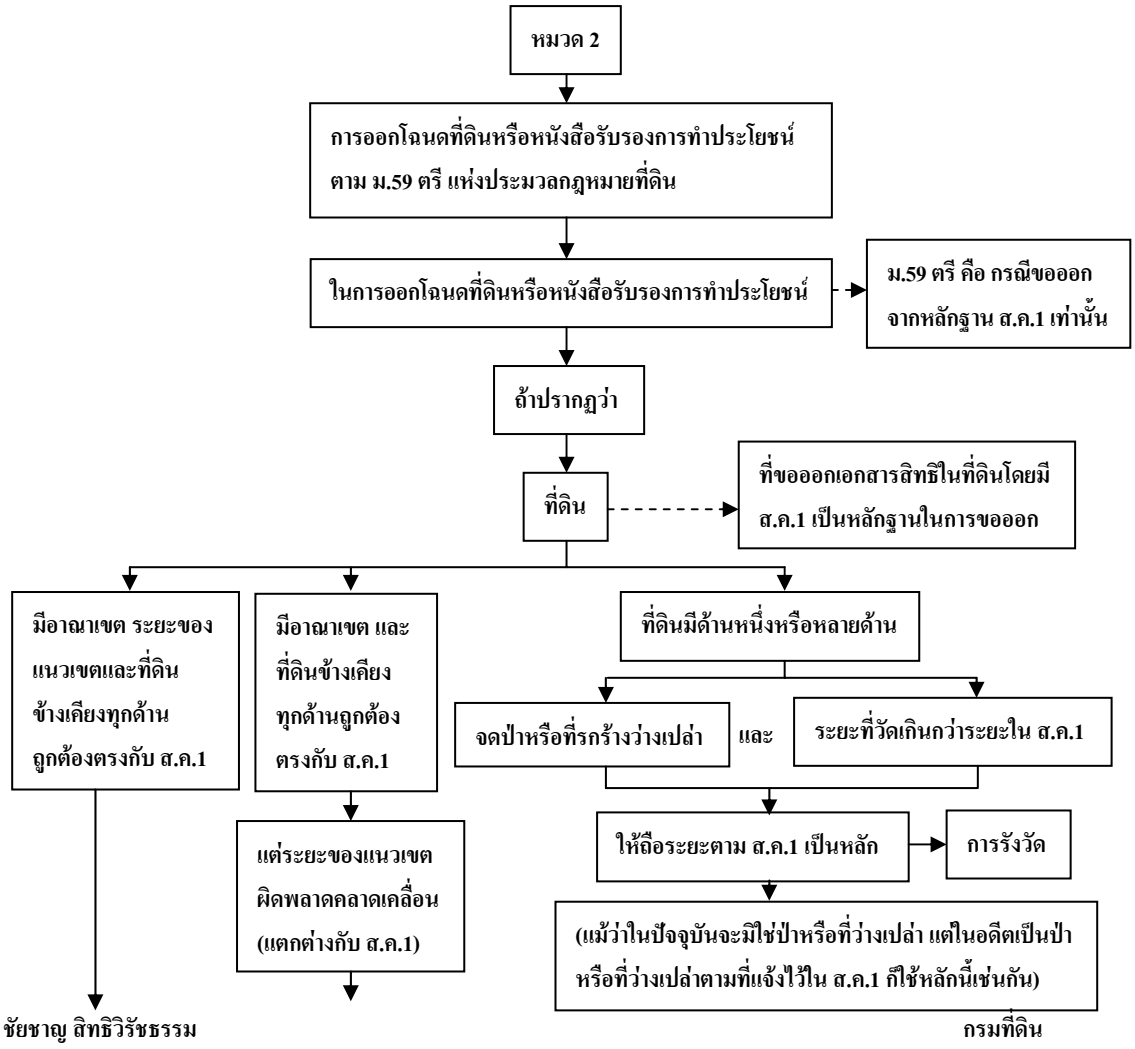
ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532)

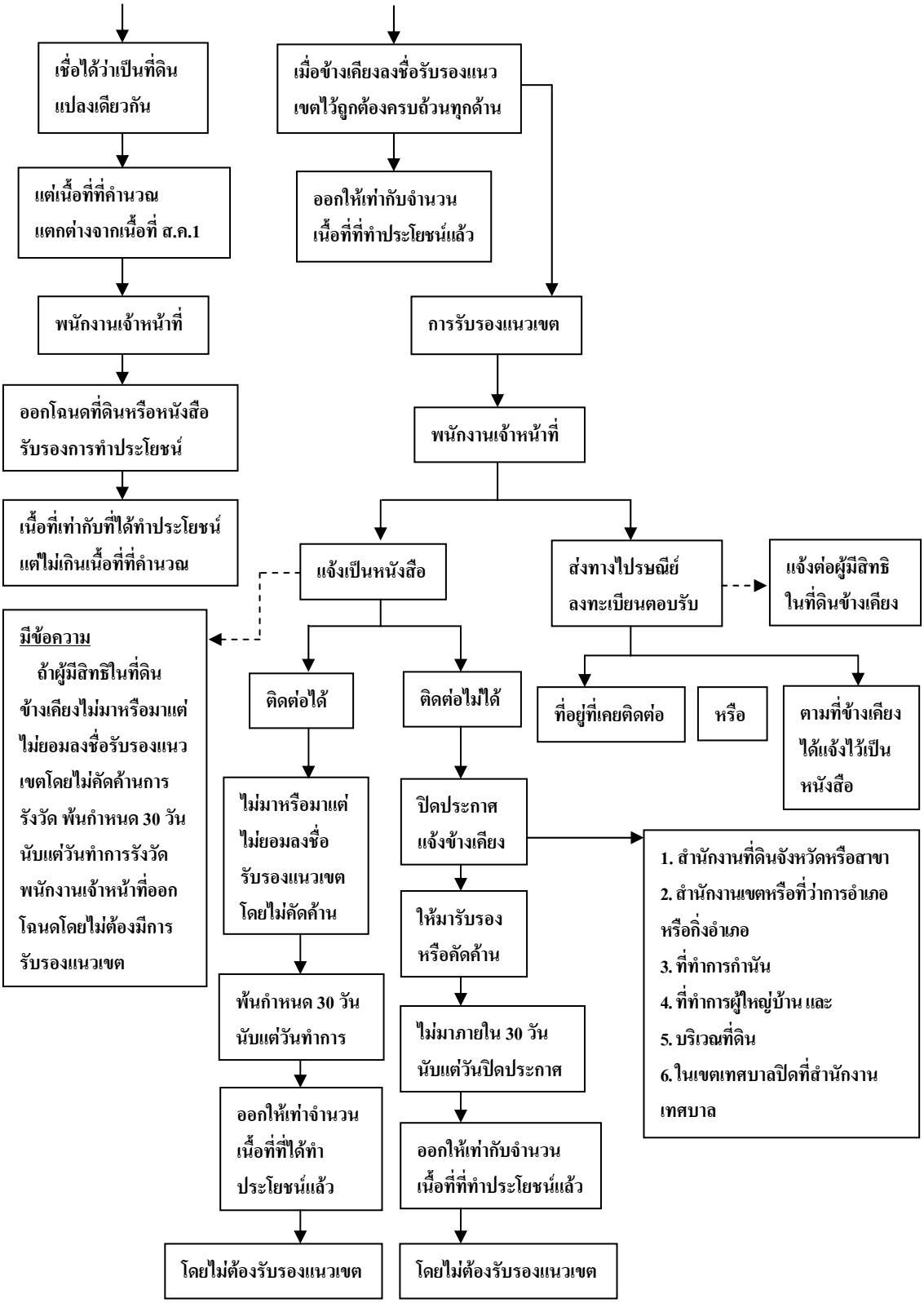
ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์




หมวด 1
การอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตาม ม.58 ทวิ ว.4 ป.ที่ดิน (เดินสำรวจ)
ตาม ม.59 ทวิ ว.1 ป.ที่ดิน (เฉพาะรายไม่มีหลักฐาน)
เป็นกรณีออกให้แก่บุคคลตาม ม.58 ทวิ ว.2(2) และ (3)
เป็นกรณีออกให้แก่บุคคลซึ่ง
- ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ ป.ที่ดินใช้บังคับ (ก่อน 1 ธ.ค.2497)
- โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ
- มิได้แจ้ง ส.ค.1
- แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตาม ม.27 ตรี (คือผู้ที่ไม่ได้ฝ่าฝืน ม.27 ตรี)
บุคคลตาม ม.58 ทวิ ว.2 (2) และ (3) ได้แก่
(2) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตาม ม.27 ตรี
(3) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ ป.ที่ดิน ใช้บังคับ (1 ธ.ค.2497) และไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ
ดู ช. 37
ดู ช. 40
กรณีจะออกให้บุคคลดังกล่าว เกิน 50 ไร่
ต้องขออนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดก่อน (ม.58 ทวิ ว.4), .59 ทวิ ว.1
และจะออกให้รายใดเกิน 50 ไร่ได้
ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย ได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้ว
ปรากฏว่า
(1) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเอง
และ
(2) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ
ความจำเป็นที่จะขอออกเป็นการเฉพาะรายตาม ม.59 ทวิ ว.1 ได้
(1) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตาม ก.ม.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
(2) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินให้แก่
- ทบวงการเมือง
- องค์การของรัฐบาลตาม ก.ม. ว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือ
- รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้น โดย พ.ร.บ.
(3) มีความจำเป็นอย่างอื่น โดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด
กรณี (1) และ (2)
แต่หากออกเกิน 50 ไร่


เนื้อที่ที่ทำประโยชน์ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ (เกิน 50 ไร่)
เนื้อที่ทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ แต่ไม่เกิน 50 ไร่
เป็นไปตามข้อเท็จจริงไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ว่าฯ
ต้องขออนุมัติผู้ว่าฯ (ขอเกิน 50 ไร่) ทุกกรณี
ผู้ว่าฯ สั่งอนุมัติ (เกิน 50 ไร่)
ผู้ว่าฯ สั่งไม่อนุมัติ
ขออนุมัติผู้ว่าฯ เฉพาะกรณี (3) เท่านั้น
ทั้ง (1) (2) และ (3)
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ให้เท่าจำนวนที่ได้ทำประโยชน์แล้ว
ปัจจุบันตาม กฎฯ 43
เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าฯ อนุมัติ
แต่ไม่เกิน 50 ไร่ (ซึ่งอยู่ในอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดิน ตาม ป.ที่ดิน)
สรุป การขออนุมัติผู้ว่าฯ ตาม ม.59 ทวิ ว.1
1. เหตุจำเป็นที่ขอออกเฉพาะราย เฉพาะกรณีมีความจำเป็นอย่างอื่นตาม (3) เท่านั้น ที่ต้องขออนุมัติผู้ว่าฯ
2. กรณีขอออกเกิน 50 ไร่ ต้องขออนุมัติ (ขอออกเกิน 50 ไร่) ทุกกรณี ทั้งกรณี (1)(2) และ(3)
3. ถ้าไม่เกิน 50 ไร่ จะขออนุมัติผู้ว่าฯ เฉพาะมีเหตุความจำเป็นตาม (3) เพื่อขอออกเฉาะรายเท่านั้น

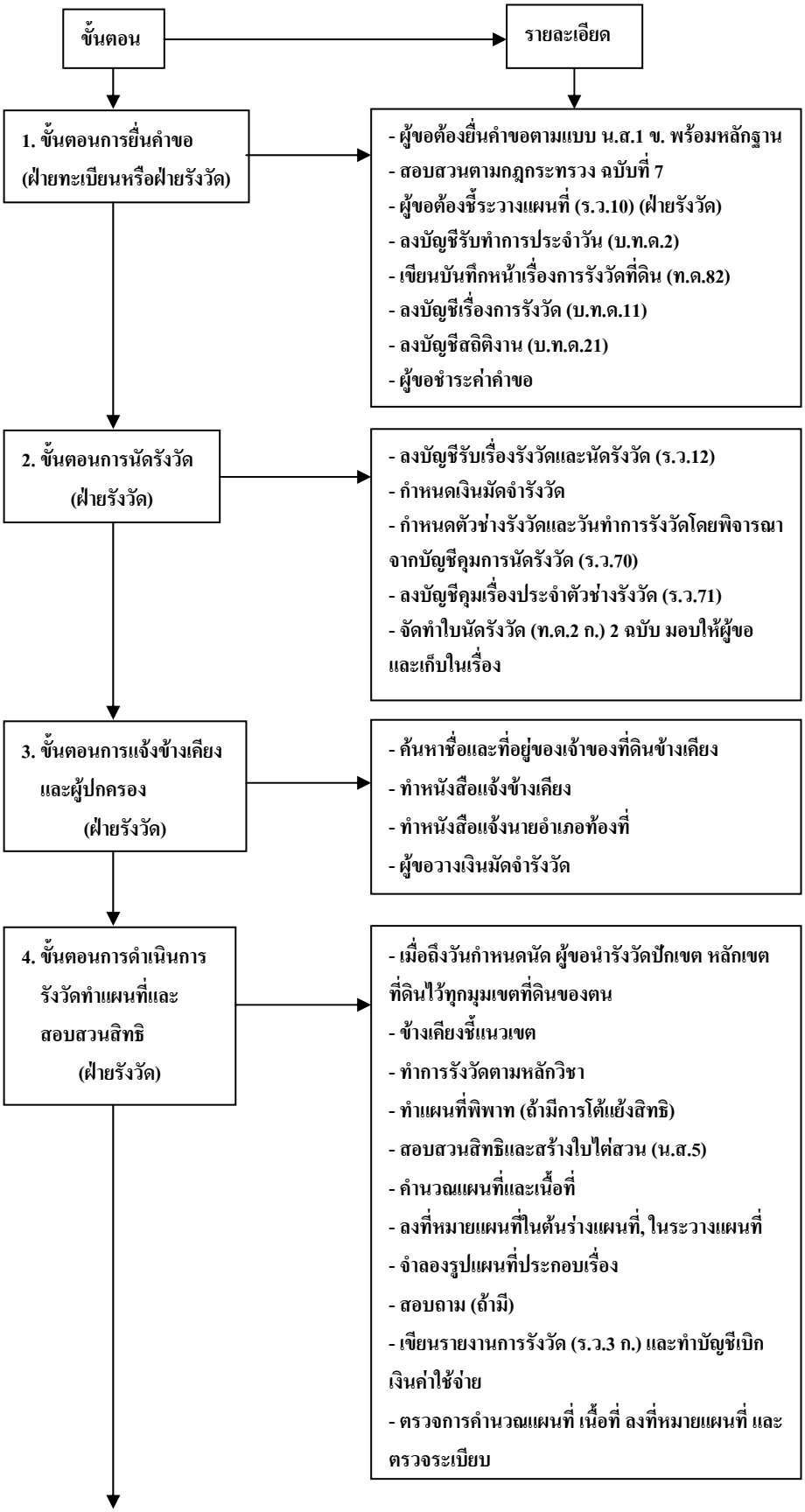

หมวด 2
การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตาม ม.59 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ม.59 ตรี คือ กรณีขอออกจากหลักฐาน ส.ค.1 เท่านั้น
ถ้าปรากฏว่า
ที่ดิน
ที่ขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยมี ส.ค.1 เป็นหลักฐานในการขอออก
มีอาณาเขต ระยะของแนวเขตและที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับ ส.ค.1
มีอาณาเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับ ส.ค.1
ที่ดินมีด้านหนึ่งหรือหลายด้าน
จดป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า
และ
ระยะที่วัดเกินกว่าระยะใน ส.ค.1
แต่ระยะของแนวเขตผิดพลาดคลาดเคลื่อน (แตกต่างกับ ส.ค.1)
ให้ถือระยะตาม ส.ค.1 เป็นหลัก
การรังวัด
(แม้ว่าในปัจจุบันจะมิใช่ป่าหรือที่ว่างเปล่า แต่ในอดีตเป็นป่าหรือที่ว่างเปล่าตามที่แจ้งไว้ใน ส.ค.1 ก็ใช้หลักนี้เช่นกัน)
ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
กรมที่ดิน

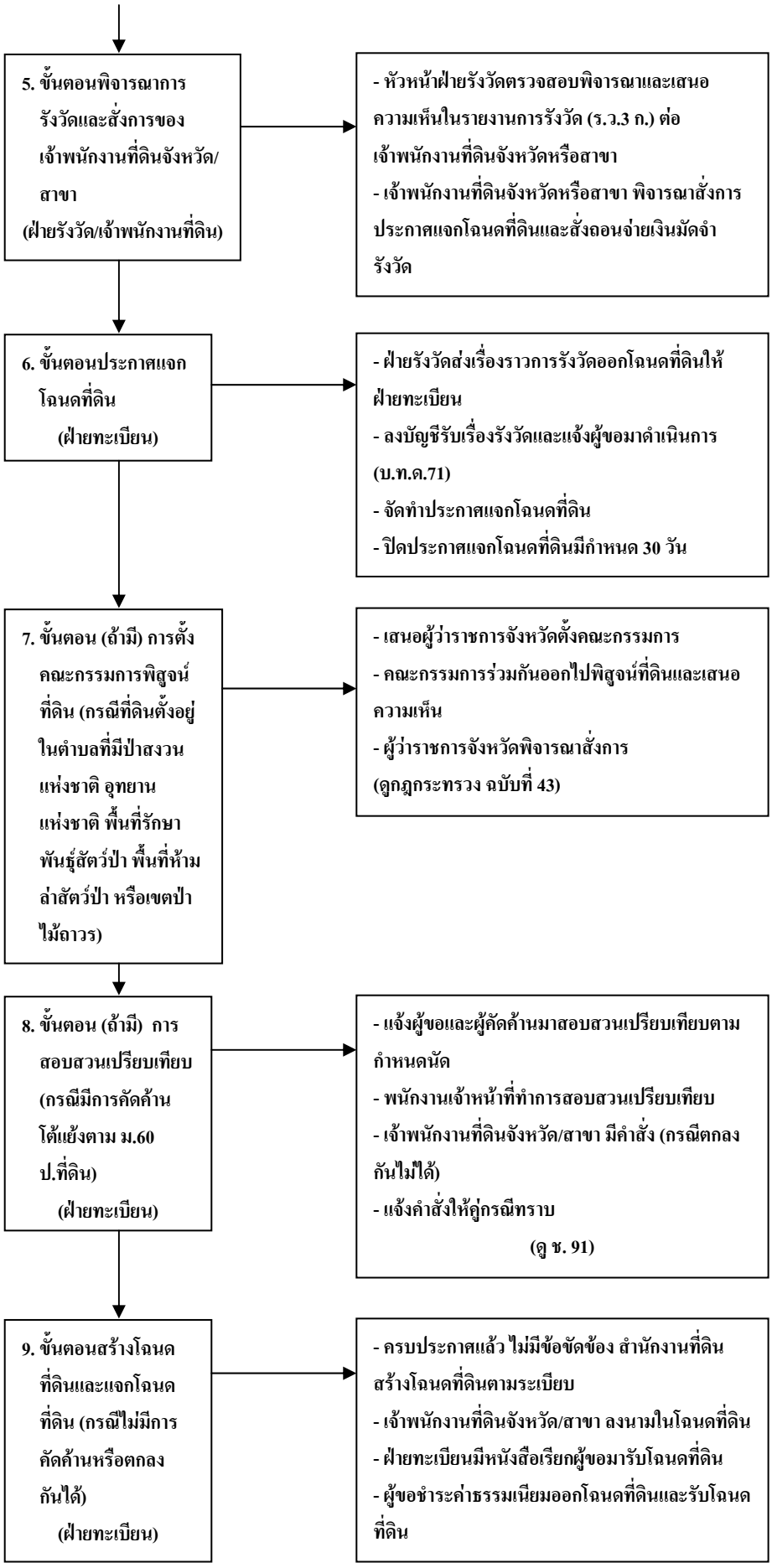

เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน
แต่เนื้อที่ที่คำนวณแตกต่างจากเนื้อที่ ส.ค.1
พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เนื้อที่เท่ากับที่ได้ทำประโยชน์แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณ
เมื่อข้างเคียงลงชื่อรับรองแนวเขตไว้ถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน
ออกให้เท่ากับจำนวนเนื้อที่ที่ทำประโยชน์แล้ว
การรับรองแนวเขต
พนักงานเจ้าหน้าที่
แจ้งเป็นหนังสือ
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
แจ้งต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
มีข้อความ
ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด พ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต
ติดต่อได้
ติดต่อไม่ได้
ที่อยู่ที่เคยติดต่อ
หรือ
ตามที่ข้างเคียงได้แจ้งไว้เป็นหนังสือ
ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้าน
ปิดประกาศแจ้งข้างเคียง
1. สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา
2. สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ
3. ที่ทำการกำนัน
4. ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และ
5. บริเวณที่ดิน
6. ในเขตเทศบาลปิดที่สำนักงานเทศบาล
พ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันทำการ
ให้มารับรองหรือคัดค้าน
ไม่มาภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดประกาศ
ออกให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว
ออกให้เท่ากับจำนวนเนื้อที่ที่ทำประโยชน์แล้ว
โดยไม่ต้องรับรองแนวเขต
โดยไม่ต้องรับรองแนวเขต

อื่น ๆ

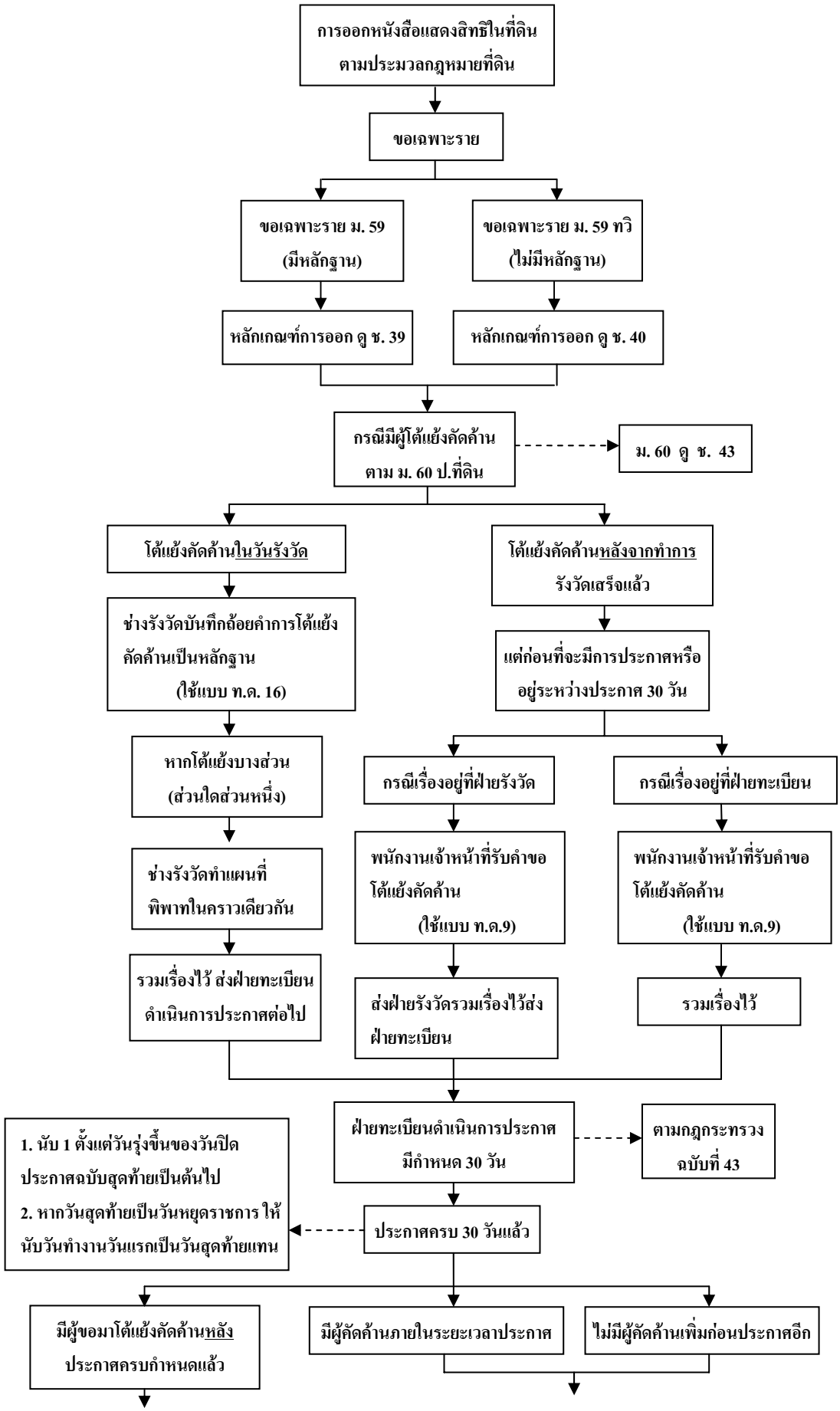
ขั้นตอนการดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

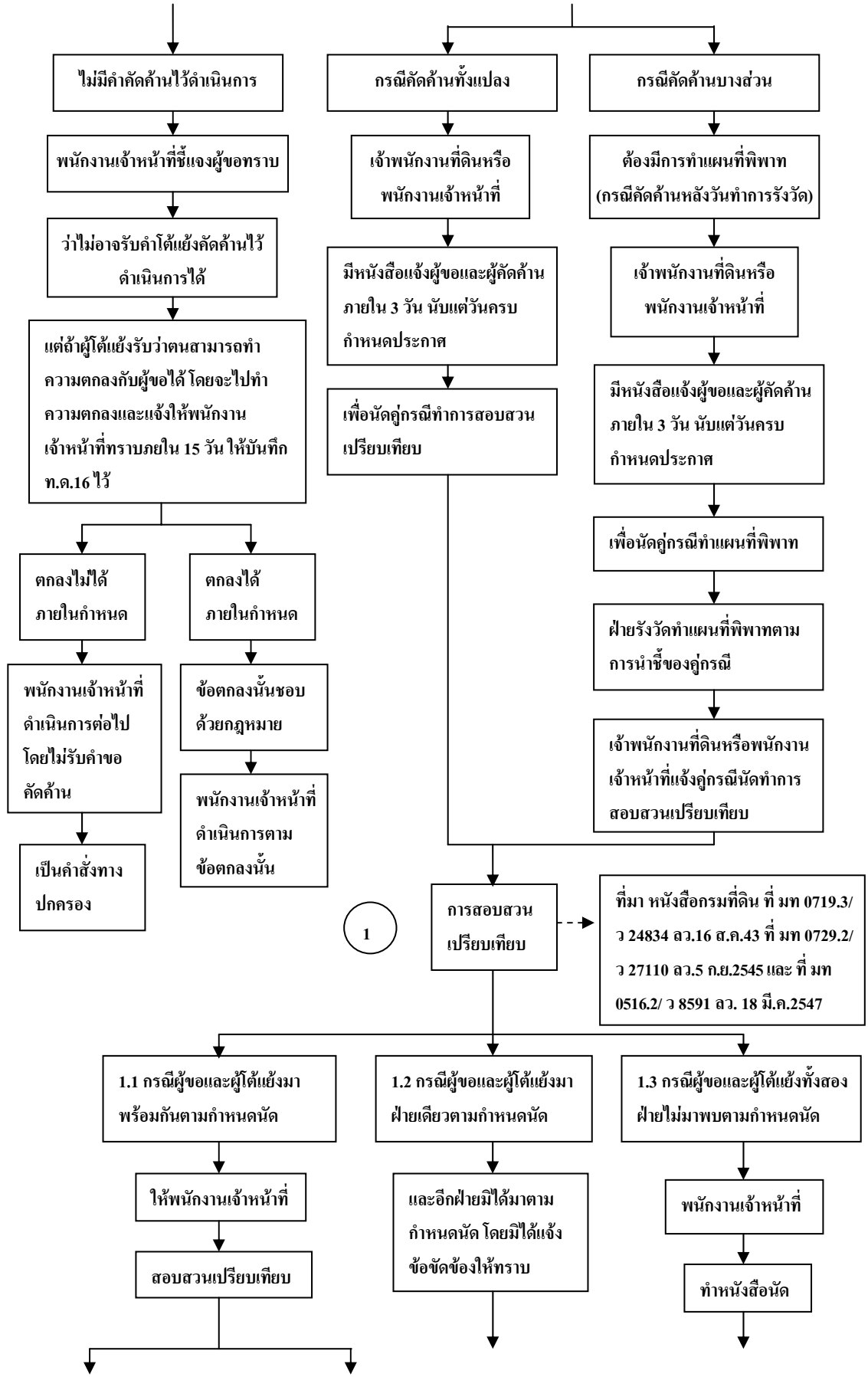
(ตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ ป.ที่ดิน)

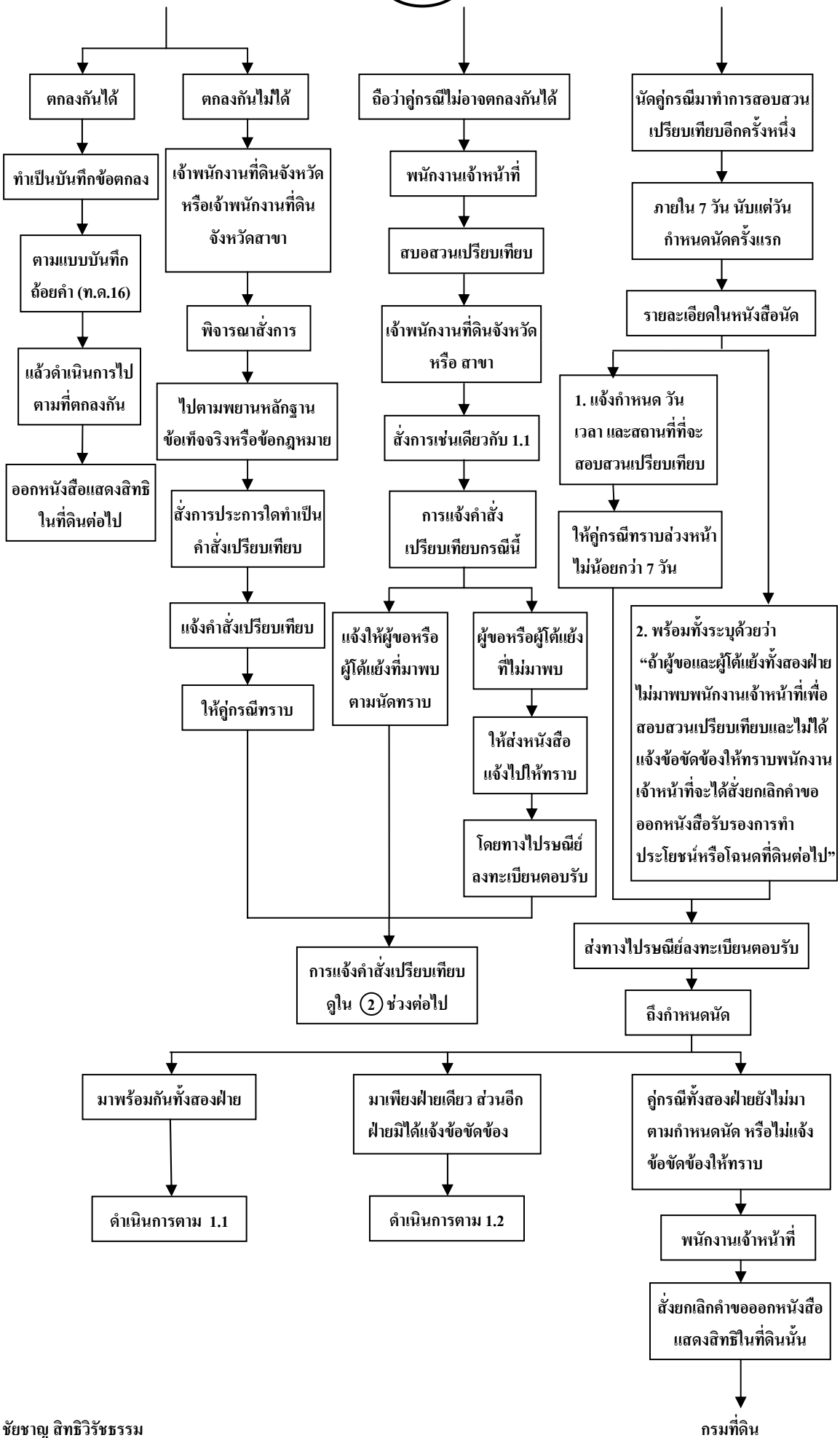


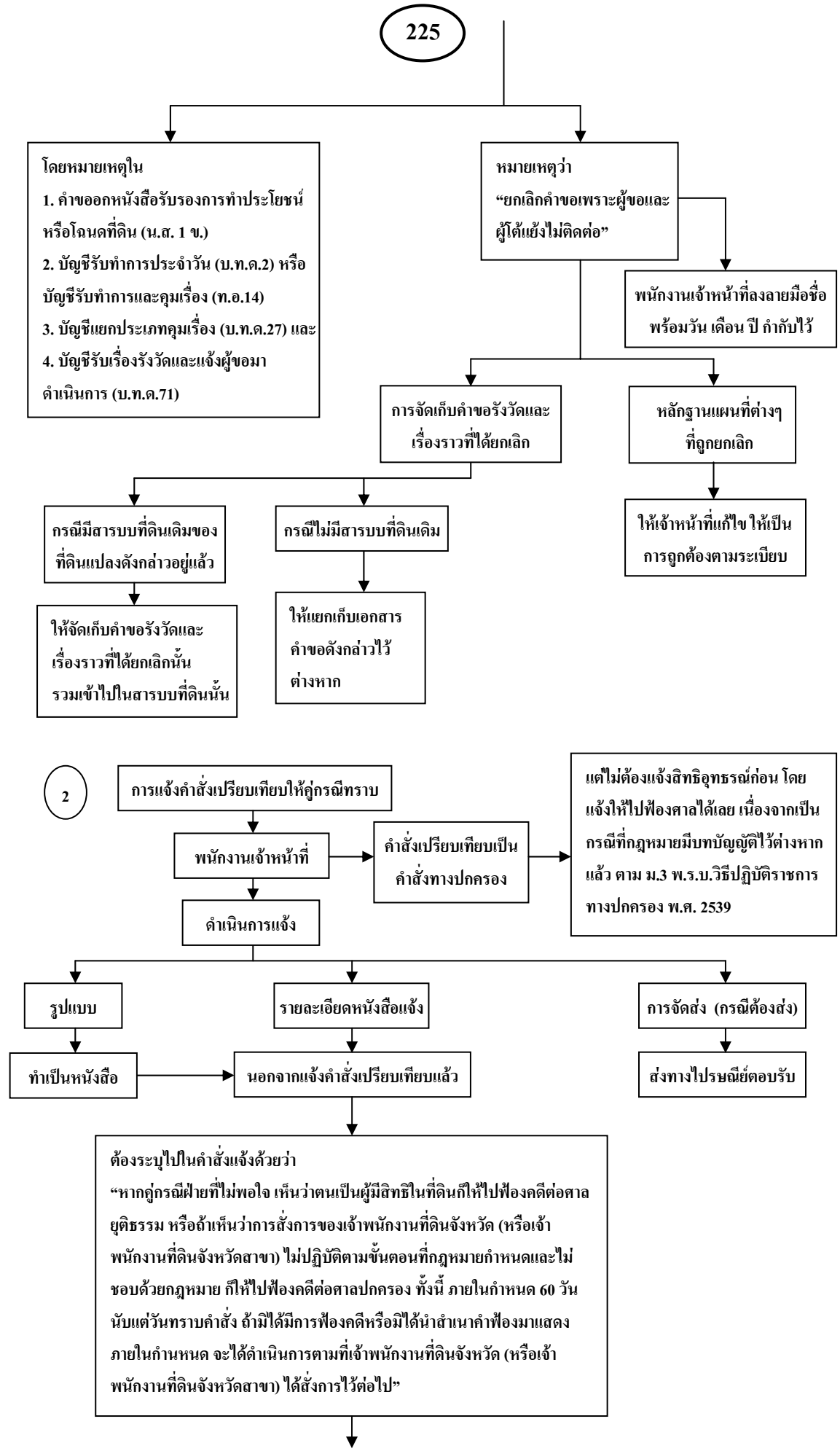

5. ขั้นตอนพิจารณาการรังวัดและสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา (ฝ่ายรังวัด/เจ้าพนักงานที่ดิน)
- หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจสอบพิจารณาและเสนอความเห็นในรายงานการรังวัด (ร.ว.3 ก.) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา พิจารณาสั่งการประกาศแจกโฉนดที่ดินและสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัด
6. ขั้นตอนประกาศแจกโฉนดที่ดิน (ฝ่ายทะเบียน)
- ฝ่ายรังวัดส่งเรื่องราวการรังวัดออกโฉนดที่ดินให้ฝ่ายทะเบียน
- ลงบัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.71)
- จัดทำประกาศแจกโฉนดที่ดิน
- ปิดประกาศแจกโฉนดที่ดินมีกำหนด 30 วัน
7. ขั้นตอน (ถ้ามี) การตั้งคณะกรรมการพิสูจน์ที่ดิน (กรณีที่ดินตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตป่าไม้ถาวร)
- เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดตั้งคณะกรรมการ
- คณะกรรมการร่วมกันออกไปพิสูจน์ที่ดินและเสนอความเห็น
- ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการ (ดูกฎกระทรวง ฉบับที่ 43)
8. ขั้นตอน (ถ้ามี) การสอบสวนเปรียบเทียบ (กรณีมีการคัดค้านโต้แย้งตาม ม.60 ป.ที่ดิน) (ฝ่ายทะเบียน)
- แจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านมาสอบสวนเปรียบเทียบตามกำหนดนัด
- พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา มีคำสั่ง (กรณีตกลงกันไม่ได้)
- แจ้งคำสั่งให้คู่กรณีทราบ (ดู ช. 91)
9. ขั้นตอนสร้างโฉนดที่ดินและแจกโฉนดที่ดิน (กรณีไม่มีการคัดค้านหรือตกลงกันได้) (ฝ่ายทะเบียน)
- ครบประกาศแล้ว ไม่มีข้อขัดข้อง สำนักงานที่ดินสร้างโฉนดที่ดินตามระเบียบ
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ลงนามในโฉนดที่ดิน
- ฝ่ายทะเบียนมีหนังสือเรียกผู้ขอมารับโฉนดที่ดิน
- ผู้ขอชำระค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดินและรับโฉนดที่ดิน

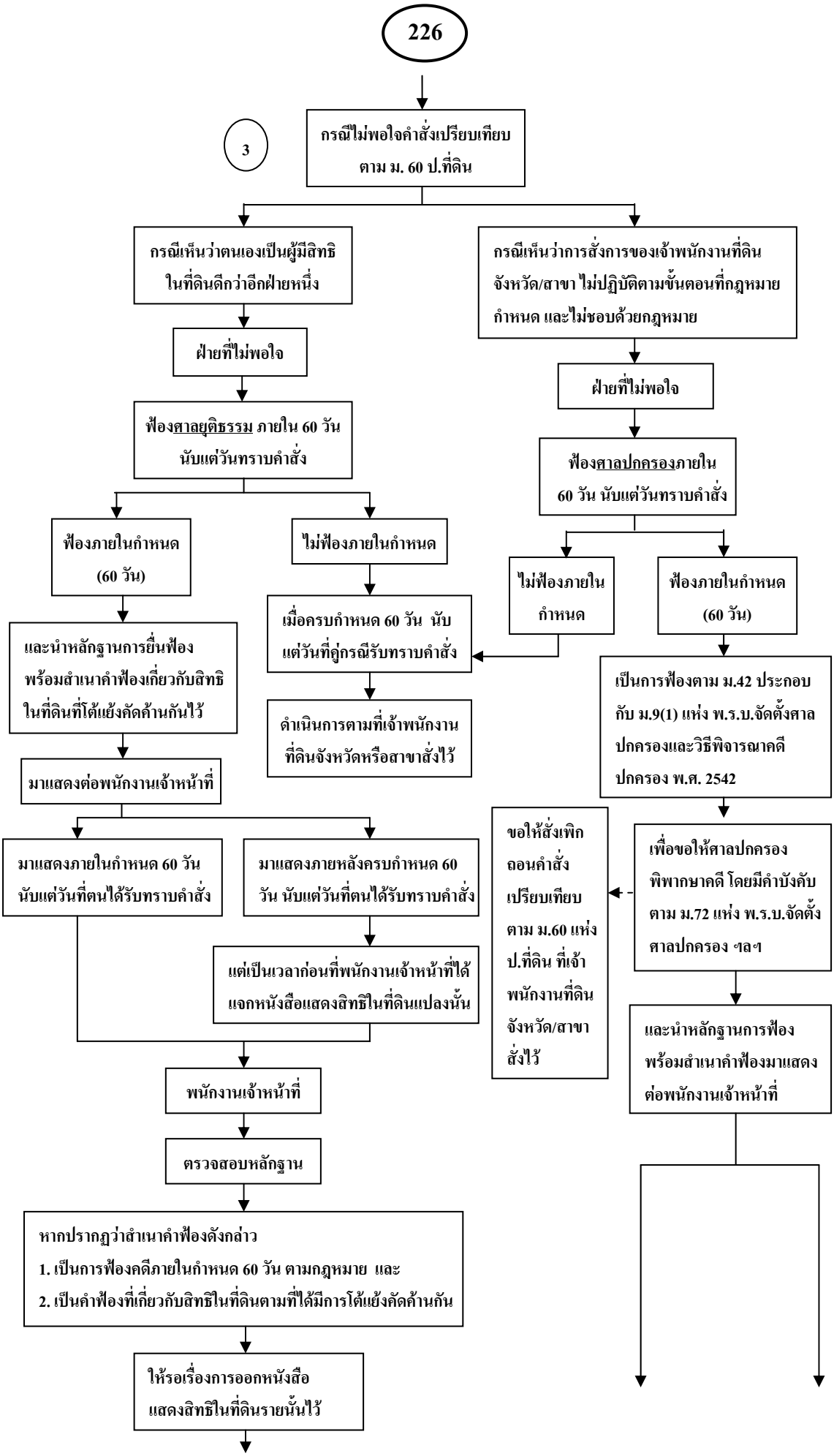
การสอบสวนเปรียบเทียบตาม ม. 60 ป.ที่ดิน

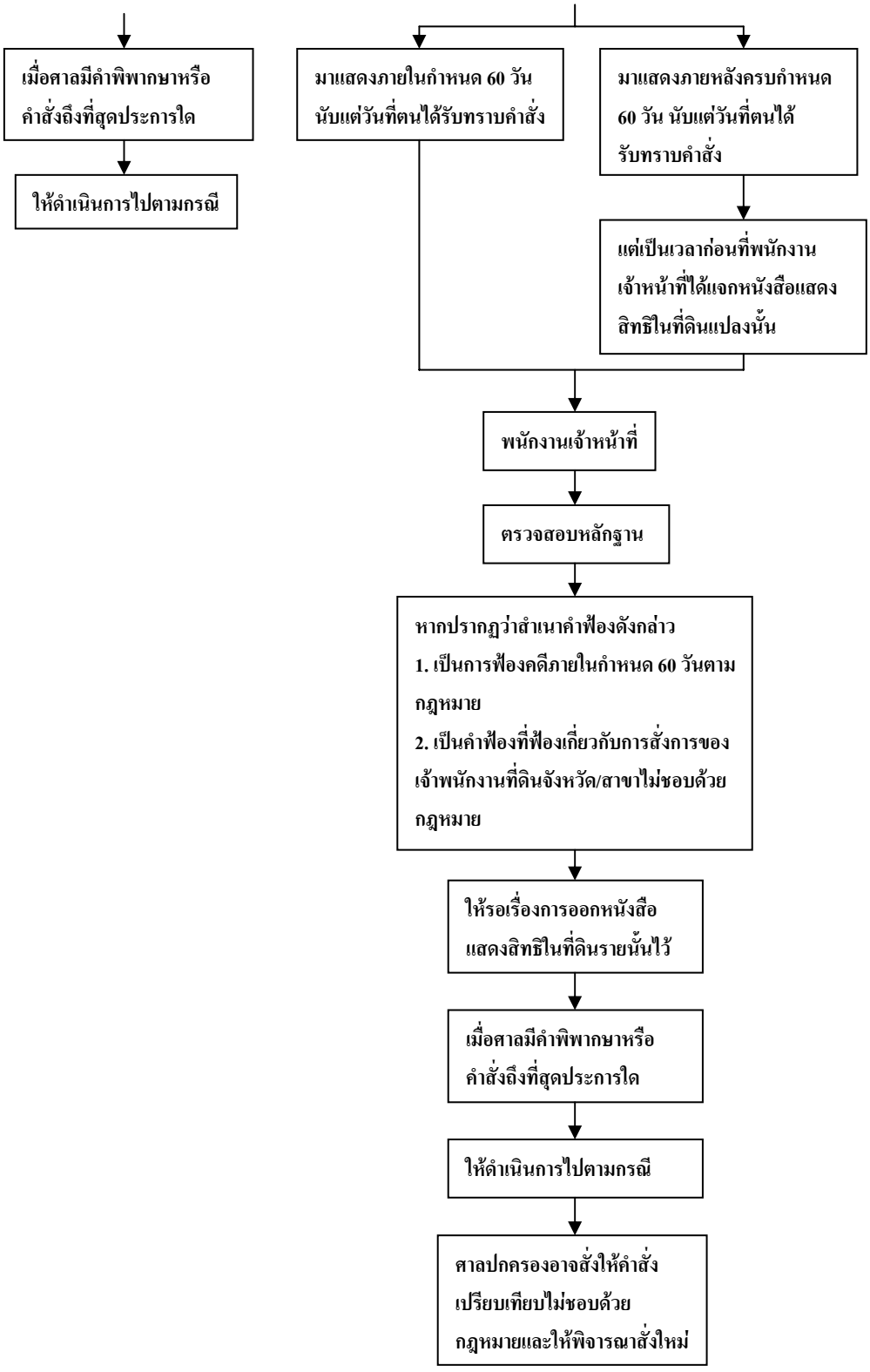



ไม่มีคำคัดค้านไว้ดำเนินการ
พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบ
ว่าไม่อาจรับคำโต้แย้งคัดค้านไว้ดำเนินการได้
แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ โดยจะไปทำความตกลงและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายใน 15 วัน ให้บันทึก ท.ด.16 ไว้
ตกลงไม่ได้ภายในกำหนด
ตกลงได้ภายในกำหนด
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปโดยไม่รับคำขอคัดค้าน
ข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย
เป็นคำสั่งทางปกครอง
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อตกลงนั้น
กรณีคัดค้านทั้งแปลง
เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่
มีหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน 3 วัน นับแต่วันครบกำหนดประกาศ
เพื่อนัดคู่กรณีทำการสอบสวนเปรียบเทียบ
กรณีคัดค้านบางส่วน
ต้องมีการทำแผนที่พิพาท (กรณีคัดค้านหลังวันทำการรังวัด)
เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่
มีหนังสือแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านภายใน 3 วัน นับแต่วันครบกำหนดประกาศ
เพื่อนัดคู่กรณีทำแผนที่พิพาท
ฝ่ายรังวัดทำแผนที่พิพาทตามการนำชี้ของคู่กรณี
เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีนัดทำการสอบสวนเปรียบเทียบ
1
การสอบสวนเปรียบเทียบ
ที่มา หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0719.3/ ว 24834 ลว.16 ส.ค.43 ที่ มท 0729.2/ ว 27110 ลว.5 ก.ย.2545 และ ที่ มท 0516.2/ ว 8591 ลว. 18 มี.ค.2547
1.1 กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งมาพร้อมกันตามกำหนดนัด
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
สอบสวนเปรียบเทียบ
1.2 กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งมาฝ่ายเดียวตามกำหนดนัด
และอีกฝ่ายมิได้มาตามกำหนดนัด โดยมิได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ
1.3 กรณีผู้ขอและผู้โต้แย้งทั้งสองฝ่ายไม่มาพบตามกำหนดนัด
พนักงานเจ้าหน้าที่
ทำหนังสือนัด


ตกลงกันได้
ตกลงกันไม่ได้
ทำเป็นบันทึกข้อตกลง
ตามแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.16)
แล้วดำเนินการไปตามที่ตกลงกัน
ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไป
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
พิจารณาสั่งการ
ไปตามพยานหลักฐานข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมาย
สั่งการประการใดทำเป็นคำสั่งเปรียบเทียบ
แจ้งคำสั่งเปรียบเทียบ
ให้คู่กรณีทราบ
ถือว่าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้
พนักงานเจ้าหน้าที่
สบอสวนเปรียบเทียบ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือ สาขา
สั่งการเช่นเดียวกับ 1.1
การแจ้งคำสั่งเปรียบเทียบกรณีนี้
แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้ใต้แย้งที่มาพบตามนัดทราบ
ผู้ขอหรือผู้ใต้แย้งที่ไม่มาพบ
ให้ส่งหนังสือแจ้งไปให้ทราบ
โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
นัดคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบอีกครั้งหนึ่ง
ภายใน 7 วัน นับแต่วันกำหนดนัดครั้งแรก
รายละเอียดในหนังสือนัด
1. แจ้งกำหนด วัน เวลา และสถานที่ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบ
ให้คู่กรณีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน
2. พร้อมทั้งระบุด้วยว่า “ถ้าผู้ขอและผู้ใต้แย้งทั้งสองฝ่ายไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อสอบสวนเปรียบเทียบและไม่ได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สั่งยกเลิกคำขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินต่อไป”
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
ถึงกำหนดนัด
การแจ้งคำสั่งเปรียบเทียบ ดูใน (2) ช่วงต่อไป
มาพร้อมกันทั้งสองฝ่าย
มาเพียงฝ่ายเดียว ส่วนอีกฝ่ายมิได้แจ้งข้อขัดข้อง
คู่กรณีทั้งสองฝ่ายยังไม่มาตามกำหนดนัด หรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ
ดำเนินการตาม 1.1
ดำเนินการตาม 1.2
พนักงานเจ้าหน้าที่
สั่งยกเลิกคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

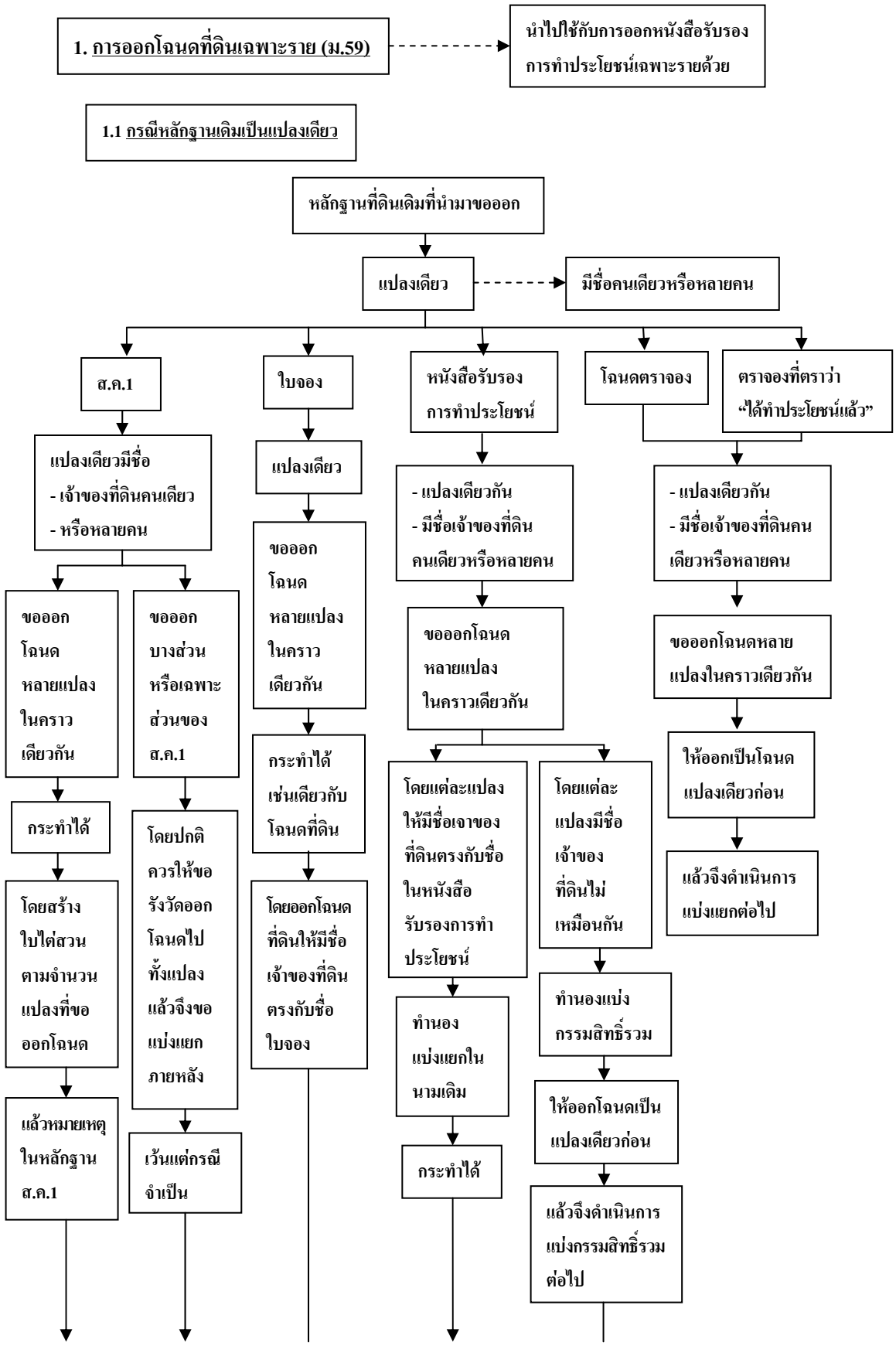

โดยหมายเหตุใน
1. คำขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดิน (น.ส. 1 ข.)
2. บัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) หรือบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ.14)
3. บัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.27) และ
4. บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.71)
หมายเหตุว่า
"ยกเลิกคำขอเพราะผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่ติดต่อ"
พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้
การจัดเก็บคำขอรังวัดและเรื่องราวที่ได้ยกเลิก
หลักฐานแผนที่ต่างๆ ที่ถูกยกเลิก
กรณีมีสารบบที่ดินเดิมของที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่แล้ว
กรณีไม่มีสารบบที่ดินเดิม
ให้เจ้าหน้าที่แก้ไข ให้เป็นการถูกต้องตามระเบียบ
ให้จัดเก็บคำขอรังวัดและเรื่องราวที่ได้ยกเลิกนั้นรวมเข้าไปในสารบบที่ดินนั้น
ให้แยกเก็บเอกสารคำขอดังกล่าวไว้ต่างหาก
2
การแจ้งคำสั่งเปรียบเทียบให้คู่กรณีทราบ
พนักงานเจ้าหน้าที่
คำสั่งเปรียบเทียบเป็นคำสั่งทางปกครอง
แต่ไม่ต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์ก่อน โดยแจ้งให้ไปฟ้องศาลได้เลย เนื่องจากเป็นกรณีที่กฎหมายมีบทบัญญัติไว้ต่างหากแล้ว ตาม ม.3 พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539
ดำเนินการแจ้ง
รูปแบบ
รายละเอียดหนังสือแจ้ง
การจัดส่ง (กรณีต้องส่ง)
ทำเป็นหนังสือ
นอกจากแจ้งคำสั่งเปรียบเทียบแล้ว
ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ
ต้องระบุไปในคำสั่งแจ้งด้วยว่า
"หากคู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจ เห็นว่าตนเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินก็ให้ไปฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรม หรือถ้าเห็นว่าการสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา) ไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้ไปฟ้องคดีต่อศาลปกครอง ทั้งนี้ ภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ถ้ามิได้มีการฟ้องคดีหรือมิได้นำสำเนาคำฟ้องมาแสดงภายในกำหนด จะได้ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา) ได้สั่งการไว้ต่อไป"

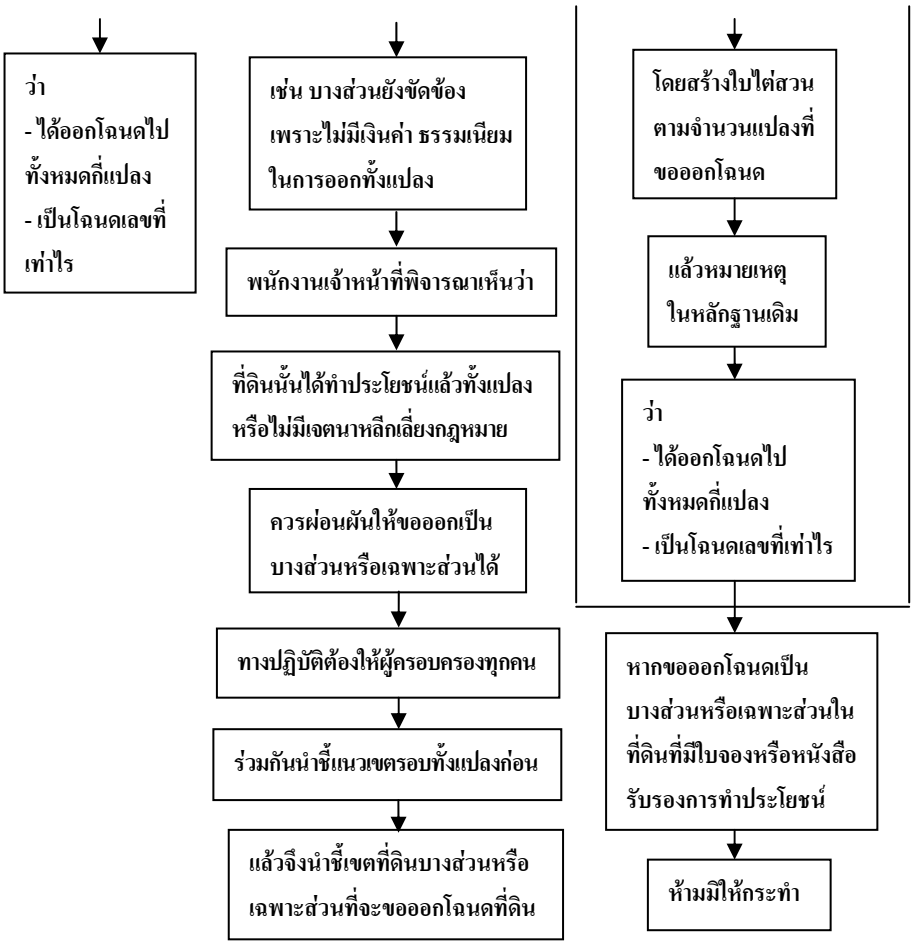

3
กรณีไม่พอใจคำสั่งเปรียบเทียบ ตาม ม. 60 ป.ที่ดิน
กรณีเห็นว่าตนเองเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินดีกว่าอีกฝ่ายหนึ่ง
ฝ่ายที่ไม่พอใจ
ฟ้องศาลยุติธรรม ภายใน 60 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง
ฟ้องภายในกำหนด (60 วัน)
ไม่ฟ้องภายในกำหนด
และนำหลักฐานการยื่นฟ้อง พร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินที่โต้แย้งคัดค้านกันไว้
เมื่อครบกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่คู่กรณีรับทราบคำสั่ง
ดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาสั่งไว้
มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
มาแสดงภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ตนได้รับทราบคำสั่ง
มาแสดงภายหลังครบกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ตนได้รับทราบคำสั่ง
แต่เป็นเวลาก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้น
พนักงานเจ้าหน้าที่
ตรวจสอบหลักฐาน
หากปรากฏว่าสำเนาคำฟ้องดังกล่าว
1. เป็นการฟ้องคดีภายในกำหนด 60 วัน ตามกฎหมาย และ
2. เป็นคำฟ้องที่เกี่ยวกับสิทธิในที่ดินตามที่ได้มีการโต้แย้งคัดค้านกัน
ให้รอเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรายนั้นไว้
กรณีเห็นว่าการสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด และไม่ชอบด้วยกฎหมาย
ฝ่ายที่ไม่พอใจ
ฟ้องศาลปกครองภายใน 60 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง
ไม่ฟ้องภายในกำหนด
ฟ้องภายในกำหนด (60 วัน)
เป็นการฟ้องตาม ม.42 ประกอบกับ ม.9(1) แห่ง พ.ร.บ.จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542
เพื่อขอให้ศาลปกครองพิพากษาคดี โดยมีคำบังคับตาม ม.72 แห่ง พ.ร.บ.จัดตั้งศาลปกครอง ฯลฯ
ขอให้สั่งเพิกถอนคำสั่งเปรียบเทียบ ตาม ม.60 แห่ง ป.ที่ดิน ที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาสั่งไว้
และนำหลักฐานการฟ้อง พร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่


เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด
ให้ดำเนินการไปตามกรณี
มาแสดงภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ตนได้รับทราบคำสั่ง
มาแสดงภายหลังครบกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ตนได้รับทราบคำสั่ง
แต่เป็นเวลาก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้น
พนักงานเจ้าหน้าที่
ตรวจสอบหลักฐาน
หากปรากฏว่าสำเนาคำฟ้องดังกล่าว
1. เป็นการฟ้องคดีภายในกำหนด 60 วันตามกฎหมาย
2. เป็นคำฟ้องที่ฟ้องเกี่ยวกับการสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาไม่ชอบด้วยกฎหมาย
ให้รอเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรายนั้นไว้
เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด
ให้ดำเนินการไปตามกรณี
ศาลปกครองอาจสั่งให้คำสั่งเปรียบเทียบไม่ชอบด้วยกฎหมายและให้พิจารณาสั่งใหม่

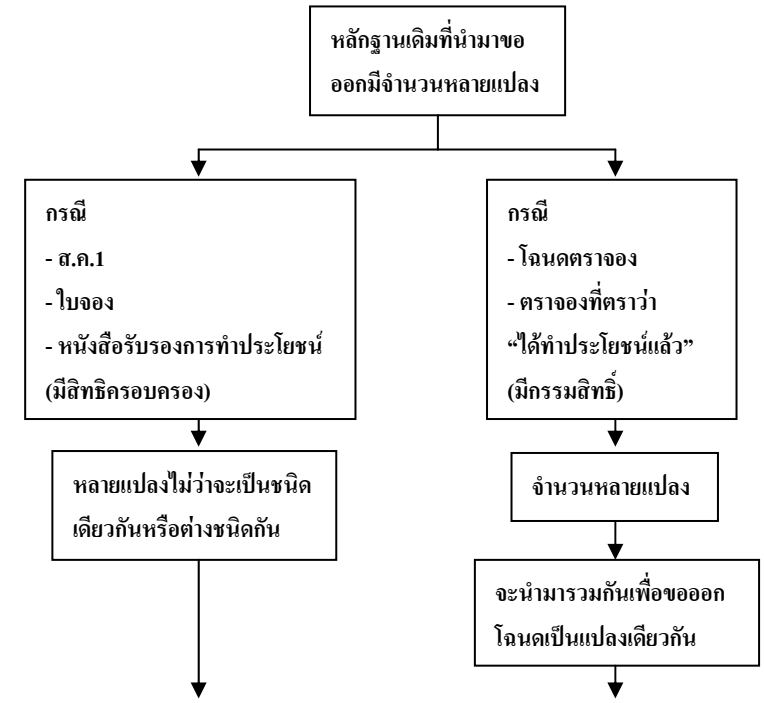
การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลง หรือเป็นบางส่วน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0712/ว 30995 ลว. 30 ธันวาคม 2528)





1.2 <u>กรณีหลักฐานเดิมหลายแปลง</u>



มี
- ที่อยู่ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน ตำบลเดียวกัน และ
- มีชื่อเจ้าของที่ดินเหมือนกันทุกแปลง
- แต่ละแปลงไม่มีภาระผูกพันต่างกัน หรือไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนแตกต่างกัน

สำหรับผู้มีชื่อใน ส.ค.1 ให้หมายความรวมถึงผู้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องด้วย

โดยเข้าลักษณะเป็นการรวมโฉนดที่ดินตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 12/2500 ลว. 8 พ.ย.2500

กระทำได้

จะนำมารวมกันเพื่อออกโฉนดเป็นแปลงเดียว

กระทำได้

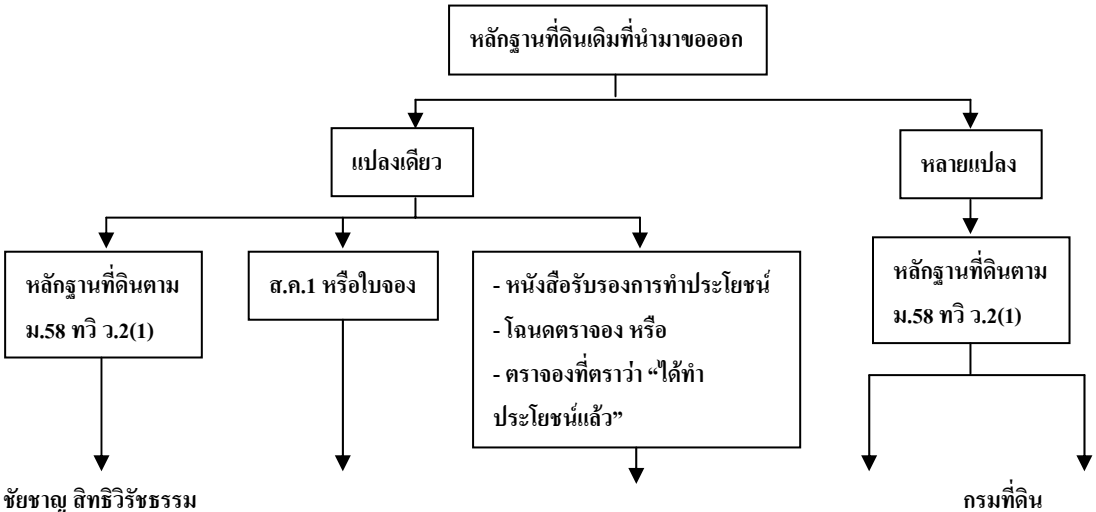
โดย

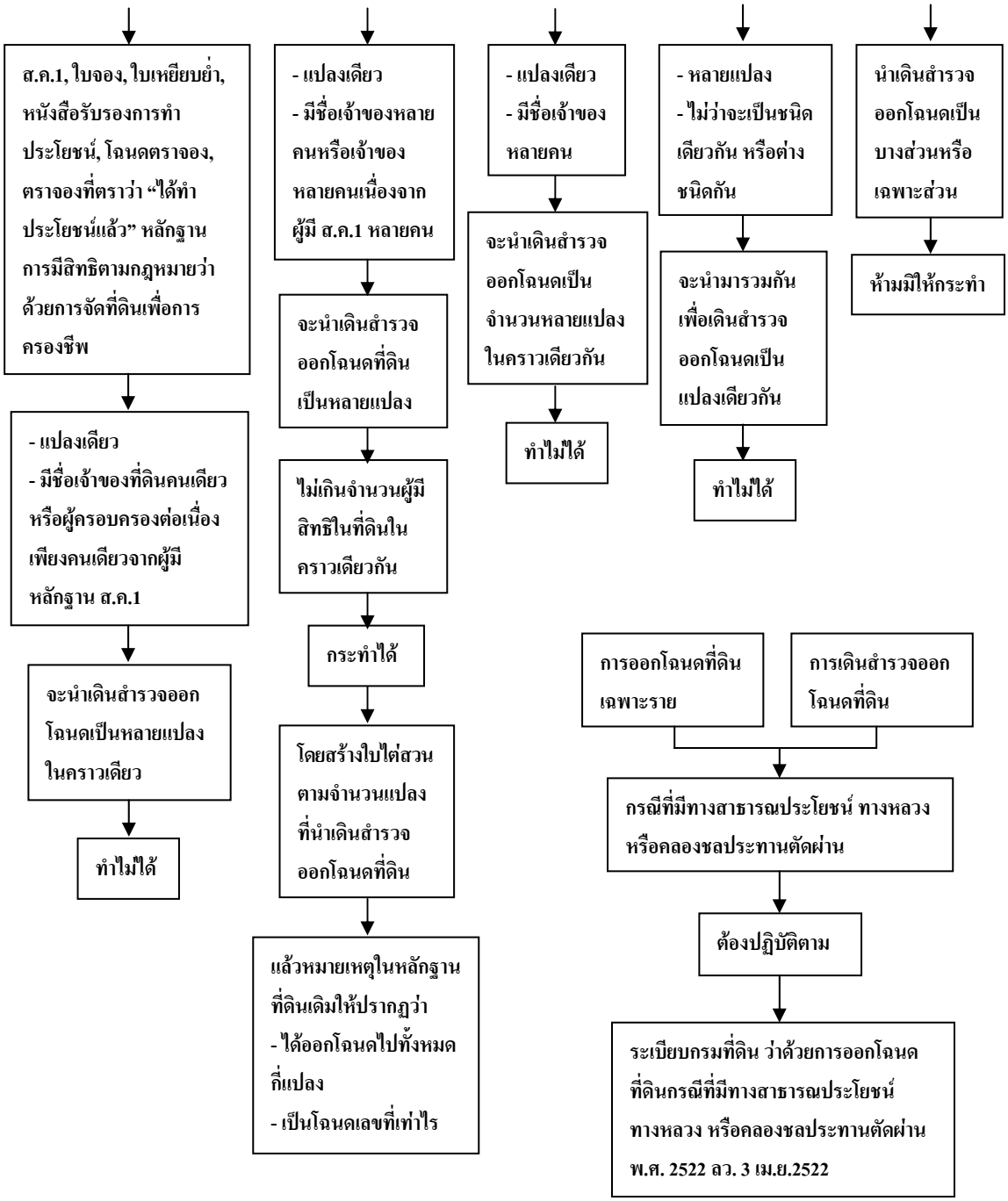
เจ้าหน้าที่ต้องจัดทำแผนที่หมายสีแดงแสดงเขตการติดต่อของหลักฐานเดิมไว้ให้ชัดแจ้งทุกแปลง

- ว่ามีอาณาเขตติดต่อกันอย่างไร
- ตรงตามหลักฐานเดิมหรือไม่
- ข้างเคียงมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างไร

พร้อมทั้งรายงานผลการรังวัดในรายงานการรังวัด (ร.ว.3) ประกอบเรื่องไว้

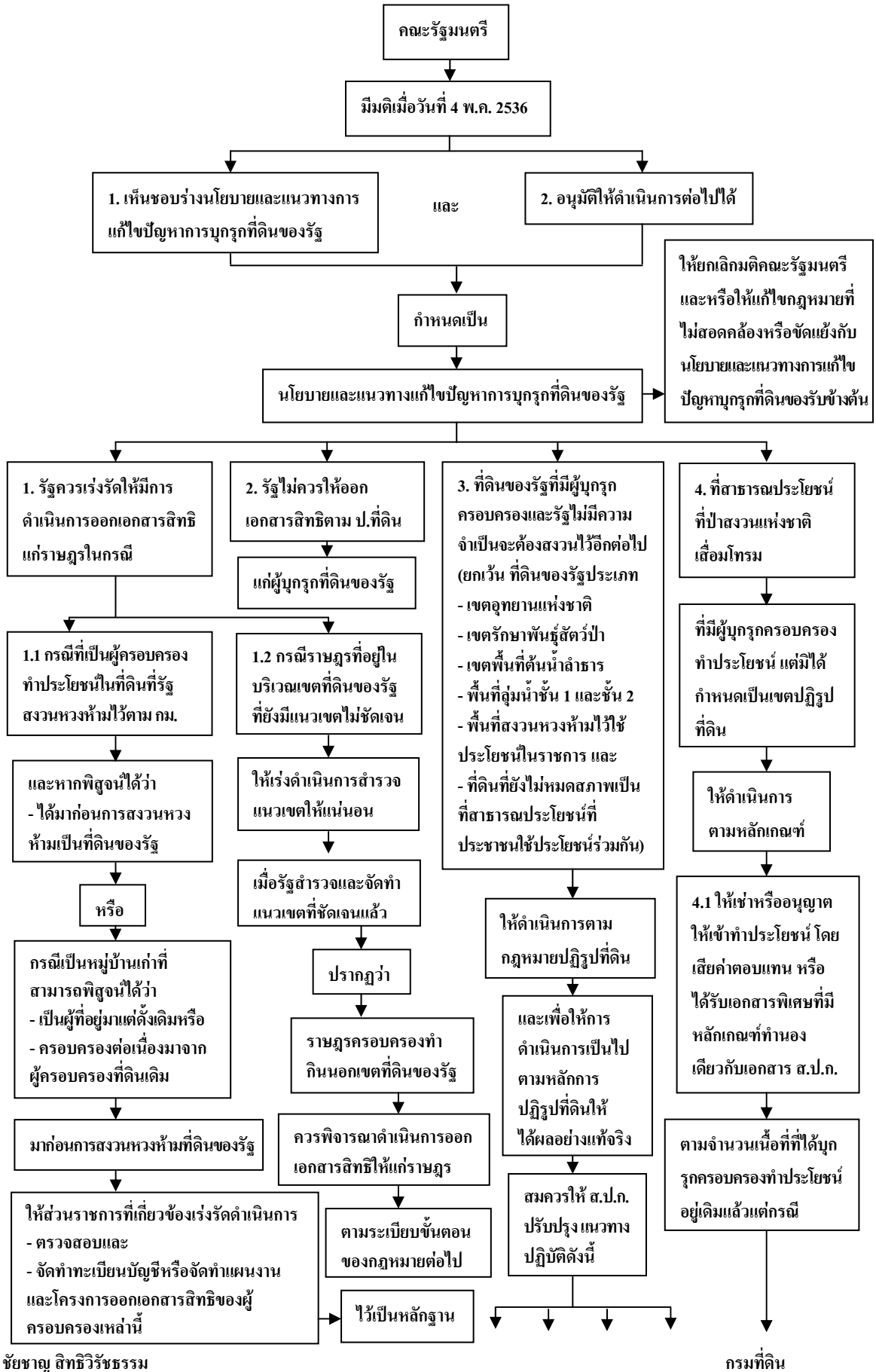
2. การนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ---------> นำไปใช้กับการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย




ส.ค.1, ใบจอง, ใบเหยียบย่ำ, หนังสือรับรองการทำประโยชน์, โฉนดตราจอง, ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ
- แปลงเดียว
- มีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือผู้ครอบครองต่อเนื่องเพียงคนเดียวจากผู้มีหลักฐาน ส.ค.1
จะนำเดินสำรวจออกโฉนดเป็นหลายแปลงในคราวเดียว
ทำไม่ได้
- แปลงเดียว
- มีชื่อเจ้าของหลายคนหรือเจ้าของหลายคนเนื่องจากผู้มี ส.ค.1 หลายคน
จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นหลายแปลง
ไม่เกินจำนวนผู้มีสิทธิในที่ดินในคราวเดียวกัน
กระทำได้
โดยสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน
แล้วหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่า
- ได้ออกโฉนดไปทั้งหมดกี่แปลง
- เป็นโฉนดเลขที่เท่าไร
- แปลงเดียว
- มีชื่อเจ้าของหลายคน
จะนำเดินสำรวจออกโฉนดเป็นจำนวนหลายแปลงในคราวเดียวกัน
ทำไม่ได้
- หลายแปลง
- ไม่ว่าจะเป็นชนิดเดียวกัน หรือต่างชนิดกัน
จะนำมารวมกันเพื่อเดินสำรวจออกโฉนดเป็นแปลงเดียวกัน
ทำไม่ได้
นำเดินสำรวจออกโฉนดเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วน
ห้ามมิให้กระทำ
การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย
การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน
กรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง หรือคลองชลประทานตัดผ่าน
ต้องปฏิบัติตาม
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง หรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. 2522 ลว. 3 เม.ย.2522

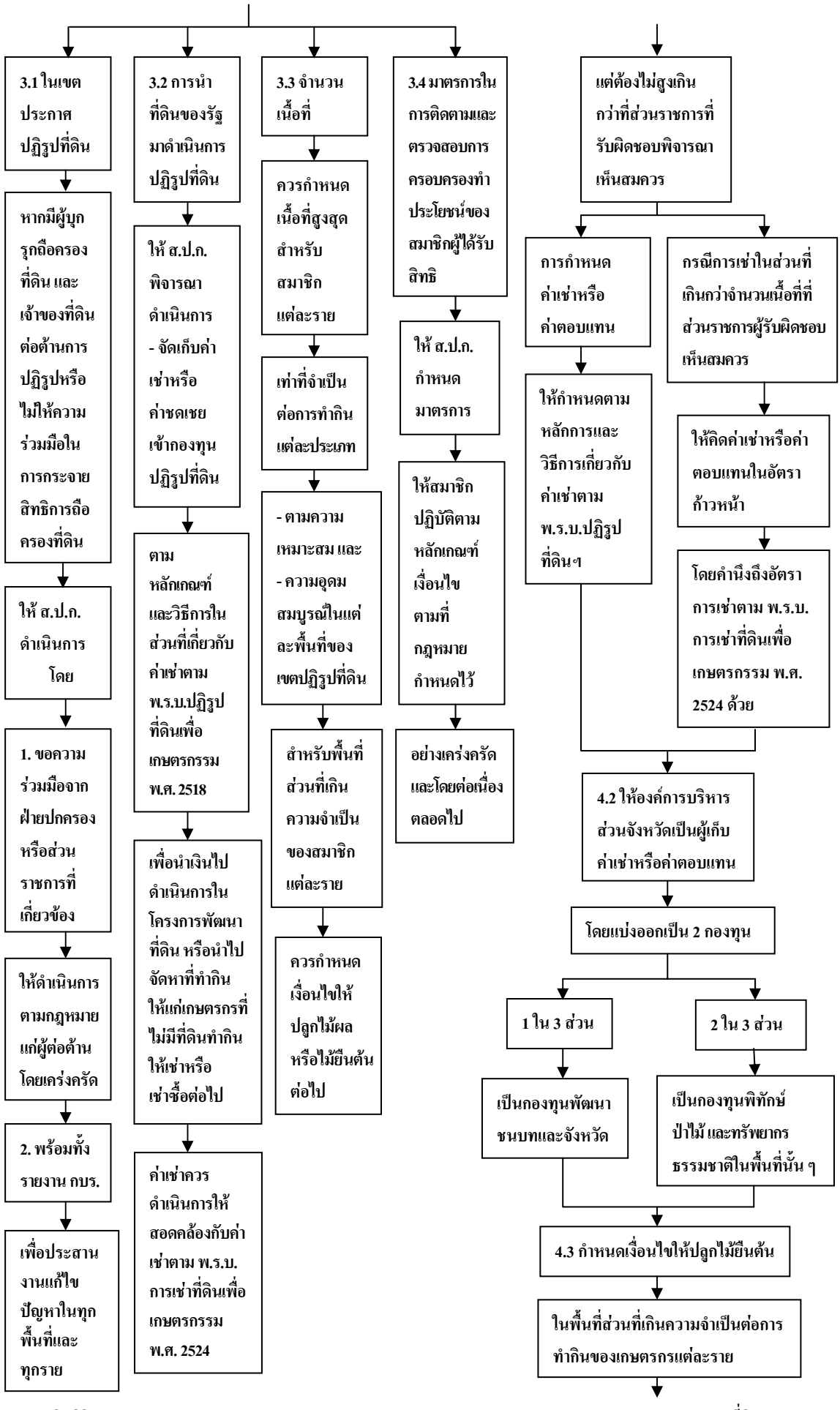
นโยบายและแนวทางแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ

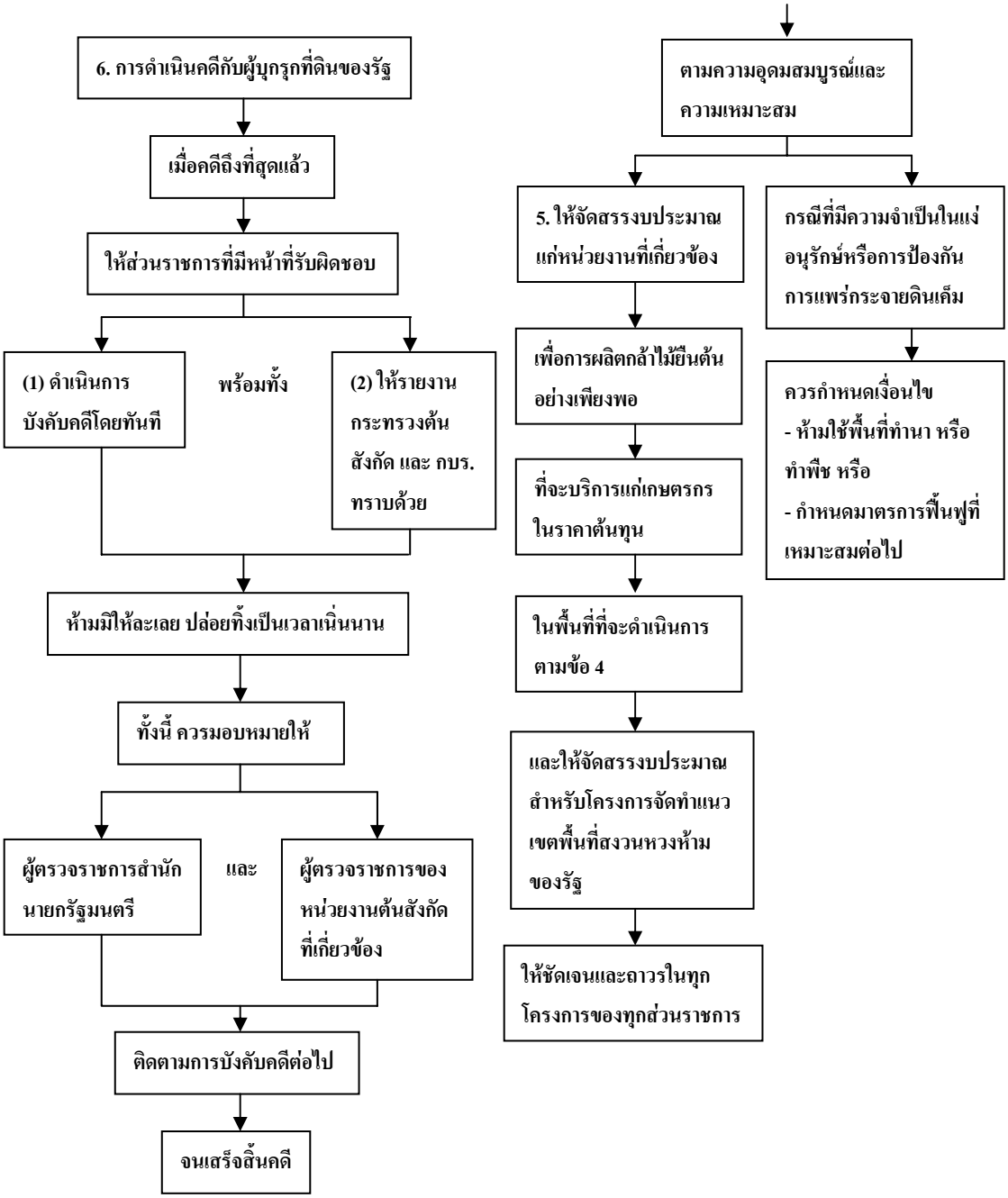
(ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2536)



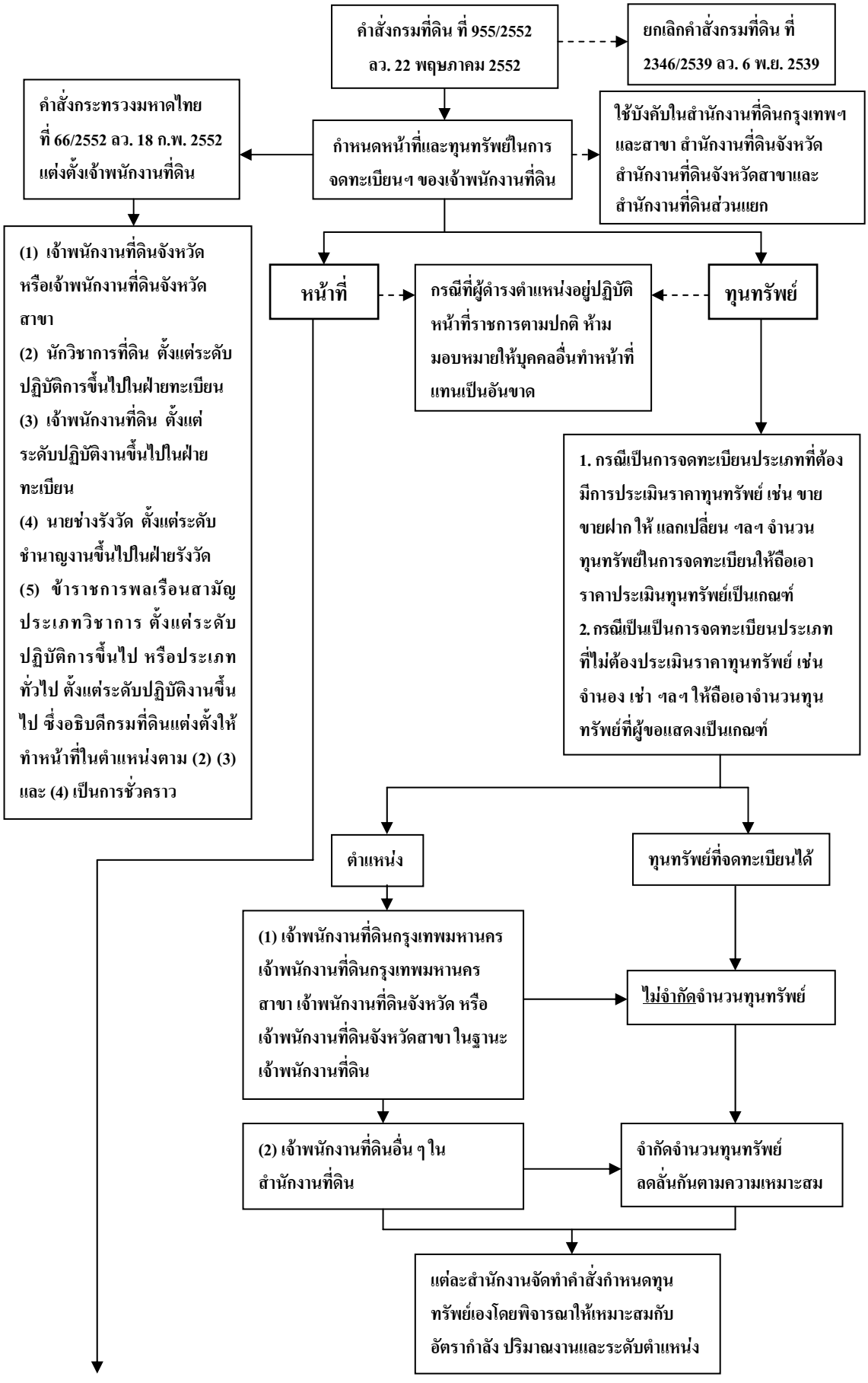
ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

กรมที่ดิน

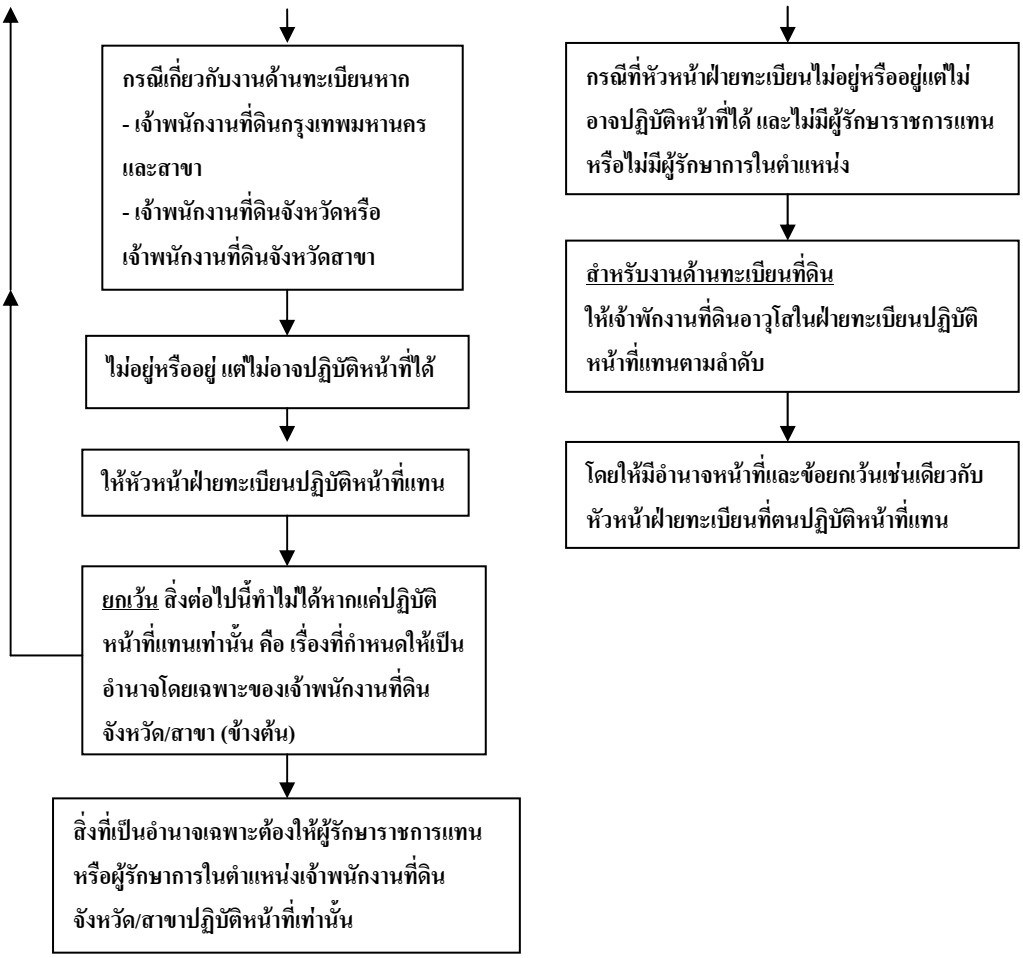

3.1 ในเขตประกาศปฏิรูปที่ดิน
หากมีผู้บุกรุกถือครองที่ดิน และเจ้าของที่ดินต่อต้านการปฏิรูปหรือไม่ให้ความร่วมมือในการกระจายสิทธิการถือครองที่ดิน
ให้ ส.ป.ก. ดำเนินการ โดย
1. ขอความร่วมมือจากฝ่ายปกครองหรือส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง
ให้ดำเนินการตามกฎหมายแก่ผู้ต่อต้านโดยเคร่งครัด
2. พร้อมทั้งรายงาน กบร.
เพื่อประสานงานแก้ไขปัญหาในทุกพื้นที่และทุกราย
3.2 การนำที่ดินของรัฐมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน
ให้ ส.ป.ก. พิจารณาดำเนินการ - จัดเก็บค่าเช่าหรือค่าชดเชยเข้ากองทุนปฏิรูปที่ดิน
ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในส่วนที่เกี่ยวกับค่าเช่าตาม พ.ร.บ.ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518
เพื่อนำเงินไปดำเนินการในโครงการพัฒนาที่ดิน หรือนำไปจัดหาที่ทำกินให้แก่เกษตรกรที่ไม่มีที่ดินทำกินให้เช่าหรือเช่าซื้อต่อไป
ค่าเช่าควรดำเนินการให้สอดคล้องกับค่าเช่าตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524
3.3 จำนวนเนื้อที่
ควรกำหนดเนื้อที่สูงสุดสำหรับสมาชิกแต่ละราย
เท่าที่จำเป็นต่อการทำกินแต่ละประเภท
- ตามความเหมาะสม และ - ความอุดมสมบูรณ์ในแต่ละพื้นที่ของเขตปฏิรูปที่ดิน
สำหรับพื้นที่ส่วนที่เกินความจำเป็นของสมาชิกแต่ละราย
ควรกำหนดเงื่อนไขให้ปลูกไม้ผลหรือไม้ยืนต้นต่อไป
3.4 มาตรการในการติดตามและตรวจสอบการครอบครองทำประโยชน์ของสมาชิกผู้ได้รับสิทธิ
ให้ ส.ป.ก. กำหนดมาตรการ
ให้สมาชิกปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนดไว้
อย่างเคร่งครัดและโดยต่อเนื่องตลอดไป
แต่ต้องไม่สูงเกินกว่าที่ส่วนราชการที่รับผิดชอบพิจารณาเห็นสมควร
การกำหนดค่าเช่าหรือค่าตอบแทน
ให้กำหนดตามหลักการและวิธีการเกี่ยวกับค่าเช่าตาม พ.ร.บ.ปฏิรูปที่ดิน ฯ
กรณีการเช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ส่วนราชการผู้รับผิดชอบเห็นสมควร
ให้คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนในอัตราก้าวหน้า
โดยคำนึงถึงอัตราการเช่าตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ด้วย
4.2 ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้เก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน
โดยแบ่งออกเป็น 2 กองทุน
1 ใน 3 ส่วน
เป็นกองทุนพัฒนาชนบทและจังหวัด
2 ใน 3 ส่วน
เป็นกองทุนพิทักษ์ป่าไม้ และทรัพยากรธรรมชาติในพื้นที่นั้น ๆ
4.3 กำหนดเงื่อนไขให้ปลูกไม้ยืนต้น
ในพื้นที่ส่วนที่เกินความจำเป็นต่อการทำกินของเกษตรกรแต่ละราย


6. การดำเนินคดีกับผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ
เมื่อคดีถึงที่สุดแล้ว
ให้ส่วนราชการที่มีหน้าที่รับผิดชอบ
(1) ดำเนินการบังคับคดีโดยทันที
พร้อมทั้ง
(2) ให้รายงานกระทรวงต้นสังกัด และ กบร. ทราบด้วย
ห้ามมิให้ละเลย ปล่อยทิ้งเป็นเวลาเนิ่นนาน
ทั้งนี้ ควรมอบหมายให้
ผู้ตรวจราชการสำนักนายกรัฐมนตรี
และ
ผู้ตรวจราชการของหน่วยงานต้นสังกัดที่เกี่ยวข้อง
ติดตามการบังคับคดีต่อไป
จนเสร็จสิ้นคดี
ตามความอุดมสมบูรณ์และความเหมาะสม
5. ให้จัดสรรงบประมาณแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
เพื่อการผลิตกล้าไม้ยืนต้นอย่างเพียงพอ
ที่จะบริการแก่เกษตรกรในราคาต้นทุน
ในพื้นที่ที่จะดำเนินการตามข้อ 4
และให้จัดสรรงบประมาณสำหรับโครงการจัดทำแนวเขตพื้นที่สงวนหวงห้ามของรัฐ
ให้ชัดเจนและถาวรในทุกโครงการของทุกส่วนราชการ
กรณีที่มีความจำเป็นในแง่อนุรักษ์หรือการป้องกันการแพร่กระจายดินเค็ม
ควรกำหนดเงื่อนไข
- ห้ามใช้พื้นที่ทำนา หรือทำพืช หรือ
- กำหนดมาตรการฟื้นฟูที่เหมาะสมต่อไป

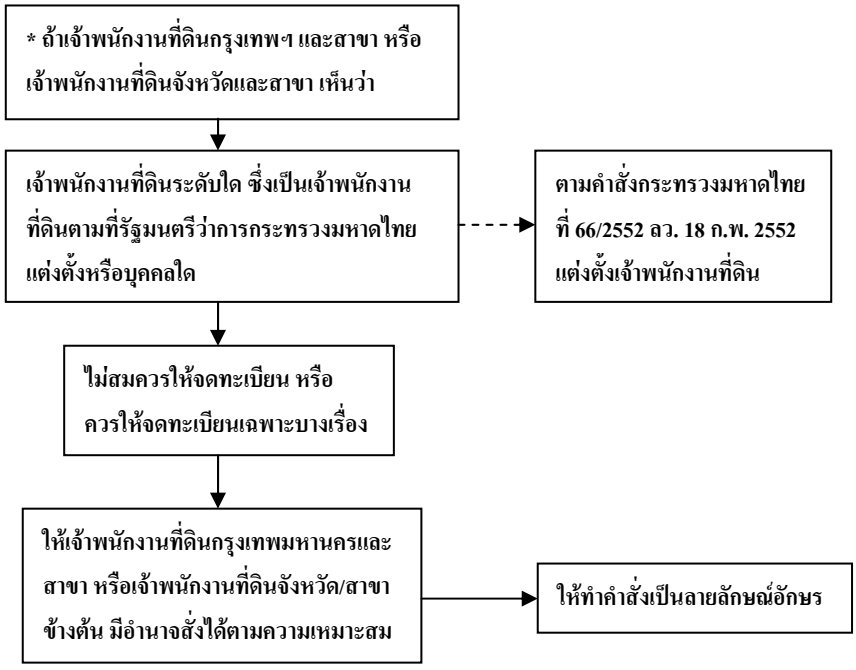
หน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน



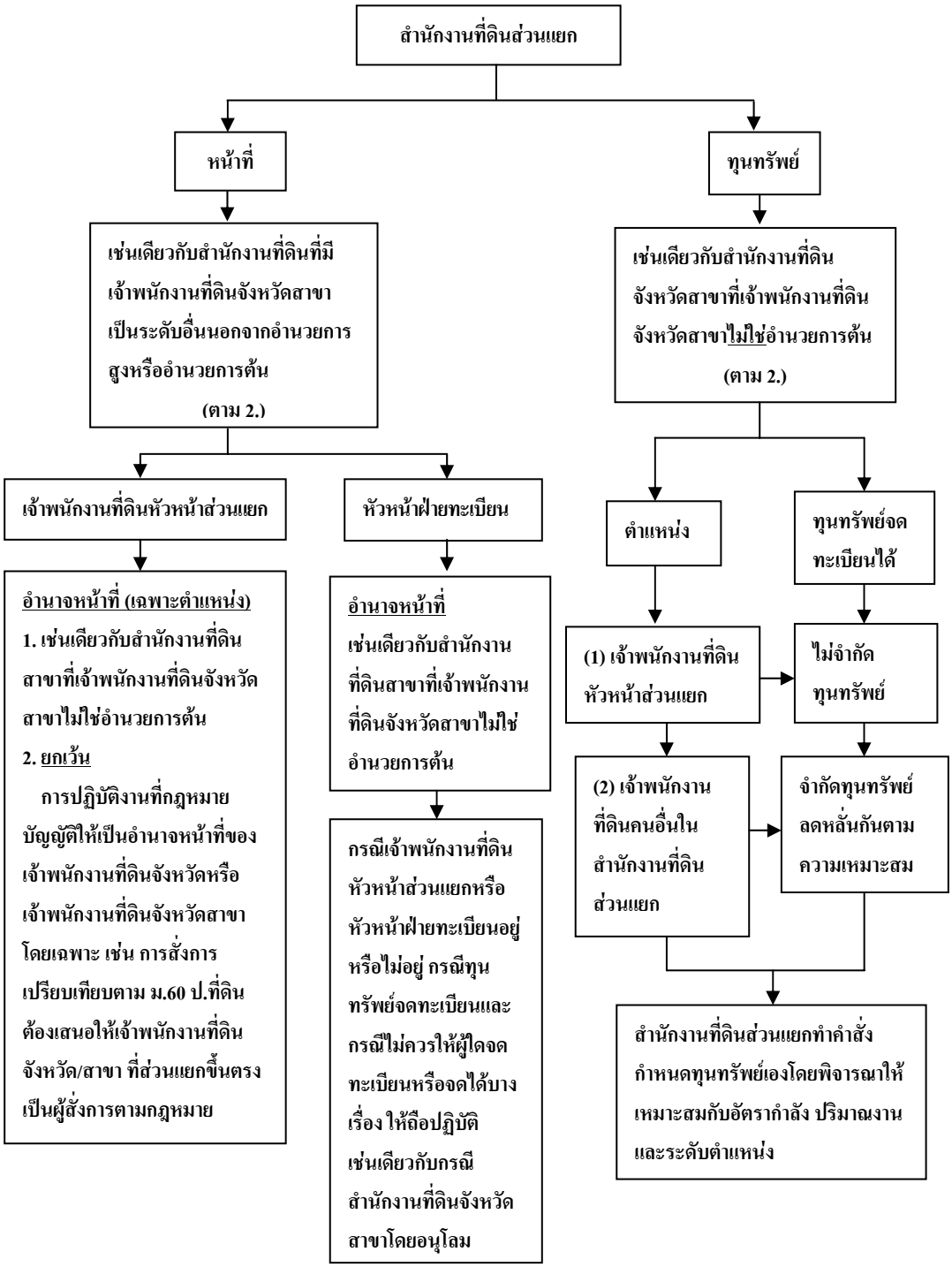

ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร, สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา, สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
1. สำนักงานที่ดินฯ ที่มีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาเป็นอำนวยการระดับสูงหรืออำนวยการระดับต้น
2. สำนักงานที่ดินฯ ที่มีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นระดับอื่นนอกจาก 1.
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพฯ และสาขา
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และสาขา
หัวหน้าฝ่ายทะเบียน
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
หัวหน้าฝ่ายทะเบียน
อำนาจหน้าที่ (เฉพาะตำแหน่ง)
1. ลงลายมือชื่อในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน, หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
2. การสั่งเปรียบเทียบการออกเอกสารสิทธิในที่ดินตาม ม. 60 ป.ที่ดิน
3, การสั่งแก้ไขแผนที่และหรือเนื้อที่ตาม ม.69 ทวิ แห่ง ป.ที่ดิน
4. การสั่งโอนมรดก
5. การสั่งการเรื่องเปรียบเทียบมรดก
6. การสั่งใบแทน
7. การสั่งการอายัด
8. การจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
9. การจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
10. การจดทะเบียนอาคารชุด
11. การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
12. การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด
13. สั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียน เช่น ขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน ฯลฯ ซึ่งมีทุนทรัพย์เกินทุนทรัพย์ที่ หน.ฝ่ายทะเบียนมีอำนาจจดทะเบียนหรือเกินกว่า 10 ล้านบาท
อำนาจหน้าที่
ปฏิบัติงานเกี่ยวกับงานด้านทะเบียนที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและอาคารชุด ทุกกรณี
ยกเว้น ที่ระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงาที่ดินกรุงเทพฯ และสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและสาขา (ตามข้างหน้า)
หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีอำนาจสั่งการใบมอบอำนาจ
1. สั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียน ซึ่งมีทุนทรัพย์ไม่เกินทุนทรัพย์ที่มีอำนาจจดทะเบียนหรือไม่เกิน 10 ล้านบาท
2. สั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่ไม่เป็นการโอนทางทะเบียน
อำนาจหน้าที่ (เฉพาะตำแหน่ง)
1. เช่นเดียวกับสำนักงานที่ดินฯ ที่มีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เป็นอำนวยการสูง หรืออำนวยการต้น
2. ยกเว้น การสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียน ให้มีอำนาจสั่งการในกรณีที่ทุนทรัพย์เกินทุนทรัพย์ที่ หน.ฝ่ายทะเบียนมีอำนาจจดทะเบียนหรือเกินกว่า 5 ล้าน
อำนาจหน้าที่
1. เช่นเดียวกับสำนักงานที่ดินฯ ที่มีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นอำนวยการสูงหรืออำนวยการต้น
2. ยกเว้น การสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียน ให้มีอำนาจสั่งการในกรณีที่ทุนทรัพย์ไม่เกินทุนทรัพย์ที่ หน.ฝ่ายทะเบียนมีอำนาจจดทะเบียนหรือไม่เกินกว่า 5 ล้าน
หากมีผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่ง มีอำนาจปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวด้วย
หากมีผู้รักษาราชการแทนหรือรักษาการในตำแหน่ง ปฏิบัติหน้าที่แทน มีอำนาจปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวด้วย



กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินเห็นว่าบุคคลใดไม่ควรจดทะเบียน



กรณีสำนักงานที่ดินส่วนแยก



คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับที่ดิน
ตั้งแต่ พ.ศ. 2525 เป็นต้นไป

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

มาตรา 5

คำพิพากษาฎีกาที่ 1661-1667/2526

ที่พิพาทเดิมเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304(1) ซึ่งพระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ที่ใช้บังคับในระหว่างโจทก์เข้าครอบครองที่พิพาทบัญญัติว่า จะต้องขอจับจองและได้รับใบอนุญาตให้จับจองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน จึงจะมีสิทธิเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้ใดฝ่าฝืนเข้าครอบครองพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งให้ออกไปเสียจากที่ดินได้ หากยังขัดคำสั่งก็มีความผิดต้องระวางโทษ เมื่อโจทก์มิได้รับอนุญาตแม้ต่อมาจะได้แจ้งการครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่โจทก์ ที่พิพาทยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่เช่นเดิม โจทก์ไม่มีสิทธิครอบครองที่จะเรียกร้องให้กองทัพเรือจำเลยซึ่งเข้าครอบครองที่ดินตามอำนาจและหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสร้างตนเองในท้องที่ตำบลบางพระอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2499 จำต้องจัดสรรที่ดินหรือจ่ายเงินชดเชยค่าที่ดินแก่โจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ 293/2535

โจทก์เข้าจับจองครอบครองที่ดินซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่าเนื้อที่ 12 ไร่เศษ หลังจากที่ประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วจึงเป็นที่ดินที่ไม่อาจจะแจ้งการครอบครองได้ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ถึงแม้จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายได้ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ(3) ก็ตามแต่ก็ต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2515) หมวด 4 ข้อ 9 (2)(ค) กำหนดไว้ด้วย จึงจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ ดังนั้น เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้มีหนังสือให้โจทก์ออกจากที่พิพาทอันเป็นข้อแสดงให้เห็นว่าไม่มีการอนุมัติให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายสำหรับที่ดินที่พิพาทแล้วที่ดินที่พิพาทจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนดไว้ในอันที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้โจทก์ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 280/2537

ที่ดินของโจทก์ทั้งห้าเป็นที่ดินมือเปล่า ซึ่งได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องจากผู้ครอบครองเดิมตลอดมาก่อน ประมวลกฎหมายที่ดินฯ ใช้บังคับ แต่โจทก์ทั้งห้ามิได้แจ้งการครอบครองไว้ แม้ภายหลังจะมีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ออกมายกเลิกความในมาตรา 5 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แต่ก็ไม่มีผลบังคับย้อนหลัง โจทก์ทั้งห้าจึงไม่มีสิทธิครอบครองขึ้นมาใหม่เว้นแต่จะเข้าหลักเกณฑ์ตาม มาตรา 58 ทวิ, 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินฯ และระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแห่งชาติฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2515) หมวด 2 ข้อ 4 ซึ่งเป็นกรณีมีเหตุสมควรและไม่มีเจตนาฝ่าฝืน เมื่อโจทก์ทั้งห้าอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นของตนซึ่งได้ครอบครองต่อเนื่องจากผู้ครอบครองเดิมตลอดมา แม้มิได้แจ้งการครอบครองไว้แต่ก็ยังมีสิทธิครอบครองอยู่ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 58 ทวิ และ 59 ทวิ และได้ยื่นคำร้องต่อจำเลยเพื่อขอให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งห้า จำเลยทั้งสามโต้แย้งว่าที่ดินโจทก์ทั้งห้าครอบครองเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินและไม่ยอมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งห้าย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ทั้งห้าแล้วโจทก์ทั้งห้าจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสาม

คำพิพากษาฎีกาที่ 1254/2530

คำว่า "ที่ดินรกร้างว่างเปล่า" ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (1) ตรงกับคำว่า "ที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน"ตามพ.ร.บ. ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2478 การดำเนินการจัดหาที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทำเป็นที่สาธารณะประจำตำบล และหมู่บ้านตามหนังสือของกระทรวงมหาดไทยถึงคณะกรรมการจังหวัดทุกจังหวัดนั้น จะต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ดังกล่าวกล่าวคือต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อไม่ปรากฏว่า ได้มีการดำเนินการตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ ซึ่งมีผลบังคับอยู่ในขณะนั้นแม้จะได้มีการขึ้นทะเบียนที่พิพาทเป็นที่สาธารณะประจำหมู่บ้าน ก็ไม่มีผลให้ที่พิพาทเป็นที่สาธารณะประจำหมู่บ้านไปได้ โจทก์เข้าครอบครองที่พิพาทก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ทางราชการได้ออกใบเหยียบย่ำให้ เมื่อประกาศใช้ ป.ที่ดินโจทก์ได้แจ้งการครอบครองไว้แล้ว ทั้งยังครอบครองตลอดมา ที่พิพาทจึงเป็นสิทธิของโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ 4431/2550

การจะได้ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายนั้นได้มีบัญญัติไว้ใน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดินฯ มาตรา 5 วรรคหนึ่ง ว่า ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ ป.ที่ดินฯ ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา และวรรคสองบัญญัติว่า การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด และตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 3 บัญญัติว่า บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้ (1) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ (2) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น และมาตรา 4 บัญญัติว่า ภายใต้บังคับมาตรา 6 บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครองสืบไปและให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วยจากบทบัญญัติ 3 มาตราดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิทธิครอบครองโดยชอบจะต้องเป็นการได้มา หรือครอบครองโดยชอบก่อน พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดินฯ หรือได้มาโดยการจัดที่ดินเพื่อการครอบครองชีพหรือกฎหมายอื่นแต่ผู้ครอบครองเดิมได้ครอบครองที่ดินพิพาทในปี 2498 อันเป็นเวลาภายหลัง พ.ร.บ. ฉบับดังกล่าวประกาศใช้แล้วและไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้ครอบครองที่ดินโดยชอบตามบทกฎหมายใด ดังนั้น การครอบครองของผู้ครอบครองเดิมดังกล่าว จึงเป็นการครอบครองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองเดิมก่อนขายให้แก่จำเลย และตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 2 บัญญัติว่า ที่ดินที่มิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใดบุคคลหนึ่งให้ถือว่าเป็นของรัฐ ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงต้องถือว่าเป็นที่ดินของรัฐอยู่

ตาม พ.ร.บ.ป่าสงวนแห่งชาติฯ มาตรา 12 เป็นกรณีที่เมื่อมีบุคคลใดอ้างว่ามีสิทธิหรือได้ทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติใดอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาตินั้นใช้บังคับ บุคคลนั้นก็สามารถยื่นคำร้องโดยอ้างในคำร้องว่า ตนเป็นผู้มีสิทธิหรือได้ทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติใดอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาตินั้นใช้บังคับเท่านั้น และเมื่อได้ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้ว ผลของการยื่นคำร้องจะเป็นไปตามมาตรา 13 แห่ง พ.ร.บ.ป่าสงวนแห่งชาติฯ คือ เมื่อคณะกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาติได้รับคำร้องตามมาตรา 12 แล้ว ให้สอบสวนตามคำร้องนั้น ถ้า

ปรากฏว่าผู้ร้องได้เสียสิทธิหรือเสื่อมเสียประโยชน์อย่างใด ๆ ก็ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้ตามที่เห็นสมควร หาทำให้ผู้ร้องมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใดไม่ เป็นเพียงทำให้ผู้ร้องมีสิทธิได้ค่าทดแทนในกรณีหากปรากฏว่าผู้ร้องได้เสียสิทธิหรือเสื่อมเสียประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวเท่านั้น ซึ่งตามมาตรา 12 มีข้อยกเว้นอยู่ในวรรคสามว่า การยื่นคำร้องดังกล่าวมิให้ใช้บังคับแก่กรณีสิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตาม ป.ที่ดินฯ ซึ่งก็หมายความว่า หากผู้ร้องเป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองในที่ดินหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายตาม ป.ที่ดินฯ อยู่ก่อนแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องยื่นคำร้องภายในกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ ดังนั้น ตามฎีกาของจำเลยที่อ้างว่า ผู้ครอบครองเดิมในที่ดินพิพาทได้ยื่นคำร้องตามมาตรา 12 ดังกล่าวแล้วนั้น และคณะอนุกรรมการป่าสงวนแห่งชาติได้มีมติให้กันที่ดินพิพาทออกจากพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติเป็นผลให้กรมป่าไม้จะต้องดำเนินการกันที่ดินพิพาทที่มีการคัดค้านดังกล่าวออกจากพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่ได้ประกาศขึ้นภายหลัง จึงเป็นความเข้าใจที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน การที่คณะอนุกรรมการป่าสงวนแห่งชาติได้มีมติให้กันที่ดินพิพาทออกจากพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติก็เป็นเพียงความเห็นของคณะอนุกรรมการเท่านั้นหามีผลตามกฎหมายในอันที่กรมป่าไม้จะต้องปฏิบัติตาม เนื่องจากความเห็นของคณะอนุกรรมการดังกล่าวจะต้องเสนอให้คณะกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาติพิจารณาก่อน เมื่อคณะกรรมการสำหรับป่าสงวนแห่งชาติยังไม่ได้พิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดในประเด็นดังกล่าว จึงหามีผลผูกพันให้กรมป่าไม้ต้องปฏิบัติตามดังที่จำเลยได้กล่าวอ้างในฎีกาแต่อย่างใดไม่ ดังนั้น เมื่อผู้ครอบครองที่ดินพิพาทเดิมเป็นผู้ซึ่งไม่มีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์อย่างใด ๆ ตามกฎหมายในที่ดินพิพาทแล้ว จำเลยย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองเดิมในที่ดินพิพาทดังกล่าว จำเลยจึงหามีสิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทไม่ และความเห็นของคณะอนุกรรมการป่าสงวนแห่งชาติที่ให้กันที่ดินพิพาทออกจากเขตป่าสงวนแห่งชาติก็หามีผลลบล้างทำให้ที่ดินพิพาทไม่ใช่ที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติแต่อย่างใด ที่ดินพิพาทก็ยังคงเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เมื่อจำเลยเป็นผู้ที่ไม่มีสิทธิอย่างใด ๆ ในที่ดินพิพาทและที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติแล้ว จึงถือได้ว่าเป็นที่ดินของรัฐประเภทป่าสงวนแห่งชาติที่สามารถนำมาปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ และกรมป่าไม้ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวให้แก่โจทก์นำไปปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 26 (4), 36 ทวิ แล้ว โจทก์จึงไม่จำเป็นต้องจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินพิพาทกลับมาเป็นของรัฐเสียก่อนตามที่จำเลยกล่าวอ้างแต่อย่างใด ดังนั้น โจทก์ย่อมมีอำนาจนำที่ดินพิพาทไปปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

มติคณะรัฐมนตรีไม่ใช่กฎหมายเป็นเพียงแนวทางปฏิบัติเท่านั้น ซึ่งจะทำได้หรือไม่ได้เพียงใดก็ต้องเป็นไปตามที่กฎหมายในเรื่องนั้นบัญญัติไว้ ในกรณีเกี่ยวกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็ต้องเป็นไปตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ดังนั้น บุคคลใดจะมีสิทธิที่จะได้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ก็ต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดหาใช่จะถือตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแต่เพียงอย่างเดียวตามที่จำเลยอ้างในฎีกาแต่อย่างใดไม่ ซึ่งตามที่ พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 4 บัญญัติความหมายของคำว่า "เกษตรกร" หมายความว่า ผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก และให้หมายความรวมถึงบุคคลผู้ยากจนหรือผู้จบการศึกษาทางเกษตรกรรม หรือผู้เป็นบุตรของเกษตรกรบรรดาซึ่งไม่มีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นของตนเองและประสงค์จะประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลักตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดใน พ.ร.ฎ. ด้วย และตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือก

เกษตรกรซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ข้อ 6 (6) ระบุว่าต้องเป็นผู้ไม่มีที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเอง หรือของบุคคลในครอบครัวเดียวกัน หรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อยแต่ไม่เพียงพอแก่การประกอบเกษตรกรรมเพื่อเลี้ยงชีพ แสดงให้เห็นว่าเจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็เพื่อช่วยให้เกษตรกรรมก็เพื่อช่วยให้เกษตรกรมีที่ดินทำกิน และเกษตรกรผู้นั้นจะต้องไม่มีที่ดินประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเองหรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพหรือต้องเช่าที่ดินของผู้อื่นประกอบเกษตรกรรม เมื่อจำเลยมีที่ดินของตนเองจำนวน 108 แปลง และจำเลยประกอบอาชีพอื่นนอกจากด้านการเกษตรโดยประกอบอาชีพค้าขาย มีหุ้นอยู่ในนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดและห้างหุ้นส่วนจำกัดรวม 16 แห่ง จึงถือได้ว่าจำเลยมีที่ดินประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเองและมีรายได้เพียงพอแก่การครองชีพแล้ว และไม่ถือว่าจำเลยเป็นผู้ที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลักแต่อย่างใด จำเลยย่อมขาดคุณสมบัติในการยื่นคำขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน การที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีคำสั่งให้เพิกถอนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) ในที่ดินพิพาทที่ออกให้แก่จำเลยจึงชอบแล้ว ถึงแม้ในตอนแรก โจทก์ได้มอบหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก 4-01 ก.) ให้แก่จำเลยไปแล้ว แต่เมื่อมาตรวจสอบพบในภายหลังว่าจำเลยเป็นผู้ขาดคุณสมบัติดังกล่าวก็สามารถทำการเพิกถอนได้เนื่องจากจำเลยเป็นผู้ที่ไม่มีสิทธิที่จะได้หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) มาตั้งแต่ต้น และเมื่อเพิกถอนการอนุญาตให้จำเลยเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว จำเลยไม่ยอมออกไปจากที่ดินพิพาทซึ่งเป็นของโจทก์ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

มาตรา 9

คำพิพากษาฎีกาที่ 7216/2542

การโอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองก่อนเวลาที่ทางราชการจะออกใบจองโดยการส่งมอบการครอบครองไม่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย คือ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 8 วรรคสอง จึงไม่ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

การโอนที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วโดยการส่งมอบการครอบครองมิได้เป็นการโอนสิทธิครอบครองตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 9 จึงไม่ตกเป็นโมฆะปัญหานี้จำเลยมิได้ฎีกา แต่เป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142(5) ประกอบด้วยมาตรา 246 และ 247

ก่อนที่ทางราชการจะออกใบจอง น. โอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองให้ ส. เข้าครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา ถือว่า น. แสดงเจตนาสละการยึดถือครอบครองอยู่เดิมให้แก่ ส. การครอบครองของ น. ย่อมสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 วรรคแรก ส. จึงได้ซึ่งสิทธิครอบครองที่ดิน เมื่อ ม. เข้ามาปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยในที่ดินที่ยังไม่มีใบจองที่ ส. มีสิทธิครอบครองโดยมิได้รับความยินยอมจาก ส. จึงเป็นการละเมิดต่อ ส. ส. มีสิทธิขับไล่ ม. และบริวารให้รื้อถอนบ้านเรือน สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ออกไปจากที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6511/2543

จำเลยฎีกาว่า สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะเสียเปล่าตั้งแต่วันทำสัญญาเพราะเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งไม่มีคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว อีกทั้งข้อความที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย ไม่มีข้อความใดที่ระบุว่าจะไปทำการโอนที่ดินกันเมื่อไร จึงตกเป็นโมฆะตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. 2497 มาตรา 9 จำเลยได้ยกปัญหานี้ขึ้นว่ากล่าวในชั้นอุทธรณ์แล้วซึ่งเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน การที่ศาลอุทธรณ์ไม่วินิจฉัยให้จึงไม่ชอบ

แม้ที่ดินพิพาทตามสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นที่ดินมือเปล่า ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วไม่อาจโอนกันได้ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 9 ก็ตาม แต่ย่อมโอนไปซึ่งการครอบครองได้ โดยการส่งมอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 สัญญาซื้อขายจึงไม่ตกเป็นโมฆะ โจทก์มีอำนาจฟ้อง

มาตรา 10

คำพิพากษาฎีกาที่ 1254/2530

คำว่า "ที่ดินรกร้างว่างเปล่า" ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304(1) ตรงกับคำว่า "ที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน"ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2478 การดำเนินการจัดหาที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทำเป็นที่สาธารณะประจำตำบล และหมู่บ้านตามหนังสือของกระทรวงมหาดไทยถึงคณะกรรมการจังหวัดทุกจังหวัดนั้น จะต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ดังกล่าวกล่าวคือ ต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาและประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อไม่ปรากฏว่า ได้มีการดำเนินการตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ ซึ่งมีผลบังคับอยู่ในขณะนั้นแม้จะได้มีการขึ้นทะเบียนที่พิพาทเป็นที่สาธารณะประจำหมู่บ้าน ก็ไม่มีผลให้ที่พิพาทเป็นที่สาธารณะประจำหมู่บ้านไปได้ โจทก์เข้าครอบครองที่พิพาทก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ทางราชการได้ออกใบเหยียบย่ำให้ เมื่อประกาศใช้ ป.ที่ดินโจทก์ได้แจ้งการครอบครองไว้แล้ว ทั้งยังครอบครองตลอดมา ที่พิพาทจึงเป็นสิทธิของโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ 5166/2531

ขณะใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามที่ดินอำเภอปากน้ำโพ อำเภอพยุหคีรี อำเภอโกรกพระ จังหวัดนครสวรรค์ พุทธศักราช 2479 ที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ภายในเขตนั้นเป็นที่รกร้างว่างเปล่าอยู่ จึงเป็นที่ดินหวงห้ามตามกฎหมายดังกล่าวและตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 10 ยังคงให้เป็นที่หวงห้ามต่อไป โจทก์ทั้งสองเข้าครอบครองที่ดินพิพาทในภายหลังเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหาก่อให้เกิดสิทธิใด ๆ เหนือที่ดินพิพาทที่จะใช้ยันต่อรัฐ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐได้ไม่ ที่ดินพิพาทจึงไม่ใช่ของโจทก์การที่จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นข้าราชการกรมพัฒนาที่ดินซึ่งเป็นหน่วยราชการที่จะเข้าใช้ประโยชน์โดยได้รับอนุญาตจากกองทัพบกได้ใช้ให้จำเลยที่ 2 ที่ 3 ขับรถแทรกเตอร์ไถดันดินที่โจทก์ทำไว้ปรับระดับให้เสมอกันเพื่อปลูกสร้างสถานีพัฒนาที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ขึ้นในที่ดินพิพาท จึงไม่เป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 3107/2539

พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวพระราชทานที่ดินพิพาทให้แก่กองทัพเรือตั้งแต่พ.ศ. 2465 และต่อมาได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตหวงห้ามสำหรับใช้ในราชการทหารพร้อมด้วยแผนที่ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ประชาชนทราบแล้วทั้งต่อมากรมธนารักษ์ได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุโดยมีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาอีก ถือว่าประชาชนทุกคนทราบแล้วว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินหวงห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าไปยึดถือครอบครอง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แม้มีการแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทก็ตามแต่แบบแจ้งการครอบครอง ส.ค.1มิใช่คำอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมอ้างไม่ได้ว่าผู้เข้าไปยึดถือครอบครองในที่ดินไม่มีเจตนาเข้าไปในที่ดินพิพาทจำเลยซื้อที่ดินพิพาทภายหลังที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับแล้วถือว่าจำเลยรู้อยู่ว่าเป็นที่หวงห้ามเมื่อเข้าไปยึดถือครอบครองย่อมมีความผิดจะอ้างว่ามีแบบแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทตามเอกสาร

ส.ค.1 มายกเว้นความผิดโดยอ้างว่าไม่มีเจตนากระทำผิดไม่ได้ การที่จำเลยเข้าไปในที่ดินพิพาทก็เพื่อยึดถือครอบครองและปลูกสร้างอาคารในที่ดินพิพาทจึงเป็นกรรมเดียวแต่ผิดกฎหมายหลายบท

คำพิพากษาฎีกาที่ 8277/2544

เมื่อที่ดินพิพาทได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตหวงห้ามสำหรับใช้ในราชการทหารพร้อมด้วยแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา ประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ประชาชนทราบแล้ว ทั้งต่อมากรมธนารักษ์ได้ขึ้นทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นที่ราชพัสดุด้วย ดังนั้นย่อมถือว่าประชาชนทุกคนได้ทราบแล้วว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินหวงห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าไปยึดถือครอบครอง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยทั้งสองจะอ้างว่าไม่มีเจตนาเข้าไปยึดถือครอบครองในที่ดินพิพาทอันเป็นที่หวงห้ามได้ จำเลยทั้งสองจึงมีความผิดฐานเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐตามฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 8033/2553

นายอำเภอท่ายางออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) สำหรับที่ดินพิพาทให้แก่ ม. และ ย. ในปี 2520 ในที่ดินพิพาทมีโรงสีและบ้านของ ม. ปลูกสร้างอยู่โดยไม่มีชาวบ้านเข้าไปใช้ประโยชน์ใด ๆ ในที่ดินพิพาทในลักษณะที่เป็นสาธารณะมานานแล้ว ย่อมเป็นเหตุให้จำเลยเชื่อโดยสุจริตว่า ม. และ ย. มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทและจำเลยยอมเสียค่าตอบแทนเป็นเงินถึง 120,000 บาท ในการซื้อที่ดินพิพาทจาก ม. และ ย. ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่า จำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยไม่มีเจตนาที่จะบุกรุกที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์แต่อย่างใด ถึงแม้ต่อมาจำเลยจะได้ทราบจากหนังสือของนายอำเภอท่ายางว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของศาลาสระน้ำหนองขานางสาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินก็เป็นเพียงหลักฐานที่ยังยันกันอยู่กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ที่เป็นเอกสารสิทธิของที่ดินพิพาท ทั้งจำเลยก็มิได้ออกจากที่ดินที่พิพาทและกลับเข้าไปยึดถือครอบครองใหม่ แต่ครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเดียวกันตลอดมาโดยจำเลยเข้าใจมาแต่ต้นว่าตนมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทซึ่งไม่อาจถือได้ว่าจำเลยมีเจตนาบุกรุกที่ดินพิพาท การที่จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทตลอดมาด้วยเจตนาเดิมและด้วยการกระทำที่ไม่เป็นความผิดมาตั้งแต่แรก จึงไม่อาจถือว่าจำเลยเกิดเจตนาบุกรุกขึ้นมาใหม่หลังจากทราบจากนายอำเภอท่ายางว่าที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 1

คำพิพากษาฎีกาที่ 920/2526

หนังสือรับรองการทำประโยชน์มิใช่หลักฐานที่แสดงว่าผู้มีชื่อในหนังสือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นในทางทะเบียนเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน ฉะนั้นโจทก์ผู้ซื้อที่ดินจึงไม่อาจอ้าง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา1299 มาใช้ยันกับสิทธิของจำเลยผู้ครอบครองที่ดินนั้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 148/2539

ใบไต่สวนเป็นหนังสือซึ่งเจ้าพนักงานออกให้เพื่อแสดงว่าเจ้าของที่ดินได้นำรังวัดเพื่อออกโฉนดไม่ใช่เอกสารสำคัญที่แสดงว่าผู้มีชื่อในใบไต่สวนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อโจทก์ครอบครองที่พิพาทซึ่งมีใบไต่สวนโดยเจตนายึดถือเพื่อตนเป็นเวลาเกินกว่า1ปี โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองจากเจ้าของเดิมโดยเด็ดขาดแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 4343/2539

การที่โจทก์มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) นั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1373 ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีรายชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองจำเลยกล่าว

อ้างว่าจำเลยซื้อที่ดินมาจาก ถ. เจ้าของที่ดินเดิมและครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมาจำเลยจึงมีภาระการพิสูจน์

คำพิพากษาฎีกาที่ 5132/2539

โจทก์กล่าวอ้างว่าบ้านและที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ที่1กึ่งหนึ่งอีกกึ่งหนึ่งเป็นมรดกของ จ. สามีโจทก์ที่1ซึ่งตกได้แก่โจทก์ทั้งเจ็ดและจำเลยในฐานะทายาทส่วนละเท่าๆกันจำเลยต่อสู้ว่าบ้านและที่ดินพิพาทจำเลยเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียวตามข้อตกลงของทายาทจำเลยครอบครองโดยสงบเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากว่า 10 ปีแล้ว จึงได้สิทธิครอบครองเป็นเรื่องที่จำเลยกล่าวอ้างว่าบ้านและที่ดินพิพาทมีการแบ่งปันตกมาเป็นของจำเลยแม้จำเลยเป็นผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์และได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา1373จำเลยยังต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าจำเลยได้รับส่วนแบ่งในทรัพย์สินตามข้อตกลงของทายาทโดยชอบและได้ครอบครองเพื่อตนและโดยสุจริตอันเป็นข้อเท็จจริงที่จำเลยยกขึ้นใหม่อีกด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการซึ่งเจ้าพนักงานได้ออกให้เพื่อแสดงว่าผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวถือได้ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดไว้ในทะเบียนที่ดิน

มาตรา 2

คำพิพากษาฎีกาที่ 6492/2550

เจ้าของเดิมครอบครองที่ดินพิพาทมาตั้งแต่ปี 2498 ภายหลัง ป.ที่ดิน ใช้บังคับแล้ว เจ้าของเดิมและจำเลยซึ่งรับโอนการครอบครองมาย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตาม ป.ที่ดิน มาตรา 4 และต้องถือว่าที่ดินเป็นของรัฐตาม ป.ที่ดิน มาตรา 2 ที่บัญญัติว่าที่ดินซึ่งไม่ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดให้ถือว่าเป็นของรัฐ เมื่อทางราชการออกกฎกระทรวงกำหนดให้ที่ดินพิพาทเป็นป่าสงวนแห่งชาติ และคณะรัฐมนตรีมอบหมายให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนำไปปฏิรูปที่ดินได้ และต่อมาได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดให้ที่ดินพิพาทเป็นเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติในที่ดินแปลงนั้น และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามกฎหมายป่าสงวนแห่งชาติตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ มาตรา 26 (4) โจทก์มีอำนาจนำที่ดินพิพาทมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินได้

จำเลยมีที่ดินเป็นของตนเองกว่า 100 ไร่ ดังนั้น จำเลยจึงมิใช่เกษตรกรตามความหมายแห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ มาตรา 4 จึงเป็นผู้ขาดคุณสมบัติในการเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน โจทก์จึงมีสิทธิที่จะเพิกถอนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) ของจำเลยได้

การที่จะต้องเวนคืนที่ดินเพื่อนำมาปฏิรูปที่ดินนั้น ที่ดินพิพาทต้องเป็นของประชาชนไม่ใช่ของรัฐ คดีนี้เมื่อฟังข้อเท็จจริงว่าที่ดินเป็นของรัฐแล้ว โจทก์ก็ไม่จำต้องเวนคืนที่ดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 8371/2551

พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 36 ทวิ วรรคหนึ่ง ที่กำหนดให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ได้มาก็เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มิได้มุ่งหมายให้ ส.ป.ก. มีกรรมสิทธิ์ เช่นเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินทั่วไปที่มีสิทธิใช้สอย จำหน่าย ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 เมื่อที่ดินพิพาทเดิมเป็นป่าสงวนแห่งชาติเป็นที่ดินของรัฐ แม้ถูกเพิกถอนสภาพจากการเป็นป่าสงวนแห่งชาติอันเนื่องจากการดำเนินการตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 26 (4) ก็ตาม ก็ยังคงเป็นที่ดินของรัฐอยู่เพียงแต่เปลี่ยนประเภทของที่ดิน วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในที่ดินและเปลี่ยนหน่วยงานของรัฐผู้ดูแลและใช้

ประโยชน์ในที่ดินจากกรมป่าไม้เป็น ส.ป.ก. โดยให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 36 ทวิ ที่ดินพิพาทยังคงเป็นที่ดินของรัฐตาม ป.ที่ดิน มาตรา 2 ไม่อาจถือได้ว่า ส.ป.ก. เป็นบุคคลผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามกฎหมายอื่นตามความหมายของ ป.ที่ดิน มาตรา 3 (2) ที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินที่มิได้มีบุคคลใดได้มาตามกฎหมายที่ดิน การที่ ส.ป.ก. ออกเอกสาร ส.ป.ก. 4-01 ก. จัดสรรในที่ดินของรัฐให้แก่เกษตรกร จึงเป็นเพียงหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเท่านั้น ไม่มีผลเปลี่ยนแปลงสถานะทางกฎหมายของที่ดินนั้น ดังนั้นที่ ส. ได้ที่ดินที่มีเอกสาร ส.ป.ก. 4-01 ก. ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายอื่นตามที่บัญญัติในมาตรา 3 (2) แห่ง ป.ที่ดิน ที่ดินดังกล่าวจึงยังมิได้มีบุคคลได้มาตาม ป.ที่ดิน และยังคงเป็นป่าตามมาตรา 4 (1) แห่ง พ.ร.บ.ป่าไม้ฯ การที่จำเลยที่ 1 ตัดฟันโค่นไม้ประดู่อันเป็นไม้หวงห้ามประเภท ก. ในที่ดิน ส.ป.ก. 4-01 ก. ของ ส. โดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นความผิดฐานทำไม้หวงห้ามโดยไม่ได้รับอนุญาตตาม พ.ร.บ.ป่าไม้ฯ

มาตรา 3

คำพิพากษาฎีกาที่ 3016/2525

ที่ดินที่มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ยังไม่มีโฉนดหรือยังไม่เคยมีผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ ไม่อาจขอให้ศาลสั่งว่าผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1238/2538

จำเลยที่ 1 อยู่ในที่ดินพิพาทมาก่อนโจทก์รับโอนแต่ก็อยู่ในฐานะผู้อาศัยและได้รับอนุญาตจากโจทก์ให้อยู่ต่อเท่านั้นแม้ศาลชั้นต้นในคดีอื่นจะได้มีคำสั่งให้ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่1โดยการครอบครองปรปักษ์แต่คำสั่งศาลก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเมื่อโจทก์พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้ละทิ้งการครอบครองและมีสิทธิดีกว่าจำเลยที่1ที่ดินพิพาทจึงยังเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แม้เจ้าพนักงานที่ดินจะยกเลิกโฉนดที่ดินและออกใบแทนโฉนดที่ดินให้จำเลยที่1ใหม่ แต่โฉนดที่ดินเป็นเพียงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์เท่านั้นการที่เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ใหม่ก็เป็นไปตามคำสั่งศาลไม่มีผลกระทบกระเทือนหรือเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของโจทก์แม้จำเลยที่2จะอ้างว่าซื้อที่ดินพิพาทมาโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตจำเลยที่2ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1022/2544

ที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพ.ศ. 2518 ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยไม่ตกเป็นที่ราชพัสดุตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 36 ทวิ ซึ่งเป็นการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาตามกฎหมายอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 3(2) จึงไม่ใช่ป่าตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. 2484 มาตรา 4(1)การตัดและทอนต้นมะม่วงป่าอันเป็นไม้หวงห้ามประเภท ก. ในที่ดิน ส.ป.ก. ย่อมไม่เป็นการทำไม้ตามความหมายของมาตรา 4(5) แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. 2484 ไม่เป็นความผิดตามพระราชบัญญัติป่าไม้พ.ศ. 2484 เป็นผลให้การได้ไม้มะม่วงป่าที่ยังไม่ได้แปรรูปเป็นการได้มาโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อจำเลยสำคัญผิดในข้อเท็จจริงว่าต้นมะม่วงป่าขึ้นอยู่ในที่ดินที่ ส.ป.ก. อนุญาตให้จำเลยเข้าทำประโยชน์ ซึ่งข้อเท็จจริงในส่วนนี้ถ้ามีอยู่จริงจะทำให้การกระทำไม่เป็นความผิดดังกล่าวข้างต้นการที่จำเลยมีไม้มะม่วงป่าซึ่งยังไม่ได้แปรรูปดังกล่าว จึงไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 62 วรรคหนึ่ง

มาตรา 4

คำพิพากษาฎีกาที่ 318-329/2525

พิพาทเป็นที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์โจทก์และจำเลยจึงอาจมีได้แต่สิทธิครอบครองที่ดินเมื่อโจทก์ได้เข้าครอบครองที่พิพาทภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว จึงไม่ได้รับความคุ้มครอง

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ส่วนจำเลยแม้จะครอบครองที่พิพาทมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ จำเลยก็หาได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาตามที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 5 บัญญัติไว้ไม่ โจทก์และจำเลยจึงต่างไม่มีกรรมสิทธิ์และ สิทธิครอบครองในที่พิพาท โดยชอบดังนั้น แม้โจทก์จะแย่งการครอบครองที่พิพาทจากจำเลยเกินกว่าหนึ่งปีแล้ว ก็เป็นการเข้ายึดถือครอบครองที่ดินของรัฐโดยมิได้รับ อนุญาต โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ศาลพิพากษาว่า ที่ดินเป็นของโจทก์ คงมีอำนาจฟ้องขอให้ปลดเปลื้องการรบกวนเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 2055/2527

บิดาโจทก์ครอบครองที่ดินที่พิพาทก่อน ป.ที่ดินใช้บังคับ เมื่อถึงแก่กรรม สิทธิครอบครองที่พิพาทก็ตกทอดมาเป็นของโจทก์ในฐานะบุตรผู้รับโอนทางมรดก การที่บุคคลจะมีสิทธิครอบครองในที่ดินรายใด อาจเกิดขึ้นโดยบุคคลนั้นเข้ายึดถือที่ดินโดยเจตนายึดถือเพื่อตนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 หรือโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้ตามมาตรา 1368 กรณีที่จะมอบให้ผู้อื่นยึดถือไว้ ให้หรือมอบให้ครอบครองแทน มาตรา 1368 มิได้กำหนดแบบไว้แต่อย่างใด การที่โจทก์ให้จำเลยเช่าที่พิพาทโจทก์ก็ยังเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทอยู่โดยจำเลยเป็นผู้ยึดถือไว้ให้ จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าจะอ้างว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ที่พิพาทขึ้นใช้ต่อสู้กับโจทก์โดยมิได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381 หาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 2069/2527

จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ต่อโจทก์ ต่อมาจำเลยขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ร้องโดย ส่งมอบการครอบครองซึ่งมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย ผู้ร้องย่อมอยู่ในฐานะเป็นผู้รับโอนที่พิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 735 เมื่อโจทก์ยังมิได้บอกกล่าวบังคับจำนองแก่ผู้ร้องตามบทบัญญัติดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีสิทธินำยึดที่พิพาทออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้อันเป็นการบังคับจำนองเอากับที่พิพาทได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2434/2528

การโอนสิทธิครอบครองเนื่องจากมีการซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วนั้นย่อมทำได้โดยสมบูรณ์ ด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ข้อ 2 ซึ่งเป็นการกระทำตามแบบของกฎหมายประการ หนึ่งกับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 อีกประการหนึ่งซึ่งไม่ต้องมีแบบการที่โจทก์ขายที่พิพาทอันเป็นที่มี น.ส.3 ให้จำเลยโดยทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเองและจำเลยได้เข้าครอบครองยึดถือที่พิพาทหลังจากทำการซื้อจากโจทก์แล้วโดยปลูกบ้าน ปลูกต้นไม้และสร้างยุ้งข้าว จำเลยจึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยประการหลังหาจำต้องทำตามแบบของนิติกรรมไม่ และกรณีเช่นนี้ไม่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 115

คำพิพากษาฎีกาที่ 2959/2536

การยกให้ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก) โดยผู้ให้ประสงค์จะยกให้โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิใช่เจตนาสละการครอบครอง การให้จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 525 และประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา 4 ทวิ เมื่อ ป. เจ้าของที่ดิน น.ส.3 ก ยกที่ดินพิพาทให้แก่ จ. แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้จึงไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย การที่ จ. เข้าครอบครองที่ดินจึงเป็นการครอบครองแทนเจ้าของ มิใช่ยึดถือครอบครองในฐานะเจ้าของ จึงไม่มีสิทธิครอบครอง ต่อมา ป. ยกเลิกการให้ที่ดินพิพาทแก่ จ. และได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินพิพาท

ให้แก่ ล. แทน เมื่อ ป. ถึงแก่กรรมล. ได้จดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินพิพาทตามพินัยกรรมของ ป.แล้ว จ. จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกร้องที่ดินพิพาทจาก ล.

คำพิพากษาฎีกาที่ 4243/2550

จำเลยมิได้ครอบครองที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จำเลยจึงไม่ได้สิทธิครอบครองในที่ดินตาม ป.ที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 4

พนักงานอัยการมีคำสั่งไม่ฟ้องในคดีแรก เนื่องจากมีการแจ้งให้จำเลยออกจากที่ดินพิพาทไม่ครบตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ พนักงานอัยการยังมิได้วินิจฉัยเนื้อหาสาระสำคัญแห่งคดี อีกทั้งการที่จำเลยยังคงยึดถือครอบครองอยู่ในที่ดินพิพาทเป็นความผิดใหม่ที่ต่อเนื่องกันมา ทางอำเภอจึงได้แจ้งความร้องทุกข์และมีการสอบสวนดำเนินคดีใหม่และแจ้งให้จำเลยออกจากที่ดินพิพาทให้ครบถ้วนตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ การฟ้องคดีนี้จึงไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 147

คำพิพากษาฎีกาที่ 6492/2550

เจ้าของเดิมครอบครองที่ดินพิพาทมาตั้งแต่ปี 2498 ภายหลัง ป.ที่ดิน ใช้บังคับแล้ว เจ้าของเดิมและจำเลยซึ่งรับโอนการครอบครองมาย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตาม ป.ที่ดิน มาตรา 4 และต้องถือว่าที่ดินเป็นของรัฐตาม ป.ที่ดิน มาตรา 2 ที่บัญญัติว่าที่ดินซึ่งไม่ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดให้ถือว่าเป็นของรัฐ เมื่อทางราชการออกกฎกระทรวงกำหนดให้ที่ดินพิพาทเป็นป่าสงวนแห่งชาติ และคณะรัฐมนตรีมอบหมายให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนำไปปฏิรูปที่ดินได้ และต่อมาได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดให้ที่ดินพิพาทเป็นเขตปฏิรูปที่ดินมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติในที่ดินแปลงนั้น และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนตามกฎหมายป่าสงวนแห่งชาติตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ มาตรา 26 (4) โจทก์มีอำนาจนำที่ดินพิพาทมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินได้

จำเลยมีที่ดินเป็นของตนเองกว่า 100 ไร่ ดังนั้น จำเลยจึงมิใช่เกษตรกรตามความหมายแห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ มาตรา 4 จึงเป็นผู้ขาดคุณสมบัติในการเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน โจทก์จึงมีสิทธิที่จะเพิกถอนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01 ก.) ของจำเลยได้

การที่จะต้องเวนคืนที่ดินเพื่อนำมาปฏิรูปที่ดินนั้น ที่ดินพิพาทต้องเป็นของประชาชนไม่ใช่ของรัฐ คดีนี้เมื่อฟังข้อเท็จจริงว่าที่ดินเป็นของรัฐแล้ว โจทก์ก็ไม่จำต้องเวนคืนที่ดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 652/2551

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ โจทก์จึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท แต่อาจมีสิทธิครอบครองโดยการครอบครองที่ดินมาก่อนวันที่ ป.ที่ดินใช้บังคับ เมื่อโจทก์ยอมรับว่าโจทก์เข้ายึดถือที่ดินพิพาทภายหลัง ป.ที่ดินใช้บังคับแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่นำสืบแสดงให้เห็นว่าผู้ขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์มีสิทธิครอบครองมาก่อน ป.ที่ดินใช้บังคับ จึงจะได้รับความคุ้มครองตาม ป.ที่ดิน มาตรา 4 พยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบรับฟังไม่ได้ว่าผู้ซึ่งขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองมาก่อน ป.ที่ดินใช้บังคับ จึงต้องถือว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของรัฐ แม้โจทก์จะเข้ายึดถือเป็นเวลาเกิน 1 ปี และคงอยู่ในที่ดินพิพาทตลอดมาก็เป็นการยึดถือที่ดินของรัฐโดยไม่มีสิทธิครอบครองและโดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิใดๆ ใช้ยันรัฐได้

มาตรา 4 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2626/2525

การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) นั้น อาจทำได้โดยสมบูรณ์ด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ซึ่งเป็นการทำตามแบบของกฎหมายประการหนึ่ง กับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 ซึ่งไม่ต้องมีแบบอีกประการหนึ่ง แม้โจทก์จะมีหนังสือสัญญาซื้อขายที่พิพาทและผู้ขายทำหนังสือมอบอำนาจให้ไปจดทะเบียนโอนกับมอบหลักฐานเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ทุกฉบับให้โจทก์ไว้ก็ตามเมื่อโจทก์ยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และยังมิได้เข้าครอบครองยึดถือที่พิพาท โจทก์จึงยังไม่ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ย่อมไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งอยู่ในที่พิพาทนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 8/2527

จำเลยยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ ส. บุตรผู้ร้อง โดยจำเลยมอบอำนาจให้ ส. เป็นผู้ยื่นคำร้อง แสดงว่ามีเจตนาที่จะซื้อขายหรือโอนสิทธิครอบครองในที่พิพาทโดยทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตาม ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิหาได้มีเจตนาที่จะโอนหรือสละการครอบครองให้ ส. ทันทีไม่ ส. มอบที่ดินให้ผู้ร้องจัดให้ผู้อื่นเช่า เมื่อ ส. ถึงแก่กรรม จำเลยก็มายื่นขอถอน คำขอขายที่ดิน ซึ่งเจ้าพนักงานก็อนุญาตให้ถอนได้ แสดงว่าสิทธิครอบครองที่พิพาทยังคงเป็นของจำเลยอยู่ แม้ในระหว่างดำเนินการนี้ ส. หรือผู้ร้องจะเป็นผู้ยึดถือที่พิพาทก็ต้องถือว่าเป็นการยึดถือแทน จำเลยผู้จะขายเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 663/2538

ท. ประสงค์จะยกที่ดินน.ส.3ให้แก่โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 525และประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา4ทวิคือต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การให้จึงยังไม่สมบูรณ์โจทก์จะฟ้องขอให้บังคับจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรม และในฐานะ ผู้จัดการมรดกของ ท.จดทะเบียนการให้แก่โจทก์หาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 5479/2543

โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แปลงหนึ่งมี น.ส.3 อีกแปลงหนึ่งไม่มีหนังสือเอกสารสิทธิ โดยได้มาจากการให้ต่างตอบแทนจาก ป. และจำเลยที่ 1 เพื่อชำระหนี้เงินยืม โจทก์ครอบครองที่ดินดังกล่าวตลอดมา เมื่อจำเลยที่ 1 ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เข้าครอบครอง โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ส่วนจำเลยที่ 1 ก็หมดสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวตามมาตรา 1378 การที่จำเลยที่ 1 ยังคงมีชื่อใน น.ส.3 มีผลให้จำเลยที่ 1 ยังได้รับคำรับรองของทางราชการโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าจำเลยที่ 1 เป็นผู้ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ และจำเลยที่ 1 ยังได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายในฐานะที่มีชื่อในทะเบียนที่ดินว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 สิทธิของจำเลยที่ 1 ที่ได้รับตามกฎหมายจึงไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงเป็นการโต้แย้งสิทธิครอบครองของโจทก์ตามความเป็นจริงโดยตรง โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนชื่อของจำเลยที่ 1 ออกจาก น.ส.3 ได้ กรณีเช่นนี้มิใช่เป็นการโต้แย้งตัวทรัพย์ คือ ที่ดินที่ครอบครองเมื่อจำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนสิทธิครอบครองตาม น.ส.3 ดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ 2 โดยกระทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจำเลยที่ 2 ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวตาม น.ส.3 ซึ่งไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิครอบครองของโจทก์โดยตรง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องที่ศาลล่างทั้งสองไม่รับฟ้องของโจทก์จึงเป็นการไม่ชอบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 8551/2550

โจทก์เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมา จำเลยไม่เคยเข้าครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท การที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ของจำเลยบางส่วนออกทับที่ดินพิพาทส่วนที่โจทก์ครอบครองอยู่ก็มีผลให้จำเลยยังได้รับคำรับรองของทางราชการโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าจำเลยเป็นผู้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตาม ป.ที่ดิน มาตรา 4 ทวิ และได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายในฐานที่มีชื่อในทะเบียนว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ มาตรา 1373 ดังนั้น สิทธิของจำเลยที่ได้รับตามกฎหมายจึงไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง การที่โจทก์มีคำขอให้จำเลยไปยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน (น.ส.3 ก.) ดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทที่โจทก์ครอบครองให้แก่โจทก์มาด้วยนั้น พอแปลได้ว่าเป็นคำขอให้เพิกถอนชื่อของจำเลยออกจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เฉพาะส่วนที่ดินที่ทับที่ดินพิพาทของโจทก์ ศาลจึงมีอำนาจพิพากษาเพิกถอนชื่อของจำเลยในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ในส่วนที่ทับที่ดินพิพาทได้

มาตรา 8

คำพิพากษาฎีกาที่ 1483-1487/2528

คูขวางเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แม้จะตื้นเขินขึ้นตามธรรมชาติก็ตาม เมื่อทางราชการยังมิได้ตราพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 วรรค 2(1) แล้วคูขวางย่อมยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโจทก์จะเข้าครอบครองนานกี่ปีก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่จะโอนแก่กันมิได้และจะยกอายุความขึ้นต่อสู้แผ่นดินก็มิได้เช่นกันเพราะตกอยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305, 1306 ดังนั้น แม้โจทก์ จะมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาท (คูขวาง) ก็ตาม เอกสารดังกล่าวก็หามีผลผูกพันทางราชการไม่

แม้จะเคยมีคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีระหว่างโจทก์กับ จ.วินิจฉัยว่าที่พิพาท (คูขวาง) เป็นของโจทก์และไม่ใช่ที่ สาธารณสมบัติของแผ่นดินก็ตามคำพิพากษาดังกล่าวย่อมไม่ผูกพัน จำเลยในคดีนี้เนื่องจากจำเลยในคดีนี้มิได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว และคดีดังกล่าวพิพาทกันระหว่างเอกชนมิได้พิพาทกันระหว่างเอกชนกับเทศบาล ซึ่งมีหน้าที่ดูแลสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ในเขตเทศบาลโดยตรง ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 วรรคแรก บัญญัติว่าบรรดา ที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือเป็นทรัพย์สิน ของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นให้อธิบดี มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ ตามควรแก่กรณีอำนาจหน้าที่ดังว่านี้รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้ ดังนั้นเมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มอบหมายให้เทศบาลมีอำนาจดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในเขตเทศบาลจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ในฐานะที่ดำรงตำแหน่งนายกเทศมนตรีย่อมมีอำนาจ คัดค้านการขายที่พิพาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 2265/2528

ตัวเมืองนครศรีธรรมราชเก่าเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีกำแพงเมืองล้อมรอบทั้งสี่ด้าน นอกกำแพงเมืองมีคูล้อมรอบเช่นเดียวกันคูเมืองกว้างประมาณ 10 วาโดยตลอดตัวเมืองนครศรีธรรมราชเก่าเป็นของทางราชการและสถานที่ราชการใช้ บริหารราชการแผ่นดินในเขตเมืองนครศรีธรรมราช ฉะนั้น เมืองนครศรีธรรมราชเก่าจึงเป็นของหลวงหรือทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะผู้ใดจะถือเอาครอบครองเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวหาได้ไม่แม้ต่อมาจะปรากฏว่าได้มีการรื้อกำแพงเมืองลงบางส่วนเหลือแต่ฐานกำแพงเมืองแล้วใช้ ฐานกำแพงทำเป็นถนน และคูเมืองได้ตื้นเขินขึ้นเป็นที่ราบ แล้วมีราษฎรไปครอบครองปลูกเรือนอยู่อาศัยและใช้เป็นที่ทำกินรวมถึงที่ดินพิพาทที่จำเลยครอบครองอยู่

ด้วย ก็หาได้ทำให้ฐานะของเมืองนครศรีธรรมราชเก่าพ้นสภาพจากการเป็นของหลวงหรือแผ่นดินไม่โดยเฉพาะคูเมืองแต่เดิมทางราชการสมัยก่อนใช้เป็นที่ป้องกันข้าศึกศัตรูจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามอนุมาตรา (3) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 และเป็นที่ราชพัสดุ ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 ด้วยแม้ที่พิพาทจะมีสภาพเป็นที่นา แต่ก็ยังเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอันเป็นที่ราชพัสดุ จำเลยจึงหาได้สิทธิครอบครองไม่ โจทก์ร่วมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 มาตรา 5 โจทก์ร่วมย่อมมีสิทธิให้โจทก์เช่าที่ดินพิพาทได้เมื่อจำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทอยู่ไม่ยอมออกไปโจทก์และโจทก์ร่วม ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3205/2534

ที่พิพาทเคยเป็นทางเรือที่ประชาชนเคยใช้ประโยชน์ร่วมกันอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมาก่อน แม้จำเลยจะถมที่พิพาทจนเป็นที่ว่างและน้ำท่วมไม่ถึง เมื่อยังไม่มีการเพิกถอนสภาพที่ดินดังกล่าวตาม ป.ที่ดิน และทางราชการยังสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันที่พิพาทจึงยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนี้ โจทก์ครอบครองมานานเท่าใด ก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง และโจทก์ต้องห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1306

คำพิพากษาฎีกาที่ 3521/2536

ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 229,360 พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 มาตรา 117,118,120 และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9,108 ทวิ เป็นความผิดที่กระทำต่อรัฐเป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานอัยการที่จะฟ้องร้องขอให้ลงโทษผู้กระทำความผิด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 28(1) และพระราชบัญญัติพนักงานอัยการ พ.ศ. 2498 มาตรา 11(1) เอกชนจะฟ้องได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ แม้โจทก์จะเป็นเทศบาลและมีหน้าที่บำรุงทางบกทางน้ำ ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 มาตรา 50(2),53 มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่อยู่ในเขตเทศบาลตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย และดูแลรักษาลำน้ำในเขตเทศบาลตามที่อธิบดีกรมเจ้าท่ามอบหมาย ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 โจทก์ก็ไม่ใช่ผู้เสียหายไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยที่ 1 ในความผิดดังกล่าว

คำพิพากษาฎีกาที่ 6432-6436/2540

ที่ดินที่ทางราชการกำหนดเป็นเขตหวงห้ามไว้ใช้ในราชการทหารตามประกาศมณฑลนครราชสีมานั้น แม้จะกำหนดแนวอาณาเขตไว้ทั้งสี่ทิศแต่ก็มีเนื้อที่มากถึงประมาณ 11,011 ไร่เศษ หลักไม้แก่นที่อ้างว่าปักไว้ในระหว่างหลักมุมหักทุกระยะนั้นก็ไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดยังเห็นปักอยู่ในบริเวณที่ดินพิพาท การกำหนดบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารก็ไม่ปรากฏว่ามีหลักแนวเขตปักไว้ ทั้งการนำที่ดินดังกล่าวบางส่วนไปจดทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุก็ระบุอาณาเขตคร่าว ๆ การที่จะทราบว่าที่ดินส่วนใดเป็นพื้นที่ของมณฑลทหารบกที่ 21 ต้องมาจากการตรวจสอบรังวัดของเจ้าพนักงานที่ดินทางราชการเองก็ไม่ทราบว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือไม่ ดังนี้ แม้จะฟังว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ในความครอบครองดูแลของมณฑลทหารบกที่ 21เมื่อจำเลยทั้งห้าเข้าครอบครองทำกินในที่พิพาทโดยสุจริตด้วยเข้าใจว่าตนเองมีสิทธิจำเลยทั้งห้าจึงขาดเจตนาในความผิดฐานบุกรุก

คำพิพากษาฎีกาที่ 7216/2542

การโอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองก่อนเวลาที่ทางราชการจะออกใบจองโดยการส่งมอบการครอบครองไม่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย คือ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 8 วรรคสอง

จึงไม่ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 150

การโอนที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วโดยการส่งมอบการครอบครองมิได้เป็นการโอนสิทธิครอบครองตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 9 จึงไม่ตกเป็นโมฆะปัญหานี้จำเลยมิได้ฎีกา แต่เป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142(5) ประกอบด้วยมาตรา 246 และ 247

ก่อนที่ทางราชการจะออกใบจอง น. โอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองให้ ส. เข้าครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา ถือว่า น. แสดงเจตนาสละการยึดถือครอบครองอยู่เดิมให้แก่ ส. การครอบครองของ น. ย่อมสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 วรรคแรก ส. จึงได้ซึ่งสิทธิครอบครองที่ดิน เมื่อ ม. เข้ามาปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยในที่ดินที่ยังไม่มีใบจองที่ ส. มีสิทธิครอบครองโดยมิได้รับความยินยอมจาก ส. จึงเป็นการละเมิดต่อ ส. ส. มีสิทธิขับไล่ ม. และบริวารให้รื้อถอนบ้านเรือนสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ออกไปจากที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5541/2545

คณะกรรมการหมู่บ้านซื้อที่ดินพิพาทเพื่อให้ราษฎรในหมู่บ้านใช้ประโยชน์ร่วมกันที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน คณะกรรมการหมู่บ้านจึงไม่สามารถนำออกขายให้โจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 ไม่ได้บัญญัติให้อำนาจสภาตำบลเป็นผู้ดูแลและรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สภาตำบล ผู้ร้องสอดจึงไม่มีอำนาจขอให้ขับไล่โจทก์ออกจากที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 6634/2545

ที่ดินพิพาทเดิมเป็นหาดทรายชายทะเล ชาวบ้านใช้ตากกุ้งและตากปลาอันเป็นการใช้ทรัพย์สินของแผ่นดินเพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน แม้ต่อมาจะเปลี่ยนแปลงสภาพโดยธรรมชาติทะเลตื้นเขินขึ้น แต่ก็เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304(2) ตราบใดที่ทางราชการยังมิได้ตราพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 วรรคสอง ก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ ผู้ใดหามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ไม่ เมื่อโจทก์มิใช่ผู้ยึดถือที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้ครอบครองที่ดินพิพาทอยู่

คำพิพากษาฎีกาที่ 258/2547

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาตกเป็นของอธิบดีกรมที่ดิน ตาม ป. ที่ดิน มาตรา 8 แต่สำหรับทางสาธารณประโยชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) พ.ร.บ. ลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 มาตรา 122 ได้บัญญัติให้กรมการอำเภอเป็นผู้มีหน้าที่ตรวจตารักษา ซึ่งต่อมาได้โอนมาเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ ตาม พ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 62 วรรคสาม ดังนั้นอำนาจในการกำหนดแนวเขตทางสาธารณะจึงมิใช่เป็นอำนาจหน้าที่ของจำเลย การที่เจ้าพนักงานที่ดินในสังกัดส่วนราชการของจำเลยได้รังวัดที่ดินและระบุว่าทางพิพาทเป็นทางสาธารณะตามที่ผู้ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอนำชี้และระวังแนวเขตที่ดิน จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 7590/2543

ความในมาตรา 8 แห่ง ป.ที่ดิน หมายถึง ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินโดยทั่ว ๆ ไป ซึ่งถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็น

อย่างอื่น จึงให้เป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินที่จะดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันและให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้อำนาจดังกล่าวนั้นได้ แต่ในเรื่องที่สาธารณประโยชน์อันเป็นของกลางสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น ได้มี พ.ร.บ.ลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 มาตรา 122บัญญัติไว้ให้เป็นหน้าที่ของกรมการอำเภอ ซึ่งต่อมาได้โอนมาเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอตาม พ.ร.บ.ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 62วรรคสาม เห็นได้ว่า ป.ที่ดินมิได้ยกเลิกเพิกถอนอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอซึ่งมีอยู่ตามมาตรา 122 แห่ง พ.ร.บ.ลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 ดังนั้น การสอบสวนและแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนของนายอำเภอจึงชอบด้วยกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 4840/2552

ที่พิพาทเป็นไหล่ทางของทางหลวงอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) กรมธนารักษ์ซึ่งรับมอบที่พิพาทคืนจากกรมทางหลวงและจังหวัดฉะเชิงเทราผู้รับมอบช่วงจากกรมธนารักษ์เพื่อดูแลรักษาไม่มีอำนาจนำที่พิพาทไปให้เอกชนรายใดใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะตัว แม้กรมทางหลวงจะหมดความจำเป็นในการใช้สอยและส่งคืนแล้ว แต่ที่พิพาทอยู่ในเขตทางหลวงมิใช่ที่ราชพัสดุตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 295 ข้อ 2 ประกอบข้อยกเว้นตาม พ.ร.บ.ที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 มาตรา 4 และแม้ต่อมาจะมี พ.ร.บ.ทางหลวง พ.ศ.2535 มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 295 ก็ตาม ที่พิพาทก็ยังเป็นไหล่ทางซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทางหลวงอยู่และยังคงสภาพเดิม เว้นแต่ทางราชการจะเพิกถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.ที่ดิน มาตรา 8 วรรคสอง (1) แล้วเท่านั้น ดังนั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าได้มีการเพิกถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในที่พิพาท การที่จังหวัดฉะเชิงเทราอนุญาตให้จำเลยเช่าที่พิพาทจึงเป็นการให้เช่าโดยปราศจากอำนาจ สัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย จำเลยไม่อาจอ้างสิทธิครอบครองเหนือที่พิพาทตามสัญญาเช่าได้

การที่จำเลยสร้างเพิงบนไหล่ทางหลวงพิพาท ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ล้อมรั้วสังกะสีปิดกั้นระหว่างทางหลวงกับที่ดินของโจทก์ ย่อมกระทบสิทธิของโจทก์ในอันที่จะใช้ทางหลวงนั้น โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องให้จำเลยรื้อถอนขนย้ายเพิงและทรัพย์สินออกไปจากที่พิพาทและใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ได้

มาตรา 9

คำพิพากษาฎีกาที่ 318-329/2525

ที่พิพาทเป็นที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ โจทก์และจำเลยจึงอาจมีได้แต่สิทธิครอบครองที่ดิน เมื่อโจทก์ได้เข้าครอบครองที่พิพาทภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วจึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ส่วนจำเลยแม้จะครอบครองที่พิพาทมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่จำเลยก็หาได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาตามที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ฯ มาตรา 5 บัญญัติไว้ไม่ โจทก์และจำเลยจึงต่างไม่มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่พิพาทโดยชอบ ดังนั้น แม้โจทก์จะแย่งการครอบครองที่พิพาทจากจำเลยเกินกว่าหนึ่งปีแล้วก็เป็นการเข้ายึดถือครอบครองที่ดินของรัฐโดยมิได้รับอนุญาต โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ศาลพิพากษาว่าที่ดินเป็นของโจทก์ คงมีอำนาจฟ้องขอให้ปลดเปลื้องการรบกวนเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 2634/2526

แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ตามฟ้องของโจทก์ว่าที่ดินที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และจำเลยมิได้มีสิทธิครอบครองหรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 ซึ่งเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ใช้

บังคับ จำเลยจึงไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9,108 ทวิ

โจทก์ไม่ได้บรรยายฟ้องด้วยว่าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งเป็นหนังสือให้จำเลยปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด แล้วจำเลยเพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ และพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้จำเลยออกจากที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนด แล้วจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ฟ้องโจทก์จึงขาดสาระสำคัญไม่ครบองค์ความผิด จะลงโทษจำเลยตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108 ไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2554/2528

จำเลยขุดตักและขนดินลูกรังในที่ดินหวงห้ามของรัฐ อันเป็นการทำลาย ทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หินที่กรวด ที่ทราย และเป็นอันตรายแก่ทรัพยากร ในที่ดินตามมาตรา 9 (2), (3) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รถยนต์บรรทุกที่ จำเลย ใช้ขนดินลูกรังที่ถูกขุดตักไปถือว่าเป็นยานพาหนะที่ได้ใช้เป็น อุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิดดังกล่าว จึงต้องริบตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2356/2530

จำเลยขุดทรายในแม่น้ำซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ทรายอันเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน และรถยนต์ที่จำเลยใช้บรรทุกทรายซึ่งขุดได้จากแม่น้ำ ถือว่าเป็นยานพาหนะที่ได้ใช้เป็นอุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคท้าย จึงต้องริบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3947/2530

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยบุกรุกเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันเมื่อระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2518 ถึงวันที่ 24 ตุลาคม 2527 ขอให้ลงโทษตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่ดินตามวันเวลาดังกล่าวในฟ้อง โจทก์หาจำต้องบรรยายฟ้องว่า จำเลยเพิกเฉยไม่ปฏิบัติให้ถูกระเบียบและไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามความในมาตรา108 ไม่ เพราะจำเลยเข้ายึดถือ ครอบครอง ที่ดินภายหลังที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ใช้บังคับแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 375/2532

บ้านของจำเลยบางส่วนปลูกรุกล้ำเข้าไปในที่ดินชายทะเลอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันเป็นเนื้อที่ประมาณ60 ตารางเมตร อยู่แต่เดิม จำเลยมิได้เป็นผู้ปลูกสร้าง เมื่อบิดามารดาจำเลยถึงแก่กรรมบ้านและที่ดินดังกล่าวตกเป็นสิทธิแก่จำเลยโดยจำเลยอาศัยอยู่ที่บ้านหลังนี้มาตั้งแต่เกิด การที่จำเลยสร้างรั้วสังกะสีปิดกั้นทางเดินซึ่งเป็นทางสาธารณะที่ใช้เดินสู่ชายทะเล เป็นพฤติการณ์ที่แสดงว่าจำเลยเข้าใจว่าที่ดินที่ปลูกบ้านและที่จำเลยล้อมรั้วปิดกั้นทางเดินนั้นเป็นของตนโดยสุจริต จำเลยไม่ได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินชายทะเลโดยมีเจตนาที่จะฝ่าฝืนต่อกฎหมาย จำเลยจึงไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9,108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1692/2532

จำเลยเข้าไปไถพูนดินและปลูกต้นมะพร้าวในบริเวณที่น้ำท่วมถึงอันเป็นหนองน้ำสาธารณะซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และยังคงอยู่ในที่ไม่ยอมรื้อถอนต้นมะพร้าวเมื่อนายอำเภอแจ้งให้ออก เป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ข้อ 11 แต่จะลงโทษจำเลยในความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362, 365 หาได้ไม่ เพราะบทบัญญัติดังกล่าวมุ่งประสงค์ลงโทษผู้บุกรุกอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น ไม่ใช่ลงโทษผู้บุกรุกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งการกระทำของจำเลยเป็นเพียงเข้าไปถือเอาประโยชน์ในที่สาธารณประโยชน์ไม่ได้ประสงค์จะเข้าไปทำให้ที่นั้นเสื่อมค่า

หรือไร้ประโยชน์ จึงลงโทษจำเลยในความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360 ไม่ได้อีกเช่นกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2431/2532

การที่ศาลจะมีอำนาจสั่งให้บุคคลใดออกไปจากที่ดินของรัฐนั้นต้องเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาว่าบุคคลดังกล่าวได้กระทำความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ แล้ว เมื่อที่พิพาทยังไม่อาจฟังได้แน่ชัดว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์และจำเลยยึดถือครอบครองอยู่โดยเชื่อว่าตนมีสิทธิครอบครองต่อจากบิดา จึงไม่เป็นความผิดตามบทบัญญัติดังกล่าว ศาลไม่อาจสั่งให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่พิพาทได้

การที่จำเลยไม่ยอมออกจากที่พิพาทตามคำสั่งของนายอำเภอเพราะเชื่อว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองซึ่งเป็นข้อเท็จจริงอันเดียวเกี่ยวพันกันกับที่วินิจฉัยมาแล้วว่าการกระทำของจำเลยไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก จำเลยจึงไม่มีความผิดฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 368 แม้ปัญหานี้ยุติแล้วในศาลอุทธรณ์ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 185 ประกอบมาตรา 215 และ 225

คำพิพากษาฎีกาที่ 3458-3461/2532

แม้ที่ดินที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และจำเลยมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 ซึ่งเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ใช้บังคับ จำเลยจึงไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9, 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1932/2533

จำเลยบุกรุกเข้าครอบครองที่พิพาทโดยรู้ว่าเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน มีความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96ข้อ 11 ส่วนความผิดฐานบุกรุกตาม ป.อ. มาตรา 362,365 กฎหมายมุ่งประสงค์จะลงโทษผู้ที่บุกรุกอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเท่านั้นไม่ใช่บทบัญญัติที่จะลงโทษผู้บุกรุกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2672/2534

กรมศิลปากรอนุญาตให้สำนักหุบผาสวรรค์ใช้ประโยชน์เนื้อที่ภูเขาและรัศมีเขาถ้ำพระอันเป็นโบราณสถานได้ จำเลยในฐานะเจ้าสำนักหุบผาสวรรค์ย่อมได้รับประโยชน์จากการอนุญาตนั้นด้วยจำเลยจึงเป็นผู้หนึ่งที่มีสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว แม้ต่อมารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ที่เขาหรือภูเขาและปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา 40 เมตรทุกแห่งทุกจังหวัดเป็นที่หวงห้ามซึ่งกินความถึงบริเวณที่กรมศิลปากรอนุญาตเช่นว่านั้นด้วย ก็หามีผลเป็นการห้ามมิให้จำเลยเข้าไปปลูกสร้างในที่ดินบริเวณนั้นไม่การปลูกสร้างของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108, 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 4793/2534

การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของห้างหุ้นส่วนจำกัดต้องดำเนินการโดยหุ้นส่วนผู้จัดการ เมื่อจำเลยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห. และจำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่เกิดเหตุซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ โดยมิได้มีสิทธิครอบครองและมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้จำเลยเข้ายึดถือครอบครองในฐานะจำเลย เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการห้างดังกล่าว ก็ถือว่าจำเลยเป็น ตัวการร่วมกระทำความผิดด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1273/2535

จำเลยเข้าครอบครองที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกันโดยเชื่อโดยสุจริตว่าจำเลยมีสิทธิครอบครอง ต่อมาทางราชการได้มีหนังสือแจ้งให้จำเลยทราบว่าเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์และให้จำเลยออกไป แต่จำเลยไม่ยอมออก ถือว่าจำเลยมีเจตนายึดถือครอบครองที่เกิดเหตุซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

จึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2079/2535

ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 3(พ.ศ. 2515) ว่าด้วยวิธีปฏิบัติในการแจ้งและออกคำสั่งแก่ผู้ฝ่าฝืนมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2515 ใช้บังคับกำหนดให้เจ้าหน้าที่ผู้นำส่งหนังสือแจ้งบันทึกเหตุการณ์และเหตุผลในการไม่ยอมรับหนังสือแจ้งไว้ และให้มีพยานอย่างน้อย2 คน ลงชื่อรับรองไว้ในบันทึกนั้นด้วย เมื่อผู้นำส่งหนังสือแจ้งได้ปฏิบัติการดังกล่าวแล้วนั้นให้ถือว่าผู้ฝ่าฝืนได้รับหนังสือแจ้งแล้ว แต่ตามบันทึกข้อความของเจ้าหน้าที่ผู้นำหนังสือแจ้งและคำสั่งให้ออกจากที่ดินไปส่งแก่จำเลย นอกจากจะไม่ปรากฏเหตุผลที่ผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมรับหนังสือแจ้งแล้ว ยังไม่ปรากฏว่าเจ้าหน้าที่ผู้นำส่งได้สอบถามเหตุผลเอาจากผู้ฝ่าฝืนแล้วบันทึกไว้และไม่ปรากฏว่าบันทึกดังกล่าวเป็นเอกสารที่อ้างอิงเกี่ยวกับจำเลยว่าเป็นผู้เข้าไปยึดถือครอบครองก่อนสร้างที่ดินของรัฐอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บันทึกข้อความนั้นจึงไม่ถูกต้องครบถ้วนตามที่ระเบียบกำหนด จะถือว่าจำเลยได้รับหนังสือแจ้งอันเป็นคำสั่งเจ้าพนักงานซึ่งสั่งการตามอำนาจที่กฎหมายให้ไว้และทราบคำสั่งนั้นแล้วหาได้ไม่ จำเลยไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 368 และประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 108

คำพิพากษาฎีกาที่ 2311/2536

ที่ดินซึ่งเป็นที่สำหรับพลเมืองใช้เป็นทุ่งเลี้ยงสัตว์ร่วมกันมาก่อน ย่อมมีสภาพเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1304(2) โดยไม่จำต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตที่ดินเพื่อสงวนไว้เป็นที่ดินสาธารณะ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2478 มาตรา 4, 5 อีก โจทก์ฟ้องว่า จำเลยทั้งสองเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน อันเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9, 108 ทวิ ศาลที่มีอำนาจชำระคดีอาญาย่อมมีอำนาจที่จะวินิจฉัยว่า ที่ดินตามฟ้องเป็นที่ดินของรัฐอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือไม่ เพราะเป็นองค์ความผิดตามบทมาตราที่โจทก์อ้าง ไม่จำต้องเสนอเป็นคดีแพ่งให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดเสียก่อน จึงไม่เป็นการพิพากษาเกินไปจากที่โจทก์กล่าวในฟ้อง ส่วนการที่จะได้มีการดำเนินการตามกฎกระทรวงฉบับที่ 26 (พ.ศ.2516) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ไม่เกี่ยวข้องหรือกระทบต่ออำนาจฟ้องของโจทก์ แม้ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นจะมีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในท้องที่ตามฟ้องก็ตาม ก็เพียงแต่มีผลทำให้ที่ดินที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองนั้น ไม่มีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันต่อไปตั้งแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับเท่านั้น มิใช่เป็นกฎหมายที่บัญญัติให้การเข้าไปยึดถือ ครอบครองที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันไม่เป็นความผิดต่อไปตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 2

คำพิพากษาฎีกาที่ 2366/2536

คดีความผิดในข้อหาที่ต้องห้ามอุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริงตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลแขวงและวิธีพิจารณาความอาญาในศาลแขวงพ.ศ. 2499 มาตรา 22 แต่คู่ความอุทธรณ์รวมมากับความผิดฐานอื่นที่ไม่ต้องห้ามอุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริง ศาลอุทธรณ์มีอำนาจวินิจฉัยข้อหานั้นได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 185เมื่อศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ในข้อหานี้ โจทก์จึงมีสิทธิฎีกาในความผิดฐานนี้ต่อมาได้ เดิมที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของ

แผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันต่อมาระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ได้มีพระราชกฤษฎีกา ถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในท้องที่ที่ดินพิพาท ทำให้ที่ดินพิพาทไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอีกต่อไปแต่ที่ดินพิพาทก็ยังคงมีสภาพเป็นที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินอยู่จำเลยซึ่งเข้าบุกรุกเข้ายึดถือครอบครองที่ดินพิพาทจึงยังคงมีความผิดตามประมวลที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคหนึ่ง เพราะพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าวหาได้บัญญัติให้การกระทำเช่นนั้นไม่เป็นความผิดต่อไปไม่ จำเลยจึงไม่พ้นจากการเป็นผู้กระทำผิด แต่เป็นกรณีที่กฎหมายที่ใช้ขณะกระทำผิดแตกต่างกับกฎหมายที่ใช้ภายหลังกระทำความผิดต้องใช้กฎหมายในส่วนที่เป็นคุณแก่ผู้กระทำผิดไม่ว่าในทางใด จำเลยจึงไม่ต้องรับโทษตามมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง แต่รับโทษตามมาตรา 108 ทวิ วรรคหนึ่ง ซึ่งมีอัตราโทษเบากว่า

คำพิพากษาฎีกาที่ 3521/2536

ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 229, 360 พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 มาตรา 117,118,120 และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9,108 ทวิ เป็นความผิดที่กระทำต่อรัฐเป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานอัยการที่จะฟ้องร้องขอให้ลงโทษผู้กระทำความผิด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 28(1) และพระราชบัญญัติพนักงานอัยการ พ.ศ.2498 มาตรา 11(1) เอกชนจะฟ้องได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ แม้โจทก์จะเป็นเทศบาลและมีหน้าที่บำรุงทางบกทางน้ำ ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496มาตรา 50(2), 53 มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา คุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่อยู่ในเขตเทศบาลตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย และดูแลรักษาลำน้ำในเขตเทศบาลตามที่อธิบดีกรมเจ้าท่ามอบหมาย ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 โจทก์ก็ไม่ใช่ผู้เสียหายไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยที่ 1 ในความผิดดังกล่าว

คำพิพากษาฎีกาที่ 2741/2538

การครอบครองที่ดินที่เกิดเหตุของจำเลยทั้งสามเกิดขึ้นหลังวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่96 พ.ศ.2515ใช้บังคับตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา9(1)ประกอบมาตรา108วรรคแรก การกระทำของจำเลยทั้งสามย่อมเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา9(1),108ทวิในทันทีที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินในที่เกิดเหตุซึ่งเป็น ที่ดินของรัฐหาจำต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้จำเลยทั้งสามปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดเสียก่อนไม่ ความผิดที่โจทก์ฟ้องเกิดขึ้นตั้งแต่ขณะจำเลยทั้งสามเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินในที่เกิดเหตุซึ่งเป็นที่ดินของรัฐและจะคงเป็น ความผิดเช่นนั้นตลอดไปจนกว่าจำเลยทั้งสามจะออกไปจากที่ดินเกิดเหตุแม้ศาลอุทธรณ์ภาค3จะฟังข้อเท็จจริงด้วยว่าก่อนหน้าวันเกิดเหตุตามฟ้องจำเลยทั้งสามได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินเกิดเหตุตั้งแต่ปลายปี2532ต่อเนื่องกันมาจนถึงวันเวลาเกิดเหตุตามฟ้องก็เป็นการฟังข้อเท็จจริงประกอบกันว่าจำเลยทั้งสามกระทำผิดตามวันเวลาที่โจทก์ฟ้องจริงหาใช่เป็นการฟังข้อเท็จจริงแตกต่างกันในฟ้องไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 3107/2539

พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวพระราชทานที่ดินพิพาทให้แก่กองทัพเรือตั้งแต่พ.ศ. 2465 และต่อมาได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตหวงห้ามสำหรับใช้ในราชการทหารพร้อมด้วยแผนที่ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ประชาชนทราบแล้วทั้งต่อมากรมธนารักษ์ได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุโดยมีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาอีกถือว่าประชาชนทุกคนทราบแล้วว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินหวงห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าไปยึดถือครอบครองเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แม้มีการแจ้งการ

ครอบครองที่ดินพิพาทก็ตามแต่แบบแจ้งการครอบครอง ส.ค.1 มิใช่คำอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมอ้างไม่ได้ว่าผู้เข้าไปยึดถือครอบครองในที่ดินไม่มีเจตนาเข้าไปในที่ดินพิพาทจำเลยซื้อที่ดินพิพาทภายหลังที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับแล้วถือว่าจำเลยรู้อยู่ว่าเป็นที่หวงห้ามเมื่อเข้าไปยึดถือครอบครองย่อมมีความผิดจะอ้างว่ามีแบบแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทตามเอกสาร ส.ค.1 มายกเว้นความผิดโดยอ้างว่าไม่มีเจตนากระทำผิดไม่ได้ การที่จำเลยเข้าไปในที่ดินพิพาทก็เพื่อยึดถือครอบครองและปลูกสร้างอาคารในที่ดินพิพาทจึงเป็นกรรมเดียวแต่ผิดกฎหมายหลายบท

คำพิพากษาฎีกาที่ 5616/2539

ความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362, 365 กฎหมายมุ่งประสงค์ลงโทษผู้บุกรุกอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเท่านั้นไม่ใช่บทบัญญัติที่จะลงโทษผู้บุกรุกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งมีบัญญัติไว้โดยเฉพาะตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9, 108 ทวิ วรรคสอง และแม้ไม่มีฝ่ายใดฎีกาศาลฎีกาก็มีอำนาจปรับบทกฎหมายให้ถูกต้องได้ ความผิดฐานก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นความผิดต่างกรรมกับความผิดฐานบุกรุกเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐเพราะต่างมีสภาพและลักษณะของการกระทำที่แตกต่างกันสามารถแยกเป็นคนละส่วนต่างหากจากกันได้ การยึดทรัพย์สินใช้ค่าปรับและการกักขังแทนค่าปรับตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 29, 30 เป็นวิธีที่จะกระทำเพื่อเป็นการชดใช้ค่าปรับเป็นการบังคับคดีไม่จำที่ศาลจะต้องกล่าวไว้ในคำพิพากษา

คำพิพากษาฎีกาที่ 3750/2540

ที่ดินพิพาทไม่ได้เป็นที่สาธารณประโยชน์มาแต่เดิม แต่กรณีเป็นเรื่องที่ ท. ผู้ใหญ่บ้านกับคณะกรรมการหมู่บ้านต้องการจะให้เป็นที่สาธารณะเมื่อปี 2525 และทางราชการยังไม่ได้มีการสอบเขตที่แน่นอน หลังจาก ท. ได้ประกาศให้เป็นที่ดินสาธารณะแล้ว ก็ถูก ส.คัดค้านแม้จะมีการไกล่เกลี่ยกัน ส. ก็ไม่ยินยอมและไม่ปรากฏว่า ส. ออกจากที่ดินพิพาทตามคำสั่งของอำเภอแต่อย่างใด ต่อมาเมื่อมีการสร้างวัดในที่ดินพิพาทอีก ภริยาจำเลยซึ่งเป็นบุตร ส.ทำการคัดค้านจนไม่สามารถสร้างวัดได้ ดังนี้เห็นได้ว่านับแต่ ท.ได้ประกาศจะให้ที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณะฝ่ายจำเลยก็ได้ทำการคัดค้านมาโดยตลอด และยังไม่ได้มีการดำเนินคดีทางแพ่งพิสูจน์สิทธิในที่ดินพิพาทกันให้เสร็จเด็ดขาดแต่อย่างใด เมื่อข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินพิพาทฟังไม่ได้ว่าเป็นที่สาธารณะการกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9,108 ทวิ วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 4911/2541

ความผิดฐานบุกรุกตาม ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 365(2)(3) ประกอบมาตรา 362 กฎหมายมุ่งลงโทษผู้ที่บุกรุกเข้าไปใน อสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น ไม่ใช่เป็นบทบัญญัติที่จะลงโทษผู้บุกรุก ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินแต่อย่างใด ส่วนการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9(1) และมีโทษตามมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง นั้นจะต้องเป็นการฝ่าฝืนนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96ใช้บังคับ คือวันที่ 4 มีนาคม 2515 เป็นต้นไป เมื่อพยานหลักฐานโจทก์ไม่มีน้ำหนักเพียงพอที่จะฟังว่า จำเลยที่ 1 ได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์ภายหลังวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 มีผลใช้บังคับ จึงไม่อาจลงโทษจำเลยที่ 1 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9(1) ประกอบมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง ได้ โจทก์ไม่ได้บรรยายฟ้องด้วยว่าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายได้แจ้งเป็นหนังสือให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดแล้วจำเลยที่ 1 เพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ และพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้จำเลยที่ 1 ออกจากที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้วจำเลยที่ 1 ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ฟ้องของโจทก์จึงขาดสาระสำคัญไม่ครบองค์ประกอบความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา 9(1),108 ที่จะลงโทษจำเลยที่ 1 ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5029/2542

การยกที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับแผ่นดินนั้น หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือแล้วต้องมีการแสดงเจตนาตอบรับการยกให้ จากรัฐโดยอย่างน้อยต้องทำเป็นหนังสือตอบรับหรือเข้าไปครอบครองใช้สอยทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับการยกให้ เมื่อไม่ปรากฏว่า ก.ได้ทำเป็นหนังสือยกที่ดินพิพาทให้แก่ส่วนราชการของรัฐหน่วยใดเมื่อใดหรือส่วนราชการของรัฐหน่วยใดได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ใช้ที่ดินพิพาทคงได้ความว่าพ.ศ. 2533 จำเลยขอเลขที่บ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินพิพาทไม่ได้จึงได้ร้องเรียนต่อทางราชการ ทางราชการจึงดำเนินการตรวจสอบที่ดินพิพาทซึ่งมีบ้านจำเลยปลูกอาศัยและขอออกเลขที่บ้านหลังดังกล่าว จึงมีการอ้างว่า ก. ยกที่ดินพิพาทให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว ทั้ง ล. ซึ่งเคยเป็นผู้ใหญ่บ้านและเป็นกำนันตำบลหนองอิรุณ เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้ปกครองดูแลที่ดินพิพาท ย่อมต้องรู้ว่าที่ดินใดเป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่ ล. ก็มิได้ดำเนินการอย่างใดเพื่อให้เห็นว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ดังอ้างเลย จึงรับฟังไม่ได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์เมื่อจำเลยได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยปลูกต้นมะพร้าวและมะขามเทศมาตั้งแต่ พ.ศ. 2495 และปลูกบ้านอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทเมื่อ พ.ศ. 2530 จึงเป็นการที่จำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์และอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทไม่เป็นการบุกรุก

คำพิพากษาฎีกาที่ 7216/2542

การโอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองก่อนเวลาที่ทางราชการจะออกใบจองโดยการส่งมอบการครอบครองไม่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายคือพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 8 วรรคสอง จึงไม่ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

การโอนที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วโดยการส่งมอบการครอบครองมิได้เป็นการโอนสิทธิครอบครองตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 9 จึงไม่ตกเป็นโมฆะปัญหานี้จำเลยมิได้ฎีกา แต่เป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142(5) ประกอบด้วยมาตรา 246 และ 247

ก่อนที่ทางราชการจะออกใบจอง น. โอนที่ดินที่ยังไม่มีใบจองให้ ส. เข้าครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา ถือว่า น. แสดงเจตนาสละการยึดถือครอบครองอยู่เดิมให้แก่ ส. การครอบครองของ น. ย่อมสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 วรรคแรก ส. จึงได้ซึ่งสิทธิครอบครองที่ดิน เมื่อ ม. เข้ามาปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัยในที่ดินที่ยังไม่มีใบจองที่ ส. มีสิทธิครอบครองโดยมิได้รับความยินยอมจาก ส. จึงเป็นการละเมิดต่อ ส. ส. มีสิทธิขับไล่ ม. และบริวารให้รื้อถอนบ้านเรือน สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ออกไปจากที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2565/2543

ที่ดินที่จำเลยซื้อจาก พ. เป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีรูปแผนที่แสดงอาณาเขตและเขตติดต่อไว้อย่างชัดแจ้ง การซื้อขายได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยย่อมทราบเป็นอย่างดีว่าที่ดินที่ซื้อด้านทิศตะวันตกติดทางสาธารณประโยชน์มิใช่ที่รกร้างว่างเปล่าเมื่อจำเลยปลูกสร้างบ้านและอาคารโรงงานล้ำเข้าไปในทางสาธารณประโยชน์จึงเป็นการกระทำโดยเจตนาเพื่อจะยึดถือครอบครองทางสาธารณประโยชน์เป็นของตนเอง จึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ

ข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในทางพิจารณารับฟังได้ว่าตามวันเวลาเกิดเหตุในฟ้องจำเลยยังยึดถือครอบครองที่พิพาทอันเป็นความผิดอยู่ ย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่ตรงกับข้อเท็จจริงที่กล่าวในฟ้อง ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาลงโทษจำเลยได้หาใช่ข้อเท็จจริงในทางพิจารณาแตกต่างจากข้อเท็จจริงดังที่กล่าวในฟ้องอันเป็นสาระสำคัญที่จะต้องพิพากษายกฟ้อง

จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐหลังจากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 มีผลใช้บังคับแล้ว ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9(1)

ประกอบมาตรา 108 ทวิ บัญญัติให้การเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐเป็นความผิดในทันทีที่เข้าไปยึดถือครอบครองโดยไม่จำต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งและมีคำสั่งให้จำเลยปฏิบัติตามเสียก่อน โจทก์ไม่ได้บรรยายข้อความดังกล่าวไว้ก็ไม่ทำให้ฟ้องโจทก์ขาดองค์ประกอบความผิด

จำเลยเริ่มเข้ายึดถือครอบครองที่พิพาทตั้งแต่ปี 2523 เป็นต้นมาอันถือเป็นวันเริ่มต้นกระทำความผิดก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าหลังจากนั้นจำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่พิพาทตลอดมา จึงเป็นความผิดต่อเนื่องอยู่ทุกขณะตราบเท่าที่จำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่พิพาทอยู่ เมื่อโจทก์ฟ้องยังไม่เกิน 10 ปีนับแต่วันกระทำความผิด คดีจึงไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3597/2543

พยานหลักฐานของโจทก์ยังฟังได้ไม่แน่ชัดว่าจำเลยรู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือไม่ เมื่อจำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยสุจริต เข้าใจว่าตนเองมีสิทธิจะทำได้ จำเลยจึงขาดเจตนา ในการกระทำความผิดฐานบุกรุกที่ดินของรัฐ

พ. รองอธิบดีกรมป่าไม้ ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมป่าไม้ทำขึ้นสำเนาเอกสารที่ พ. ซึ่งเป็นอธิบดีกรมป่าไม้ในภายหลังได้ส่งมาตามหมายเรียกของศาลโดยมีนักวิชาการป่าไม้ 6 กองอุทยานแห่งชาติรับรองสำเนาถูกต้องจึงอ้างเป็นพยานหลักฐานได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 238 วรรคสอง แม้ พ. มิได้มาเบิกความก็ตาม

จำเลยเชื่อโดยสุจริตว่า พ. ซึ่งเป็นรองอธิบดีกรมป่าไม้ขณะนั้นมีอำนาจโดยชอบในการที่จะอนุญาตให้สร้างบังกะโลบนเกาะเสม็ดได้จำเลยจึงเข้าใจโดยสุจริตว่าตนเองมีสิทธิจะทำได้ตามที่ได้รับอนุญาตจำเลยจึงไม่มีเจตนากระทำผิดฐานยึดถือครอบครองที่ดินภายในเขตอุทยานแห่งชาติตามฟ้อง

ข้อเท็จจริงที่ได้จากการที่จำเลยตอบคำถามค้านของโจทก์ ถือไม่ได้ว่าโจทก์นำสืบถึงข้อเท็จจริงดังกล่าวเพราะในการพิจารณา คดีอาญาโจทก์มีหน้าที่นำสืบให้ฟังได้ว่าจำเลยกระทำความผิด

คำพิพากษาฎีกาที่ 2107/2553

โจทก์บรรยายฟ้องว่า เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2510 ถึงวันที่ 15 กรกฎาคม 2545 จำเลยเข้ายึดถือที่ดินสาธารณประโยชน์ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งประชาชนใช้ร่วมกัน ตามคำฟ้อง จำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่พิพาทก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 อันเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 ที่แก้ไขเพิ่มเติม ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ ใช้บังคับ การครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2510 ตลอดมาเป็นการครอบครองสืบเนื่องมาจากการเข้ายึดครอบครองในครั้งแรก เมื่อ ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับผู้กระทำการฝ่าฝืน มาตรา 9 ต้องระวางโทษจำคุก ฯลฯ เช่นนี้ การกระทำของจำเลยจึงไม่อาจมีความผิดฐานเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ ได้

ส่วนความผิดฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 นั้น แม้โจทก์บรรยายฟ้องและนำสืบว่า วันที่ 27 ธันวาคม 2544 พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้จำเลยออกจากที่ดินพิพาทภายใน 90 วัน จำเลยซึ่งรับหนังสือดังกล่าวแล้วไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ตามฎีกาของโจทก์กลับไม่ได้ระบุข้อเท็จจริงโดยย่อหรือข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับความผิดฐานนี้ขึ้นอ้างเพื่อคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 3 ที่ยกฟ้องโจทก์ว่าไม่ชอบอย่างไร ฎีกาของโจทก์ที่ขอให้ลงโทษตามฟ้อง อันหมายถึงขอให้ลงโทษจำเลยฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 ด้วยนั้น จึงเป็นฎีกาที่ไม่ชอบด้วย ป.วิ.อ. มาตรา 193 วรรคสอง ประกอบด้วยมาตรา 225 และมาตรา 216

คำพิพากษาฎีกาที่ 3597/2543

พยานหลักฐานโจทก์ฟังได้ไม่แน่ชัดว่า จำเลยรู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือไม่ เมื่อจำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยสุจริต เข้าใจว่าตนเองมีสิทธิที่จะทำได้ จึงขาดเจตนาในการกระทำความผิดฐานบุกรุกที่ดินของรัฐ

คำสั่งอนุญาตให้จำเลยสร้างบังกะโลได้เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ยังมีข้อโต้เถียงกันจนต้องส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตีความ เมื่อจำเลยเชื่อว่าตนมีสิทธิทำได้ตามที่ได้รับอนุญาตจากรองอธิบดีกรมป่าไม้ จึงน่าเชื่อว่าจำเลยไม่มีเจตนากระทำผิดฐานยึดถือครอบครองที่ดินภายในเขตอุทยานแห่งชาติ

ในการพิจารณาคดีอาญา โจทก์มีหน้าที่นำสืบให้ฟังได้ว่า จำเลยกระทำความผิด ข้อเท็จจริงที่ได้จากการที่จำเลยตอบคำถามค้านของโจทก์ถือไม่ได้ว่าโจทก์นำสืบถึงข้อเท็จจริงนั้นแล้ว นำมาฟังลงโทษจำเลยไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2751/2545

ในคดีก่อน ย. มารดาโจทก์ ฟ้องจำเลยอ้างว่านายอำเภอประกาศหวงห้ามที่ดินซึ่งไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ ทำให้การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไม่ชอบและขอให้เพิกถอนประกาศและหนังสือสำคัญดังกล่าว โดยจำเลยในคดีก่อนให้การว่า ย. ไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท และที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินหวงห้ามที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุแล้ว ศาลฎีกาพิพากษาถึงที่สุดว่า ย. ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทหลังจาก ป.ที่ดินฯ ใช้บังคับ ย. จึงไม่ได้สิทธิครอบครองทั้งการครอบครองของ ย. มิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นการยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9 ย. ไม่มีอำนาจฟ้อง ฉะนั้น การที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้สืบสิทธิจาก ย. มาฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้อีก จึงเป็นการรื้อร้องฟ้องกันอีกในประเด็นที่ได้วินิจฉัยโดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกัน เป็นฟ้องซ้ำ ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148

คำพิพากษาฎีกาที่ 3314/2545

การที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองคลองควายซึ่งเป็นคลองสาธารณะโดยใช้เสาคอนกรีตปักปิดขวางช่วงปากคลอง ทำให้ประชาชนทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์สัญจรผ่านไปมาในคลองเพื่อออกสู่แม่น้ำได้นั้น การกระทำของจำเลยเป็นความผิดฐานยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นการกระทำกรรมเดียวเป็นความผิดต่อกฎหมายหลายบท ต้องลงโทษฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตาม ป.อ. มาตรา 360 ซึ่งเป็นบทที่มีโทษหนักที่สุด จึงไม่อาจอาศัยบทเบาตาม ป. ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง มาบังคับให้จำเลยและบริวารออกจากที่ดินซึ่งจำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองตามที่โจทก์ขอได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 548/2546

การได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9 ไม่ได้บัญญัติให้โอนกันได้ และไม่มีบทกฎหมายหรือกฎกระทรวงฉบับใดกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิหรืออำนาจตลอดจนวิธีดำเนินการต่าง ๆ เพื่อเป็นการหาประโยชน์ในที่ดินของรัฐให้แก่บุคคลอื่นได้ การอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐในกรณีดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่ออนุญาตให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตเป็นการเฉพาะตัวเท่านั้น การที่ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิดังกล่าวย่อมเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9 อาจถูกเพิกถอนใบอนุญาตได้ เนื่องจากตามเงื่อนไขการอนุญาตให้ระเบิดและย่อยหินระบุให้ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการด้วยตนเอง จะให้ผู้อื่นดำเนินการหรือโอนสิทธิให้ผู้อื่นไม่ได้ หากผู้รับโอนเข้าไปทำประโยชน์หรือใช้ที่ดินของรัฐโดยระเบิดและย่อยหินเองโดยไม่ได้รับอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 อาจมีความผิดตามมาตรา 108 ทวิ ดังนั้น การที่

จำเลยทั้งสองทำสัญญาซื้อขายหินกับโจทก์ในสภาพสังหาริมทรัพย์ แต่ให้โจทก์เป็นผู้ระเบิดและย่อยหินเองได้นั้น เป็นการทำสัญญาเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายและข้อกำหนดห้ามโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดหินและย่อยหิน ในเมื่อโจทก์กับจำเลยทั้งสองมีเจตนาที่แท้จริงจะโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดและย่อยหินแก่กัน สัญญาดังกล่าวจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะ ทั้งกรณีหาใช่การให้สัมปทานตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 12 ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 6986/2546

คดีก่อนโจทก์ฟ้องว่า เมื่อระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2512 ถึงวันที่ 18 กรกฎาคม2512 จำเลยบุกรุกเข้ายึดถือครอบครองที่ดินหนองกก ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันเนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา ปลูกบ้านอยู่อาศัยและปลูกต้นไม้คดีนี้โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2541 จำเลยได้เข้าไปยึดถือ ครอบครอง ก่อสร้างที่ดินเลี้ยงสัตว์หนองกกสาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน รวมเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ โดยใช้รถไถเข้าไปไถปรับที่ดินเพื่อทำประโยชน์ แม้คดีก่อนศาลฎีกาจะพิพากษายกคำขอให้จำเลยออกจากที่ดินพิพาทแต่ก็ฟังข้อเท็จจริงว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งจำเลยเข้ายึดถือครอบครองหลังจากประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว เป็นการครอบครองสืบเนื่องมาก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2514 ใช้บังคับ จึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108 ส่วนคดีนี้จำเลยใช้รถไถเข้าไปไถปรับที่ดินพิพาทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2541 โดยไม่มีสิทธิครอบครองและมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9(1),108 ทวิ วรรคสองซึ่งเป็นการกระทำหลังจากวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2514 มีผลใช้บังคับ การกระทำจึงต่างกรรมต่างวาระแยกต่างหากจากการกระทำในคดีก่อน และความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 กับมาตรา 108 ทวิมีองค์ประกอบแตกต่างกัน ฟ้องของโจทก์คดีนี้จึงไม่เป็นฟ้องซ้ำ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1399/2548

ความผิดฐานเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินโดยไม่ได้รับอนุญาต ย่อมมีขึ้น ตั้งแต่จำเลยเข้ายึดถือครอบครองและยังคงมีอยู่ตลอดเวลาที่จำเลยครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์อยู่ เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า ขณะที่โจทก์ฟ้อง จำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่ดินอยู่ แม้จำเลยจะครอบครองมานานเกิน 10 ปี คดีของโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3971/2548

จำเลยที่ 1 และที่ 2 ใช้รถแบ็กโฮขุดตักดินในที่สาธารณประโยชน์ อันเป็นการทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทรายในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา ต่อมาจำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นประธาน สภาตำบลได้จัดทำบันทึกการประชุมสภาตำบลอันเป็นเท็จว่า ที่ประชุมเห็นชอบให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ดำเนินการขุด ตักดินได้ การกระทำของจำเลยที่ 3 มิใช่เป็นการเตรียมทำเอกสารไว้ก่อนมีการขุดตักดินในที่สาธารณประโยชน์หรือนำไปใช้อ้างอิงในการขุดตักดินดังกล่าว อันจะเป็นการแสดงเจตนาในการมีส่วนร่วมเข้าไปขุดตักดินในที่ สาธารณประโยชน์ของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ในลักษณะแบ่งหน้าที่กันทำ จำเลยที่ 3 ไม่เป็นตัวการร่วมกระทำความผิด กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9 (2) ประกอบมาตรา 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 5165/2549

ความผิดตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 9 (1), 108 ทวิ เป็นความผิดที่กระทำต่อรัฐ ไม่ใช่ความผิดต่อส่วนตัว พนักงานสอบสวนมีอำนาจสอบสวนได้แม้จะไม่มีคำร้องทุกข์ตาม ป.วิ.อ. มาตรา 121 ดังนั้น เมื่อพนักงานสอบสวนทำการสอบสวนคดีนี้แล้ว พนักงานอัยการย่อมมีอำนาจฟ้องคดีต่อศาลได้ตาม ป.วิ.อ. มาตรา 28 (1), 120

และ พ.ร.บ.พนักงานอัยการฯ มาตรา 11 (1) โดยมิต้องคำนึงว่าผู้ร้องทุกข์ให้ดำเนินคดีจะเป็นผู้ใด หรือได้รับมอบอำนาจจากผู้เสียหายที่แท้จริงหรือไม่ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 681/2550

การกระทำของจำเลยนอกจากจะเป็นความผิดฐานร่วมกันบุกรุกที่ดินราชพัสดุตาม ป.อ. มาตรา 365 (2) แล้ว ยังเป็นความผิดฐานเข้าไปยึดถือ ครอบครอง ก่อสร้างและทำด้วยประการใดให้เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดินของรัฐ อันเป็นความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9 (1) (2), 108 ทวิ วรรคหนึ่ง ด้วย ซึ่งตาม ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสี่ บัญญัติให้ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิด คนงาน ผู้รับจ้างและบริวารของผู้กระทำความผิดออกจากที่ดินนั้นได้ อันมิใช่โทษตาม ป.อ. มาตรา 18 แต่เป็นมาตรการที่มุ่งประสงค์ให้รัฐสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินได้โดยไม่จำต้องฟ้องขับไล่จำเลยเป็นคดีแพ่งอีกต่างหาก ดังนั้น แม้ศาลจะลงโทษจำเลยตาม ป.อ. มาตรา 365 (2) ซึ่งเป็นบทกฎหมายที่มีโทษหนักที่สุดเพียงบทเดียวตาม ป.อ. มาตรา 90 แต่เมื่อเป็นความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคหนึ่ง ด้วย ศาลก็มีอำนาจสั่งให้จำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและออกไปจากที่ดินของรัฐได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 10325/2550

แม้เดิมที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเรือนใช้ร่วมกัน แต่ต่อมามีคำสั่งจังหวัดสุรินทร์ที่ 3007/2544 ให้เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ 36490 บางส่วนซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทดังกล่าว ดังนั้น ที่ดินพิพาทย่อมไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอีกต่อไปนับแต่วันที่คำสั่งจังหวัดสุรินทร์มีผลใช้บังคับ แต่ที่ดินพิพาทยังคงมีสภาพเป็นที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินอยู่ต่อไป หาได้เปลี่ยนแปลงตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดไม่ และคำสั่งจังหวัดสุรินทร์ดังกล่าวมิใช่บทบัญญัติของกฎหมาย กรณีจึงหาใช่มีกฎหมายออกใช้ภายหลังยกเลิกความผิดตาม ป.อ. มาตรา 2 วรรคสอง แล้วดังที่จำเลยฎีกาไม่ การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2978/2553

เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตคลองน้ำดำอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน ซึ่งแม้ปัจจุบันคลองน้ำดำมีสภาพตื้นเขินโดยการเปลี่ยนแปลงสภาพตามธรรมชาติแต่เมื่อไม่มีการเพิกถอนก็ยังเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) และเป็นที่ดินของรัฐ จึงต้องห้ามมิให้บุคคลใดเข้าไปยึดถือครอบครองตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9 (1) การที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทโดยการถมที่ดินในคลองน้ำดำเป็นการกระทำแก่ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันจึงเป็นความผิดตามมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง

มาตรา 12

คำพิพากษาฎีกาที่ 548/2546

การได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9 ไม่ได้บัญญัติให้โอนกันได้ และไม่มีบทกฎหมายหรือกฎกระทรวงฉบับใดกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิหรืออำนาจตลอดจนวิธีดำเนินการต่าง ๆ เพื่อเป็นการหาประโยชน์ในที่ดินของรัฐให้แก่บุคคลอื่นได้ การอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐในกรณีดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่ออนุญาตให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตเป็นการเฉพาะตัวเท่านั้น การที่ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิดังกล่าวย่อมเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9 อาจถูกเพิกถอนใบอนุญาตได้ เนื่องจากตามเงื่อนไขการอนุญาตให้ระเบิดและย่อยหินระบุให้ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการด้วยตนเอง จะให้ผู้อื่นดำเนินการหรือโอนสิทธิให้ผู้อื่นไม่ได้ หากผู้รับโอนเข้าไปทำประโยชน์หรือใช้ที่ดินของรัฐโดยระเบิด

และย่อยหินเองโดยไม่ได้รับอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 อาจมีความผิดตามมาตรา 108 ทวิ ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองทำสัญญาซื้อขายหินกับโจทก์ในสภาพสังหาริมทรัพย์ แต่ให้โจทก์เป็นผู้ระเบิดและย่อยหินเองได้นั้น เป็นการทำสัญญาเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายและข้อกำหนดห้ามโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดหินและย่อยหิน ในเมื่อโจทก์กับจำเลยทั้งสองมีเจตนาที่แท้จริงจะโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดและย่อยหินแก่กัน สัญญาดังกล่าวจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะ ทั้งกรณีหาใช่การให้สัมปทานตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 12 ไม่

มาตรา 27 ตรี

คำพิพากษาฎีกาที่ 2127/2542

โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจาก พ. ซึ่ง พ. ยังไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทตามมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อเนื่องตลอดมา เมื่อมีการประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน โจทก์ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทต่อเจ้าหน้าที่ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 27 ตรี เนื่องจากโจทก์เดินทางไปประกอบอาชีพที่อื่น แต่โจทก์ได้ไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อนำสำรวจรังวัดออกโฉนดที่ดินเมื่อมีการเดินสำรวจแล้ว แต่เจ้าหน้าที่ให้รออยู่ก่อน ครั้นเมื่อไปพบตามกำหนดก็ได้รับแจ้งว่าหมดโครงการเดินสำรวจแล้ว แสดงว่าเหตุขัดข้องซึ่งทำให้ไม่มีการสำรวจรังวัดที่ดินพิพาทตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศมิใช่เป็นความผิดของโจทก์ ทั้งโจทก์ได้นำเจ้าพนักงานที่ดินไปทำการรังวัดที่ดินเพื่อออกโฉนดแล้ว ถือได้ว่า โจทก์ยังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินพิพาทและเป็นผู้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี แห่ง ป.ที่ดิน ซึ่งยังไม่พ้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น การขอออกโฉนดที่ดินของโจทก์จึงเป็นกรณีผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองสามารถขอออกโฉนดเป็นการเฉพาะรายได้ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 59 ทวิ วรรคหนึ่ง

พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ไม่ได้ยกเลิกสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด เมื่อปรากฏว่าโจทก์ดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด โดยจำเลยที่ 2 ได้มีหนังสือแจ้งต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าที่ดินพิพาทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ เห็นควรออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดตรวจสอบรายละเอียดและดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จำเลยทั้งสองจะปฏิเสธไม่ยอมออกโฉนดในที่ดินพิพาทเพียงเพื่อให้โจทก์ไปดำเนินการขอเอกสารสิทธิในที่ดินพิพาทตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 อีก เพราะโจทก์มีสิทธิดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้อยู่แล้ว

มาตรา 30

คำพิพากษาฎีกาที่ 5709/2533

ศาลพิพากษาว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์ โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองเพื่อขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อที่ดินอำเภอในที่พิพาทต่อมาจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 3 ซึ่งดำรงตำแหน่งนายอำเภอที่ดินอำเภอ และปลัดอำเภอตามลำดับเป็นผู้รับผิดชอบและมีอำนาจออกเอกสารใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์และทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินในเขตอำนาจย่อมทราบดีว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ ได้ร่วมกันดำเนินการจัดสรรออกใบจอง และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทับที่พิพาทให้จำเลยที่ 4 กับทำนิติกรรมโอนขายที่ดินระหว่างจำเลยที่ 4 กับที่ 6 ถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 แล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยโดยไม่จำต้องฟังผลคำพิพากษาอีกคดีหนึ่งว่าใครเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท ปัญหาว่าฟ้องโจทก์คดีนี้เป็นฟ้องซ้อนหรือไม่ ศาลได้มีคำพิพากษาในประเด็นข้อนี้แล้วว่าไม่เป็นฟ้องซ้อน ปัญหาข้อนี้จึงยุติ ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย การที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ของจำเลยที่ 4 บางส่วนได้ออกทับที่ดิน

ของโจทก์ เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์คลาดเคลื่อนอันกระทบกระเทือนสิทธิของโจทก์ในส่วนที่ไม่ถูกต้องเท่านั้น ซึ่งสามารถแก้ไขให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ โจทก์จะขอให้เพิกถอนทั้งหมดหาได้ไม่ ปัญหาว่า ที่พิพาทคดีนี้เป็นคนละแปลงกับที่ดินซึ่งศาลพิพากษาว่าเป็นที่ของโจทก์ในอีกคดีหนึ่งนั้น เป็นข้อที่มิได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ทั้งมิได้เป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1282/2537

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของรัฐซึ่งโจทก์ได้ขออนุญาตจับจองตามที่กฎหมายกำหนดจนทางราชการอนุญาตให้โจทก์เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้เป็นการชั่วคราวโดยออกใบจอง (น.ส.2) ให้เป็นหลักฐาน โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ แม้จำเลยจะได้เข้ายึดถือครอบครองที่ดินพิพาทอันเป็นการแย่งการครอบครองของโจทก์เกินกว่า 1 ปีก็ตาม ก็เป็นการเข้ายึดถือครอบครองที่ดินของรัฐโดยมิได้รับอนุญาตจำเลยจึงอ้างเอาระยะเวลาการฟ้องเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง มาเป็นข้อต่อสู้โจทก์ไม่ได้ โจทก์บรรยายฟ้องถึงที่ตั้งของที่ดินพิพาทและเวลาที่เข้าครอบครองที่ดินพิพาท ตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงปัจจุบัน แม้ไม่ได้ระบุอาณาเขตกว้างยาวไว้ แต่มีแผนที่สังเขปท้ายฟ้องระบุอาณาเขตกว้างยาวไว้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของฟ้องฟ้องโจทก์จึงชอบด้วยกฎหมายส่วนรายละเอียดนอกจากนี้โจทก์สามารถนำสืบได้ในชั้นพิจารณา

มาตรา 31

คำพิพากษาฎีกาที่ 3393/2525

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 มีเจตนารมณ์จะปกป้องราษฎรให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อยสิบปี ดังนั้น การที่โจทก์กับผู้มีสิทธิ ในที่ดินทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดิน โดยส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน แม้จะเรียกว่าสัญญาจะซื้อขายและระบุในสัญญาว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้าม ชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญานี้จึงเป็นโมฆะ และถึงแม้ต่อมา จะมีการยกเลิกความในมาตรา 31 มิให้ใช้บังคับกับที่ดินในคดีนี้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่เป็นโมฆะแล้วนั้นกลับสมบูรณ์ได้อีก

คำพิพากษาฎีกาที่ 3444/2533

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่น ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นต้นไป นอกจากตกทอดทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 31 การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดก และทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าว โดยได้รับเงินกับมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

คำพิพากษาฎีกาที่ 5596/2536

จำเลยได้ขายและมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้ ฉ. และได้ขายและมอบการครอบครองที่พิพาทให้โจทก์ แต่การซื้อขายที่พิพาททั้งสองครั้งดังกล่าวไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และที่พิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการห้ามโอนภายในสิบปีการซื้อขายที่พิพาทระหว่างจำเลยกับ ฉ.และระหว่าง ฉ. กับโจทก์จึงไม่ถูกต้องตามแบบและเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามชัดแจ้งโดยประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 31 ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 แต่เมื่อจำเลยได้ขนย้าย

ออกไปจากที่พิพาทจึงถือว่าจำเลยได้สละเจตนาครอบครอง โดยไม่ยึดถือที่พิพาทอีกต่อไปตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 วรรคแรกการที่ ฉ. กับโจทก์ได้ซื้อและยึดถือที่พิพาทโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ต่อมาในระยะเวลาห้ามโอน ฉ. กับโจทก์ก็ยังไม่ได้สิทธิครอบครอง เนื่องจากถูกจำกัดโดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าวแต่เมื่อโจทก์ยังคงครอบครองที่พิพาทตลอดมาจนล่วงเลยระยะเวลาห้ามโอนแล้วโจทก์ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 นับแต่วันพ้นกำหนดห้ามโอนนั้น จำเลยไม่มีสิทธิเข้าเกี่ยวข้องในที่พิพาทอีก และเมื่อสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ โจทก์จึงบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่พิพาทให้แก่โจทก์ไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 456/2537

ประมวลกฎหมายที่ดิน ฯ มาตรา 31 วรรคท้าย บัญญัติว่า ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายการบังคับคดีการที่โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดที่ดินพิพาทไว้เพื่อรอการขายทอดตลาดเมื่อกำหนดเวลาห้ามโอนสิ้นสุดลง เป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี แม้ผลการยึดทรัพย์จะมิได้ทำให้สิทธิแห่งการครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยเปลี่ยนไปก็ตาม แต่เมื่อที่ดินพิพาทไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่มีอำนาจยึดได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 619/2537

แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท ผู้คัดค้านได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่วันทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 31 บทบัญญัติดังกล่าวมีเจตนาจะปกป้องราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยให้เป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาห้ามโอนผู้คัดค้านจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 5083/2537

จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน 10 ปีจากโจทก์ แม้โจทก์จะได้สละการครอบครองและมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้วก็เป็นการซื้อมาและเข้าครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่พิพาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 6132/2537

ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน 10 ปี นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 31 จำเลยจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้แก่โจทก์ได้ การที่โจทก์จำเลยทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 113 เดิม (มาตรา 150 ที่แก้ไขใหม่) แม้พ้นกำหนดห้ามโอนสิบปีแล้วสัญญาซื้อขายดังกล่าวก็ไม่มีผลบังคับ โจทก์จึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย

คำพิพากษาฎีกาที่ 4850/2538

ที่ดินพิพาทที่โจทก์ได้รับมาอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนเป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิครอบครองให้ โจทก์มีสิทธิเพียงทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่อาจสละ

หรือโอนสิทธิครอบครองให้แก่ผู้อื่นได้การที่โจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งสองจึงไม่มีผลตามกฎหมาย โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5681/2538

ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีข้อกำหนดห้ามโอน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 เป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอน ผู้ที่ได้ที่ดินยังไม่มีสิทธิครอบครองไม่ว่าจะตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่อาจโอนสิทธิครอบครองให้แก่บุคคลใด จะโอนกันได้ต่อเมื่อพ้นกำหนดเงื่อนไขห้ามโอนแล้ว เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์การที่โจทก์อ้างว่า ย.ยกที่ดินและมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้ในระหว่างเวลาที่มีเงื่อนไขห้ามโอน ถือได้ว่า ย. ยังไม่มีสิทธิครอบครอง จึงไม่อาจโอนสิทธิครอบครองให้แก่โจทก์ได้ เมื่อ ย. ถึงแก่กรรมที่ดินพิพาทจึงตกทอดทางมรดกแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาท การที่โจทก์ยังคงครอบครองอยู่จึงเป็นการครอบครองแทนทายาทของ ย. โจทก์จะต้องเปลี่ยนลักษณะการครอบครองโดยบอกกล่าวไปยังทายาทของ ย. เพื่อเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือครอบครองแทนมาเป็นยึดถือครอบครองเพื่อตนเสียก่อนจึงจะได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 6855/2541

บทบัญญัติมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลย เพื่อสร้างโรงเรียน แต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 ให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลยตามเนื้อที่ดินที่จะแบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกันมีกำหนด 10 ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห.ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียน อันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบทกฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

โจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์มรดกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 คืนจากจำเลย เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมในส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 ไม่เป็นผลเพราะตกเป็นโมฆะ จำเลยย่อมมิใช่ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมของ ห. ผู้ตาย จึงอ้างอายุความมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 และ 1755 มาเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ ทั้งโจทก์มิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งผู้ทำพินัยกรรมได้กระทำโดยสำคัญผิด ถูกกลฉ้อฉลหรือถูกข่มขู่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1708 และ 1709 จึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความตามมาตรา 1710

จำเลยมีสิทธิขอรับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 42264 ในฐานะผู้รับพินัยกรรมโจทก์ซึ่งมิได้รับประโยชน์จาก

พินัยกรรมจึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1608 วรรคท้าย

คำพิพากษาฎีกาที่ 3307/2543

โจทก์และจำเลยที่ 1 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113(เดิม)

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการจัดให้ราษฎรทำกินจึงปกป้อง ราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี ภายในกำหนดระยะเวลา ดังกล่าวซึ่งทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยเป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จะสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ ให้แก่ จำเลยที่ 1 ไม่ได้ ศาลจึงยกบทบัญญัติมาตรา 411 แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขึ้นปรับแก่คดีนี้ไม่ได้

นับแต่โจทก์และจำเลยที่ 1 ซื้อขายที่ดินพิพาทกันตั้งแต่ปี 2530จำเลยที่ 1 ได้ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาจนปัจจุบัน แม้จะถือว่าในระหว่างระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอน จำเลยที่ 1 ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ก็ตาม แต่ในปี 2533 ซึ่งเป็นระยะเวลาพ้นกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายแล้ว จำเลยที่ 1 ได้ฟ้องต่อศาลขอให้บังคับโจทก์โอนที่ดินพิพาทให้จำเลย ดังนี้ ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาทโดยบอกกล่าวแสดงเจตนาไปยังโจทก์ว่า จะไม่ยึดถือที่ดินพิพาทแทน โจทก์อีกต่อไปอันเป็นการแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์นับตั้งแต่วันที่จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องดังกล่าว โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อปี 2539 จึงเป็นการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองเมื่อพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องจำเลยที่ 1 เอาคืนซึ่งการครอบครอง ส่วนจำเลยที่ 2และที่ 3 แม้จะมิได้อุทธรณ์ด้วยแต่เนื่องจากกรณีนี้เกี่ยวด้วยการชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยชี้ขาดให้มีผลไปถึงจำเลยที่ 2 และที่ 3 ด้วย จึงชอบแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 7011/2543

ห.ได้ขายและมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ถือได้ว่า ห. สละเจตนายึดถือการครอบครอง การครอบครองของ ห. ย่อมสิ้นสุดลงตาม ป.พ.พ. มาตรา 1377 วรรคแรก แม้โจทก์ได้ซื้อและยึดถือทำประโยชน์เพื่อตนในระยะเวลาห้ามโอน โจทก์ก็ไม่ได้สิทธิครอบครองเนื่องจากถูกจำกัดสิทธิโดยบทบัญญัติแห่ง ป.ที่ดิน มาตรา 31 แต่เมื่อโจทก์ได้ครอบครองมาจนเลยเวลาห้ามโอนแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1367 นับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 6532/2544

บทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 31 มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอน แม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ส่วนสัญญาจำนองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจำนองเป็นประกันในวงเงินเท่ากับราคาที่ซื้อขายกัน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขาย เห็นได้ว่าสัญญาจำนองเป็นประกัน

และสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อจะขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจำนองและสิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155

โจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายในระยะเวลาห้ามโอนรวมถึงการเข้าแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ดังนั้น การยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยจึงถือได้ว่าจำเลยครอบครองไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 และมาตรา 155 โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้ การที่โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาต่างๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะจึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

คำพิพากษาฎีกาที่ 36/2549

ขณะที่ผู้ร้องและ ป. ผู้ตายทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันนั้น ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินมีข้อกำหนดห้าม ป. โอนที่ดินไปยังบุคคลอื่นภายในสิบปีตาม ป. ที่ดิน มาตรา 31 และยังอยู่ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนนั้น สัญญาซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 ไม่ว่าผู้ร้องจะครอบครองนานเพียงใด ผู้ร้องก็ไม่ได้สิทธิครอบครองและถึงแม้ว่าผู้ตายตกลงจะโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ร้องเมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว ก็ไม่อาจทำได้เช่นกัน ผู้ร้องจึงไม่อยู่ในฐานะเจ้าหนี้กองมรดกของผู้ตายที่จะบังคับให้โอนที่ดินแปลงดังกล่าวแก่ผู้ร้อง และถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในอันที่จะร้องขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

มาตรา 54

คำพิพากษาฎีกาที่ 2162/2537

แม้การที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยมิชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 86 จะทำให้คนต่างด้าวนั้นถือสิทธิหรือใช้สิทธิในที่ดินที่ได้มาอย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้และต้องจำหน่ายที่ดินนั้นไปตามมาตรา 94 แต่ก็มิใช่ว่าการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวจะไม่มีผลเสียเลย เนื่องจากคนต่างด้าวยังคงมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา 94 ทั้งยังมีสิทธิได้รับชำระราคาที่ดินซึ่งได้จากการจำหน่ายตามมาตรา 54 ดังนั้น แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าวโจทก์ก็มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 แบ่งทรัพย์สินที่ดินและบ้านซึ่งโจทก์กับจำเลยที่ 1 ร่วมกันซื้อมาได้ กรณีถือว่าคดีแพ่งที่โจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์จากจำเลยที่ 1 โจทก์มีฐานะเป็นเจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 การกระทำของจำเลยที่ 1 ที่โอนขายที่ดินและบ้านดังกล่าวไปเสีย จึงครบองค์ประกอบความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 350

มาตรา 56

คำพิพากษาฎีกาที่ 4195/2528

ด้านหลังของที่ดินพิพาทอยู่ติดกับแนวเขา มีลักษณะเจาะปรับพื้นที่ดินให้เสมอเข้าไปในไหล่เขายาว 10 วาเศษ ที่ดินพิพาทด้านหน้าก็มีสภาพค่อย ๆ ลาดต่ำลงไป ที่ดินพิพาทจึงมีลักษณะเป็นที่เขา กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497หมวด 3 ข้อ 8 ห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เขาเมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่เขา โฉนดที่ดินของโจทก์จึงออกทับที่เขาเป็นการไม่ชอบ แม้คณะกรรมการสอบสวนที่อธิบดีกรมที่ดินตั้งขึ้นจะได้ชี้ขาดว่าการออกโฉนดเป็นไปโดยชอบด้วยระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายแล้วก็ตามก็อาจเป็นการรับฟังข้อเท็จจริงมาผิดพลาดและไม่ผูกพันให้ศาลต้องฟังว่า

ที่ดินพิพาทไม่ใช่ที่เขาด้วย ที่ดินพิพาทเป็นที่เขาเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ใช่เป็นของโจทก์โจทก์ย่อมขอให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5709/2533

ศาลพิพากษาว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์ โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองเพื่อขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อที่ดินอำเภอในที่พิพาทต่อมาจำเลยที่ 1 ที่ 2 ที่ 3 ซึ่งดำรงตำแหน่งนายอำเภอ ที่ดินอำเภอ และปลัดอำเภอตามลำดับเป็นผู้รับผิดชอบและมีอำนาจออกเอกสารใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์และทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินในเขตอำนาจ ย่อมทราบดีว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ ได้ร่วมกันดำเนินการจัดสรรออกใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทับที่พิพาทให้จำเลยที่ 4 กับทำนิติกรรมโอนขายที่ดินระหว่างจำเลยที่ 4 กับที่ 6 ถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 แล้วโจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยโดยไม่จำต้องฟังผลคำพิพากษาอีกคดีหนึ่งว่าใครเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท ปัญหาว่า ฟ้องโจทก์คดีนี้เป็นฟ้องซ้อนหรือไม่ ศาลได้มีคำพิพากษาในประเด็นข้อนี้แล้วว่าไม่เป็นฟ้องซ้อน ปัญหาข้อนี้จึงยุติ ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย การที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ของจำเลยที่ 4 บางส่วนได้ออกทับที่ดินของโจทก์ เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์คลาดเคลื่อนอันกระทบกระเทือนสิทธิของโจทก์ในส่วนที่ไม่ถูกต้องเท่านั้น ซึ่งสามารถแก้ไขให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ โจทก์จะขอให้เพิกถอนทั้งหมดหาได้ไม่ ปัญหาว่า ที่พิพาทคดีนี้เป็นคนละแปลงกับที่ดินซึ่งศาลพิพากษาว่าเป็นที่ของโจทก์ในอีกคดีหนึ่งนั้น เป็นข้อที่มิได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ทั้งมิได้เป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย

คำพิพากษาฎีกาที่ 280/2537

ที่ดินของโจทก์ทั้งห้าเป็นที่ดินมือเปล่า ซึ่งได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องจากผู้ครอบครองเดิมตลอดมาก่อน ประมวลกฎหมายที่ดินฯใช้บังคับ แต่โจทก์ทั้งห้ามิได้แจ้งการครอบครองไว้ แม้ภายหลังจะมีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ออกมายกเลิกความใน มาตรา 5 วรรคสองแห่ง พระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แต่ก็ไม่มีผลบังคับย้อนหลัง โจทก์ทั้งห้าจึงไม่มีสิทธิครอบครองขึ้นมาใหม่ เว้นแต่จะเข้าหลักเกณฑ์ตาม มาตรา 58 ทวิ,59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินฯ และระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแห่งชาติฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2515) หมวด 2 ข้อ 4 ซึ่งเป็นกรณีมีเหตุสมควรและไม่มีเจตนาฝ่าฝืน เมื่อโจทก์ทั้งห้าอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นของตนซึ่งได้ครอบครองต่อเนื่องจากผู้ครอบครองเดิมตลอดมา แม้มิได้แจ้งการครอบครองไว้แต่ก็ยังมีสิทธิครอบครองอยู่ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 58 ทวิและ 59 ทวิ และได้ยื่นคำร้องต่อจำเลยเพื่อขอให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งห้า จำเลยทั้งสามโต้แย้งว่าที่ดินโจทก์ทั้งห้าครอบครองเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินและไม่ยอมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งห้าย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ทั้งห้าแล้วโจทก์ทั้งห้าจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสาม

คำพิพากษาฎีกาที่ 8007/2543

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยไม่ชอบขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามเจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้แก่จำเลยเป็นคำฟ้องที่ขอให้บังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้กระทำการหรือไม่กระทำการ เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินเป็นจำเลย จึงขอให้บังคับ เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ได้ ตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 วรรคสอง คำขอของโจทก์จึงไม่ชอบและไม่อาจบังคับได้

มาตรา 57

คำพิพากษาฎีกาที่ 7543/2548

คำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อนที่วินิจฉัยว่าผู้ร้องเป็นเจ้าของที่ดินตามคำร้องขอ เป็นเพียงการวินิจฉัยรองรับสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ร้อง ทำให้ผู้ร้องมีสิทธิยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แก้ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินมาเป็นชื่อของผู้ร้องตามที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 57 บัญญัติไว้ แต่เมื่อการใช้สิทธิของผู้ร้องถูกเจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธโดยอ้างเหตุผู้ร้องไม่ยอมชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา 103 จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินโต้แย้งสิทธิของผู้ร้องโดยตรง ต้องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 ผู้ร้องต้องนำคดีมาสู่ศาลเป็นคดีมีข้อพิพาทโดยต้องฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินต่อศาลเพื่อให้วินิจฉัยว่าเจ้าพนักงานที่ดินมีเหตุตามกฎหมายในการไม่ยอมจดทะเบียนหรือไม่ ฉะนั้นการที่ผู้ร้องนำคดีเข้าสู่ศาลโดยทำเป็นคำร้องขอเพราะถือว่าเป็นการใช้สิทธิทางศาล ทั้ง ๆ ที่ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายรองรับให้กระทำได้จึงไม่ถูกต้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 7543/2548

แม้คำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อนจะวินิจฉัยว่าผู้ร้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำร้อง ก็เป็นเพียงการรับรองสิทธิในที่ดินแก่ผู้ร้อง ทำให้ผู้ร้องมีสิทธิยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แก้ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดมาเป็นชื่อผู้ร้อง ตามที่ ป. ที่ดิน มาตรา 57 บัญญัติไว้ การที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการใช้สิทธิของผู้ร้องโดยอ้างเหตุว่าผู้ร้องไม่ยินยอมชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม ป. ที่ดิน มาตรา 103 เป็นกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินโต้แย้งสิทธิของผู้ร้องตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 ผู้ร้องพึงต้องนำคดีมาสู่ศาลในลักษณะของคดีมีข้อพิพาท การที่ผู้ร้องนำคดีเข้าสู่ศาลโดยทำเป็นคำร้องขอเพราะถือเป็นการใช้สิทธิทางศาล ไม่มีกฎหมายรองรับให้กระทำได้

มาตรา 58

คำพิพากษาฎีกาที่ 332/2527

จำเลยเป็นพนักงานพิสูจน์ มีหน้าที่ในการพิสูจน์การครอบครองที่ดินแล้วกรอกข้อความในแบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารดังกล่าวจึงอยู่ในความดูแลครอบครองของจำเลยก่อนส่งไปยังศูนย์หรือผู้ควบคุมสาย เมื่อเอกสารนี้ถูกปลอมลายมือชื่อของ จ. ผู้มีหน้าที่ปกครองท้องที่และระวังแนวเขต โดยจำเลยมีโอกาสกระทำเองหรือร่วมกับจำเลยอื่นกระทำขึ้น จำเลยจึงมีความผิดฐานปลอมเอกสารโดยอาศัยโอกาสที่ตนมีหน้าที่นั้น

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 บัญญัติให้นายอำเภอมีอำนาจแต่งตั้งให้ผู้ซึ่งได้รับการอบรมเป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนในการเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์. และในการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายนั้นให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาจำเลยเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากนายอำเภอให้เป็นพนักงานพิสูจน์ มีหน้าที่ในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน จึงเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

คำพิพากษาฎีกาที่ 1329/2529

กรมที่ดินจ้าง ป.เป็นลูกจ้างชั่วคราว และนายอำเภอมีคำสั่งแต่งตั้ง ป.ให้ปฏิบัติหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน ป.จึงเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา ตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 จำเลยซื้อที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) อยู่แล้วจำเลยได้ไปขอให้ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก) โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศสำหรับที่ดินนั้นอีก โดยแจ้งต่อ ป. เจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนว่าที่ดินดังกล่าวยังไม่เคยมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาก่อน จนทางราชการออก น.ส.3 ก. ให้จำเลย แต่ในที่สุดผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งเพิกถอนเพราะเหตุจำเลยแจ้ง

ข้อความอันเป็นเท็จดังนี้ เกิดความเสียหายขึ้นแล้ว การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดฐานแจ้งความเท็จตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 137

มาตรา 58 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 293/2535

โจทก์เข้าจับจองครอบครองที่ดินซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่าเนื้อที่ 12 ไร่เศษ หลังจากที่ประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วจึงเป็นที่ดินที่ไม่อาจจะแจ้งการครอบครองได้ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ถึงแม้จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายได้ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ(3) ก็ตาม แต่ก็ต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 2(พ.ศ. 2515) หมวด 4ข้อ 9(2)(ค) กำหนดไว้ด้วย จึงจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ ดังนั้น เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้มีหนังสือให้โจทก์ออกจากที่พิพาทอันเป็นข้อแสดงให้เห็นว่า ไม่มีการอนุมัติให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายสำหรับที่ดินที่พิพาทแล้วที่ดินที่พิพาทจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนดไว้ในอันที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้โจทก์ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 380/2536

แม้จะรับฟังตามที่โจทก์นำสืบว่า โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยแต่เมื่อขณะทำการซื้อขายที่ดินพิพาทยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนที่ดินพิพาทภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ ประกอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 แม้โจทก์จะครอบครองที่ดินพิพาทมานานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง ที่ดินพิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1506/2536

ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ วรรคห้า ห้ามมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่การตกทอดทางมรดกโจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินจาก ส. บิดาจำเลยเมื่อวันที่19 ตุลาคม 2529 โดยระบุว่า ส. ได้รับเงินค่าซื้อขายที่พิพาทจากโจทก์ครบถ้วนแล้ว และยินยอมมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่พิพาทให้โจทก์ยึดถือไว้ ทั้งให้สิทธิโจทก์ทุกอย่างในการเข้าครอบครองปลูกสร้างอาคารในที่พิพาทนับแต่วันที่ทำสัญญา ซึ่งอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน ถือว่าสัญญาซื้อขายมุ่งประสงค์โอนสิทธิครอบครองทันที แม้ว่า ส. บิดาจำเลยได้ น.ส. 3 มาเมื่อวันที่ 25 และ 26 พฤษภาคม 2520 แล้ว ส. ทำสัญญาขายที่พิพาทให้โจทก์ในวันที่ 19 ตุลาคม 2529 เมื่อครอบครองที่พิพาทมา 9 ปี 5 เดือนแล้ว และกำหนดโอนกันวันที่ 19 กรกฎาคม 2531 ซึ่งเป็นเวลา 11 ปี 5 เดือน นับแต่ได้รับ น.ส.3 ก. มา การทำสัญญาซื้อขายในลักษณะดังกล่าวก็เพื่อหลีกเลี่ยงข้อห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายจึงตกเป็นโมฆะนับแต่วันทำสัญญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 113

คำพิพากษาฎีกาที่ 280 - 284/2537

ที่ดินของโจทก์ทั้งห้าเป็นที่ดินมือเปล่า ซึ่งได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องจากผู้ครอบครองเดิมตลอดมาก่อน ประมวลกฎหมายที่ดินฯใช้บังคับ แต่โจทก์ทั้งห้ามิได้แจ้งการครอบครองไว้ แม้ภายหลังจะมีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ออกมายกเลิกความในมาตรา 5 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แต่ก็ไม่มีผลบังคับย้อนหลัง โจทก์ทั้งห้าจึงไม่มีสิทธิครอบครองขึ้นมาใหม่

เว้นแต่จะเข้าหลักเกณฑ์ตาม มาตรา 58 ทวิ,59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินฯ และระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแห่งชาติฉบับที่ 2(พ.ศ. 2515) หมวด 2 ข้อ 4 ซึ่งเป็นกรณีมีเหตุสมควรและไม่มีเจตนาฝ่าฝืน เมื่อโจทก์ทั้งห้าอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นของตนซึ่งได้ครอบครองต่อเนื่องจากผู้ครอบครองเดิมตลอดมา แม้มิได้แจ้งการครอบครองไว้แต่ก็ยังมีสิทธิครอบครองอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 58 ทวิและ 59 ทวิ และได้ยื่นคำร้องต่อจำเลยเพื่อขอให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งห้า จำเลยทั้งสามโต้แย้งว่าที่ดินโจทก์ทั้งห้าครอบครองเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินและไม่ยอมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งห้าย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ทั้งห้าแล้วโจทก์ทั้งห้าจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสาม

คำพิพากษาฎีกาที่ 2155/2537

โจทก์เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ 4 เมษายน 2522 ตามมาตรา 58 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ทำสัญญาจะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยโดยตกลงจะชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือและส่งมอบที่ดินให้ในวันที่ 5 กันยายน 2531 ภายในกำหนดห้ามโอนตามบทบัญญัติดังกล่าว จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 113 (มาตรา 150 ที่แก้ไขใหม่) คู่สัญญาจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมโดยถือเสมือนหนึ่งว่าไม่มีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน จำเลยต้องคืนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้โจทก์ และโจทก์ก็ไม่มีสิทธิริบเงินที่รับไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5083/2537

จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน 10 ปีจากโจทก์ แม้โจทก์จะได้สละการครอบครองและมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้วก็เป็นการซื้อมาและเข้าครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่พิพาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 125/2538

พินัยกรรมทำขึ้นเพื่ออำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทพินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรกย่อมเป็นการแสดงเจตนาลวงด้วยสมรู้ระหว่างคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามเจตนาที่แสดงออกมานั้นจึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา155วรรคแรกส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาซื้อขายที่ถูกอำพรางไว้โดยพินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรกต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับนิติกรรมที่ถูกอำพรางตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา155วรรคสองที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10ปีตามประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา58ทวิและการโอนขายได้กระทำภายในกำหนดเวลาดังกล่าวถือได้ว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

คำพิพากษาฎีกาที่ 4850/2538

ที่ดินพิพาทที่โจทก์ได้รับมาอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนเป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบ สิทธิครอบครองให้โจทก์มีสิทธิเพียง ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่อาจสละหรือ โอนสิทธิครอบครองให้แก่ผู้อื่นได้การที่โจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งสองจึงไม่มีผลตามกฎหมายโจทก์ย่อมมี อำนาจฟ้อง ขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 303/2539

โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจาก พ. ซึ่ง พ. ยังไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทตามมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 โจทก์เข้า

ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทต่อเนื่องตลอดมา เมื่อมีการประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน โจทก์ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทต่อเจ้าหน้าที่ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 27 ตรี เนื่องจากโจทก์เดินทางไปประกอบอาชีพที่อื่น แต่โจทก์ได้ไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อนำสำรวจรังวัดออกโฉนดที่ดินเมื่อมีการเดินสำรวจแล้ว แต่เจ้าหน้าที่ให้รออยู่ก่อน ครั้นเมื่อไปพบตามกำหนดก็ได้รับแจ้งว่าหมดโครงการเดินสำรวจแล้ว แสดงว่าเหตุขัดข้องซึ่งทำให้ไม่มีการสำรวจรังวัดที่ดินพิพาทตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศมิใช่เป็นความผิดของโจทก์ ทั้งโจทก์ได้นำเจ้าพนักงานที่ดินไปทำการรังวัดที่ดินเพื่อออกโฉนดแล้ว ถือได้ว่าโจทก์ยังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินพิพาทและเป็นผู้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี แห่ง ป.ที่ดิน ซึ่งยังไม่พ้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น การขอออกโฉนดที่ดินของโจทก์จึงเป็นกรณีผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองสามารถขอออกโฉนดเป็นการเฉพาะรายได้ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 59 ทวิ วรรคหนึ่ง

พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ไม่ได้ยกเลิกสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด เมื่อปรากฏว่าโจทก์ดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดโดยจำเลยที่ 2 ได้มีหนังสือแจ้งต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าที่ดินพิพาทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ เห็นควรออกโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดตรวจสอบรายละเอียดและดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จำเลยทั้งสองจะปฏิเสธไม่ยอมออกโฉนดในที่ดินพิพาทเพียงเพื่อให้โจทก์ไปดำเนินการขอเอกสารสิทธิในที่ดินพิพาทตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 อีก เพราะโจทก์มีสิทธิดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้อยู่แล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 620/2539

โจทก์จำเลยทำ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาตามข้อกำหนดห้ามโอนเป็นการหลีกเลี่ยงข้อห้ามโอนย่อมตกเป็น โมฆะและเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ศาลชั้นต้นมีอำนาจ งดสืบพยานแล้วยกขึ้นวินิจฉัยชี้ขาดได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 24

คำพิพากษาฎีกาที่ 9087/2539

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่พิพาทจากจำเลยนั้น โจทก์ไม่ทราบว่ามีข้อกำหนดห้ามโอน นิติกรรมดังกล่าว จึงเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายย่อมตกเป็นโมฆะ โจทก์ไม่มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ที่ค้างชำระและจำเลยต้องคืนเงินที่โจทก์ชำระไว้โดยถือไม่ได้ว่าโจทก์กระทำตามอำเภอใจเหมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้ว่าตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระแต่อย่างใด

คำพิพากษาฎีกาที่ 3307/2543

โจทก์และจำเลยที่ 1 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113(เดิม)

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการจัดให้ราษฎรทำกินจึงปกป้อง ราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี ภายในกำหนดระยะเวลา ดังกล่าวซึ่งทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยเป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จะสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ ให้แก่ จำเลยที่ 1 ไม่ได้ ศาลจึงยกบทบัญญัติมาตรา 411 แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขึ้นปรับแก่คดีนี้ไม่ได้

นับแต่โจทก์และจำเลยที่ 1 ซื้อขายที่ดินพิพาทกันตั้งแต่ปี 2530จำเลยที่ 1 ได้ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาจนปัจจุบัน แม้จะถือว่าในระหว่างระยะเวลาที่มีข้อกำหนดห้ามโอน จำเลยที่ 1 ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ก็ตาม แต่ในปี 2533 ซึ่งเป็นระยะเวลาพ้นกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายแล้ว จำเลยที่ 1 ได้ฟ้องต่อศาลขอให้บังคับโจทก์โอนที่ดินพิพาทให้จำเลย ดังนี้ ถือ

ได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือที่ดินพิพาทโดยบอกกล่าวแสดงเจตนาไปยังโจทก์ว่า จะไม่ยึดถือที่ดินพิพาทแทน โจทก์อีกต่อไปอันเป็นการแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์นับตั้งแต่วันที่จำเลยที่ 1 ยื่นฟ้องดังกล่าว โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อปี 2539 จึงเป็นการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองเมื่อพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องจำเลยที่ 1 เอาคืนซึ่งการครอบครอง ส่วนจำเลยที่ 2 และที่ 3 แม้จะมิได้อุทธรณ์ด้วยแต่เนื่องจากกรณีนี้เกี่ยวด้วยการชำระหนี้อันไม่อาจแบ่งแยกได้ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยชี้ขาดให้มีผลไปถึงจำเลยที่ 2 และที่ 3 ด้วย จึงชอบแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 6505/2550

โจทก์ฟ้องจำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวและในฐานะเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นจำเลยที่ 2 กับฟ้องจำเลยที่ 3 ในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นจำเลยที่ 4 และฟ้องจังหวัดเป็นจำเลยที่ 5 ให้ร่วมกันออกโฉนดที่ดินเนื้อที่ 62 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา แต่การออกโฉนดที่ดินนั้นหากที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน 50 ไร่ อยู่ในอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หากเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ จะอยู่ในอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (จำเลยที่ 2) และผู้ว่าราชการจังหวัด (จำเลยที่ 4) ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 59 ทวิ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1 และที่ 3 ให้รับผิดในฐานะส่วนตัว สำหรับจำเลยที่ 5 ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดินซึ่งเป็นการกระทำในตำแหน่งหน้าที่ของจำเลยที่ 2 และที่ 4 จำเลยที่ 5 ไม่ได้โต้แย้งสิทธิโจทก์แต่อย่างใด โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1 ที่ 3 และที่ 5

คำพิพากษาฎีกาที่ 3487/2551

โจทก์กับจำเลยที่ 3 เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น แม้ตามหลักฐานจะปรากฏว่าจำเลยที่ 3 ไปขอออกใบจับจองที่ดินพิพาทในนามของตนแต่ผู้เดียว แต่ก็ต้องถือว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรสที่โจทก์มีสิทธิเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย การที่ภายหลังโจทก์กับจำเลยที่ 3 ตกลงหย่าขาดจากกันโดยจำเลยที่ 3 ตกลงยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพียงฝ่ายเดียวเพื่อการแบ่งทรัพย์สินจึงย่อมกระทำได้ หาได้ขัดต่อบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 8 วรรคสอง ที่ระบุให้โอนได้เฉพาะแต่ทายาทผู้รับโอนทางมรดกไม่ ข้อตกลงการแบ่งทรัพย์ที่จำเลยที่ 3 ทำต่อโจทก์เกี่ยวกับที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นโมฆะมีผลใช้บังคับได้ เพราะกรณีนี้เป็นการตกลงแบ่งทรัพย์ในฐานะที่โจทก์มีส่วนเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏจากพยานหลักฐานในสำนวนว่าโจทก์เป็นผู้เข้าทำกินในที่ดินพิพาทตลอดมา การออกโฉนดที่ดินแก่ที่ดินพิพาทในนามของจำเลยที่ 3 จึงเป็นการมิชอบ เพราะควรออกให้แก่โจทก์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน ป.ที่ดิน มาตรา 58 ทวิ ศาลจึงมีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยมิชอบนี้เสียได้ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 วรรคแปด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1032/2554

โจทก์ซื้อที่ดินเนื้อที่ประมาณ 80 ไร่ เป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีเอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน ต่อมา สำนักงานที่ดินอำเภอกันตังได้ประกาศและออกสำรวจที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน แต่มีระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ซึ่งออกโดยอาศัยประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดหลักเกณฑ์การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ได้ไม่เกิน 50 ไร่ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด โจทก์จึงขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็น 2 แปลง แปลงแรกจำนวน 50 ไร่ ให้สามีโจทก์มีชื่อถือแทน และอีกแปลงหนึ่งคือที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนที่เกินจาก 50 ไร่ ให้มีชื่อบิดาสามีโจทก์ถือแทน ดังนี้ ขณะโจทก์ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท โจทก์รู้อยู่ว่าโจทก์ไม่มีสิทธิจะขอออก เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด การที่โจทก์ให้บุคคลอื่นมีชื่อถือ

แทน และต่อมาโจทก์ฟ้องร้องขอให้โอนที่ดินคืนแก่โจทก์ จึงเป็นการกระทำเพื่อหลีกเลี่ยงหลักเกณฑ์การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของทางราชการ ถือเป็นการที่โจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

มาตรา 59

คำพิพากษาฎีกาที่ 8007/2543

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยไม่ชอบขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามเจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้แก่จำเลยเป็นคำฟ้องที่ขอให้บังคับเจ้าพนักงานที่ดินให้กระทำการหรือไม่กระทำการ เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินเป็นจำเลย จึงขอให้บังคับ เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ได้ ตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 วรรคสอง คำขอของโจทก์จึงไม่ชอบและไม่อาจบังคับได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 8113/2546

ตาม พ.ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 มาตรา 12 วรรคสาม คำว่า "สิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน" นั้น เมื่อพิจารณาจาก พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 5 ซึ่งบัญญัติรับรองถึงสิทธิของผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ สิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงหมายรวมถึงสิทธิครอบครองตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) ด้วย เมื่อ พ. ได้ขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีสิทธิครอบครองตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) ให้แก่จำเลย และจำเลยได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทตลอดมา จึงแสดงให้เห็นว่า พ. ได้สละสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทและโอนที่ดินพิพาทโดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่จำเลย เมื่อจำเลยรับโอนมาโดยชอบจำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 59 วรรคสอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทและไม่มีอำนาจนำที่ดินที่พิพาทมาใช้ในการปฏิรูปเพื่อเกษตรกรรม ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 26 (4)

มาตรา 59 เบญจ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2144/2537

เดิมที่ดินพิพาทเป็นของ ธ. มีเอกสารสิทธิสำหรับที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมา ธ. ขอออกเป็นโฉนดที่ดิน แล้ว ธ. นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้แก่ธนาคาร ส่วนจำเลยได้ฟ้อง ธ.ให้ชำระหนี้ตามเช็ค และธนาคารก็ฟ้อง ธ.ให้ชำระหนี้กับมีคำขอให้บังคับจำนองหลังจากที่จำเลยชนะคดีแล้วจำเลยนำยึดที่ดินพิพาทตามหลักฐานใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดในคดีที่จำเลยนำยึด ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยผู้ซื้อทรัพย์ ต่อมาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลชั้นต้นในคดีที่ธนาคารบังคับจำนองดังนี้ เมื่อในวันที่เจ้าพนักงานจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลตามใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทนั้น ธ.เจ้าของที่ดินพิพาทตามใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ไปขอออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวที่สำนักงานที่ดินจังหวัดก่อนแล้ว ย่อมมีผลให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทรวมตลอดไปถึงใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเป็นเอกสารสิทธิสำหรับที่ดินพิพาทเป็นอันยกเลิกไป แม้จำเลยจะได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทจากการซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตก็หามีผลบังคับแก่ที่ดินพิพาทไม่ และไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายจำเลยจึงไม่ได้สิทธิในที่ดินพิพาท

มาตรา 60

คำพิพากษาฎีกาที่ 4655/2534

แม้ฟ้องโจทก์อ้างว่า คำสั่งของจำเลยในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินที่ให้ออกโฉนดที่ดินพิพาท เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการฝ่าฝืนต่อบทกฎหมายและความเป็นจริง เพราะที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์เหตุผลเพียงเท่าที่อ้างจะถือว่าจำเลยกระทำการไปโดยไม่ชอบด้วยเหตุผลและไม่สุจริตหาได้ไม่ ทั้งมิได้บรรยายว่าจำเลยรับฟังข้อเท็จจริงหรือใช้ดุลพินิจโดยไม่มีพยานหลักฐานหรือเหตุผลสนับสนุนเพียงพอหรือโดยไม่สุจริต โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องเพิกถอนคำสั่งของจำเลย ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 60 ที่ระบุให้ฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันทราบคำสั่ง หมายถึงให้คู่กรณีฟ้องเพื่อขอให้ศาลพิจารณาพิพากษาเกี่ยวด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ว่าผู้ใดมีสิทธิดีกว่ากัน โดยเจ้าพนักงานที่ดินจะรอเรื่องการออกโฉนดไว้ก่อน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2312/2538

โจทก์ฟ้องว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์และโจทก์ครอบครองตลอดมาโจทก์ยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินจำเลยทั้งสองโต้แย้งคัดค้านว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินไม่ยอมออกโฉนดที่ดินพิพาทให้ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องโดยหาจำต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา60ไม่เพราะโจทก์มิได้ฟ้องจำเลยทั้งสองในฐานะเจ้าพนักงานผู้ออกโฉนดที่ดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 3803/2538

ประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา60ที่บัญญัติว่าเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งประการใดแล้วให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งนั้นหมายถึงให้คู่กรณีฟ้องขอให้ศาลพิจารณาพิพากษาว่าฝ่ายใดมีกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทดีกว่ากันเมื่อจำเลยในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของประมวลกฎหมายที่ดินฯโดยรวบรวมพยานหลักฐานทั้งของฝ่ายโจทก์และฝ่ายผู้คัดค้านเปรียบเทียบกันแล้วเห็นว่าพยานหลักฐานของฝ่ายผู้คัดค้านมีเหตุผลดีกว่าจึงมีคำสั่งให้งดออกโฉนดที่ดินให้โจทก์โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว แม้จำเลยเป็นฝ่ายชนะคดีเพราะโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องแต่การที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่าที่พิพาทมิได้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้เลี้ยงสัตว์ร่วมกันแต่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าอาจเป็นที่เสียหายแก่จำเลยจำเลยย่อมมีสิทธิฎีกาโต้แย้งได้ สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเกิดขึ้นและเป็นอยู่ตามสภาพของที่ดินและการใช้ร่วมกันของประชาชนโดยไม่ต้องมีเอกสารของทางราชการกำหนดให้เป็นที่สาธารณ ประโยชน์ที่พิพาทเป็นที่ที่ราษฎรใช้เลี้ยงสัตว์ก่อนที่ ล. และ ค. จะเข้าครอบครองจึงเป็นสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโจทก์จะอ้างว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์เพราะ ค. ผู้ขายให้โจทก์ครอบครองที่พิพาทมานานแล้วหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 53-54/2540

บทบัญญัติในมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเพียงการกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิกันในการขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น แม้จะมีข้อกำหนดไว้ว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งการอย่างไรแล้วให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันทราบคำสั่งก็ตาม แต่ข้อกำหนดดังกล่าวคงเป็นเพียงการกำหนดขั้นตอนเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติภายหลังจากที่ได้สั่งการไปแล้ว คือ หากมีการฟ้องคดีต่อศาลก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินรอเรื่องไว้จนกว่าศาลจะได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งแล้วแต่กรณี หากใช่เป็นเงื่อนไขในการฟ้องคดีต่อศาลไม่ ทั้งบทบัญญัติดังกล่าวก็มิได้มีข้อห้ามมิให้ฟ้องคดี หากมิได้ดำเนินการตาม

ขั้นตอนที่กำหนดไว้ในบทบัญญัติดังกล่าวก่อนด้วย ดังนั้น เมื่อโจทก์ทั้งสองถูกโต้แย้งสิทธิตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 1142/2541

แม้ที่ดินพิพาทจะอยู่ภายในเขตของนิคมอุตสาหกรรมบ้านไร่ จำเลยที่ 4 ก็ตาม แต่ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งยังไม่ถูกยกเลิกเพิกถอนหรือถูกนิคมสหกรณ์บ้านไร่ขอกินเป็นแนวเขตชานคลองมาก่อนที่โจทก์จะยื่นคำขอรังวัดที่ดินพิพาท ประกอบกับโจทก์ได้ครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อน และโจทก์ไม่ได้เป็นสมาชิกของนิคม จึงเชื่อได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของโจทก์ไม่ใช่ที่ดินของรัฐ ซึ่งรัฐย่อมไม่มีอำนาจนำไปจัดตั้งเป็นนิคมตาม พ.ร.บ.จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 มาตรา6 หรือให้กรมส่งเสริมสหกรณ์จำเลยที่ 5 มีอำนาจปฏิบัติการเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์สำหรับบำรุงส่งเสริมกิจกรรมและการจัดทำสิ่งก่อสร้างอันเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมของนิคมตามมาตรา 14 ได้ การที่เจ้าพนักงานที่ดินจำเลยที่ 1 อ้างว่าไม่สามารถดำเนินการรังวัดออกโฉนดที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้เพราะจะต้องกันแนวเขตชานคลองสหกรณ์หรือคลองลัดแสมดำจากกึ่งกลางคลองเป็นรัศมี 40 เมตรตามข้อคัดค้านของจำเลยที่ 4 และที่ 5 จึงเป็นข้อกล่าวอ้างที่ไม่มีกฎหมายสนับสนุน

บทบัญญัติใน ป.ที่ดิน มาตรา 60 วรรคหนึ่ง เป็นการให้ดุลพินิจพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจำเลยที่ 1 ที่จะทำการสอบสวนเปรียบเทียบหรือไม่ก็ได้มิได้บังคับว่าจำเลยที่ 1 จะต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบทุกกรณี บทบัญญัติดังกล่าวจึงมิใช่เป็นกรณีที่มีกฎหมายให้ฝ่ายบริหารวินิจฉัยข้อพิพาทก่อน ทั้งไม่ปรากฏว่า จำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบแล้วโจทก์ไม่ยินยอมให้สอบสวนเปรียบเทียบ ทั้งการที่ไม่มีการเปรียบเทียบก็เป็นการใช้ดุลพินิจไม่เปรียบเทียบของจำเลยที่ 1 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีต่อศาลโดยตรงได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 8793/2543

บทบัญญัติมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินฯ เป็นเพียงการกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการในกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิกันในการขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น แม้จะมีข้อกำหนดไว้ว่าเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งการอย่างไรแล้ว ให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันทราบคำสั่งก็ตาม แต่ข้อกำหนดดังกล่าวคงเป็นเพียงการกำหนดขั้นตอนเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติภายหลังจากที่ได้สั่งการไปแล้ว คือหากมีการฟ้องคดีต่อศาลก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินรอเรื่องไว้จนกว่าศาลจะได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งหาใช่เป็นเงื่อนไขในการฟ้องคดีต่อศาลไม่ ทั้งบทบัญญัติดังกล่าวก็มิได้ห้ามมิให้ฟ้องคดีหากมิได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ดังที่บัญญัติห้ามไว้ในกฎหมายอื่นดังนั้น เมื่อโจทก์ถูกโต้แย้งสิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 55 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 670/2544

การรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ประชาชน หากมีผู้โต้แย้งคัดค้านเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการไปตามที่ตกลงหากตกลงกันไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควรตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 60 วรรคแรก ซึ่งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินหาเป็นยุติไม่ คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งมีสิทธิที่จะฟ้องคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งต่อศาลได้ภายใน 60 วัน นับแต่ได้ทราบคำสั่งดังกล่าว แต่ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่บุคคลใดอันเป็นการใช้ดุลพินิจสั่งการตามที่ตนได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบไปโดยสุจริตตามอำนาจหน้าที่

ชอบด้วยมาตรา 60 แล้วอีกฝ่ายย่อมไม่มีอำนาจที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

คำพิพากษาฎีกาที่ 4725/2545

แม้โจทก์จะบรรยายคำฟ้องโดยตั้งประเด็นกล่าวหาว่า จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โดยการสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่ ช. ผู้คัดค้านในทำนองให้รับผิดฐานละเมิด แต่ในคำฟ้องของโจทก์คงบรรยายฟ้องลอย ๆ ว่าจำเลยที่ 2 ไม่พิจารณาหลักฐานให้รอบคอบถูกต้องชัดเจนโดยไม่ได้บรรยายข้อเท็จจริงโดยชัดแจ้งว่าจำเลยที่ 2 พิจารณาหลักฐานไม่รอบคอบอย่างไรกระทำโดยประมาทปราศจากความระมัดระวังอย่างไรโดยเฉพาะอย่างยิ่งคำขอท้ายคำฟ้องโจทก์ขอเพียงให้ศาลพิพากษาว่าคำสั่งของสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการสาขาบางพลี ไม่ชอบด้วยกฎหมายและให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว กับให้จำเลยทั้งสองออกโฉนดที่ดินเลขที่ 1020 ให้แก่โจทก์ถือไม่ได้ว่าโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสองให้รับผิดฐานละเมิดแต่มีลักษณะเป็นการโต้แย้งคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 60 ซึ่งโจทก์ชอบที่จะดำเนินการตามขั้นตอนตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 60 กำหนด ด้วยการฟ้อง ช. ผู้คัดค้าน โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่ 2

ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 60 บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสั่งการไปตามที่เห็นสมควร จำเลยที่ 2 จึงมีอำนาจสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่ ช. ผู้คัดค้านได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5509/2545

โจทก์กับจำเลยทั้งสี่พิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนเปรียบเทียบแล้วมีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินแก่จำเลยทั้งสี่ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 60 เมื่อจำเลยทั้งสี่ได้รับโฉนดที่ดินแล้วอาจมีการโอนที่ดินพิพาทต่อไป ซึ่งหากศาลพิพากษาในภายหลังว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ โจทก์อาจได้รับความเสียหาย กรณีมีเหตุสมควรกำหนดวิธีการคุ้มครองประโยชน์ของโจทก์ในระหว่างพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 264

<u>คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลปกครองสูงสุดเกี่ยวกับมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</u>

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 507 /2545

ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินและนำเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจรังวัดที่ดินแปลงดังกล่าว ในวันรังวัดนี้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 ซึ่งเป็นผู้ปกครองท้องที่ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 มอบหมายให้ทำการระวังชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณะ (คลองปากบาง) แทน ได้รับรองแนวเขตด้านที่ติดต่อกับคลองปากบางให้แก่ผู้ฟ้องคดี และก่อนที่จะมีการออกโฉนดที่ดิน ให้แก่ผู้ฟ้องคดี ทางศูนย์อำนวยการเดินสำรวจจังหวัดสระบุรี – นครนายกได้ขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ตรวจสอบแนวเขตดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง ปรากฏว่าในครั้งนี้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 ไม่รับรองแนวเขตให้แก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีจึงอุทธรณ์การคัดค้านแนวเขตที่ดินต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และที่ 3 รวมทั้งได้ทำหนังสือขอให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรีชะลอการพิจารณาออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีไว้ก่อน และผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้เพิกถอนการคัดค้านแนวเขตดังกล่าว กรณีจึงเป็นการโต้แย้งการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 ที่ได้กระทำการแทนผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ในเรื่องการระวังชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณะ และการกระทำดังกล่าวเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการดำเนินการออกโฉนดที่ดินเท่านั้น ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินถือว่าการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 ไม่รับรองแนวเขตนี้เป็นการโต้แย้งสิทธิครอบครองที่ดินของผู้ฟ้องคดีตามมาตรา 60 ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบว่าฝ่ายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินบริเวณนั้นดีกว่ากันเสียก่อน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกันแล้ว

จึงจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิตามที่ตกลงกัน แต่ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร หากฝ่ายใดไม่พอใจในคำสั่งนั้นก็มีสิทธิฟ้องต่อศาลได้ เนื่องจากกรณีนี้เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 ไม่รับรองแนวเขตแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบและมีคำสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดเกี่ยวกับคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีก็มีหนังสือขอให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรีระงับการพิจารณาเรื่องดังกล่าวเสียก่อน และได้อุทธรณ์ไปยังผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และที่ 3 ฉะนั้น กรณีนี้จึงเป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ของรัฐยังมิได้มีคำสั่งทางปกครองเกี่ยวกับคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี อันจะเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีนำมาฟ้องต่อศาลปกครองได้ เพราะผู้ฟ้องคดียังมิได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่จะถือว่าเป็นผู้เสียหายที่มีสิทธิฟ้องคดีนี้ตามนัยมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ได้ ดังนั้น ที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องนี้ไว้พิจารณา ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วยในผล เมื่อได้วินิจฉัยเช่นนี้แล้วก็ไม่จำต้องวินิจฉัยในประเด็นอื่น

จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่สั่งไม่รับคำฟ้องนี้ไว้พิจารณา

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดโดยมติที่ประชุมใหญ่ที่ 606/2545

ศาลปกครองสูงสุดโดยมติที่ประชุมใหญ่วินิจฉัยว่า การฟ้องคดีต่อศาลปกครองในประเด็นเกี่ยวกับความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งตามมาตรา 60 วรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฟ้องคดีสามารถฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินต่อศาลปกครองได้ภายในระยะเวลาตามมาตรา 60 วรรคสอง โดยไม่ต้องอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ตามขั้นตอนและระยะเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 เสียก่อน เนื่องจากขั้นตอนตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นวิธีการปฏิบัติราชการทางปกครองที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ และมีหลักเกณฑ์ประกันความเป็นธรรม หรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 อยู่แล้ว ดังนั้น ในการสั่งสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีกรณีที่จะต้องระบุถึงเหตุแห่งการอุทธรณ์ตามนัยมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ไว้ในคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบอีกแต่อย่างใด

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 210 /2546

ในขณะที่ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องคดีนี้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ได้ดำเนินการรังวัดและจัดทำแผนที่ที่ดินที่รังวัดไว้เท่านั้น ยังมิได้ดำเนินการตามกฎหมายต่อไป เพราะมีเจ้าของที่ดินข้างเคียงคัดค้านแนวเขต ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 60 กำหนดว่า เมื่อมีผู้โต้แย้งสิทธิกัน พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบว่าฝ่ายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่ากันเสียก่อน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน แล้วจึงจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิตามที่ตกลงกัน แต่ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร หากฝ่ายใดไม่พอใจในคำสั่งนั้นก็มีสิทธิฟ้องต่อศาลได้ และเนื่องจากกรณีนี้ เมื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงคัดค้านแนวเขตแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบและมีคำสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดเกี่ยวกับคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีก็มายื่นคำฟ้องต่อศาลปกครองเสียก่อน ฉะนั้น กรณีนี้จึงเป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ของรัฐยังมิได้มีคำสั่งทางปกครองเกี่ยวกับคำ

ขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี อันจะเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีนำมาฟ้องต่อศาลปกครองได้ เพราะผู้ฟ้องคดียังมิได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่จะถือว่าเป็นผู้เสียหายที่มีสิทธิฟ้องคดีนี้ตามนัยมาตรา 42 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ได้แต่เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงภายหลังจากที่ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องคดีนี้แล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบที่ดินตาม น.ส. 3 ก. เลขที่ 1877 เลขที่ดิน 376 และมีคำสั่งที่ 11/2545 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2545 สั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ(ผู้ฟ้องคดี) ได้ตามระยะและแนวเขตที่กำหนดในรูปแผนที่ออกโฉนดที่ดิน (ร.ว.9) ฉบับลงวันที่ 14 กันยายน 2544 และหากผู้ขอไม่พอใจก็ให้ไปดำเนินการฟ้องหรือร้องต่อศาลภายใน 60 วัน นับแต่ทราบคำสั่งนี้ เมื่อฟ้องแล้วให้นำหลักฐานการรับฟ้องไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน หากไม่ฟ้องหรือร้องต่อศาลภายในกำหนดให้ดำเนินการตามคำสั่งนี้ ฉะนั้นเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม ศาลปกครองสูงสุดจึงไม่รับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีในประเด็นนี้ไว้พิจารณา ที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องในประเด็นนี้ไว้พิจารณา ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วยในผล ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ฟ้องคดีที่จะฟ้องคดีตามคำสั่ง ที่ 11/2545 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2545 โดยให้มายื่นฟ้องใหม่ได้ภายใน 60 วัน นับแต่ทราบคำสั่งของศาลปกครองสูงสุดนี้

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 399 /2546

ในเรื่องการระวังชี้และรับรองแนวเขตทางสาธารณประโยชน์ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 มีหนังสือถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 แจ้งผลการระวังชี้แนวเขตทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวนั้น เป็นการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ระหว่างผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 ที่ยังไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ฟ้องคดีเกี่ยวกับคำขอออกโฉนดที่ดินแต่อย่างใด การกระทำดังกล่าวเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการดำเนินการออกโฉนดที่ดินเท่านั้น ซึ่งตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินถือว่าการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 ไม่รับรองแนวเขตที่ดินนี้ เป็นการโต้แย้งสิทธิครอบครองที่ดินของผู้ฟ้องคดี ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบว่าฝ่ายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินบริเวณนั้นดีกว่ากันเสียก่อน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกันแล้วจึงจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิตามที่ตกลงกัน แต่ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร หากฝ่ายใดไม่พอใจในคำสั่งนั้นก็มีสิทธิฟ้องต่อศาลได้ คดีนี้เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ 4 ไม่รับรองแนวเขตที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ และยังมิได้สั่งการไปตามที่เห็นสมควรแต่ประการใดเกี่ยวกับคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดี กรณีจึงเป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ของรัฐยังมิได้มีคำสั่งทางปกครองเกี่ยวกับคำขอออกโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีอันจะเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีนำมาฟ้องต่อศาลปกครองได้ ผู้ฟ้องคดีจึงยังไม่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายจากคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่จะถือว่าเป็นผู้เสียหายที่มีสิทธิฟ้องคดีตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณาและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วยในผล เมื่อได้วินิจฉัยเช่นนี้แล้ว ก็ไม่จำต้องวินิจฉัยในประเด็นอื่น

จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่ไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 38 – 42/2546

คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบกรณีที่มีการคัดค้านการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งการตามมาตรา 60 วรรคหนึ่ง แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา 5(1) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ซึ่งตามมาตรา 60 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลภายในกำหนด 60 วัน ไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงไม่ต้องอุทธรณ์ตามมาตรา 3 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 46/2547

คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินในการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการตามตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 การฟ้องโต้แย้งคำสั่งดังกล่าวจึงเป็นคดีพิพาทที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (1) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 แต่การฟ้องคดีต่อศาลปกครองต้องยื่นภายใน 60 วันนับแต่วันทราบคำสั่ง โดยผู้ฟ้องคดีไม่ต้องอุทธรณ์ตามขั้นตอนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 การที่ผู้ฟ้องคดีนี้ยื่นฟ้องคดีที่เกินกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยอ้างเหตุจำเป็นว่าได้อุทธรณ์คำสั่งต่อเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) และผู้ถูกฟ้องคดีมีหนังสือแจ้งไม่รับอุทธรณ์ให้ผู้ฟ้องคดีทราบล่าช้านั้น ปรากฏข้อเท็จจริงว่า หนังสือแจ้งดังกล่าวเป็นการแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการตามคำสั่งเดิม โดยมิได้พิจารณาข้อเท็จจริงหรือพยานหลักฐานใหม่ จึงเป็นเพียงการยืนยันคำสั่งทางปกครองเดิม ศาลไม่อาจรับฟังเป็นเหตุจำเป็นอันทำให้ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถยื่นฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าวตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 221 /2547

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า การที่ผู้ฟ้องคดีขอให้เจ้าพนักงานที่ดินรอเรื่องการออกโฉนดที่ดินไว้ก่อน โดยจะไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นการแจ้งขอภายหลังที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ ได้แจ้งผู้ฟ้องคดีว่าไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดีได้เพราะมีผู้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินดังกล่าว กรณีจึงถือได้เพียงว่าเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบอย่างไม่เป็นทางการ ทั้งนี้เพราะคำสั่งปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี ในกรณีตามคำฟ้องเมื่อมีผู้คัดค้านการรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบเสียก่อน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 60 เมื่อการที่เจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากคำขอของผู้ฟ้องคดีที่ขอให้รอเรื่องไว้ก่อน การที่เจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ออกโฉนดที่ดินให้ตามคำขอของผู้ฟ้องคดี จึงเกิดจากการกระทำของผู้ฟ้องคดีเอง โดยเจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้มีคำสั่งหรือการกระทำทางปกครองตามมาตรา 9 (1) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ที่ผู้ฟ้องคดีจะนำมาฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ ที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา ศาลปกครองสูงสุดเห็นด้วยในผล

จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่ไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา

<u>คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลเกี่ยวกับการฟ้องศาลตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</u>

คำวินิจฉัย ที่ 4/2545 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2545

มาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มิได้กำหนดให้ศาลปกครองมีอำนาจในการพิจารณาพิพากษาคดีเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สิน ดังนั้น คดีเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลจึงอยู่ในอำนาจของศาลยุติธรรม เมื่อการขอออกโฉนดที่ดินมีการโต้แย้งสิทธิศาลที่มีอำนาจพิจารณาเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 60 จึงได้แก่ “ศาลยุติธรรม”

คำวินิจฉัย ที่ 19/2546 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2545

คดีฟ้องขอให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งออกโดยไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดและไม่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในเขตอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง

มาตรา 61

คำพิพากษาฎีกาที่ 1968/2525

ทางกระบือสาธารณะพิพาทอยู่นอกเขตโฉนดที่ดินของ ส. แต่อยู่ในเขตโฉนดที่ดินของโจทก์ซึ่งออกทับทางกระบือสาธารณะ เป็นการออกโฉนดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะทางกระบือสาธารณะนั้นแม้จะสิ้นสภาพไปเพราะการไม่มีผู้ใด ใช้ประโยชน์ก็ยังมีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ เว้นแต่ จะได้โอนไปโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 อธิบดีกรมที่ดิน จำเลยจึงมีอำนาจที่จะเพิกถอน แก้ไขหรือออกใบแทนโฉนดที่ดินของโจทก์ได้ตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61

คำพิพากษาฎีกาที่ 3151/2528

โฉนดที่ดินพิพาทออกทับหาดแสนสุขและทะเล(หาดดินโคลน)หาดแสนสุขเป็นสถานที่ซึ่งประชาชนไปเที่ยวเตร่และพักผ่อนหย่อนใจน้ำทะเลท่วมถึง มีเรือมาจอดที่ชายหาดเป็นประจำ อันถือได้ว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1304 (2) เป็นการที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รังวัดออกโฉนดพิพาทบางส่วนทับหาดแสนสุขและทะเลอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอธิบดีกรมที่ดินสั่งเพิกถอนการออกโฉนดพิพาททั้งฉบับได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 4195/2528

ด้านหลังของที่ดินพิพาทอยู่ติดกับแนวเขา มีลักษณะเจาะปรับพื้นที่ดินให้เสมอเข้าไปในไหล่เขายาว 10 วาเศษที่ดินพิพาทด้านหน้าก็มีสภาพค่อย ๆ ลาดต่ำลงไป ที่ดินพิพาทจึงมีลักษณะเป็นที่เขา กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497หมวด 3 ข้อ 8 ห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เขาเมื่อที่ดินพิพาทเป็นที่เขา โฉนดที่ดินของโจทก์จึงออกทับที่เขาเป็นการไม่ชอบ แม้คณะกรรมการสอบสวนที่อธิบดีกรมที่ดินตั้งขึ้นจะได้ชี้ขาดว่าการออกโฉนดเป็นไปโดยชอบด้วยระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายแล้วก็ตามก็อาจเป็นการรับฟังข้อเท็จจริงมาผิดพลาดและไม่ผูกพันให้ศาลต้องฟังว่าที่ดินพิพาทไม่ใช่ที่เขาด้วย ที่ดินพิพาทเป็นที่เขาเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ใช่เป็นของโจทก์โจทก์ย่อมขอให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 4106/2529

ตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 วรรคท้ายในกรณีที่มีการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ถูกต้อง ผู้ได้รับหนังสือหรือคู่กรณีมีอำนาจดำเนินการ

ฟ้องร้องยังศาลให้เพิกถอนได้ ไม่จำเป็นจะต้องให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้เพิกถอนทุกกรณี และเมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างไรแล้วจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

แม้คำขอท้ายฟ้องของโจทก์จะระบุว่าขอศาลบังคับจำเลยให้เพิกถอนการออกโฉนดใหม่ก็ตาม แต่เจตนาอันแท้จริงก็คือขอให้ศาลเพิกถอนการออกโฉนดใหม่นั่นเอง เมื่อการออกโฉนดที่ดินได้กระทำโดยไม่ถูกต้องตามคำพิพากษาจึงมีเหตุให้เพิกถอนการออกโฉนดที่ดิน ศาลพิพากษาเพิกถอนโฉนดไปเสียเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 926/2530

ผู้รับมอบอำนาจตายก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หนังสือมอบอำนาจย่อมระงับสิ้นไปหรือหมดสภาพไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 826 จำเลยร่วมซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินทราบแล้วว่าผู้มอบอำนาจตายแต่ยังดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจนเสร็จสิ้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ การกระทำของจำเลยร่วมเป็นการปฏิบัติราชการในหน้าที่ฝ่าฝืนกฎหมายเป็นการละเมิดต่อโจทก์ เมื่อจำเลยร่วมเป็นข้าราชการในสังกัดของกรมที่ดินจำเลยที่ 1 ทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่เป็นเหตุให้โจทก์เสียหาย จำเลยที่ 1 ย่อมต้องร่วมรับผิดด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76

กรมที่ดินย่อมมีอำนาจสั่งเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และแบ่งแยกโฉนดโดยมิชอบ โดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจที่ระงับสิ้นไปแล้วเพราะผู้มอบอำนาจตายได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61

แม้จำเลยที่ 3 จะซื้อที่พิพาทมาโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียนและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตก็ตาม แต่โจทก์ก็รับซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไว้จากจำเลยที่ 3 โดยสุจริตเช่นกัน เมื่อกรมที่ดินสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนที่พิพาทและโฉนดที่พิพาท เป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง กรณีเช่นนี้ถือว่า โจทก์ถูกรอนสิทธิ์ จำเลยที่ 3 จะต้องรับผิดต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479

คำพิพากษาฎีกาที่ 6371/2531

โฉนดที่ดินออกทับที่ธรณีสงฆ์ของวัดโจทก์เป็นการออกโฉนดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้จะมีการโอนทางทะเบียน ต่อมาจนถึงจำเลยผู้มีชื่อรายสุดท้าย จำเลยผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ตนรับโอนไม่ และเมื่อโฉนดที่ดินออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว โจทก์จะขอให้ลงชื่อโจทก์แทนชื่อจำเลยในโฉนดดังกล่าวหาได้ไม่ และแม้โจทก์จะมิได้ขอให้เพิกถอนโฉนดดังกล่าว ศาลฎีกาก็มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดดังกล่าวที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2851-2852/2532

ส.เช่าที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 แล้วเข้าทำนาในที่ดินพิพาทร่วมกับโจทก์ เมื่อ ส.ตายโจทก์ได้เช่าที่ดินพิพาททำนาต่อมา จึงเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทนจำเลยที่ 1 แม้จะครอบครองอยู่นานเท่าใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครองเป็นเจ้าของ ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทับที่ดินของจำเลยที่ 1 ซึ่งได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้แล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดมหาสารคาม จำเลยที่ 2 มีอำนาจสั่งให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้โจทก์ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3382/2532

การที่จำเลยใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 มีคำสั่งให้เพิกถอนโฉนดที่ดินซึ่งออกทับที่สาธารณประโยชน์นั้น เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมาย เพื่อจุดประสงค์ในการสงวนและรักษาไว้ซึ่งสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เพื่อประโยชน์ของประชาชนโดยส่วนรวมหาใช่เป็นการใช้สิทธิอันมีแต่จะก่อให้เกิด

ความเสียหายแก่ผู้อื่นไม่จำเลยจึงมิได้กระทำละเมิดต่อโจทก์ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดดังกล่าว เอกสารที่จำเลยยื่นต่อศาลเพื่อส่งสำเนาให้แก่โจทก์ เป็นพยานที่เกี่ยวกับประเด็นอันสำคัญในคดี แม้จะยังมิได้ส่งสำเนาให้โจทก์ก่อนวันสืบพยานไม่น้อยกว่า 3 วัน เพราะความพลั้งเผลอของเจ้าหน้าที่ศาล แต่เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมศาลมีอำนาจรับฟังพยานหลักฐานดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 87(2)

คำพิพากษาฎีกาที่ 4680-4682/2533

ที่ดิน น.ส.3 ก. มีชื่อ ย. เป็นเจ้าของ โจทก์ซื้อที่ดินดังกล่าวจาก ย. โดยไม่ได้จดทะเบียน และได้ครอบครองมาโดยตลอดโจทก์จึงได้สิทธิครอบครอง เมื่อจำเลยมีคำสั่งเพิกถอน น.ส.3 ก.ดังกล่าว จึงเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 933/2537

เงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราษฎรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎรในการให้ราษฎรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์การที่โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดและจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งของศาล เงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจึงเป็นเงินค่าธรรมเนียม ตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 103 เป็นเงินที่จำเลยที่ 2 ตัวแทนจำเลย 1 เรียกเก็บจากโจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแม้ต่อมาศาลฎีกาจะมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่โจทก์ประมูลซื้อได้และให้จดทะเบียนใส่ชื่อ ล.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เหมือนเดิม แล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดใหม่การเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวไม่ใช่เกิดจากการกระทำของจำเลยที่ 2 ตัวแทนจำเลยที่ 1 ซึ่งตามประมวลที่ดินฯ ก็ไม่มีบทบัญญัติให้จำเลยที่ 1 คืนเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินแก่โจทก์ และเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวจำเลยที่ 1 ก็ได้ส่งเป็นรายได้ของแผ่นดินไปแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินคืนจากจำเลยที่ 1

คำพิพากษาฎีกาที่ 8091/2538

คดีก่อน ส. ฟ้องอธิบดีกรมที่ดินเป็นจำเลยในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 อ้างว่าเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรีได้ออกโฉนดที่ดินพิพาททับที่ดินที่ ส. เป็นเจ้าของอยู่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาท ต่อมาคู่ความทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ศาลชั้นต้นพิพากษาตามยอมคดีถึงที่สุด ส่วนคดีนี้โจทก์ฟ้องผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรีจำเลยในฐานะที่โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกและเป็นผู้รับพินัยกรรม ของ ง.และ ง. เป็นผู้รับพินัยกรรมของ ส.โจทก์จึงเป็นผู้สืบสิทธิของ ส. จำเลยคดีนี้ก็ถูกโจทก์ฟ้องในฐานะที่เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 เป็นผู้สืบสิทธิของอธิบดีกรมที่ดินเช่นกัน ถือว่า เป็นคู่ความเดียวกัน การที่โจทก์ฟ้องจำเลยอ้างว่า โฉนดที่ดินออกทับที่ดินของ ส. อีก จึงเป็นฟ้องซ้ำตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148

คำพิพากษาฎีกาที่ 112/2539

จำเลยที่ 1 อุทิศถนนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ทั้งหมดถนนทั้งสายจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่จำเลยที่ 1 ได้แสดงเจตนาอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยไม่จำต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการให้ทางโฉนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 525 แม้ข้อความในตอนท้ายของหนังสืออุทิศที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ได้ระบุว่าจำเลยที่ 1 จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินต่อไปหามีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อุทิศยังไม่โอนไปไม่เมื่อที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินการออกโฉนดสำหรับที่ดินพิพาทหลังจากที่ดินพิพาทตกเป็นทางสาธารณประโยชน์เป็นการมิชอบ ดังนั้นจำเลยที่ 2 ซึ่งซื้อที่ดินพิพาทมาตามโฉนดที่ออกโดยมิชอบแม้จะซื้อขายจากการขายทอดตลาดของศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 ก็ตามจำเลยที่ 2 ไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1330

จำเลยที่ 2จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและไม่มีอำนาจโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 3 จำเลยที่ 3 ผู้รับโอนไว้ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์เช่นเดียวกันในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1305

คำพิพากษาฎีกาที่ 243/2539

โจทก์ไม่มีพยานยืนยันว่าจำเลยที่ 2 และที่ 5 รู้อยู่ก่อนแล้วว่าจำเลยที่1มิได้ชื่อ ป. และมิได้เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีชื่อ ป. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามโฉนดทั้งโฉนดที่ดินดังกล่าวมิได้สูญหายไปแล้วยังแจ้งข้อความเท็จดังกล่าวให้ ฉ. ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่รับเรื่องราวคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินจดลงไว้ในบันทึกถ้อยคำในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแทน ป. จึงฟังไม่ได้ว่าจำเลยที่ 2 และที่ 5 เจตนาแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการซึ่งมีวัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นพยานหลักฐานตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 267

คำพิพากษาฎีกาที่ 480/2539

มูลนิธิที่จะเป็นนิติบุคคลได้ต้องเป็นมูลนิธิที่ได้รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลแล้ว เมื่อขณะรับการให้มูลนิธิผู้รับโอนยังไม่เป็นนิติบุคคล ย่อมถือว่าเป็นการให้ที่ผู้โอนให้สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรมทำให้นิติกรรมการให้เป็นโมฆะจำเลยที่ 1 และที่ 2 ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ได้รับเรื่องราวตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 ย่อมเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมการให้ได้ หาจำต้องให้ผู้โอนให้ไปฟ้องร้องเพื่อเพิกถอนการให้ตาม ป.พ.พ. ว่าด้วยการเพิกถอนการให้ก่อนไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 5382-5383/2539

จำเลยที่ 2 ไปรับโอนมรดกแต่ผู้เดียวและนำที่ดินทรัพย์มรดกซึ่งตกได้แก่โจทก์ทั้งสามและ จ. ด้วยไปโอนให้แก่จำเลยที่1ซึ่งไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกจึงเป็นการยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดกเท่าส่วนที่ตนจะได้หรือมากกว่าจำเลยที่ 2 จึงถูกกำจัดมิให้รับมรดกเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1605 ส่วนจำเลยที่ 1 ไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกการกระทำของจำเลยที่1จึงไม่เป็นการยักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดกตามบทกฎหมายดังกล่าว จำเลยที่ 1 รับโอนที่ดินจากจำเลยที่ 2 โดยทราบว่าโจทก์ทั้งสามและ จ. เป็นทายาทมีสิทธิรับมรดกจึงเป็นการรับโอนโดยไม่สุจริต จำเลยที่ 3 ถึงที่ 5 เป็นบุตรของจำเลยที่ 1 มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมโดยการยกให้โดยเสน่หาของจำเลยที่ 1 จึงเป็นการโอนโดยไม่มีค่าตอบแทนโจทก์ทั้งสามจึงมีสิทธิขอให้เพิกถอนการโอนดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1300 จำเลยที่3ถึงที่5 ขายที่ดินให้จำเลยที่ 6 หลังจากโจทก์ที่ 3 ได้อายัดที่ดินไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยกรรมการของจำเลยที่ 6 ทราบเรื่องแล้วถือว่าจำเลยที่ 6 รับโอนโดยไม่สุจริต โจทก์ทั้งสามจึงมีสิทธิให้เพิกถอนการโอนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1300 ได้เช่นกัน ผู้ที่จะยกอายุความขึ้นต่อสู้ได้ก็แต่บุคคลซึ่งเป็นทายาทหรือบุคคลซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิของทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1755จำเลยที่ 1 และที่ 3 ถึงที่ 5 ไม่ใช่ทายาทหรือผู้จัดการมรดกทั้งจำเลยที่2ถูกกำจัดมิให้รับมรดกจำเลยที่ 2 จึงไม่อยู่ในฐานะทายาทการที่จำเลยที่ 1 รับโอนที่ดินจากจำเลยที่ 2 แล้วให้จำเลยที่ 3 ถึงที่5 ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงถือไม่ได้ว่าจำเลยที่ 1 และที่ 3 ถึงที่ 5 เป็นบุคคลซึ่งชอบจะใช้สิทธิของทายาทจึงไม่มีสิทธิยกอายุความมรดกขึ้นต่อสู้โจทก์ทั้งสาม

คำพิพากษาฎีกาที่ 6352/2539

โจทก์เป็นหนี้จำเลยที่ 1 จำนวนหนึ่ง จึงมอบ น.ส.3 ของที่ดินพิพาทและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจให้จำเลยที่ 1 ยึดถือไว้ แต่ก็ได้แสดงความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทและไม่เคยมอบอำนาจให้ผู้ใดขายที่ดินพิพาท การที่มีการกรอกข้อความในหนังสือ มอบอำนาจให้จำเลยที่ 2 ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 3 จึงเป็นการกรอกข้อความโดยปราศจากอำนาจและเป็นเอกสารปลอม ต้องถือว่านิติกรรมซื้อขายมิได้เกิดขึ้น สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ยังเป็นของโจทก์

ประกอบกับสามีจำเลยที่ 1 เป็นพี่เขย ของจำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 2 เป็นสามีของจำเลยที่ 3 ย่อม รู้ว่าโจทก์ไม่ได้มอบอำนาจให้ขายที่ดินพิพาท ถือได้ว่าจำเลยที่ 3 รับโอนที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริตจึงไม่ได้สิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 9057/2539

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยนำที่ดินของโจทก์ไปออกโฉนดที่ดิน โดยแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานจนหลงเชื่อแล้วออกโฉนดที่ดินให้จำเลย ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาท ซึ่งแม้ ป. ที่ดินฯ มาตรา 61 วรรคหนึ่ง (2) จะให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายก็มิได้หมายความว่าเฉพาะผู้ว่าราชการจังหวัดเท่านั้นที่สั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ คู่กรณีมีสิทธิดำเนินคดีทางศาลเพื่อให้ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งเพิกถอนการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ อีกทั้งตามคำขอท้ายฟ้อง โจทก์ขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาท มิได้มีคำขอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเพิกถอนการออกโฉนดที่ดิน จึงมิใช่คำขอที่บังคับแก่บุคคลภายนอกที่มิได้เป็นคู่ความในคดี เป็นกรณีขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนการออกโฉนดที่ดิน โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องได้เอง โดยหาจำต้องฟ้องผู้ว่ารากชารจังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นคู่ความด้วยไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 9335/2539

พ. และ อ. ขอออกโฉนดที่ดินของตนโดยนำชี้รวมเอาที่ดินของ ก. เข้าไปด้วยโดยขณะนั้น พ. ยังคงทำนาในที่ดินพิพาทของ ก. ต่างดอกเบี้ย ถือว่า พ. ยึดถือที่ดินไว้แทน ก.แม้จะนานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครองและถือว่าโฉนดที่ดินในส่วนที่ออกทับที่ดินพิพาทของ ก. เป็นการออกโฉนดที่ไม่ชอบแม้จะมีการโอนทะเบียนกี่ครั้งผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เพราะผู้ขอออกโฉนดไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ผู้รับโอนโฉนดต่อมาแม้จะเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตก็ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน จึงชอบที่ศาลจะสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทเสียได้เฉพาะในส่วนที่ไม่ถูกต้องเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 9375/2539

โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 6โดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้อง สัญญาให้ที่ดินโจทก์จึงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท แม้โฉนดที่ดินพิพาทที่โจทก์ได้รับมาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลยที่ 7 จะเป็นโฉนดที่ดินปลอมแต่เมื่อโฉนดที่ดินฉบับหลวงระบุว่าโจทก์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมเป็นของโจทก์ตามกฎหมาย การที่บุคคลอื่นซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทปลอมเป็นโจทก์ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 แม้จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม จำเลยที่ 1ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ดังนั้นแม้จำเลยที่ 4และที่ 5 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับจำเลยที่ 1 โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งได้ชื่อในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินพิพาทเป็นชื่อของจำเลยที่ 4และที่ 5 แล้วก็ตามจำเลยที่ 4 และที่ 5 ก็มิได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 386/2541

โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแก้ไขโฉนดที่ดินของโจทก์ที่ได้ออกไปโดยคลาดเคลื่อนให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้โดยไม่มีกำหนดอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 79/2542

คดีก่อนโจทก์ฟ้องจำเลยที่ 1 กล่าวหาว่าจำเลยที่ 1 นำเจ้าพนักงานรังวัดออกโฉนดที่ดินเลขที่ 8430 ทับที่ดินพิพาทของโจทก์ ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ แต่โจทก์ไม่ได้ฟ้องขอให้เพิกถอนโฉนดกลับขอให้จำเลยที่ 1 โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงบังคับตามคำขอไม่ได้ พิพากษายกฟ้อง คดีถึงที่สุดแล้ว คดีนี้โจทก์

และจำเลยที่ 1 เป็นคู่ความในคดีก่อน และประเด็นที่ต้องวินิจฉัยในคดีนี้กับคดีก่อนมีเหตุอย่างเดียวกัน คือโจทก์ขอให้พิสูจน์สิทธิในที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ 1 นำไปออกโฉนดที่ดินเลขที่ 8430 ว่าเป็นของโจทก์หรือไม่ แม้คดีนี้โจทก์จะขอให้ห้ามจำเลยที่ 1 มิให้เข้ามายุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทของโจทก์ตลอดไปก็ตาม แต่ตามคำฟ้องก็ไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ได้เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทอีกภายหลังจากศาลชั้นต้นได้วินิจฉัยคดีก่อนแล้ว การที่โจทก์ขอให้ห้ามจำเลยที่ 1มิให้เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาท ย่อมเป็นการห้ามที่เกี่ยวเนื่องกับคดีก่อน จึงเป็นประเด็นที่ต้องวินิจฉัยโดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกันกับคดีก่อน ฟ้องโจทก์คดีนี้จึงเป็นฟ้องซ้ำ ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 148

จำเลยที่ 2 ในฐานะผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ได้ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายในเขตจังหวัดตนตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 (2) เมื่อการเพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทอยู่ในอำนาจหน้าที่ของจำเลยที่ 2 และโจทก์มีหนังสือร้องขอให้จำเลยที่ 2ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกทับที่ดินพิพาทของโจทก์ แต่จำเลยที่ 2 ไม่ดำเนินการให้ ย่อมถือได้ว่าสิทธิของโจทก์ถูกจำเลยที่ 2 โต้แย้งแล้วโจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2

คำพิพากษาฎีกาที่ 6597/2542

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครองหาตกเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ขณะออกโฉนดที่ดินจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทแล้ว จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้จำเลยที่ 1 โดยคลาดเคลื่อน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทได้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัดตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 62 เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นจำเลย จึงพิพากษาให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเพิกถอนโฉนดที่ดินไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 7672/2544

ก. ยกที่ดินพิพาทให้จำเลย จำเลยจึงได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ส่วนที่จำเลยมิได้คัดค้านในกรณีที่โจทก์แจ้งการครอบครองที่ดิน ส.ค.1 ก็ดี หรือขอรังวัดออกโฉนดที่ดินทั้งแปลงรวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้ไปด้วยก็ดี อาจเป็นไปได้ว่าจำเลยไม่ทราบเรื่องหรือไม่เข้าใจ เพราะโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินส่วนใหญ่และเป็นผู้ไปดำเนินการเองโดยไม่บอกกล่าวให้จำเลยทราบ ถึงกระนั้นจำเลยก็ยังคงครอบครองที่ดินส่วนที่พิพาทมาตลอดจนถึงปัจจุบัน การที่โจทก์ไปขอออกโฉนดที่ดินโดยรวมเอาที่ดินพิพาทเข้าไปด้วยนั้น หาเป็นเหตุให้สิทธิของจำเลยเหนือที่ดินส่วนที่พิพาทที่มีอยู่แล้วโดยสมบูรณ์เสียไปไม่

ที่จำเลยฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้จำเลยเข้าชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับโจทก์นั้น โจทก์ไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมในอันที่จะต้องปฏิบัติต่อจำเลย แต่เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่ดินเฉพาะส่วนที่พิพาทคือส่วนที่ขีดเส้นสีเขียวตามแผนที่พิพาทเป็นของจำเลย การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานที่ดินรังวัดออกโฉนดรวมเอาที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้เข้าไปด้วย จึงเป็นการไม่ชอบ ศาลฎีกามีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ทับที่ดินส่วนที่พิพาทกันนี้เสียได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 61 และเมื่อเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบแล้ว จำเลยจะขอให้ใส่ชื่อจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับโจทก์ในโฉนดที่ดินที่ออกโดยไม่ชอบหาได้ไม่เป็นหน้าที่ของจำเลยที่จะไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินเองตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินฯ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1642/2545

คดีก่อน ส. เป็นโจทก์ฟ้องอธิบดีกรมที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดิน โดยขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินเลขที่ 15865 ซึ่งต่อมาคู่ความในคดีดังกล่าวตกลงประนีประนอมยอมความกันได้ ส่วนคดีนี้โจทก์มาฟ้องจำเลยในฐานะผู้ว่าราชการจังหวัดโดยอ้างเหตุผลเดียวกันว่า การออกโฉนดที่ดินเลขที่ 15865 ไม่ชอบด้วยกฎหมายเพราะออกทับที่ดินของ ส. เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้ในฐานะผู้ซื้อที่ดินพิพาทจาก ส. โจทก์จึงเป็นผู้สืบสิทธิในที่ดินพิพาทต่อจาก ส. ซึ่งเป็นโจทก์ในคดีก่อนอันเป็นการฟ้องอธิบดีกรมที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 61 แม้ต่อมามีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนเพิ่มขึ้นก็ตาม แต่การที่โจทก์ฟ้องจำเลยคดีนี้ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามบทกฎหมายดังกล่าว ถือได้ว่าโจทก์ฟ้องพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ออกโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 61 รายเดียวกันนั่นเองโจทก์และจำเลยจึงเป็นคู่ความเดียวกันและต้องผูกพันตามคำพิพากษาตามยอมในคดีก่อนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องจำเลยคดีนี้ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินโดยอ้างว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 15865 ออกทับที่ดินของ ส. อีก อันเป็นเหตุอย่างเดียวกันกับคดีก่อนซึ่งมีคำวินิจฉัยมาแล้ว จึงเป็นฟ้องซ้ำตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 7344/2545

การออกโฉนดที่ดินเป็นงานที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของกรมที่ดิน เมื่อโจทก์เห็นว่าการออกโฉนดที่ดิน คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องกรมที่ดินได้ แม้ ป.ที่ดินมาตรา 61 ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมโดย ป.ที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2428 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับขณะที่โจทก์ฟ้องคดีนี้จะมีบทบัญญัติให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินสำหรับจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานครที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ตาม ก็เป็นเพียงบทบัญญัติที่กฎหมายประสงค์จะกระจายอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดได้ด้วยเท่านั้น ไม่ได้ห้ามมิให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการออกโฉนดที่ดินฟ้องกรมที่ดินแต่อย่างใด

โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตายฟ้องขอให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของจำเลยที่ 2 เลขที่ 3816 ในส่วนรุกล้ำเข้ามาในโฉนดที่ดินพิพาทของผู้ตาย ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 เป็นการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ตาย ซึ่งไม่มีกำหนดอายุความและไม่อยู่ในบังคับของ ป.พ.พ. มาตรา 193/30 ดังนั้น แม้จะเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2599/2546

จำเลยไม่มีสิทธิครอบครองที่ดิน การที่จำเลยนำที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของโจทก์ไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จึงไม่ชอบ ศาลมีอำนาจสั่งให้เพิกถอนได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61 และตราบใดที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ยังไม่ถูกเพิกถอนย่อมถือว่าการละเมิดยังมีอยู่ ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3872/2543

จำเลยปลอมหนังสือมอบอำนาจของโจทก์โดยไม่มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์เพื่อขายฝากที่ดินพร้อมบ้านของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝากที่ดินพร้อมบ้านดังกล่าวได้ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61แต่โจทก์ต้องฟ้องผู้รับซื้อฝากซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและได้ลาภงอกอันเนื่องจากนิติกรรมที่ได้ทำการจดทะเบียนตามที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโดยไม่ชอบเข้ามาเป็นจำเลยด้วย มิฉะนั้นศาลก็

ไม่อาจพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝากที่ดินพร้อมบ้านระหว่างโจทก์กับผู้รับซื้อฝากได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6387/2547

ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 วรรคแปดได้บัญญัติไว้ความว่า ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือการแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โจทก์จึงสามารถนำสำเนาคำพิพากษาของศาลไปให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีดำเนินการตามคำพิพากษาได้ และ ป.ที่ดิน มาตรา 62 ยังได้บัญญัติไว้อีกว่า บรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลพิจารณาพิพากษาถึงที่สุดแล้ว ให้ศาลแจ้งผลของคำพิพากษาอันถึงที่สุด หรือคำสั่งนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นที่ศาลจะต้องบังคับให้จำเลยที่ 3 ไปจดทะเบียนแก้ไขรายการสารบาญจดทะเบียนท้ายโฉนดที่ดินพิพาทให้ปลดจากการจำนอง หรือให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 3 อีก

คำพิพากษาฎีกาที่ 1564/2548

การออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ถึง 24289 ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไป ทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24285 ของจำเลยล้ำเข้าไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ โจทก์มีเจตนาซื้ออาคารเลขที่ 56/56 และ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวโดยไม่รวมถึงที่ดินพิพาท โดยโจทก์ได้ใช้ผนังด้านข้างของอาคารเลขที่ 56/56 กับรั้วที่สร้างต่อจากแนวผนังด้านข้างของอาคารกั้นระหว่างอาคารเลขที่ 56/56 กับที่ดินพิพาทซึ่งจำเลยปลูกต้นไม้ประดับไว้ โจทก์จดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินพิพาท ทั้งไม่เคยครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทมาก่อน จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและโจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามฟ้องจากจำเลย

การได้สิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคสองต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และที่ดิน ที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ คดีนี้โจทก์จดทะเบียนรับโอนอาคารและที่ดินโฉนดเลขที่ 24286 โดยไม่มีเจตนาซื้อที่ดินรวมไปถึงที่ดินพิพาท จำเลยจดทะเบียนรับโอนที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทและจำเลย ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา แต่การออกโฉนดที่ดินคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอออกโฉนดที่ดินทำให้ที่ดินพิพาทซึ่งต้องอยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่ 24285 กลับไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ ดังนี้ โจทก์จะอ้างสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยการออกโฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ซึ่งคลาดเคลื่อนไปหาได้ไม่

โฉนดที่ดินเลขที่ 24286 ของโจทก์ ซึ่งรุกล้ำที่ดินพิพาทของจำเลยออกโดยคลาดเคลื่อน ศาลจึงมีอำนาจพิพากษาให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของโจทก์ในส่วนที่ออกโดยคลาดเคลื่อนนั้นได้ ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 แม้จำเลย จะมิได้ขอให้ศาลเพิกถอนก็ตาม เนื่องจาก มาตรา 61 วรรคแปด บัญญัติรองรับว่า ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด และเมื่อความในมาตรา 61 วรรคแปด ดังกล่าวบัญญัติถึงกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ให้เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินโดยกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการตามคำพิพากษานั้นอย่างไร ซึ่งจำเลยสามารถนำคำพิพากษาอันถึงที่สุดไปดำเนินการให้ได้รับผลตามคำพิพากษาได้ จึงไม่จำต้องอาศัยคำพิพากษาบังคับโจทก์ให้ไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินอีก

จำเลยและจำเลยร่วมยื่นอุทธรณ์มาในคำฟ้องอุทธรณ์ฉบับเดียวกัน และเสียค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ร่วมกัน แม้ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยร่วม เพราะยื่นเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ แต่

ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยแล้วจึงไม่มีค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ที่ต้องคืนให้แก่จำเลยร่วม

คำพิพากษาฎีกาที่ 3487/2551

จำเลยที่ 3 แจ้งขอใบจับจองที่ดินพิพาทในระหว่างเวลาที่โจทก์และจำเลยที่ 3 ยังเป็นสามีภริยากัน นับว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรสแล้ว ถือได้ว่าโจทก์มีสิทธิเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย การที่จำเลยที่ 3 ตกลงยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพียงฝ่ายเดียวเพื่อการแบ่งทรัพย์สินย่อมกระทำได้หาได้ขัดต่อบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ ป.ที่ดิน ฯ มาตรา 8 วรรคสอง ที่ระบุให้โอนได้แต่เฉพาะทายาทผู้รับโอนทางมรดกไม่ข้อตกลงแบ่งทรัพย์ที่จำเลยที่ 3 ทำต่อโจทก์เกี่ยวกับที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นโมฆะ

แม้จำเลยที่ 3 มีชื่อในใบจอง แต่จำเลยที่ 3 ย้ายไปทำกินอยู่อีกตำบลหนึ่งไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 3 จึงเป็นการไม่ชอบตาม ป.ที่ดิน มาตรา 58 ทวิ และเมื่อการออกโฉนดที่ดินไม่ชอบ ศาลมีอำนาจเพิกถอนโฉนดที่ดินพิพาทเสียได้ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 61 วรรคแปด

มาตรา 63

คำพิพากษาฎีกาที่ 2342/2526

สิทธิของผู้ซื้อที่พิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตย่อมไม่เสียไป แม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 และแม้ผู้ร้องยึดถือ น.ส.3 ก. สำหรับที่ดินดังกล่าวโดยชอบ เมื่อไม่ยอมมอบต่อศาล ศาลก็มีอำนาจสั่งให้นายอำเภอออกใบแทน น.ส.3 ก. สำหรับที่พิพาทเพื่อจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2144/2537

เดิมที่ดินพิพาทเป็นของ ธ. มีเอกสารสิทธิสำหรับที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อมา ธ. ขอออกเป็นโฉนดที่ดิน แล้ว ธ. นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้แก่ธนาคาร ส่วนจำเลยได้ฟ้อง ธ. ให้ชำระหนี้ตามเช็ค และธนาคารก็ฟ้อง ธ.ให้ชำระหนี้กับมีคำขอให้บังคับจำนองหลังจากที่จำเลยชนะคดีแล้วจำเลยนำยึดที่ดินพิพาทตามหลักฐานใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดในคดีที่จำเลยนำยึด ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยผู้ซื้อทรัพย์ ต่อมาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลชั้นต้นในคดีที่ธนาคารบังคับจำนองดังนี้ เมื่อในวันที่เจ้าพนักงานจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลตามใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทนั้น ธ.เจ้าของที่ดินพิพาทตามใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นได้ไปขอออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวที่สำนักงานที่ดินจังหวัดก่อนแล้ว ย่อมมีผลให้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินพิพาทรวมตลอดไปถึงใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเป็นเอกสารสิทธิสำหรับที่ดินพิพาทเป็นอันยกเลิกไป แม้จำเลยจะได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินพิพาทจากการซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตก็หามีผลบังคับแก่ที่ดินพิพาทไม่ และไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายจำเลยจึงไม่ได้สิทธิในที่ดินพิพาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 1238/2538

จำเลยที่1อยู่ในที่ดินพิพาทมาก่อนโจทก์รับโอนแต่ก็อยู่ในฐานะผู้อาศัยและได้รับอนุญาตจากโจทก์ให้อยู่ต่อเท่านั้นแม้ศาลชั้นต้นในคดีอื่นจะได้มีคำสั่งให้ที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่1โดยการครอบครองปรปักษ์แต่คำสั่งศาลก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเมื่อโจทก์พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้ละทิ้งการครอบครองและมีสิทธิดีกว่าจำเลยที่1ที่ดินพิพาทจึงยังเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แม้เจ้าพนักงานที่ดินจะยกเลิก

โฉนดที่ดินและออกใบแทนโฉนดที่ดินให้จำเลยที่1ใหม่ แต่โฉนดที่ดินเป็นเพียงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์เท่านั้นการที่เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ใหม่ก็เป็นไปตามคำสั่งศาลไม่มีผลกระทบกระเทือนหรือเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของโจทก์แม้จำเลยที่2จะอ้างว่าซื้อที่ดินพิพาทมาโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตจำเลยที่ 2 ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 243/2539

โจทก์ไม่มีพยานยืนยันว่าจำเลยที่2และที่5รู้อยู่ก่อนแล้วว่าจำเลยที่1มิได้ชื่อ ป. และมิได้เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีชื่อ ป. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามโฉนดทั้งโฉนดที่ดินดังกล่าวมิได้สูญหายไปแล้วยังแจ้งข้อความเท็จดังกล่าวให้ ฉ. ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่รับเรื่องราวคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินจดลงไว้ในบันทึกถ้อยคำในการขอออกใบแทนโฉนดที่ดินแทน ป. จึงฟังไม่ได้ว่าจำเลยที่2และที่5เจตนาแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการซึ่งมีวัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นพยานหลักฐานตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา267

มาตรา 69 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 5244/2545

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ วรรคห้า ให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนไกล่เกลี่ยเพื่อให้การรังวัดสอบเขตและการออกโฉนดตามแนวเขตที่รังวัดใหม่ซึ่งเปลี่ยนไปสามารถดำเนินการต่อไปได้เพื่อประโยชน์แก่คู่กรณีที่จะได้ทราบแนวเขตที่แท้จริงตามที่ตกลงกัน และถ้าไกล่เกลี่ยแล้วไม่สามารถตกลงกันได้ก็แจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องภายใน 90 วัน ถ้าไม่มีการนำคดีไปฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวเพียงถือว่าผู้ขอสอบเขตโฉนดที่ดินไม่ประสงค์จะให้ดำเนินการตามคำขออีกต่อไป และทำให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจที่จะไม่รังวัดสอบเขตที่ดินต่อไปได้โดยไม่มีความผิดเท่านั้น หาใช่เป็นบทกำหนดวิธีการและขั้นตอนให้ผู้ยื่นคำขอรังวัดต้องปฏิบัติก่อนจึงจะฟ้องคดีได้ไม่ และไม่มีผลทำให้การถูกจำเลยโต้แย้งสิทธิของโจทก์ตามความจริงไม่เกิดขึ้นหรือหมดไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำขอท้ายฟ้องที่ขอให้จำเลยถอยร่นแนวเขตที่ดินของจำเลยออกไปจากที่ดินโจทก์และห้ามจำเลยเข้าเกี่ยวข้องนั้น ถือได้ว่าเป็นคำขอให้จำเลยรับรองแนวเขตที่ดินโจทก์ศาลจึงพิพากษาให้จำเลยรับของแนวเขตที่ดินโจทก์ได้

มาตรา 72

คำพิพากษาฎีกาที่ 3661/2525

แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่า โจทก์ครอบครองนาพิพาทแทน ซ. มาโดยตลอดแต่การที่โจทก์โต้แย้งว่านาพิพาทเป็นของโจทก์ ก่อนที่ ซ. จะขายนาพิพาทให้แก่จำเลยและเมื่อ ซ. ขายนาพิพาทให้จำเลยแล้ว โจทก์ได้มาคัดค้านการขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีก ย่อมถือได้ว่าโจทก์โจทก์เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือนาพิพาทจากเจตนายึดถือแทน ซ. มาเป็นยึดถือเพื่อตน โจทก์จึงได้สิทธิครอบครองนาพิพาทนั้น

เมื่อ ซ.และจำเลยซึ่งเป็นผู้รับโอนสิทธิจาก ซ. ไม่ได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนมาซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี นับแต่ถูกแย่งการครอบครองจึงหมดสิทธิฟ้องคดีเพื่อเอาคืนมาซึ่งการครอบครองในนาพิพาทนั้น

คำขอท้ายฟ้องที่ขอให้เพิกถอนชื่อจำเลยออกจาก น.ส.3 ก ของนาพิพาทแล้วใส่ชื่อโจทก์แทนนั้น ศาลพิพากษาให้ไม่ได้ เพราะจำเลยไม่มีหน้าที่ในทางนิติกรรมแต่อย่างใด ที่จะต้องไปใส่ชื่อโจทก์หรือยินยอมให้ใส่ชื่อโจทก์ลงใน น.ส.3 ก ดังกล่าว เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องไปดำเนินการออก น.ส.3 ก ของโจทก์เอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 9375/2539

โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 6โดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องสัญญาให้ที่ดิน โจทก์จึงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท แม้โฉนดที่ดินพิพาทที่โจทก์ได้รับมาจาก

พนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลยที่ 7 จะเป็นโฉนดที่ดินปลอมแต่เมื่อโฉนดที่ดินฉบับหลวงระบุว่าโจทก์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมเป็นของโจทก์ตามกฎหมาย การที่บุคคลอื่นซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทปลอมเป็นโจทก์ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 แม้จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม จำเลยที่ 1ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ดังนั้นแม้จำเลยที่ 4และที่ 5 ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกับจำเลยที่ 1 โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งได้ชื่อในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินพิพาทเป็นชื่อของจำเลยที่ 4และที่ 5 แล้วก็ตาม จำเลยที่ 4 และที่ 5 ก็มิได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทเพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

มาตรา 73

คำพิพากษาฎีกาที่ 926/2530

ผู้รับมอบอำนาจตายก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หนังสือมอบอำนาจย่อมระงับสิ้นไปหรือหมดสภาพไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 826 จำเลยร่วมซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินทราบแล้วว่าผู้มอบอำนาจตายแต่ยังดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจนเสร็จสิ้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ การกระทำของจำเลยร่วมเป็นการปฏิบัติราชการในหน้าที่ฝ่าฝืนกฎหมายเป็นการละเมิดต่อโจทก์ เมื่อจำเลยร่วมเป็นข้าราชการในสังกัดของกรมที่ดินจำเลยที่ 1 ทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่เป็นเหตุให้โจทก์เสียหาย จำเลยที่ 1 ย่อมต้องร่วมรับผิดด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76

กรมที่ดินย่อมมีอำนาจสั่งเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และแบ่งแยกโฉนดโดยมิชอบ โดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจที่ระงับสิ้นไปแล้ว เพราะผู้มอบอำนาจตายได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 61

แม้จำเลยที่ 3 จะซื้อที่พิพาทมาโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียนและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตก็ตาม แต่โจทก์ก็รับซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไว้จากจำเลยที่ 3 โดยสุจริตเช่นกัน เมื่อกรมที่ดินสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนที่พิพาทและโฉนดที่พิพาท เป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง กรณีเช่นนี้ถือว่า โจทก์ถูกรอนสิทธิ์ จำเลยที่ 3 จะต้องรับผิดต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479

คำพิพากษาฎีกาที่ 3444/2533

ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่น ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นต้นไป นอกจากตกทอดทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 31 การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดก และทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าว โดยได้รับเงินกับมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

คำพิพากษาฎีกาที่ 380/2536

แม้จะรับฟังตามที่โจทก์นำสืบว่า โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยแต่เมื่อขณะทำการซื้อขายที่ดินพิพาทยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนที่ดินพิพาทภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 58 ทวิ การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ ประกอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา 113 แม้โจทก์จะครอบครองที่ดินพิพาทมานานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง ที่ดินพิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

คำพิพากษาฎีกาที่ 2155/2537

โจทก์เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ 4 เมษายน 2522 ตามมาตรา 58 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ทำสัญญาจะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยโดยตกลงจะชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือและส่งมอบที่ดินให้ในวันที่ 5 กันยายน 2531 ภายในกำหนดห้ามโอนตามบทบัญญัติดังกล่าว จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 113 (มาตรา 150 ที่แก้ไขใหม่) คู่สัญญาจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมโดยถือเสมือนหนึ่งว่าไม่มีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน จำเลยต้องคืนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้โจทก์ และโจทก์ก็ไม่มีสิทธิริบเงินที่รับไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5083/2537

จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน 10 ปีจากโจทก์ แม้โจทก์จะได้สละการครอบครองและมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นการซื้อมาและเข้าครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่พิพาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 6132/2537

ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน 10 ปี นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 31จำเลยจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้แก่โจทก์ได้ การที่โจทก์จำเลยทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 113 เดิม (มาตรา 150 ที่แก้ไขใหม่) แม้พ้นกำหนดห้ามโอนสิบปีแล้วสัญญาซื้อขายดังกล่าวก็ไม่มีผลบังคับ โจทก์จึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย

คำพิพากษาฎีกาที่ 125/2538

พินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทำขึ้นเพื่ออำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท พินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรกย่อมเป็นการแสดงเจตนาลวงด้วยสมรู้ระหว่างคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามเจตนาที่แสดงออกมานั้นจึงย่อมตกเป็นโมฆะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 155 วรรคแรก ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาซื้อขายที่ถูกอำพรางไว้โดยพินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรก ต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับนิติกรรมที่ถูกอำพราง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 155วรรคสอง เมื่อที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา58 ทวิ และการโอนได้กระทำภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ถือได้ว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150

คำพิพากษาฎีกาที่ 3978/2539

จำเลยทราบดีว่าที่ดินพิพาทและทรัพย์สินอื่นที่เป็นของผู้เสียหายแต่อ้างว่าซื้อมาจาก ธ. ซึ่งอ้างว่าเป็นเจ้าของเป็นการกล่าวอ้างลอย ๆ ไม่มีพยานสนับสนุนและมิได้มีการตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวอย่างจริงจังอันเป็นการผิดปกติวิสัยและที่จำเลยอ้างว่าผู้เสียหายทิ้งร้างไว้ไม่ได้ทำประโยชน์จำเลยจึงเข้ายึดถือครอบครองทำนากุ้งนั้นก็ได้ความว่าที่ดินพิพาทมีเนื้อที่ถึง 247 ไร่เศษ มีราคาประเมินถึง 14 ล้านบาทถ้าเป็นราคาซื้อขายทั่ว ๆ ไปจะตกราคาไร่ละ2ล้านที่ดินพิพาทจึงมีราคาซื้อขายเกือบ 500 ล้านบาท อันมิใช่เล็กน้อยมีถนนสุขุมวิท

เข้าสู่ที่ดินพิพาทมีรั้วลวดหนามล้อม3ด้านด้านติดทะเลมีเขื่อนคอนกรีตภายในมีสำนักงานและอาคารเก็บรักษาทรัพย์เจ้าของทรัพย์เป็นรัฐบาลต่างประเทศให้สถานเอกอัครราชทูตของตนดูแลโดยสถานะของเจ้าของและสภาพของทรัพย์ดังกล่าวเพียงพอที่จะฟังได้ว่าผู้เสียหายยังครอบครองอยู่ไม่ได้ทิ้งร้างดังจำเลยอ้าง พ. ซึ่งเป็นผู้ดูแลที่ดินและทรัพย์สินของผู้เสียหายแจ้งให้จำเลยออกจากที่ดินแต่จำเลยไม่ยอมกลับพาพวกใช้อาวุธปืนขู่เข็ญให้ พ. ออกไปจากที่ดินต่อมา อ. นายอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้เสียหายให้จำเลยออกจำเลยไม่ยอมกลับอ้างสิทธิครอบครองเหตุดังกล่าวย่อมแสดงให้เห็นถึงเจตนาบังอาจของจำเลยได้เมื่อจำเลยกระทำไปโดยเจตนาก็ต้องมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 365(1)(2) ประกอบด้วยมาตรา 362 และ 364 การที่จำเลยทราบดีอยู่แล้วว่าที่ดินพิพาทและทรัพย์สินอื่นเป็นของผู้เสียหายผู้เสียหายยังครอบครองมิได้ทิ้งร้าง แต่จำเลยยังขืนไปยื่นคำขอต่อทางราชการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1367 ผู้เสียหายคัดค้านไม่ยอมให้เข้าไปในที่ดินจึงไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้จำเลยได้ให้ถ้อยคำยืนยันตามคำขอซึ่งเจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ได้บันทึกข้อความไว้ในบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) อันเป็นเอกสารราชการซึ่งมีสาระสำคัญว่าที่ดินพิพาทเป็นของผู้เสียหายผู้เสียหายทิ้งร้างไว้ไม่ได้ทำประโยชน์จำเลยเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์มานานขอให้เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิได้มาโดยการครอบครองอันเป็นเท็จซึ่งจำเลยมีวัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นพยานหลักฐานในการที่จำเลยจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอันน่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้เสียหายการกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 267

มาตรา 75

คำพิพากษาฎีกาที่ 2676/2529

โจทก์ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดตามคำพิพากษาตามยอม เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่าโอนให้โจทก์ไม่ได้ เพราะจำเลยจำนองที่ดินพิพาทไว้กับธนาคารซึ่งไม่ยอมส่งโฉนดที่ดินมาให้เช่นนี้โจทก์จะร้องขอให้ศาลในคดีเดิมมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนให้โดยไม่ต้องมีโฉนดคู่ฉบับมาแสดงหาได้ไม่เพราะเจ้าพนักงานที่ดินเป็นบุคคลภายนอกและกรณีไม่ต้องด้วยข้อยกเว้นที่ให้คำพิพากษามีผลผูกพันบุคคลภายนอกได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา145 หากโจทก์เห็นว่าการที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่กระทำการตามที่โจทก์ประสงค์นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ก็ชอบที่โจทก์จะดำเนินการว่ากล่าวกับเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายต่อไป

มาตรา 77

คำพิพากษาฎีกาที่ 926/2530

ผู้รับมอบอำนาจตายก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หนังสือมอบอำนาจย่อมระงับสิ้นไปหรือหมดสภาพไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 826 จำเลยร่วมซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินทราบแล้วว่าผู้มอบอำนาจตายแต่ยังดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจนเสร็จสิ้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ การกระทำของจำเลยร่วมเป็นการปฏิบัติราชการในหน้าที่ฝ่าฝืนกฎหมายเป็นการละเมิดต่อโจทก์ เมื่อจำเลยร่วมเป็นข้าราชการในสังกัดของกรมที่ดินจำเลยที่ 1 ทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่เป็นเหตุให้โจทก์เสียหาย จำเลยที่ 1 ย่อมต้องร่วมรับผิดด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76

กรมที่ดินย่อมมีอำนาจสั่งเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และแบ่งแยกโฉนดโดยมิชอบ โดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจที่ระงับสิ้นไปแล้วเพราะผู้มอบอำนาจตายได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 61 แม้จำเลยที่ 3 จะซื้อที่พิพาทมาโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันทางทะเบียนและเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตก็ตาม แต่โจทก์ก็รับซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไว้จากจำเลยที่ 3 โดยสุจริตเช่นกัน เมื่อกรมที่ดินสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนที่พิพาทและโฉนดที่พิพาท เป็นเหตุให้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริงกรณีเช่นนี้ถือว่า โจทก์ถูกรอนสิทธิ์ จำเลยที่ 3 จะต้องรับผิดต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479

คำพิพากษาฎีกาที่ 5495/2543

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของ ต. โดย ต. ยกให้แก่โจทก์ในขณะที่ ต. ยังมีชีวิตอยู่ แต่ยังไม่ได้โอนทางทะเบียน ต่อมาศาลพิพากษาถึงที่สุดว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะขอให้ใส่ชื่อโจทก์ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้โดยการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 77 และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ข้อ 9 แต่จะฟ้องจำเลยผู้จัดการมรดกของ ต. ให้จดทะเบียนโอนสิทธิครอบครองให้โจทก์ไม่ได้เพราะจำเลยไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนสิทธิครอบครองแก่โจทก์

มาตรา 78

คำพิพากษาฎีกาที่ 1059/2527

การยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่าผู้ร้องจะต้องเป็นผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขณะยื่นคำร้องขอต่อศาล และคำสั่งของศาล ที่แสดงว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามคำร้องขอนั้น ก็เป็นเพียงคำสั่งที่รับรองว่าการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องตามที่ได้ครอบครองมาแล้วนั้น เป็นผลให้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว เพื่อที่ผู้ร้องจะได้นำคำพิพากษาไปจดทะเบียนสิทธิต่อเจ้าพนักงานที่ดินต่อไปเท่านั้น หากมีผู้คัดค้านก็ถือได้ว่าเป็นคดีที่ผู้ร้องฟ้องเรียกที่พิพาทจากผู้คัดค้าน ถ้าผู้ร้องชนะคดี ศาลอาจเพิกถอนให้ขับไล่ผู้คัดค้านด้วยก็ได้ตาม ป.วิ.พ.มาตรา 142(1)

คำพิพากษาฎีกาที่ 2676/2529

โจทก์ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดตามคำพิพากษาตามยอม เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่าโอนให้โจทก์ไม่ได้ เพราะจำเลยจำนองที่ดินพิพาทไว้กับธนาคารซึ่งไม่ยอมส่งโฉนดที่ดินมาให้เช่นนี้โจทก์จะร้องขอให้ศาลในคดีเดิมมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนให้โดยไม่ต้องมีโฉนดคู่ฉบับมาแสดงหาได้ไม่เพราะเจ้าพนักงานที่ดินเป็นบุคคลภายนอกและกรณีไม่ต้องด้วยข้อยกเว้นที่ให้คำพิพากษามีผลผูกพันบุคคลภายนอกได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 145 หากโจทก์เห็นว่าการที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่กระทำการตามที่โจทก์ประสงค์นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ก็ชอบที่โจทก์จะดำเนินการว่ากล่าวกับเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายต่อไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 3336/2531

การที่ศาลมีคำสั่งว่าที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองนั้น แม้โฉนดที่ดินอยู่ที่จำเลยโจทก์ก็จะขอให้จำเลยส่งมอบโฉนดดังกล่าวแก่โจทก์เพื่อไปจดทะเบียนสิทธิหาได้ไม่ เพราะกรณีนี้ไม่มีนิติกรรม นิติเหตุ หรือบทกฎหมายใดที่กำหนดให้จำเลยต้องส่งมอบโฉนดที่ดินแก่โจทก์ ทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497กำหนดไว้แล้วว่าจะต้องทำอย่างไรโจทก์ย่อมสามารถที่จะปฏิบัติตามและได้รับผลตามความประสงค์ของโจทก์อยู่แล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 5963/2533

สิทธิในที่ดินที่โจทก์ทั้งสองได้มาในฐานะเป็นผู้ชนะคดีตามคำพิพากษาอันถึงที่สุด และข้อตกลงในชั้นบังคับคดีระหว่างโจทก์ทั้งสองกับผู้แพ้คดีนั้นเป็นการได้สิทธิโดยผลของคำพิพากษา จึงแตกต่างกับสิทธิในที่ดินที่โจทก์ทั้งสองได้มาโดยทางมรดกในฐานะที่เป็นทายาทซึ่งถือว่าโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของที่ดินแทนที่เจ้ามรดก

แม้การได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวตามคำพิพากษาโจทก์ทั้งสองจะอ้างว่าเป็นทายาทของเจ้ามรดกก็หาใช่การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยทางมรดกโดยทั่วไปอันจะต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามลำดับขั้นตอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 81 ประกอบด้วยกฎกระทรวงฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2516) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบของกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2516 ให้เสร็จสิ้นเสียชั้นหนึ่งก่อนไม่ โจทก์ทั้งสองชอบที่จะขอจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมได้ทันที

คำพิพากษาฎีกาที่ 1059/2537

คำขอให้จำเลยทั้งสองร่วมกันส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทคืนแก่โจทก์นั้นตามบทบัญญัติ ประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 78 และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) บัญญัติไว้แล้วว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร โจทก์สามารถปฏิบัติตามและได้รับผลตามความประสงค์ของโจทก์อยู่แล้วโดยไม่จำเป็นต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสองส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทแต่อย่างใด จึงต้องยกคำขอในส่วนนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3978/2539

การที่จำเลยทราบดีอยู่แล้วว่าที่ดินพิพาทและทรัพย์สินอื่นเป็นของผู้เสียหายผู้เสียหายยังครอบครองมิได้ทิ้งร้างแต่จำเลยยังขืนไปยื่นคำขอต่อทางราชการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา1367ผู้เสียหายคัดค้านไม่ยอมให้เข้าไปในที่ดินจึงไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้จำเลยได้ให้ถ้อยคำยืนยันตามคำขอซึ่งเจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ได้บันทึกข้อความไว้ในบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.16) อันเป็นเอกสารราชการซึ่งมีสาระสำคัญว่าที่ดินพิพาทเป็นของผู้เสียหายผู้เสียหายทิ้งร้างไว้ไม่ได้ทำประโยชน์จำเลยเข้ายึดถือครอบครองทำประโยชน์มานานขอให้เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิได้มาโดยการครอบครองอันเป็นเท็จซึ่งจำเลยมีวัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นพยานหลักฐานในการที่จำเลยจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอันน่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้เสียหายการกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 267

คำพิพากษาฎีกาที่ 3208/2540

คำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อนวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ดังนั้น ผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงผูกพันคู่ความในกระบวนพิจารณาของศาลที่พิพากษา นับแต่วันที่ได้พิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับหรืองดเสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ซึ่งตามคำให้การของจำเลยทั้งสามในคดีนี้ก็ไม่ปรากฏว่าหลังจากศาลฎีกาพิพากษาในคดีดังกล่าวแล้วจำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ว่าจำเลยที่ 1 และที่ 2 จะยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของต่อไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 และจำเลยที่ 3 ก็มิได้ให้การต่อสู้ว่าตนมีสิทธิดีกว่าโจทก์แต่ประการใด กรณีจึงต้องถือว่าจำเลยทั้งสามไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดีไปกว่าโจทก์ คดีจึงสามารถวินิจฉัยชี้ขาดได้โดยไม่ต้องสืบพยานต่อไป การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งงดสืบพยานจึงชอบแล้ว แต่การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพื่อดำเนินการแบ่งแยกนั้นประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 78 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินฯ กำหนดไว้แล้วว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งโจทก์สามารถนำคำพิพากษาไปดำเนินการตามขั้นตอนได้อยู่แล้วโดยไม่จำต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินให้แต่อย่างใดจึงต้องยกคำขอในส่วนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนแม้จำเลยทั้งสามมิได้ฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยแก้ไขเสียให้ถูกต้องได้

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142(5) ประกอบมาตรา 246 และ 247

คำพิพากษาฎีกาที่ 1727/2551

บุคคลใดจะต้องใช้สิทธิทางศาลตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 และมาตรา 188 (1) จะต้องมีกฎหมายบัญญัติรับรองให้ใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องขอในกรณีนั้น ๆ ได้ แต่กรณีตามคำร้องขอของผู้ร้องซึ่งร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าบ้านที่ผู้ร้องปลูกอยู่ในที่ดินของผู้อื่นเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องนั้น ไม่มีกฎหมายใดสนับสนุนรับรองให้ผู้ร้องกระทำเช่นนั้นได้ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิยื่นคำร้องขอเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทต่อศาล หากผู้ร้องถูกโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่เกี่ยวกับบ้านหลังดังกล่าว ผู้ร้องก็ชอบที่จะเสนอคดีของตนต่อศาลที่มีเขตอำนาจได้ อย่างคดีมีข้อพิพาทตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 ส่วน ป.ที่ดิน มาตรา 78 และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 นั้น เป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติถึงวิธีการจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตาม ป.วิ.พ. มาตรา 1382 มิใช่กฎหมายใกล้เคียงที่นำมาใช้แก่กรณีของผู้ร้อง

มาตรา 79

คำพิพากษาฎีกาที่ 73/2527

ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยแบ่งแยกที่พิพาทให้โจทก์ครึ่งหนึ่ง ถ้าตกลงแบ่งไม่ได้ให้ขายทอดตลาดนำเงินมาแบ่งกันตามส่วนนั้น เห็นได้ว่าการแบ่งที่พิพาทจะกระทำได้ก็โดยตกลงกันระหว่างโจทก์จำเลย และที่ศาลชั้นต้นแจ้งผลของคำพิพากษาอันถึงที่สุดว่า ศาลฎีกาพิพากษาให้จำเลยแบ่งแยกที่พิพาทให้โจทก์ครึ่งหนึ่ง ต่อเจ้าพนักงานที่ดินก็มิได้มุ่งหมายให้จำเลยมีอำนาจแบ่งโฉนดที่พิพาทฝ่ายเดียวอันเป็นการนอกเหนือคำพิพากษาแต่อย่างใด ดังนั้น การที่จำเลยได้ดำเนินการขอแบ่งแยกที่พิพาทจนนำช่างแผนที่ไปทำการรังวัดปักหลักเขต จึงเป็นการกระทำไปตามลำพังโดยโจทก์มิได้ตกลงด้วย และเมื่อการที่ศาลชั้นต้นเคยมีคำสั่งให้โจทก์ส่งโฉนดที่พิพาทต่อศาลเพื่อส่งไปยังเจ้าพนักงานที่ดินตามที่จำเลยขอ ปรากฏภายหลังว่าไม่เหมาะสมโดยวิธีการที่โจทก์แถลงมีเหตุผลในการปฏิบัติตามคำพิพากษายิ่งกว่าศาลชั้นต้นก็ชอบที่จะเพิกถอนคำสั่งนั้นได้ หาเป็นการดำเนินกระบวนพิจารณาซ้ำไม่ เพราะเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงคำสั่งในวิธีการเพื่อบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษา

คำพิพากษาฎีกาที่ 3208/2540

คำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อนวินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ดังนั้น ผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจึงผูกพันคู่ความในกระบวนพิจารณาของศาลที่พิพากษา นับแต่วันที่ได้พิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับหรืองดเสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 ซึ่งตามคำให้การของจำเลยทั้งสามในคดีนี้ก็ไม่ปรากฏว่าหลังจากศาลฎีกาพิพากษาในคดีดังกล่าวแล้วจำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังโจทก์ว่าจำเลยที่ 1 และที่ 2 จะยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเจ้าของต่อไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 และจำเลยที่ 3 ก็มิได้ให้การต่อสู้ว่าตนมีสิทธิดีกว่าโจทก์แต่ประการใด กรณีจึงต้องถือว่าจำเลยทั้งสามไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดีไปกว่าโจทก์ คดีจึงสามารถวินิจฉัยชี้ขาดได้โดยไม่ต้องสืบพยานต่อไป การที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งงดสืบพยานจึงชอบแล้ว แต่การที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์เพื่อดำเนินการแบ่งแยกนั้นประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 78 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินฯ กำหนดไว้แล้วว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งโจทก์สามารถนำคำพิพากษาไปดำเนินการตามขั้นตอนได้อยู่แล้วโดยไม่จำต้องอาศัยคำสั่งศาลให้จำเลยทั้งสามส่งมอบโฉนดที่ดินให้แต่อย่างใดจึงต้องยกคำขอในส่วนนี้ ปัญหาดังกล่าวเป็นข้อกฎหมายเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนแม้

จำเลยทั้งสามมิได้ฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยแก้ไขเสียให้ถูกต้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142(5) ประกอบมาตรา 246 และ 247

มาตรา 81

คำพิพากษาฎีกาที่ 3486/2526

คดีได้ความว่าผู้ตายมีทรัพย์มรดกเป็นที่ดิน 3 แปลง แต่ละแปลงตั้งอยู่ต่างอำเภอกัน ที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่น้อยไม่สามารถจะแบ่งปันให้แก่ทายาทซึ่งมีทั้งหมด 6 คนได้ จึงมีความจำเป็นต้องขายที่ดินนี้แล้วนำเงินมาแบ่งปันกันในระหว่างทายาททุกคน แม้ทายาทจะมีสิทธิขอจดทะเบียนรับมรดกที่ดินโดยทางพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 81 แต่บทกฎหมายดังกล่าวก็ได้วางวิธีปฏิบัติไว้หลายขั้นตอนและพนักงานเจ้าหน้าที่อาจอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้จดทะเบียนก็ได้หากมีการโต้แย้งคัดค้านคู่กรณีก็ต้องนำคดีมาสู่ศาลเพื่อวินิจฉัยในที่สุด วิธีการจดทะเบียนรับมรดกที่ดินดังกล่าวจึงมีขั้นตอนที่ยุ่งยากหลายประการและก็ไม่เป็นที่แน่นอนว่าจะได้รับอนุญาตเสมอไป กรณีจึงพอถือได้ว่าการจัดการหรือการแบ่งปันมรดกของผู้ตายมีเหตุขัดข้องชอบที่ทายาทจะใช้สิทธิร้องขอต่อศาลให้ตั้งผู้จัดการมรดกได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1713 (2)

คำพิพากษาฎีกาที่ 5963/2533

สิทธิในที่ดินที่โจทก์ทั้งสองได้มาในฐานะเป็นผู้ชนะคดีตามคำพิพากษาอันถึงที่สุด และข้อตกลงในชั้นบังคับคดีระหว่างโจทก์ทั้งสองกับผู้แพ้คดีนั้นเป็นการได้สิทธิโดยผลของคำพิพากษา จึงแตกต่างกับสิทธิในที่ดินที่โจทก์ทั้งสองได้มาโดยทางมรดกในฐานะที่เป็นทายาทซึ่งถือว่าโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของที่ดินแทนที่เจ้ามรดก แม้การได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวตามคำพิพากษาโจทก์ทั้งสองจะอ้างว่าเป็นทายาทของเจ้ามรดกก็หาใช่การได้มาซึ่ง สิทธิในที่ดินโดยทางมรดกโดยทั่วไปอันจะต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามลำดับขั้นตอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 81 ประกอบด้วยกฎกระทรวงฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2516) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบของกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.2516 ให้เสร็จสิ้นเสียชั้นหนึ่งก่อนไม่ โจทก์ทั้งสองชอบที่จะขอจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมได้ทันที

คำพิพากษาฎีกาที่ 38/2539

แม้จำเลยที่ 2 เป็นผู้ขอให้ทางราชการออกเลขที่บ้านให้โดยจำเลยที่ 2 ลงชื่อเป็นเจ้าบ้านในหลักฐานทะเบียนราษฎร์ก็มิได้หมายความว่าจำเลยที่ 2 ผู้ขอออกเลขที่บ้านและมีชื่อเป็นเจ้าบ้านจะมีกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังดังกล่าวเพราะหลักฐานดังกล่าวมิใช่หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่เป็นเพียงหลักฐานของทางราชการที่ต้องการทราบว่าในหมู่บ้านนั้นมีบ้านอยู่กี่หลังและมีคนอาศัยอยู่ในบ้านที่ขอออกเลขที่บ้านกี่คนเพื่อประโยชน์ในทางทะเบียนราษฎร์เท่านั้นเมื่อรูปคดีฟังได้ว่าบ้านพิพาทเป็นของเจ้ามรดกจึงเป็นทรัพย์มรดกที่ตกทอดแก่บรรดาทายาททุกคน เจ้ามรดกถึงแก่ความตายในปี 2528 ทายาทของเจ้ามรดกตกลงกันว่าทายาทจะยังไม่แบ่งมรดกกันจนกว่าจะมีการเผาศพเจ้ามรดกเสียก่อนและได้มีการเผาศพเจ้ามรดกหลังจากเจ้ามรดกถึงแก่ความตายแล้วประมาณ2ปีนอกจากนี้ยังปรากฏหลักฐานว่ามรดกของเจ้ามรดกยังอยู่ในระหว่างการแบ่งปันของบรรดาทายาทเมื่อมรดกยังแบ่งกันไม่เสร็จแม้ทายาทคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนจะเป็นผู้ครอบครองมรดกอยู่ก็ต้องถือว่าทายาทคนนั้นหรือเหล่านั้นครอบครองมรดกแทนบรรดาทายาทอื่นด้วยทุกคนแม้จะล่วงเลยเวลา1ปีนับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายทายาทอื่นก็ชอบที่จะฟ้องขอแบ่งมรดกได้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ถือได้ว่าจำเลยทั้งสามครอบครองที่ดินและบ้านพิพาททั้งสองหลังอันเป็นมรดกแทนผู้ตายซึ่งเป็นทายาทของเจ้ามรดกด้วยคนหนึ่งโจทก์ฟ้องจำเลยทั้งสามในฐานะผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1754 วรรคหนึ่ง

คำพิพากษาฎีกาที่ 6286/2539

โจทก์ไม่ได้มาให้ถ้อยคำยินยอมต่อเจ้าพนักงานที่ดินทั้งมิได้มอบอำนาจให้ บ. ซึ่งเป็นภริยาไปให้ถ้อยคำยินยอมแทนในการที่จำเลยที่ 1 จดทะเบียนรับมรดกที่ดินพิพาท การกระทำของ บ. ไม่ผูกพันโจทก์ จำเลยที่ 1 มิได้นำทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทั้งหมดมาให้ถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การจดทะเบียนรับมรดกที่ดินพิพาทของจำเลยที่ 1 เฉพาะส่วนของโจทก์และทายาทคนอื่น ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 81 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2516) การจดทะเบียนรับมรดกคงสมบูรณ์เฉพาะส่วนของจำเลยที่ 1 สิทธิครอบครองที่ดินที่จะมีการแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 ต้องเป็นของผู้อื่นหาได้หมายถึงที่ดินที่ตนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองเองไม่เมื่อจำเลยที่ 2 และที่ 3 ต่อสู้ว่าได้ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ 1 โดยสุจริต และมีสิทธิครอบครองแล้วจึงไม่ก่อให้เกิดประเด็นข้อพิพาทเรื่องแย่งการครอบครอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 590/2540

บันทึกที่ จ.ให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินใจความว่า ที่ดินพิพาทมีชื่อ ฉ.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ซึ่งได้ตายไปแล้ว วันนี้ (วันที่ 2 ธันวาคม 2530) ทายาทของผู้ตายคือจำเลยได้มายื่นเรื่องราวขอรับมรดกที่ดินแปลงนี้ของ ฉ. จ.ได้รับทราบเรื่องราวและประกาศขอรับมรดกที่ดินแปลงนี้โดยตลอดแล้ว จ.เป็นทายาทของผู้ตายมีสิทธิที่จะได้รับมรดกที่ดินแปลงนี้ด้วย แต่ จ.ไม่ประสงค์จะขอรับมรดกที่ดินแปลงนี้แต่อย่างใด และยินยอมให้จำเลยเป็นผู้ขอรับมรดกที่ดินแปลงนี้แต่เพียงผู้เดียว เช่นนี้ถ้อยคำของ จ.เป็นบันทึกที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติไปตาม ป.ที่ดิน มาตรา 81ประกอบกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516) ออกตามความในพ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งถ้อยคำของ จ. ดังกล่าวไม่ใช่กรณีทายาทสละมรดกตามความหมายใน ป.พ.พ. มาตรา 1612 เพราะการสละมรดกตามมาตรานี้หมายถึงการสละส่วนหนึ่งของตนโดยไม่เจาะจงว่าจะให้แก่ทายาทคนใด แต่บันทึกถ้อยคำของนายจำรัสดังกล่าวมีลักษณะเป็นการประนีประนอมยอมความ มีผลบังคับได้ตาม มาตรา 850, 852 และ 1750 ทั้งตามโฉนดที่ดินพิพาทก็ปรากฏว่าระบุชื่อจำเลยเป็นผู้รับโอนเสร็จสิ้น อันถือได้ว่าจำเลยผู้มีชื่อในโฉนดได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่ดินแล้วโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ จ.จึงไม่มีสิทธิฟ้องแบ่งที่ดินแปลงนี้จากจำเลย

มาตรา 82

คำพิพากษาฎีกาที่ 2125/2539

โจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของ ป. ย่อมมีสิทธิเข้าจัดการที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นมรดกของ ป. เพื่อนำมาแบ่งแก่ทายาทและขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของ ป. ในโฉนดที่ดินมรดกได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 82 โดยต้องนำโฉนดที่ดินมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยเมื่อโฉนดที่ดินอยู่ในความครอบครองของจำเลยโจทก์มีสิทธิเรียกให้จำเลยส่งมอบโฉนดได้ที่จำเลยอ้างว่าจำเลยยังจัดการมรดกของ อ. ในที่ดินดังกล่าวไม่เสร็จก็ดีไม่ใช่เหตุที่จะลบล้างสิทธิของโจทก์ให้จำเลยไม่ต้องส่งมอบโฉนดที่ดินแก่โจทก์แต่เมื่อโจทก์ดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสร็จแล้วต้องมอบโฉนดที่ดินคืนแก่จำเลยตามเดิม

มาตรา 83

คำพิพากษาฎีกาที่ 1914/2528

การขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 83 นั้น เมื่อเจ้าหน้าที่รับอายัดไว้แล้วผู้ขออายัดต้องไปดำเนินการ ทางศาลภายในเวลาที่เจ้าหน้าที่กำหนดไว้ถ้าไม่ดำเนินการทางศาล การอายัดก็สิ้นผลเมื่อพ้นเวลาดังกล่าวแต่ถ้าผู้ขออายัดดำเนินการทางศาล ภายในเวลาดังกล่าวการอายัดก็ยังคงมีผลอยู่ต่อไปจนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษา

คำพิพากษาฎีกาที่ 6840/2537

การอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 83 มิได้บัญญัติถึงผลของการอายัดโดยชัดแจ้งว่า หากมีการโอนที่ดินไปยังบุคคลภายนอกในระหว่างอายัดแล้ว นิติกรรมการโอนไม่มีผลบังคับดังเช่นผลการอายัดตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น นิติกรรมการโอนที่พิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 ถึงที่ 6 ขณะที่มีคำขออายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินยังถือไม่ได้ว่าเป็นนิติกรรมการโอนที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และทำให้นิติกรรมการโอนเสียไปและไม่มีผลผูกพัน เพราะถ้าผู้รับโอนได้รับโอนโดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตมิได้รู้เท่าถึงข้อความจริงอันเป็นทางให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบแล้วนิติกรรมการโอนดังกล่าวย่อมสมบูรณ์มีผลผูกพันกันได้ หาทำให้นิติกรรมการโอนเสียไปไม่ การได้มาซึ่งที่พิพาทของจำเลยระหว่างอายัด จึงสมบูรณ์มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 301/2538

ขณะที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากบริษัท ย. จำกัด โจทก์เป็นบุคคลต่างด้าว นิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทจึงต้องห้ามชัดแจ้ง ตาม ป. ที่ดินมาตรา 86 และตกเป็นโมฆะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 113 เดิม (มาตรา 150 ที่แก้ไขใหม่) แต่ผลของการที่นิติกรรมเป็นโมฆะดังกล่าว ไม่ทำให้นิติกรรมเสียเปล่าไป ยังคงมีผลตามกฎหมายอยู่ แต่โจทก์ไม่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท ต้องจัดการจำหน่ายตาม ป. ที่ดิน มาตรา 94 และการบังคับให้จำหน่ายดังกล่าวหมายความเฉพาะที่ดินพิพาทเท่านั้น ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างพิพาทด้วยเพราะคนต่างด้าวไม่ต้องห้ามมิให้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างแต่ประการใด

คำพิพากษาฎีกาที่ 3084/2538

การที่ พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดที่ดินตาม ป.ที่ดิน มาตรา 83 ไว้แล้วและผู้ขออายัดไปดำเนินคดีทางศาลภายในกำหนดเวลาการอายัดก็ยังคงมีผลอยู่ต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัดหรือมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดเมื่อคดีดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาและไม่มีคำสั่งศาลให้ถอนการอายัดการอายัดจึงยังคงมีอยู่ตามมาตรา 83 วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 5155/2539

เจตนารมณ์ของการอายัดที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา83มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะมีการวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นแล้วเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียผู้ขออายัดและเจ้าของที่ดินมิให้ได้รับความเสียหายเกินกว่าจำเป็นเพราะถ้าไม่มีการอายัดและปล่อยให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เรื่อยๆไปผู้มีส่วนได้เสียอาจต้องฟ้องร้องเจ้าของที่ดินและผู้รับโอนต่อๆไปถ้าชนะคดีก็ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายอีกมากการอายัดที่ดินจึงมีผลเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินทุกประเภทที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ขออายัดได้มิได้จำกัดอยู่เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะประเภทที่พิพาทกันเท่านั้นดังนั้นจำเลยที่2ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจึงมีอำนาจปฏิเสธไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทของโจทก์ให้แก่ ก. ได้เพราะ ส. ได้ขออายัดที่ดินพิพาทต่อจำเลยที่2 โดยอ้างสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทกับเจ้าของที่ดินและอยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องโจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้าของที่ดินให้จดทะเบียนการให้เช่าต่อไปตามสัญญา

คำพิพากษาฎีกาที่ 6690/2540

ศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ระงับการนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทจนกว่าคดีที่โจทก์จำเลยถูกฟ้องจะถึงที่สุด โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินพิพาทและนำไปโอนขายให้แก่ผู้ร้องมาแต่ต้น ผู้ร้องจะอ้างว่าโจทก์ได้ทำการรังวัดแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยแล้วและโอนขายให้แก่ผู้ร้องก่อนมีคำพิพากษาศาลฎีกาไม่ได้ คดีไม่เกี่ยวกับเรื่องคำพิพากษาผูกพันเฉพาะคู่ความโดยไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหรือใน

ฐานะผู้ซื้อซึ่งรับโอนโดยสุจริต จำเลยมีสิทธิขออายัดการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินพิพาทได้

มาตรา 84

คำพิพากษาฎีกาที่ 4676/2543

การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร์ หรือมัสยิดอิสลามต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีและให้ได้มาไม่เกิน 50 ไร่ ตามบทบัญญัติแห่ง ป.ที่ดิน มาตรา 84 วรรคแรก ดังนั้น เมื่อจำเลยเป็นมูลนิธิไม่ใช่มัสยิดอิสลาม จึงไม่อยู่ภายใต้บังคับของบทกฎหมายดังกล่าว

คดีนี้ศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทในข้อ 3 ว่าโจทก์มีสิทธิเพิกถอนที่ดินพิพาทหรือไม่ เพียงใด ประเด็นข้อพิพาทข้อนี้เกี่ยวเนื่องมาจากประเด็นข้อพิพาท ข้อ 2 ที่ว่า จำเลยได้รับโอนที่ดินพิพาทมาโดยชอบหรือไม่ ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเรื่องที่ว่าการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยชอบหรือไม่ และเพิกถอนการโอนได้หรือไม่ อันเป็นเรื่องของการได้มาโดยนิติกรรม แต่การได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ไม่ใช่เป็นการได้มาโดยนิติกรรม จึงถือไม่ได้ว่าศาลชั้นต้นได้กำหนดประเด็นข้อพิพาทในเรื่องที่ว่า จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 ไว้ เมื่อไม่มีประเด็นข้อพิพาทในเรื่องนี้ก็เป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น การที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา 1382 จึงเป็นการไม่ชอบ

มาตรา 86

คำพิพากษาฎีกาที่ 3028/2525

การที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วย ป.ที่ดิน มาตรา 86 ก็มิใช่ว่าจะไม่มีผลใด ๆ เสียเลย เพราะคนต่างด้าวยังมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา 94 ในอันที่จะจัดจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ฉะนั้นศาลจึงพิพากษาตามยอมให้ที่ดินตกแก่โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวได้ ไม่ขัดต่อมาตรา 86

คำพิพากษาฎีกาที่ 1492/2528

โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำสัญญาให้จำเลยทั้งสามถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและตึกพิพาทแทน ได้ฟ้องจำเลยทั้งสามขอให้ยึดที่ดินและตึกพิพาทออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระให้โจทก์การ ที่คู่ความทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โจทก์ได้รับเงินค่าเช่าที่ดินและตึกพิพาทตลอดชีวิตของโจทก์แทนเงินจากการขายทอดตลาด โดยโจทก์ยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นให้แก่จำเลยที่ 2 และที่ 3 เป็นการตกลงกันในขอบเขตแห่งประเด็นในคดีหรือเกี่ยวเนื่องกับประเด็นในคดีแล้ว คำพิพากษาตามยอมก็ไม่ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน เพราะเป็นการที่โจทก์ได้จำหน่ายที่ดินและตึกพิพาทตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 94 และไม่เป็นการขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 และมาตรา 113 ศาลย่อมพิพากษาให้เป็นไปตามยอมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 4515-4516/2533

บิดาโจทก์ขายห้องแถวพิพาทให้แก่จำเลยตั้งแต่ปี พ.ศ.2487 และจำเลยได้ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเป็นเวลาเกินกว่าสิบปีแม้การซื้อขายมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 ห้องแถวพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยด้วยการครอบครองปรปักษ์แล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 และแม้จำเลยเป็นบุคคลต่างด้าว แต่จำเลยซื้อเฉพาะตัวห้องแถว ไม่มีกฎหมายห้ามบุคคลต่างด้าวเป็นเจ้าของห้องแถว จำเลยย่อมมีสิทธิซื้อห้องแถวดังกล่าว

คำพิพากษาฎีกาที่ 2162/2537

แม้การที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยมิชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 86 จะทำให้คนต่างด้าว

นั้นถือสิทธิหรือใช้สิทธิในที่ดินที่ได้มาอย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้และต้องจำหน่ายที่ดินนั้นไปตามมาตรา 94 แต่ก็มิใช่ว่าการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวจะไม่มีผลเสียเลย เนื่องจากคนต่างด้าวยังคงมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา 94 ทั้งยังมีสิทธิได้รับชำระราคาที่ดินซึ่งได้จากการจำหน่ายตามมาตรา 54 ดังนั้น แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าวโจทก์ก็มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 แบ่งทรัพย์สินที่ดินและบ้านซึ่งโจทก์กับจำเลยที่ 1 ร่วมกันซื้อมาได้ กรณีถือว่าคดีแพ่งที่โจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์จากจำเลยที่ 1 โจทก์มีฐานะเป็นเจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 การกระทำของจำเลยที่ 1 ที่โอนขายที่ดินและบ้านดังกล่าวไปเสีย จึงครบองค์ประกอบความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 350

คำพิพากษาฎีกาที่ 301/2538

ขณะที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากบริษัท ย. จำกัด โจทก์เป็นบุคคลต่างด้าว นิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทจึงต้องห้ามชัดแจ้ง ตาม ป. ที่ดินมาตรา 86 และตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 113 เดิม (มาตรา 150 ที่แก้ไขใหม่) แต่ผลของการที่นิติกรรมเป็นโมฆะดังกล่าวไม่ทำให้นิติกรรมเสียเปล่าไป ยังคงมีผลตามกฎหมายอยู่ แต่โจทก์ไม่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท ต้องจัดการจำหน่ายตาม ป. ที่ดิน มาตรา 94 และการบังคับให้จำหน่ายดังกล่าวหมายความเฉพาะที่ดินพิพาทเท่านั้น ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างพิพาทด้วยเพราะคนต่างด้าวไม่ต้องห้ามมิให้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างแต่ประการใด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1038/2538

แม้การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา86วรรคหนึ่งจะเป็นโมฆะ แต่มาตรา 94 ก็ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินดังกล่าวภายในเวลาที่ อธิบดีกรมที่ดินกำหนดมิฉะนั้นก็ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้จำเลยที่ 1 ซึ่งลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนโจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวจึงไม่มีอำนาจจำหน่ายโดยพลการการที่จำเลยที่1ขายที่ดินพร้อมบ้านพิพาทให้แก่จำเลยที่2โดยพลการถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์โจทก์จึงมี อำนาจฟ้องให้เพิกถอนการโอนขายได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5825/2539

แม้ ซ. เป็นบุคคลต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา86แต่การได้ที่ดินมานั้นก็มิใช่ว่าจะไม่มีผลใดๆเสียเลยเพราะ ซ. ยังมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา94ในอันที่จะจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นได้ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดหรืออธิบดีอาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้จึงต้องถือว่าตราบใดที่ ซ.หรืออธิบดียังไม่ได้จำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก็ยังเป็นของ ซ. เมื่อ ซ. ถึงแก่ความตายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นย่อมเป็นมรดกของ ซ. โจทก์ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมของ ซ. จึงมีอำนาจฟ้องขอแบ่งทรัพย์มรดกดังกล่าวจากจำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6056/2539

โจทก์ที่ 2 ซึ่งเป็นคนต่างด้าวมีสิทธิทำสัญญาจะซื้อขาย ที่ดินจากจำเลยได้เพราะกฎหมายมิได้ห้ามขาดมิให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยคนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ สัญญาจะซื้อที่ดินจึงไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ เมื่อสัญญามีผลบังคับและยังไม่ระงับ โจทก์ที่ 2 ย่อมฟ้องขอบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่ศาลจะบังคับให้เมื่อโจทก์ที่ 2 ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์ก่อน เมื่อโจทก์ที่ 2 ฟ้องคดีโดยยังมิได้ปฏิบัติให้ครบหลักเกณฑ์ดังกล่าวก็ต้องยกฟ้องโจทก์ และวางเงื่อนไขให้โจทก์ที่ 2 ฟ้องใหม่ได้ภายในอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 7200/2540

ที่ดินพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างเจ้ามรดกกับจำเลย ซึ่งตามกฎหมายเจ้ามรดกและจำเลยต่างมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมกันคนละครึ่ง เมื่อเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินพิพาทให้ จ.สามีของโจทก์ที่ 1 เพียงหนึ่งในสี่ส่วนของเนื้อที่ทั้งหมดไม่เกินไปจากส่วนที่เจ้ามรดกเป็นเจ้าของ จึงอยู่ในอำนาจของเจ้ามรดกที่จะทำพินัยกรรม

ได้ ข้อกำหนดแห่งพินัยกรรมในส่วนนี้จึงมีผลบังคับตามกฎหมาย ขณะทำพินัยกรรมไม่ปรากฏว่าเจ้ามรดกทราบว่า จ. สามีของโจทก์ที่ 1 ซึ่งเป็นคนต่างด้าว ไม่มีทางได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทย เนื่องจากเจ้ามรดกซึ่งเป็นคนต่างด้าวเช่นเดียวกันเคยได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ซื้อที่ดินในประเทศไทยมาก่อน จึงเข้าใจว่า จ. คงขออนุญาตรับมรดกในส่วนของที่ดินพิพาทได้เช่นเดียวกันทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 46 ก็บัญญัติให้คนต่างด้าวมีสิทธิถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ตามสนธิสัญญาต่าง ๆ และได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งแม้ จ.จะไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือครองที่ดินได้ จ. ก็ยังมีสิทธินำที่ดินพิพาทซึ่งรับมรดกมาจำหน่ายจ่ายโอนได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 94 ดังนี้ พินัยกรรมของเจ้ามรดกจึงมิได้มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ไม่เป็นโมฆะ แม้จำเลยจะเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก แต่เมื่อเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้ผู้อื่นทั้งหมดโดยจำเลยไม่ได้รับมรดกเลย จำเลยจึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1608 วรรคท้าย ไม่อยู่ในฐานะเป็นทายาทของเจ้ามรดกที่ยกอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 1755 มาใช้ยันต่อ จ. ผู้รับพินัยกรรมและโจทก์ทั้งสี่ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของ จ. ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2752/2543

โจทก์ทั้งสองฟ้องให้จำเลยแบ่งที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม โดยอ้างว่าเจ้ามรดกซึ่งเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินดังกล่าวแล้วใส่ชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทน จึงไม่จำต้องบรรยายฟ้องถึงสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับสาธารณรัฐประชาชนจีนว่ายินยอมให้เจ้ามรดกซึ่งเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยหรือไม่ เพราะเจ้ามรดกมิได้ถือกรรมสิทธิ์เอง ฟ้องของโจทก์ไม่เคลือบคลุม

การที่เจ้ามรดกยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อขออนุญาตนำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองขณะที่จำเลยยังเป็นผู้เยาว์ เป็นการปฏิบัติตามกฎหมาย และแม้เจ้ามรดกเป็นบุคคลต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วย ป. ที่ดิน มาตรา 86 แต่เจ้ามรดกยังมีสิทธิได้รับผลตาม ป. ที่ดิน มาตรา 94 ในอันที่จะจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นได้ ตราบใดที่ยังมิได้จำหน่าย ที่ดินพิพาทและโรงงานก็ยังคงเป็นของเจ้ามรดก ซึ่งอาจทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใดได้ทั้งสิ้น

จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ทั้งสองผู้เป็นทายาทตามพินัยกรรม ตราบใดที่จำเลยยังมิได้แบ่งปันที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง ย่อมต้องถือว่าการจัดการมรดกยังไม่เสร็จสิ้น อายุความยังไม่เริ่มต้นนับ ฟ้องของโจทก์ทั้งสองยังไม่ขาดอายุความ

มาตรา 94

คำพิพากษาฎีกาที่ 3028/2525

การที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วย ป. ที่ดิน มาตรา 86 ก็มิใช่ว่าจะไม่มีผลใด ๆ เสียเลย เพราะคนต่างด้าวยังมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา 94 ในอันที่จะจัดจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ฉะนั้นศาลจึงพิพากษาตามยอมให้ที่ดินตกแก่โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวได้ ไม่ขัดต่อมาตรา 86

คำพิพากษาฎีกาที่ 1492/2528

โจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำสัญญาให้จำเลยทั้งสามถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและตึกพิพาทแทน ได้ฟ้องจำเลยทั้งสามขอให้ยึดที่ดินและตึกพิพาทออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระให้โจทก์การ ที่คู่ความทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โจทก์ได้รับเงินค่าเช่าที่ดินและตึกพิพาทตลอดชีวิตของโจทก์แทนเงินจากการขายทอดตลาด โดยโจทก์ยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นให้แก่จำเลยที่ 2 และที่ 3 เป็นการตกลงกันในขอบเขตแห่งประเด็นในคดีหรือเกี่ยวเนื่องกับประเด็นในคดีแล้ว คำพิพากษาตามยอมก็ไม่ขัดต่อบทบัญญัติของ

กฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน เพราะเป็นการที่โจทก์ได้จำหน่ายที่ดินและตึกพิพาทตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 94 และไม่เป็นการขัดต่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 และมาตรา 113 ศาลย่อมพิพากษาให้เป็นไปตามยอมได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2162/2537

แม้การที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยมิชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 86 จะทำให้คนต่างด้าวนั้นถือสิทธิหรือใช้สิทธิในที่ดินที่ได้มาอย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้และต้องจำหน่ายที่ดินนั้นไปตามมาตรา 94 แต่ก็มิใช่ว่าการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวจะไม่มีผลเสียเลย เนื่องจากคนต่างด้าวยังคงมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา 94 ทั้งยังมีสิทธิได้รับชำระราคาที่ดินซึ่งได้จากการจำหน่ายตามมาตรา 54 ดังนั้น แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าวโจทก์ก็มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 แบ่งทรัพย์สินที่ดินและบ้านซึ่งโจทก์กับจำเลยที่ 1 ร่วมกันซื้อมาได้ กรณีถือว่าคดีแพ่งที่โจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์จากจำเลยที่ 1 โจทก์มีฐานะเป็นเจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 การกระทำของจำเลยที่ 1 ที่โอนขายที่ดินและบ้านดังกล่าวไปเสีย จึงครบองค์ประกอบความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 350

คำพิพากษาฎีกาที่ 301/2538

ขณะที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากบริษัท ย. จำกัด โจทก์เป็นบุคคลต่างด้าว นิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทจึงต้องห้ามชัดแจ้ง ตาม ป. ที่ดินมาตรา 86 และตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 113 เดิม (มาตรา 150 ที่แก้ไขใหม่) แต่ผลของการที่นิติกรรมเป็นโมฆะดังกล่าว ไม่ทำให้นิติกรรมเสียเปล่าไป ยังคงมีผลตามกฎหมายอยู่ แต่โจทก์ไม่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท ต้องจัดการจำหน่าย ตาม ป. ที่ดิน มาตรา 94 และการบังคับให้จำหน่ายดังกล่าวหมายความเฉพาะที่ดินพิพาทเท่านั้น ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างพิพาทด้วยเพราะคนต่างด้าวไม่ต้องห้ามมิให้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างแต่ประการใด

คำพิพากษาฎีกาที่ 1038/2538

แม้การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา86วรรคหนึ่งจะเป็นโมฆะ แต่มาตรา 94 ก็ให้ คนต่างด้าว จำหน่ายที่ดินดังกล่าวภายในเวลาที่ อธิบดีกรมที่ดินกำหนดมิฉะนั้นก็ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้จำเลยที่ 1 ซึ่งลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนโจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าว จึงไม่มีอำนาจจำหน่ายโดยพลการการที่จำเลยที่1ขายที่ดินพร้อมบ้านพิพาทให้แก่จำเลยที่2โดยพลการถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์โจทก์จึงมี อำนาจฟ้องให้เพิกถอนการโอนขายได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5825/2539

แม้ ซ. เป็นบุคคลต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 86 แต่การได้ที่ดินมานั้นก็มิใช่ว่าจะไม่มีผลใด ๆ เสียเลยเพราะ ซ. ยังมีสิทธิได้รับผลตามมาตรา 94 ในอันที่จะจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นได้ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดหรืออธิบดีอาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้จึงต้องถือว่าตราบใดที่ ซ.หรืออธิบดียังไม่ได้จำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก็ยังเป็นของ ซ. เมื่อ ซ. ถึงแก่ความตายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นย่อมเป็นมรดกของ ซ. โจทก์ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ของ ซ. จึงมีอำนาจฟ้องขอแบ่งทรัพย์มรดกดังกล่าวจากจำเลยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6059/2539

โจทก์ที่ 2 ซึ่งเป็นคนต่างด้าวมีสิทธิทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินจากจำเลยได้ เพราะกฎหมายมิได้ห้ามขาดมิให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยคนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ สัญญาจะซื้อขายที่ดินจึงไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ เมื่อสัญญามีผลบังคับและยังไม่ระงับ โจทก์ที่ 2 ย่อมฟ้องขอบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่ศาลจะบังคับให้เมื่อโจทก์ที่ 2 ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์ก่อน เมื่อโจทก์ที่ 2 ฟ้องคดี โดยยังมิได้ปฏิบัติให้ครบหลักเกณฑ์ดังกล่าวก็ต้องยกฟ้องโจทก์ และวางเงื่อนไขให้โจทก์ที่ 2 ฟ้องใหม่ได้ภายในอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 7200/2540

ที่ดินพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างเจ้ามรดกกับจำเลย ซึ่งตามกฎหมายเจ้ามรดกและจำเลยต่างมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมกันคนละครึ่ง เมื่อเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินพิพาทให้ จ.สามีของโจทก์ที่ 1 เพียงหนึ่งในสี่ส่วนของเนื้อที่ทั้งหมดไม่เกินไปจากส่วนที่เจ้ามรดกเป็นเจ้าของ จึงอยู่ในอำนาจของเจ้ามรดกที่จะทำพินัยกรรมได้ ข้อกำหนดแห่งพินัยกรรมในส่วนนี้จึงมีผลบังคับตามกฎหมาย ขณะทำพินัยกรรมไม่ปรากฏว่าเจ้ามรดกทราบว่า จ.สามีของโจทก์ที่ 1 ซึ่งเป็นคนต่างด้าว ไม่มีทางได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทย เนื่องจากเจ้ามรดกซึ่งเป็นคนต่างด้าวเช่นเดียวกันเคยได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ซื้อที่ดินในประเทศไทยมาก่อน จึงเข้าใจว่า จ. คงขออนุญาตรับมรดกในส่วนของที่ดินพิพาทได้เช่นเดียวกันทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 46 ก็บัญญัติให้คนต่างด้าวมีสิทธิถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ตามสนธิสัญญาต่าง ๆ และได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งแม้ จ. จะไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือครองที่ดินได้ จ. ก็ยังมีสิทธินำที่ดินพิพาทซึ่งรับมรดกมาจำหน่ายจ่ายโอนได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 94 ดังนี้พินัยกรรมของเจ้ามรดกจึงมิได้มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ไม่เป็นโมฆะ แม้จำเลยจะเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก แต่เมื่อเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้ผู้อื่นทั้งหมดโดยจำเลยไม่ได้รับมรดกเลย จำเลยจึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1608 วรรคท้าย ไม่อยู่ในฐานะเป็นทายาทของเจ้ามรดกที่ยกอายุความ 10 ปีตามมาตรา 1755 มาใช้ยันต่อ จ. ผู้รับพินัยกรรมและโจทก์ทั้งสี่ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของ จ. ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2752/2543

โจทก์ทั้งสองฟ้องให้จำเลยแบ่งที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม โดยอ้างว่าเจ้ามรดกซึ่งเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินดังกล่าวแล้วใส่ชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทน จึงไม่จำต้องบรรยายฟ้องถึงสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับสาธารณรัฐประชาชนจีนว่ายินยอมให้เจ้ามรดกซึ่งเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยหรือไม่ เพราะเจ้ามรดกมิได้ถือกรรมสิทธิ์เอง ฟ้องของโจทก์ไม่เคลือบคลุม

การที่เจ้ามรดกยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อขออนุญาตนำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองขณะที่จำเลยยังเป็นผู้เยาว์ เป็นการปฏิบัติตามกฎหมาย และแม้เจ้ามรดกเป็นบุคคลต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วย ป.ที่ดิน มาตรา 86 แต่เจ้ามรดกยังมีสิทธิได้รับผลตาม ป.ที่ดิน มาตรา 94 ในอันที่จะจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตราบใดที่ยังมิได้จำหน่าย ที่ดินพิพาทและโรงงานก็ยังคงเป็นของเจ้ามรดก ซึ่งอาจทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใดได้ทั้งสิ้น

จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนโจทก์ทั้งสองผู้เป็นทายาทตามพินัยกรรม ตราบใดที่จำเลยยังมิได้แบ่งปันที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ทั้งสอง ย่อมต้องถือว่าการจัดการมรดกยังไม่เสร็จสิ้น อายุความยังไม่เริ่มต้นนับ ฟ้องของโจทก์ทั้งสองยังไม่ขาดอายุความ

มาตรา 103

คำพิพากษาฎีกาที่ 933/2537

เงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราษฎรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎรในการให้ราษฎรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์การที่โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดและจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งของศาล เงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจึงเป็นเงินค่าธรรมเนียม ตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 103 เป็นเงินที่จำเลยที่ 2 ตัวแทนจำเลย 1 เรียกเก็บจากโจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแม้ต่อมาศาลฎีกาจะมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่โจทก์ประมูลซื้อได้และให้จดทะเบียนใส่ชื่อ ล.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เหมือนเดิม แล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดใหม่การเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวไม่ใช่เกิดจากการกระทำของจำเลยที่ 2

ตัวแทนจำเลยที่ 1 ซึ่งตามประมวลที่ดินฯ ก็ไม่มีบทบัญญัติให้จำเลยที่ 1 คืนเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินแก่โจทก์ และเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวจำเลยที่ 1 ก็ได้ส่งเป็นรายได้ของแผ่นดินไปแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินคืนจากจำเลยที่ 1

คำพิพากษาฎีกาที่ 7543/2548

คำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อนที่วินิจฉัยว่าผู้ร้องเป็นเจ้าของที่ดินตามคำร้องขอ เป็นเพียงการวินิจฉัยรองรับสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ร้อง ทำให้ผู้ร้องมีสิทธิยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แก้ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินมาเป็นชื่อของผู้ร้องตามที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 57 บัญญัติไว้ แต่เมื่อการใช้สิทธิของผู้ร้องถูกเจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธโดยอ้างเหตุผู้ร้องไม่ยอมชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา 103 จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินโต้แย้งสิทธิของผู้ร้องโดยตรง ต้องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 ผู้ร้องต้องนำคดีมาสู่ศาลเป็นคดีมีข้อพิพาทโดยต้องฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินต่อศาลเพื่อให้วินิจฉัยว่าเจ้าพนักงานที่ดินมีเหตุตามกฎหมายในการไม่ยอมจดทะเบียนหรือไม่ ฉะนั้นการที่ผู้ร้องนำคดีเข้าสู่ศาลโดยทำเป็นคำร้องขอเพราะถือว่าเป็นการใช้สิทธิทางศาล ทั้ง ๆ ที่ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายรองรับให้กระทำได้จึงไม่ถูกต้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 7543/2548

แม้คำพิพากษาศาลฎีกาในคดีก่อนจะวินิจฉัยว่าผู้ร้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำร้อง ก็เป็นเพียงการรับรองสิทธิในที่ดินแก่ผู้ร้อง ทำให้ผู้ร้องมีสิทธิยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แก้ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดมาเป็นชื่อผู้ร้อง ตามที่ ป. ที่ดิน มาตรา 57 บัญญัติไว้ การที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการใช้สิทธิของผู้ร้องโดยอ้างเหตุว่าผู้ร้องไม่ยินยอมชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม ป. ที่ดิน มาตรา 103 เป็นกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินโต้แย้งสิทธิของผู้ร้องตาม ป.วิ.พ. มาตรา 55 ผู้ร้องพึงต้องนำคดีมาสู่ศาลในลักษณะของคดีมีข้อพิพาท การที่ผู้ร้องนำคดีเข้าสู่ศาลโดยทำเป็นคำร้องขอเพราะถือเป็นการใช้สิทธิทางศาล ไม่มีกฎหมายรองรับให้กระทำได้

มาตรา 104

คำพิพากษาฎีกาที่ 262/2540

ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะสูงหรือต่ำกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดินมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ชอบต่ำกว่าราคาท้องตลาดที่ซื้อขายกันจริงเพราะราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดินมีวัตถุประสงค์ใช้เป็นเกณฑ์กำหนดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนิติกรรมเท่านั้นราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะสูงหรือจะต่ำต้องเทียบกับราคาซื้อขายกันจริงตามท้องตลาดขณะกำหนดราคาจึงไม่มีเหตุจะเพิกถอนราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี การที่ผู้ร้องอ้างราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเจ้าพนักงานบังคับคดีเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดินและราคาสิ่งปลูกสร้างที่จำเลยคิดเอาเองนั้นทางไต่สวนฟังไม่ได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดทรัพย์ได้ราคาต่ำกว่าราคาท้องตลาดโดยไม่สุจริตและฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายแต่อย่างใด กรณีไม่มีเหตุตามกฎหมายจะเพิกถอนการขายทอดตลาด

คำพิพากษาฎีกาที่ 6315/2549

ป.พ.พ. มาตรา 457 ใช้บังคับแก่คู่สัญญาในการทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นเรื่องระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องชำระตาม ป.ที่ดินนั้น เป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราษฎรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎร ซึ่ง ป. ที่ดิน มาตรา 104 บัญญัติให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม อันเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นโดยกฎหมายและมีลักษณะเป็นหนี้ที่จะแบ่งกันชำระมิได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าในระหว่างผู้ที่ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยกันนั้นฝ่ายใดตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ดังนั้น

โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้ผู้ซื้อหรือผู้ขายคนใดคนหนึ่งหรือทั้งสองคนชำระค่าธรรมเนียมที่ขาดอยู่ทั้งหมดได้

มาตรา 108, 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2270/2526

ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติความผิดในการเข้ายึดถือครอบครองที่ดินของรัฐไว้เป็น 2 กรณี กล่าวคือ ถ้าเป็นกรณีเข้ายึดถือครอบครองก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 ใช้บังคับก็เป็นความผิดตามมาตรา 108 ถ้าเป็นกรณีเข้ายึดถือครอบครองนับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวใช้บังคับ ก็เป็นความผิดตามมาตรา 108 ทวิ ซึ่งมีองค์ประกอบแตกต่างกัน

โจทก์ฟ้องว่าจำเลยกระทำผิดซึ่งเป็นเวลาภายหลังที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ใช้บังคับแล้ว และศาลล่างทั้งสองพิพากษายืนตามกันให้ลงโทษจำเลยตามมาตรา 108 ทวิ หาใช่ มาตรา108 ไม่ การที่จำเลยฎีกาว่าการกระทำของจำเลยไม่ครบหลักเกณฑ์หรือไม่ครบองค์ประกอบความผิดตามมาตรา 108 จึงไม่มีผลที่จะเปลี่ยนแปลงคำพิพากษาศาลอุทธรณ์เป็นอย่างอื่นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2634/2526

แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ตามฟ้องของโจทก์ว่า ที่ดินที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และจำเลยมิได้มีสิทธิครอบครองหรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 ซึ่งเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ใช้บังคับ จำเลยจึงไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9,108 ทวิ

โจทก์ไม่ได้บรรยายฟ้องด้วยว่า พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งเป็นหนังสือให้จำเลยปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด แล้วจำเลยเพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ และพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้จำเลยออกจากที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนด แล้วจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ฟ้องโจทก์จึงขาดสาระสำคัญไม่ครบองค์ความผิด จะลงโทษจำเลยตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9, 108 ไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1617/2527

ศาลชั้นต้นพิพากษาว่าจำเลยมีความผิดต่อประมวลกฎหมายที่ดินลงโทษจำเลยกับให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ต่อมาจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำบังคับของศาล เมื่อได้ความตามทางไต่สวนว่าบ้านของจำเลยบางส่วนซึ่งจำเลยอ้างว่าอยู่นอกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน อยู่ในที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนี้ จำเลยก็ต้องออกไปจากที่ดินนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 3918/2529

ที่พิพาทแม้ทางราชการจะเคยให้เอกชนเช่าอยู่ 3 ปี ก็เลิกเช่า แต่ประชาชนสัญจรไปมาในที่พิพาทตลอดมาถือได้ว่า ที่พิพาทยังคงเป็นที่ดินของรัฐเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน โจทก์มีอำนาจฟ้องให้ลงโทษจำเลยตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 108 ทวิ ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2356/2530

จำเลยขุดทรายในแม่น้ำซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ทรายอันเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน และรถยนต์ที่จำเลยใช้บรรทุกทรายซึ่งขุดได้จากแม่น้ำ ถือว่าเป็นยานพาหนะที่ได้ใช้เป็นอุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคท้าย จึงต้องริบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3947/2530

โจทก์ฟ้องว่า จำเลยบุกรุกเข้าไปยึดถือครอบครอง ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันเมื่อระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2518 ถึงวันที่ 24 ตุลาคม 2527 ขอให้ลงโทษตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่ดินตามวันเวลาดังกล่าวในฟ้อง โจทก์หาจำต้องบรรยายฟ้องว่า จำเลยเพิกเฉยไม่ปฏิบัติให้ถูกระเบียบและไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามความในมาตรา108 ไม่ เพราะจำเลยเข้ายึดถือ ครอบครอง ที่ดินภายหลังที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ใช้บังคับแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 375/2532

บ้านของจำเลยบางส่วนปลูกรุกล้ำเข้าไปในที่ดินชายทะเลอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันเป็นเนื้อที่ประมาณ60 ตารางเมตร อยู่แต่เดิม จำเลยมิได้เป็นผู้ปลูกสร้าง เมื่อบิดามารดาจำเลยถึงแก่กรรมบ้านและที่ดินดังกล่าวตกเป็นสิทธิแก่จำเลยโดยจำเลยอาศัยอยู่ที่บ้านหลังนี้มาตั้งแต่เกิด การที่จำเลยสร้างรั้วสังกะสีปิดกั้นทางเดินซึ่งเป็นทางสาธารณะที่ใช้เดินสู่ชายทะเล เป็นพฤติการณ์ที่แสดงว่าจำเลยเข้าใจว่าที่ดินที่ปลูกบ้านและที่จำเลยล้อมรั้วปิดกั้นทางเดินนั้นเป็นของตนโดยสุจริต จำเลยไม่ได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินชายทะเลโดยมีเจตนาที่จะฝ่าฝืนต่อกฎหมาย จำเลยจึงไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1692/2532

จำเลยเข้าไปไถพูนดินและปลูกต้นมะพร้าวในบริเวณที่น้ำท่วมถึงอันเป็นหนองน้ำสาธารณะซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และยังคงอยู่ในที่ไม่ยอมรื้อถอนต้นมะพร้าวเมื่อนายอำเภอแจ้งให้ออก เป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ข้อ 11 แต่จะลงโทษจำเลยในความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362, 365 หาได้ไม่ เพราะบทบัญญัติดังกล่าวมุ่งประสงค์ลงโทษผู้บุกรุกอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น ไม่ใช่ลงโทษผู้บุกรุกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งการกระทำของจำเลยเป็นเพียงเข้าไปถือเอาประโยชน์ในที่สาธารณประโยชน์ไม่ได้ประสงค์จะเข้าไปทำให้ที่นั้นเสื่อมค่าหรือไร้ประโยชน์ จึงลงโทษจำเลยในความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360 ไม่ได้อีกเช่นกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2431/2532

การที่ศาลจะมีอำนาจสั่งให้บุคคลใดออกไปจากที่ดินของรัฐนั้นต้องเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาว่า บุคคลดังกล่าวได้กระทำความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ แล้ว เมื่อที่พิพาทยังไม่อาจฟังได้แน่ชัดว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์และจำเลยยึดถือครอบครองอยู่โดยเชื่อว่าตนมีสิทธิครอบครองต่อจากบิดา จึงไม่เป็นความผิดตามบทบัญญัติดังกล่าว ศาลไม่อาจสั่งให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่พิพาทได้

การที่จำเลยไม่ยอมออกจากที่พิพาทตามคำสั่งของนายอำเภอเพราะเชื่อว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองซึ่งเป็นข้อเท็จจริงอันเดียวเกี่ยวพันกันกับที่วินิจฉัยมาแล้วว่า การกระทำของจำเลยไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก จำเลยจึงไม่มีความผิดฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 368 แม้ปัญหานี้ยุติแล้ว ในศาลอุทธรณ์ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 185 ประกอบมาตรา 215 และ 225

คำพิพากษาฎีกาที่ 3458-3461/2532

แม้ที่ดินที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และจำเลยมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 ซึ่งเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ใช้บังคับ จำเลยจึงไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9, 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1932/2533

จำเลยบุกรุกเข้าครอบครองที่พิพาทโดยรู้ว่าเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน มีความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96ข้อ 11 ส่วนความผิดฐานบุกรุกตาม ป.อ. มาตรา 362,365 กฎหมายมุ่งประสงค์จะลงโทษผู้ที่บุกรุกอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเท่านั้นไม่ใช่บทบัญญัติที่จะลงโทษผู้บุกรุกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 4793/2534

การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของห้างหุ้นส่วนจำกัดต้องดำเนินการโดยหุ้นส่วนผู้จัดการ เมื่อจำเลยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห. และจำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่เกิดเหตุซึ่งเป็นที่ดินของรัฐโดยมิได้มีสิทธิครอบครองและมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้จำเลยเข้ายึดถือครอบครองในฐานะจำเลยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการห้างดังกล่าว ก็ถือว่าจำเลยเป็นตัวการร่วมกระทำความผิดด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1273/2535

จำเลยเข้าครอบครองที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกันโดยเชื่อโดยสุจริตว่าจำเลยมีสิทธิครอบครอง ต่อมาทางราชการได้มีหนังสือแจ้งให้จำเลยทราบว่าเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์และให้จำเลยออกไป แต่จำเลยไม่ยอมออก ถือว่าจำเลยมีเจตนายึดถือครอบครองที่เกิดเหตุซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2079/2535

ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2515) ว่าด้วยวิธีปฏิบัติในการแจ้งและออกคำสั่งแก่ผู้ฝ่าฝืนมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2515 ใช้บังคับกำหนดให้เจ้าหน้าที่ผู้นำส่งหนังสือแจ้งบันทึกเหตุการณ์และเหตุผลในการไม่ยอมรับหนังสือแจ้งไว้ และให้มีพยานอย่างน้อย2 คน ลงชื่อรับรองไว้ในบันทึกนั้นด้วย เมื่อผู้นำส่งหนังสือแจ้งได้ปฏิบัติการดังกล่าวแล้วนั้นให้ถือว่าผู้ฝ่าฝืนได้รับหนังสือแจ้งแล้ว แต่ตามบันทึกข้อความของเจ้าหน้าที่ผู้นำหนังสือแจ้งและคำสั่งให้ออกจากที่ดินไปส่งแก่จำเลย นอกจากจะไม่ปรากฏเหตุผลที่ผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมรับหนังสือแจ้งแล้ว ยังไม่ปรากฏว่าเจ้าหน้าที่ผู้นำส่งได้สอบถามเหตุผลเอาจากผู้ฝ่าฝืนแล้วบันทึกไว้และไม่ปรากฏว่าบันทึกดังกล่าวเป็นเอกสารที่อ้างอิงเกี่ยวกับจำเลยว่าเป็นผู้เข้าไปยึดถือครอบครองก่อนสร้างที่ดินของรัฐอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บันทึกข้อความนั้นจึงไม่ถูกต้องครบถ้วนตามที่ระเบียบกำหนด จะถือว่าจำเลยได้รับหนังสือแจ้งอันเป็นคำสั่งเจ้าพนักงานซึ่งสั่งการตามอำนาจที่กฎหมายให้ไว้และทราบคำสั่งนั้นแล้วหาได้ไม่ จำเลยไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 368 และประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 108

คำพิพากษาฎีกาที่ 2311-2312/2536

ที่ดินซึ่งเป็นที่สำหรับพลเมืองใช้เป็นทุ่งเลี้ยงสัตว์ร่วมกันมาก่อน ย่อมมีสภาพเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1304 (2) โดยไม่จำต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตที่ดินเพื่อสงวนไว้เป็นที่ดินสาธารณะ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2478 มาตรา 4, 5 อีก โจทก์ฟ้องว่า จำเลยทั้งสองเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน อันเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9, 108 ทวิ ศาลที่มีอำนาจชำระคดีอาญาย่อมมีอำนาจที่จะวินิจฉัยว่า ที่ดินตามฟ้องเป็นที่ดินของรัฐอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือไม่ เพราะเป็นองค์ความผิดตามบทมาตราที่โจทก์อ้าง ไม่จำต้องเสนอเป็นคดีแพ่งให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาด

เสียก่อน จึงไม่เป็นการพิพากษาเกินไปจากที่โจทก์กล่าวในฟ้อง ส่วนการที่จะได้มีการดำเนินการตามกฎกระทรวงฉบับที่ 26 (พ.ศ.2516) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ไม่เกี่ยวข้องหรือกระทบต่ออำนาจฟ้องของโจทก์ แม้ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น จะมีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในท้องที่ตามฟ้องก็ตาม ก็เพียงแต่มีผลทำให้ที่ดินที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองนั้น ไม่มีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันต่อไปตั้งแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับเท่านั้น มิใช่เป็นกฎหมายที่บัญญัติให้การเข้าไปยึดถือ ครอบครองที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันไม่เป็นความผิดต่อไปตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 2

คำพิพากษาฎีกาที่ 2366-2371/2536

คดีความผิดในข้อหาที่ต้องห้ามอุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริงตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลแขวงและวิธีพิจารณาความอาญาในศาลแขวงพ.ศ. 2499 มาตรา 22 แต่คู่ความอุทธรณ์รวมมากับความผิดฐานอื่นที่ไม่ต้องห้ามอุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริง ศาลอุทธรณ์มีอำนาจวินิจฉัยข้อหานั้นได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 185 เมื่อศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ในข้อหานี้ โจทก์จึงมีสิทธิฎีกาในความผิดฐานนี้ต่อมาได้ เดิมที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันต่อมาระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ได้มีพระราชกฤษฎีกา ถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในท้องที่ที่ดินพิพาท ทำให้ที่ดินพิพาทไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอีกต่อไปแต่ที่ดินพิพาทก็ยังคงมีสภาพเป็นที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินอยู่จำเลยซึ่งเข้าบุกรุกเข้ายึดถือครอบครองที่ดินพิพาทจึงยังคงมีความผิดตามประมวลที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคหนึ่ง เพราะพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าวหาได้บัญญัติให้การกระทำเช่นนั้นไม่เป็นความผิดต่อไปไม่ จำเลยจึงไม่พ้นจากการเป็นผู้กระทำผิด แต่เป็นกรณีที่กฎหมายที่ใช้ขณะกระทำผิดแตกต่างกับกฎหมายที่ใช้ภายหลังกระทำความผิด ต้องใช้กฎหมายในส่วนที่เป็นคุณแก่ผู้กระทำผิดไม่ว่าในทางใด จำเลยจึงไม่ต้องรับโทษตามมาตรา 108 ทวิ วรรคสองแต่รับโทษตามมาตรา 108 ทวิ วรรคหนึ่ง ซึ่งมีอัตราโทษเบากว่า

คำพิพากษาฎีกาที่ 3521-3522/2536

ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 229, 360 พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 มาตรา 117,118,120 และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ เป็นความผิดที่กระทำต่อรัฐเป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานอัยการที่จะฟ้องร้องขอให้ลงโทษผู้กระทำความผิด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 28(1) และพระราชบัญญัติพนักงานอัยการ พ.ศ. 2498 มาตรา 11(1) เอกชนจะฟ้องได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ แม้โจทก์จะเป็นเทศบาลและมีหน้าที่บำรุงทางบกทางน้ำ ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 มาตรา 50(2),53 มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่อยู่ในเขตเทศบาลตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยและดูแลรักษาลำน้ำในเขตเทศบาลตามที่อธิบดีกรมเจ้าท่ามอบหมาย ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 โจทก์ก็ไม่ใช่ผู้เสียหายไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยที่ 1 ในความผิดดังกล่าว

คำพิพากษาฎีกาที่ 2741/2538

การครอบครองที่ดินที่เกิดเหตุของจำเลยทั้งสามเกิดขึ้นหลังวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 พ.ศ.2515 ใช้บังคับตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9(1) ประกอบมาตรา108วรรคแรกการกระทำของจำเลยทั้งสามย่อมเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9(1), 108 ทวิ ในทันทีที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินในที่เกิดเหตุซึ่งเป็น ที่ดินของรัฐ

หาจำต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้จำเลยทั้งสามปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดเสียก่อนไม่ ความผิดที่โจทก์ฟ้องเกิดขึ้นตั้งแต่ขณะจำเลยทั้งสามเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินในที่เกิดเหตุซึ่งเป็นที่ดินของรัฐและจะคงเป็น ความผิดเช่นนั้นตลอดไปจนกว่าจำเลยทั้งสามจะออกไปจากที่ดินเกิดเหตุ แม้ศาลอุทธรณ์ภาค3จะฟังข้อเท็จจริงด้วยว่าก่อนหน้าวันเกิดเหตุตามฟ้องจำเลยทั้งสามได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินเกิดเหตุตั้งแต่ปลายปี 2532 ต่อเนื่องกันมาจนถึงวันเวลาเกิดเหตุตามฟ้องก็เป็นการฟังข้อเท็จจริงประกอบกันว่าจำเลยทั้งสามกระทำผิดตามวันเวลาที่โจทก์ฟ้องจริงหาใช่เป็นการฟังข้อเท็จจริงแตกต่างกันในฟ้องไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 3107/2539

พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวพระราชทานที่ดินพิพาทให้แก่กองทัพเรือตั้งแต่ พ.ศ. 2465 และต่อมาได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตหวงห้ามสำหรับใช้ในราชการทหารพร้อมด้วยแผนที่ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ประชาชนทราบแล้วทั้งต่อมากรมธนารักษ์ได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุโดยมีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาอีกถือว่าประชาชนทุกคนทราบแล้วว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินหวงห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าไปยึดถือครอบครองเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แม้มีการแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทก็ตามแต่แบบแจ้งการครอบครอง ส.ค.1 มิใช่คำอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมอ้างไม่ได้ว่าผู้เข้าไปยึดถือครอบครองในที่ดินไม่มีเจตนาเข้าไปในที่ดินพิพาทจำเลยซื้อที่ดินพิพาทภายหลังที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับแล้วถือว่าจำเลยรู้อยู่ว่าเป็นที่หวงห้ามเมื่อเข้าไปยึดถือครอบครองย่อมมีความผิดจะอ้างว่ามีแบบแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทตามเอกสาร ส.ค.1 มายกเว้นความผิดโดยอ้างว่าไม่มีเจตนากระทำผิดไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5616/2539

ความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 362, 365 กฎหมายมุ่งประสงค์ลงโทษผู้บุกรุกอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเท่านั้นไม่ใช่บทบัญญัติที่จะลงโทษผู้บุกรุกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งมีบัญญัติไว้โดยเฉพาะตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9, 108 ทวิ วรรคสอง และแม้ไม่มีฝ่ายใดฎีกาศาลฎีกาก็มีอำนาจปรับบทกฎหมายให้ถูกต้องได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3750/2540

ที่ดินพิพาทไม่ได้เป็นที่สาธารณประโยชน์มาแต่เดิม แต่กรณีเป็นเรื่องที่ ท. ผู้ใหญ่บ้านกับคณะกรรมการหมู่บ้านต้องการจะให้เป็นที่สาธารณะเมื่อปี 2525 และทางราชการยังไม่ได้มีการสอบเขตที่แน่นอน หลังจาก ท. ได้ประกาศให้เป็นที่ดินสาธารณะแล้ว ก็ถูก ส.คัดค้านแม้จะมีการไกล่เกลี่ยกัน ส. ก็ไม่ยินยอมและไม่ปรากฏว่า ส. ออกจากที่ดินพิพาทตามคำสั่งของอำเภอแต่อย่างใด ต่อมาเมื่อมีการสร้างวัดในที่ดินพิพาทอีก ภริยาจำเลยซึ่งเป็นบุตร ส.ทำการคัดค้านจนไม่สามารถสร้างวัดได้ ดังนี้เห็นได้ว่านับแต่ ท.ได้ประกาศจะให้ที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณะฝ่ายจำเลยก็ได้ทำการคัดค้านมาโดยตลอด และยังไม่ได้มีการดำเนินคดีทางแพ่งพิสูจน์สิทธิในที่ดินพิพาทกันให้เสร็จเด็ดขาดแต่อย่างใด เมื่อข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินพิพาทฟังไม่ได้ว่าเป็นที่สาธารณะการกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9,108 ทวิ วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 6432-6436/2540

ที่ดินที่ทางราชการกำหนดเป็นเขตหวงห้ามไว้ใช้ในราชการทหารตามประกาศมณฑลนครราชสีมานั้นแม้จะกำหนดแนวอาณาเขตไว้ทั้งสี่ทิศแต่ก็มีเนื้อที่มากถึงประมาณ 11,011 ไร่เศษ หลักไม้แก่นที่อ้างว่าปักไว้ในระหว่างหลักมุมหักทุกระยะนั้นก็ไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดยังเห็นปักอยู่ในบริเวณที่ดินพิพาท การกำหนดบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารก็ไม่ปรากฏว่ามีหลักแนวเขตปักไว้ ทั้งการนำที่ดินดังกล่าวบางส่วนไปจดทะเบียน

เป็นที่ราชพัสดุก็ระบุอาณาเขตคร่าว ๆ การที่จะทราบว่าที่ดินส่วนใดเป็นพื้นที่ของมณฑลทหารบกที่ 21 ต้องมาจากการตรวจสอบรังวัดของเจ้าพนักงานที่ดินทางราชการเองก็ไม่ทราบว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือไม่ ดังนี้ แม้จะฟังว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ในความครอบครองดูแลของมณฑลทหารบกที่ 21เมื่อจำเลยทั้งห้าเข้าครอบครองทำกินในที่พิพาทโดยสุจริตด้วยเข้าใจว่าตนเองมีสิทธิจำเลยทั้งห้าจึงขาดเจตนาในความผิดฐานบุกรุก

คำพิพากษาฎีกาที่ 4911/2541

ความผิดฐานบุกรุกตาม ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 365(2)(3) ประกอบมาตรา 362 กฎหมายมุ่งลงโทษผู้ที่บุกรุกเข้าไปใน อสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น ไม่ใช่เป็นบทบัญญัติที่จะลงโทษผู้บุกรุก ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินแต่อย่างใด ส่วนการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 9(1) และมีโทษตามมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง นั้นจะต้องเป็นการฝ่าฝืนนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ใช้บังคับ คือวันที่ 4 มีนาคม 2515 เป็นต้นไป เมื่อพยานหลักฐานโจทก์ไม่มีน้ำหนักเพียงพอที่จะฟังว่า จำเลยที่ 1 ได้เข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์ภายหลังวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 มีผลใช้บังคับ จึงไม่อาจลงโทษจำเลยที่ 1 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9(1) ประกอบมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง ได้ โจทก์ไม่ได้บรรยายฟ้องด้วยว่าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายได้แจ้งเป็นหนังสือให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดแล้วจำเลยที่ 1 เพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ และพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้จำเลยที่ 1 ออกจากที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้วจำเลยที่ 1 ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งฟ้องของโจทก์จึงขาดสาระสำคัญไม่ครบองค์ประกอบความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา 9(1), 108 ที่จะลงโทษจำเลยที่ 1 ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 31/2542

ป.ที่ดิน มาตรา 108 และมาตรา 108 ทวิ บัญญัติถึงผู้กระทำการฝ่าฝืนมาตรา 9 ออกเป็น 2 ช่วงระยะเวลา คือ หากผู้ฝ่าฝืนมาตรา 9 อยู่ก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนตามที่มาตรา 108 บัญญัติไว้ก่อน ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบจึงมีความผิดตามมาตรา 108 แต่ถ้ากระทำการฝ่าฝืนมาตรา 9 ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 เป็นต้นไปแล้ว ผู้ฝ่าฝืนตามมาตรา 108 ทวิ มีความผิดทันทีโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องปฏิบัติตามขั้นตอนใด ๆ ทั้งสิ้น บทบัญญัติทั้งสองมาตรานี้จึงบัญญัติเกี่ยวกับการกระทำผิดมาตรา 9 ไว้ต่างกัน

โจทก์ฟ้องว่าเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2533 เวลากลางวันและกลางคืนติดต่อกัน จำเลยปลูกบ้านในที่ดินสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งประชาชนใช้ร่วมกันและเป็นที่ดินของรัฐ ขอให้ลงโทษตาม ป.ที่ดิน มาตรา9, 108, 108 ทวิ ข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยปลูกบ้านตามฟ้องก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 แม้ข้อเท็จจริงจะฟังว่าที่ดินที่จำเลยปลูกบ้านบางส่วนเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน โดยจำเลยไม่มีสิทธิครอบครองและไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยก็ไม่มีความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ หากเป็นความผิดก็อาจเป็นความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 และตามข้อเท็จจริงที่โจทก์กล่าวในฟ้องโจทก์ไม่ได้บรรยายถึงข้อเท็จจริงดังเช่นที่ปรากฏในทางพิจารณาจึงไม่ใช่เรื่องที่โจทก์ประสงค์ให้ลงโทษตาม ป.วิ.อ. มาตรา 192 วรรคสี่ จึงไม่อาจลงโทษจำเลยตามมาตรา 108 ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5029/2542

การยกที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับแผ่นดินนั้น หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือแล้วต้องมีการแสดงเจตนาตอบรับการยกให้ จากรัฐโดยอย่างน้อยต้องทำเป็นหนังสือตอบรับหรือเข้าไปครอบครองใช้สอยทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับการยกให้ เมื่อไม่

ปรากฏว่า ก.ได้ทำเป็นหนังสือยกที่ดินพิพาทให้แก่ส่วนราชการของรัฐหน่วยใดเมื่อใดหรือส่วนราชการของรัฐหน่วยใดได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ใช้ที่ดินพิพาทคงได้ความว่า พ.ศ. 2533 จำเลยขอเลขที่บ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินพิพาทไม่ได้จึงได้ร้องเรียนต่อทางราชการ ทางราชการจึงดำเนินการตรวจสอบที่ดินพิพาทซึ่งมีบ้านจำเลยปลูกอาศัยและขอออกเลขที่บ้านหลังดังกล่าว จึงมีการอ้างว่า ก. ยกที่ดินพิพาทให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว ทั้ง ล. ซึ่งเคยเป็นผู้ใหญ่บ้านและเป็นกำนันตำบลหนองอิรุณ เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้ปกครองดูแลที่ดินพิพาท ย่อมต้องรู้ว่าที่ดินใดเป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่ ล.ก็มิได้ดำเนินการอย่างใดเพื่อให้เห็นว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ดังอ้างเลย จึงรับฟังไม่ได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณ ประโยชน์เมื่อจำเลยได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยปลูกต้นมะพร้าวและมะขามเทศมาตั้งแต่ พ.ศ. 2495 และปลูกบ้านอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทเมื่อ พ.ศ. 2530 จึงเป็นการที่จำเลยเข้าครอบครองทำประโยชน์และอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทไม่เป็นการบุกรุก

คำพิพากษาฎีกาที่ 2068/2543

จำเลยก่อสร้างระเบียงรุกล้ำทางเดินเท้าโดยทำพื้นเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กและมีหลังคาอะลูมิเนียมปกคลุม เป็นการยึดถือครอบครองและทำให้เสียหายทำให้ไร้ประโยชน์ซึ่งทางเดินเท้า เป็นความผิดฐานยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้และมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นกรรมเดียวเป็นความผิดต่อกฎหมายหลายบท เมื่อลงโทษฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้และมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360 ซึ่งเป็นบทที่มีโทษหนักที่สุดแล้ว จึงไม่อาจอาศัยบทเบาตามประมวลกฎหมายที่ดินฯมาตรา 108 ทวิ วรรคสองมาบังคับให้จำเลยและบริวารออกจากที่ดินที่เข้ายึดถือครอบครองได้ เพราะประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360ไม่ได้บัญญัติข้อบังคับดังกล่าวไว้

พนักงานสอบสวนได้แจ้งข้อหาให้จำเลยทราบโดยสรุปว่าจำเลยก่อสร้างบ้านรุกล้ำที่สาธารณะ จำเลยย่อมเข้าใจและทราบได้ดีว่าที่ดินที่ถูกกล่าวหาว่าก่อสร้างอาคารรุกล้ำคือที่ดินที่อยู่ติดกับอาคารของจำเลยจึงถือว่ามีการสอบสวนในความผิดดังกล่าวโดยชอบแล้ว โจทก์บรรยายฟ้องมาครั้งแรกผิดพลาดและขอแก้ไขเพิ่มเติมฟ้องเป็นความบกพร่องของโจทก์ไม่ทำให้การสอบสวนที่ชอบแล้วกลับกลายเป็นไม่ชอบไปได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2565/2543

ที่ดินที่จำเลยซื้อจาก พ. เป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีรูปแผนที่แสดงอาณาเขตและเขตติดต่อไว้อย่างชัดแจ้ง การซื้อขายได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยย่อมทราบเป็นอย่างดีว่าที่ดินที่ซื้อด้านทิศตะวันตกติดทางสาธารณประโยชน์มิใช่ที่รกร้างว่างเปล่าเมื่อจำเลยปลูกสร้างบ้านและอาคารโรงงานล้ำเข้าไปในทางสาธารณประโยชน์จึงเป็นการกระทำโดยเจตนาเพื่อจะยึดถือครอบครองทางสาธารณประโยชน์เป็นของตนเอง จึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ

ข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในทางพิจารณารับฟังได้ว่าตามวันเวลาเกิดเหตุในฟ้องจำเลยยังยึดถือครอบครองที่พิพาทอันเป็นความผิดอยู่ ย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่ตรงกับข้อเท็จจริงที่กล่าวในฟ้อง ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาลงโทษจำเลยได้หาใช่ข้อเท็จจริงในทางพิจารณาแตกต่างจากข้อเท็จจริงดังที่กล่าวในฟ้องอันเป็นสาระสำคัญที่จะต้องพิพากษายกฟ้อง

จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐหลังจากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 มีผลใช้บังคับแล้ว ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9(1) ประกอบมาตรา 108 ทวิ บัญญัติให้การเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐเป็นความผิดในทันทีที่เข้าไปยึดถือครอบครองโดยไม่จำต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งและมีคำสั่งให้จำเลยปฏิบัติตามเสียก่อน โจทก์ไม่ได้

บรรยายข้อความดังกล่าวไว้ก็ไม่ทำให้ฟ้องโจทก์ขาดองค์ประกอบความผิด

คำพิพากษาฎีกาที่ 3597/2543

พยานหลักฐานของโจทก์ยังฟังได้ไม่แน่ชัดว่าจำเลยรู้ว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือไม่ เมื่อจำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยสุจริต เข้าใจว่าตนเองมีสิทธิจะทำได้ จำเลยจึงขาดเจตนา ในการกระทำความผิดฐานบุกรุกที่ดินของรัฐ

พ. รองอธิบดีกรมป่าไม้ ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมป่าไม้ทำขึ้นสำเนาเอกสารที่ พ. ซึ่งเป็นอธิบดีกรมป่าไม้ในภายหลังได้ส่งมาตามหมายเรียกของศาล โดยมีนักวิชาการป่าไม้ 6 กองอุทยานแห่งชาติรับรองสำเนาถูกต้องจึงอ้างเป็นพยานหลักฐานได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 238 วรรคสอง แม้ พ. มิได้มาเบิกความก็ตาม

จำเลยเชื่อโดยสุจริตว่า พ. ซึ่งเป็นรองอธิบดีกรมป่าไม้ขณะนั้นมีอำนาจโดยชอบในการที่จะอนุญาตให้สร้างบังกะโลบนเกาะเสม็ดได้จำเลยจึงเข้าใจโดยสุจริตว่าตนเองมีสิทธิจะทำได้ตามที่ได้รับอนุญาตจำเลยจึงไม่มีเจตนากระทำผิดฐานยึดถือครอบครองที่ดินภายในเขตอุทยานแห่งชาติตามฟ้อง

ข้อเท็จจริงที่ได้จากการที่จำเลยตอบคำถามค้านของโจทก์ ถือไม่ได้ว่าโจทก์นำสืบถึงข้อเท็จจริงดังกล่าว เพราะในการพิจารณา คดีอาญาโจทก์มีหน้าที่นำสืบให้ฟังได้ว่าจำเลยกระทำความผิด

คำพิพากษาฎีกาที่ 392/2544

ที่ดินที่ราชการได้รับการให้ แม้ทางราชการมิได้ใช้ทำการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาตามความประสงค์ของผู้ให้ก็ไม่ได้ทำให้จำเลยทั้งสองเกิดสิทธิที่จะบุกรุกเข้าไปก่อสร้างอาคารหรือปลูกสร้างท่าจอดเรือลงในแม่น้ำเจ้าพระยาโดยไม่ได้รับอนุญาตและแม้อาคารที่ก่อสร้างจะถูกรื้อไปแล้วก็ไม่ทำให้ความผิดที่เกิดขึ้นสำเร็จแล้วกลายเป็นไม่ผิด การกระทำของบริษัทจำเลยที่ 2 ที่กระทำลงไปนั้นจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นกรรมการต้องร่วมรับผิดในฐานะส่วนตัวด้วยจำเลยทั้งสองจึงมีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง และประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360

คำพิพากษาฎีกาที่ 8277/2544

เมื่อที่ดินพิพาทได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตหวงห้ามสำหรับใช้ในราชการทหาร พร้อมด้วยแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา ประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ประชาชนทราบแล้ว ทั้งต่อมากรมธนารักษ์ได้ขึ้นทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นที่ราชพัสดุด้วย ดังนั้นย่อมถือว่าประชาชนทุกคนได้ทราบแล้วว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินหวงห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าไปยึดถือครอบครอง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยทั้งสองจะอ้างว่าไม่มีเจตนาเข้าไปยึดถือครอบครองในที่ดินพิพาทอันเป็นที่หวงห้ามได้ จำเลยทั้งสองจึงมีความผิดฐานเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐตามฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 3314/2545

การที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองคลองควายซึ่งเป็นคลองสาธารณะโดยใช้เสาคอนกรีตปักปิดขวางช่วงปากคลอง ทำให้ประชาชนทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์สัญจรผ่านไปมาในคลองเพื่อออกสู่แม่น้ำได้นั้น การกระทำของจำเลยเป็นความผิดฐานยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน และฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นการกระทำกรรมเดียวเป็นความผิดต่อกฎหมายหลายบท ต้องลงโทษฐานทำให้เสียทรัพย์ที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตาม ป.อ. มาตรา 360 ซึ่งเป็นบทที่มีโทษหนักที่สุด จึงไม่อาจอาศัยบทเบาตาม ป. ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง มาบังคับให้จำเลยและบริวารออกจากที่ดินซึ่งจำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองตามที่โจทก์ขอได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 548/2546

การได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9 ไม่ได้บัญญัติให้โอนกันได้ และไม่มีบทกฎหมายหรือกฎกระทรวงฉบับใดกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิหรืออำนาจตลอดจนวิธีดำเนินการต่าง ๆ เพื่อเป็นการหาประโยชน์ในที่ดินของรัฐให้แก่บุคคลอื่นได้ การอนุญาตให้ใช้ที่ดินของรัฐในกรณีดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่ออนุญาตให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตเป็นการเฉพาะตัวเท่านั้น การที่ผู้ได้รับอนุญาตโอนสิทธิดังกล่าวย่อมเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 9 อาจถูกเพิกถอนใบอนุญาตได้ เนื่องจากตามเงื่อนไขการอนุญาตให้ระเบิดและย่อยหินระบุให้ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการด้วยตนเอง จะให้ผู้อื่นดำเนินการหรือโอนสิทธิให้ผู้อื่นไม่ได้ หากผู้รับโอนเข้าไปทำประโยชน์หรือใช้ที่ดินของรัฐโดยระเบิดและย่อยหินเองโดยไม่ได้รับอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 อาจมีความผิดตามมาตรา 108 ทวิ ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองทำสัญญาซื้อขายหินกับโจทก์ในสภาพสังหาริมทรัพย์ แต่ให้โจทก์เป็นผู้ระเบิดและย่อยหินเองได้นั้น เป็นการทำสัญญาเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายและข้อกำหนดห้ามโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดหินและย่อยหิน ในเมื่อโจทก์กับจำเลยทั้งสองมีเจตนาที่แท้จริงจะโอนสิทธิตามใบอนุญาตระเบิดและย่อยหินแก่กัน สัญญาดังกล่าวจึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะ ทั้งกรณีหาใช่การให้สัมปทานตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 12 ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 6986/2546

คดีก่อนโจทก์ฟ้องว่า เมื่อระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2512 ถึงวันที่ 18 กรกฎาคม2512 จำเลยบุกรุกเข้ายึดถือครอบครองที่ดินหนองกก ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันเนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา ปลูกบ้านอยู่อาศัยและปลูกต้นไม้คดีนี้โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2541 จำเลยได้เข้าไปยึดถือ ครอบครอง ก่อสร้างที่ดินเลี้ยงสัตว์หนองกกสาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน รวมเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ โดยใช้รถไถเข้าไปไถปรับที่ดินเพื่อทำประโยชน์ แม้คดีก่อนศาลฎีกาจะพิพากษายกคำขอให้จำเลยออกจากที่ดินพิพาทแต่ก็ฟังข้อเท็จจริงว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งจำเลยเข้ายึดถือครอบครองหลังจากประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว เป็นการครอบครองสืบเนื่องมาก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2514 ใช้บังคับ จึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9,108 ส่วนคดีนี้จำเลยใช้รถไถเข้าไปไถปรับที่ดินพิพาทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2541 โดยไม่มีสิทธิครอบครองและมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 9(1), 108 ทวิ วรรคสองซึ่งเป็นการกระทำหลังจากวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์2514 มีผลใช้บังคับ การกระทำจึงต่างกรรมต่างวาระแยกต่างหากจากการกระทำในคดีก่อน และความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 กับมาตรา 108 ทวิมีองค์ประกอบแตกต่างกัน ฟ้องของโจทก์คดีนี้จึงไม่เป็นฟ้องซ้ำ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1399/2548

ความผิดฐานเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินโดยไม่ได้รับอนุญาตย่อมมีขึ้น ตั้งแต่จำเลยเข้ายึดถือครอบครองและยังคงมีอยู่ตลอดเวลาที่จำเลยครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์อยู่ เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า ขณะที่โจทก์ฟ้อง จำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่ดินอยู่ แม้จำเลยจะครอบครองมานานเกิน 10 ปี คดีของโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3971/2548

จำเลยที่ 1 และที่ 2 ใช้รถแบ็กโฮขุดตักดินในที่สาธารณประโยชน์ อันเป็นการทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทรายในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา ต่อมาจำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นประธาน สภาตำบลได้จัดทำบันทึกการประชุมสภาตำบลอันเป็นเท็จว่า ที่ประชุมเห็นชอบให้จำเลยที่ 1 และที่ 2

ดำเนินการขุด ตักดินได้ การกระทำของจำเลยที่ 3 มิใช่เป็นการเตรียมทำเอกสารไว้ก่อนมีการขุดตักดินในที่สาธารณประโยชน์หรือนำไปใช้อ้างอิงในการขุดตักดินดังกล่าว อันจะเป็นการแสดงเจตนาในการมีส่วนร่วมเข้าไปขุดตักดินในที่ สาธารณประโยชน์ของจำเลยที่ 1 และที่ 2 ในลักษณะแบ่งหน้าที่กันทำ จำเลยที่ 3 ไม่เป็นตัวการร่วมกระทำความผิด กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9 (2) ประกอบมาตรา 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 681/2550

การกระทำของจำเลยนอกจากจะเป็นความผิดฐานร่วมกันบุกรุกที่ดินราชพัสดุตาม ป.อ. มาตรา 365 (2 แล้ว ยังเป็นความผิดฐานเข้าไปยึดถือ ครอบครอง ก่อสร้างและทำด้วยประการใดให้เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดินของรัฐ อันเป็นความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9 (1) (2), 108 ทวิ วรรคหนึ่ง ด้วย ซึ่งตาม ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสี่ บัญญัติให้ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิด คนงาน ผู้รับจ้างและบริวารของผู้กระทำความผิดออกจากที่ดินนั้นได้ อันมิใช่โทษตาม ป.อ. มาตรา 18 แต่เป็นมาตรการที่มุ่งประสงค์ให้รัฐสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินได้โดยไม่จำต้องฟ้องขับไล่จำเลยเป็นคดีแพ่งอีกต่างหาก ดังนั้น แม้ศาลจะลงโทษจำเลยตาม ป.อ. มาตรา 365 (2) ซึ่งเป็นบทกฎหมายที่มีโทษหนักที่สุดเพียงบทเดียวตาม ป.อ. มาตรา 90 แต่เมื่อเป็นความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคหนึ่ง ด้วย ศาลก็มีอำนาจสั่งให้จำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและออกไปจากที่ดินของรัฐได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 5165/2549

ความผิดตาม ป.ที่ดินฯ มาตรา 9 (1), 108 ทวิ เป็นความผิดที่กระทำต่อรัฐ ไม่ใช่ความผิดต่อส่วนตัว พนักงานสอบสวนมีอำนาจสอบสวนได้แม้จะไม่มีคำร้องทุกข์ตาม ป.วิ.อ. มาตรา 121 ดังนั้น เมื่อพนักงานสอบสวนทำการสอบสวนคดีนี้แล้ว พนักงานอัยการย่อมมีอำนาจฟ้องคดีต่อศาลได้ตาม ป.วิ.อ. มาตรา 28 (1), 120 และ พ.ร.บ.พนักงานอัยการฯ มาตรา 11 (1) โดยมิต้องคำนึงว่าผู้ร้องทุกข์ให้ดำเนินคดีจะเป็นผู้ใด หรือได้รับมอบอำนาจจากผู้เสียหายที่แท้จริงหรือไม่ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 5332/2550

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสี่ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีคำพิพากษาว่าผู้ใดกระทำความผิดตามมาตรานี้ ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิด คนงาน ผู้รับจ้าง ผู้แทน และบริวารของผู้กระทำความผิดออกไปจากที่ดินนั้นด้วย" เมื่อศาลพิพากษาว่าจำเลยกระทำความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคสอง ศาลย่อมมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้จำเลยและบริวารออกไปจากที่ดินที่เข้าไปยึดถือ ครอบครอง ถมดิน ซึ่งย่อมมีความหมายรวมถึงให้จำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ล่วงล้ำเข้าไปในทะเลสาบออกไปได้ด้วย ตามมาตรา 108 ทวิ วรรคสี่

คำพิพากษาฎีกาที่ 10325/2550

แม้เดิมที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเรือนใช้ร่วมกัน แต่ต่อมามีคำสั่งจังหวัดสุรินทร์ที่ 3007/2544 ให้เพิกถอนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่ 36490 บางส่วนซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทดังกล่าว ดังนั้น ที่ดินพิพาทย่อมไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอีกต่อไปนับแต่วันที่คำสั่งจังหวัดสุรินทร์มีผลใช้บังคับ แต่ที่ดินพิพาทยังคงมีสภาพเป็นที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินอยู่ต่อไป หาได้เปลี่ยนแปลงตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดไม่ และคำสั่งจังหวัดสุรินท์ดังกล่าวมิใช่บทบัญญัติของกฎหมาย กรณีจึงหาใช่มีกฎหมายออกใช้ภายหลังยกเลิกความผิดตาม ป.อ. มาตรา 2 วรรคสอง แล้วดังที่จำเลยฎีกาไม่ การกระทำของจำเลยจึงเป็นความผิดตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2291/2551

บ้านของกลางทั้ง 2 หลังที่จำเลยปลูกสร้างขึ้นในเขตอุทยานแห่งชาติมิใช่เครื่องมือ อาวุธ สัตว์

พาหนะ ยานพาหนะหรือเครื่องจักรกลใดๆ ซึ่งบุคคลได้ใช้ในการกระทำความผิด หรือได้ใช้เป็นอุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิดโดยตรง ตาม พ.ร.บ.ป่าไม้ฯ มาตรา 74 ทวิ พ.ร.บ.อุทยานแห่งชาติฯ มาตรา 29 ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคห้า จึงไม่อาจริบได้

พ.ร.บ.อุทยานแห่งชาติฯ มาตรา 22 มีเจตนารมณ์ให้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยฝ่าฝืนต่อ พ.ร.บ.อุทยานแห่งชาติฯ ออกไปให้พ้นอุทยานแห่งชาติฯ ดังนั้น แม้โจทก์จะมิได้ขอให้ศาลสั่งให้จำเลยรื้อถอนบ้านของกลางทั้ง 2 หลัง แต่เมื่อโจทก์มีคำขอให้ริบบ้านของกลางทั้ง 2 หลัง ศาลก็ย่อมมีอำนาจสั่งให้จำเลยรื้อถอนบ้านของกลางทั้ง 2 หลัง ออกไปให้พ้นอุทยานแห่งชาติได้ ไม่ต้องห้ามตาม ป.วิ.อ. มาตรา 192 วรรคหนึ่ง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2107/2553

โจทก์บรรยายฟ้องว่า เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2510 ถึงวันที่ 15 กรกฎาคม 2545 จำเลยเข้ายึดถือที่ดินสาธารณประโยชน์ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งประชาชนใช้ร่วมกัน ตามคำฟ้อง จำเลยเข้ายึดถือครอบครองที่พิพาทก่อนวันที่ 4 มีนาคม 2515 อันเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 ที่แก้ไขเพิ่มเติม ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ ใช้บังคับ การครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2510 ตลอดมาเป็นการครอบครองสืบเนื่องมาจากการเข้ายึดครอบครองในครั้งแรก เมื่อ ป.ที่ดิน มาตรา 108 ทวิ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับผู้กระทำการฝ่าฝืน มาตรา 9 ต้องระวางโทษจำคุก ฯลฯ เช่นนี้ การกระทำของจำเลยจึงไม่อาจมีความผิดฐานเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 ทวิ ได้ ส่วนความผิดฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 นั้น แม้โจทก์บรรยายฟ้องและนำสืบว่า วันที่ 27 ธันวาคม 2544 พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้จำเลยออกจากที่ดินพิพาทภายใน 90 วัน จำเลยซึ่งรับหนังสือดังกล่าวแล้วไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ตามฎีกาของโจทก์กลับไม่ได้ระบุข้อเท็จจริงโดยย่อหรือข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับความผิดฐานนี้ขึ้นอ้างเพื่อคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 3 ที่ยกฟ้องโจทก์ว่าไม่ชอบอย่างไร ฎีกาของโจทก์ที่ขอให้ลงโทษตามฟ้อง อันหมายถึงขอให้ลงโทษจำเลยฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9, 108 ด้วยนั้น จึงเป็นฎีกาที่ไม่ชอบด้วย ป.วิ.อ. มาตรา 193 วรรคสอง ประกอบด้วยมาตรา 225 และมาตรา 216

คำพิพากษาฎีกาที่ 2978/2553

เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตคลองน้ำดำอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน ซึ่งแม้ปัจจุบันคลองน้ำดำมีสภาพตื้นเขินโดยการเปลี่ยนแปลงสภาพตามธรรมชาติแต่เมื่อไม่มีการเพิกถอนก็ยังเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1304 (2) และเป็นที่ดินของรัฐ จึงต้องห้ามมิให้บุคคลใดเข้าไปยึดถือครอบครองตาม ป.ที่ดิน มาตรา 9 (1) การที่จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทโดยการถมที่ดินในคลองน้ำดำเป็นการกระทำแก่ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกันจึงเป็นความผิดตามมาตรา 108 ทวิ วรรคสอง

คำพิพากษาฎีกาที่ 8033/2553

นายอำเภอท่ายางออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) สำหรับที่ดินพิพาทให้แก่ ม. และ ย. ในปี 2520 ในที่ดินพิพาทมีโรงสีและบ้านของ ม. ปลูกสร้างอยู่โดยไม่มีชาวบ้านเข้าไปใช้ประโยชน์ใด ๆ ในที่ดินพิพาทในลักษณะที่เป็นสาธารณะมานานแล้ว ย่อมเป็นเหตุให้จำเลยเชื่อโดยสุจริตว่า ม. และ ย. มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทและจำเลยยอมเสียค่าตอบแทนเป็นเงินถึง 120,000 บาท ในการซื้อที่ดินพิพาทจาก ม. และ ย. ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่า จำเลยเข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยไม่มีเจตนาที่จะบุกรุกที่ดินอันเป็น

สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด ถึงแม้ต่อมาจำเลยจะได้ทราบจากหนังสือของนายอำเภอท่ายางว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของศาลาสระน้ำหนองขานางสาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินก็เป็นเพียงหลักฐานที่ยังยันกันอยู่กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ที่เป็นเอกสารสิทธิของที่ดินพิพาท ทั้งจำเลยก็มิได้ออกจากที่ดินที่พิพาทและกลับเข้าไปยึดถือครอบครองใหม่ แต่ครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเดียวกันตลอดมาโดยจำเลยเข้าใจมาแต่ต้นว่าตนมีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทซึ่งไม่อาจถือได้ว่าจำเลยมีเจตนาบุกรุกที่ดินพิพาท การที่จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทตลอดมาด้วยเจตนาเดิมและด้วยการกระทำที่ไม่เป็นความผิดมาตั้งแต่แรก จึงไม่อาจถือว่าจำเลยเกิดเจตนาบุกรุกขึ้นมาใหม่หลังจากทราบจากนายอำเภอท่ายางว่าที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

จำเลยเริ่มเข้ายึดถือครอบครองที่พิพาทตั้งแต่ปี 2523 เป็นต้นมาอันถือเป็นวันเริ่มต้นกระทำความผิดก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่าหลังจากนั้นจำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่พิพาทตลอดมา จึงเป็นความผิดต่อเนื่องอยู่ทุกขณะ ตราบเท่าที่จำเลยยังคงยึดถือครอบครองที่พิพาทอยู่ เมื่อโจทก์ฟ้องยังไม่เกิน 10 ปีนับแต่วันกระทำความผิด คดีจึงไม่ขาดอายุความ

ประวัติผู้เขียน



นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

ตำแหน่ง ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

วัน เดือน ปีเกิด

1 ตุลาคม 2505

วุฒิการศึกษา

1. นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
2. เนติบัณฑิตไทย
3. ศิลปศาสตร์มหาบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
4. ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

พ.ศ. 2527	ทนายความ
พ.ศ. 2530	นักวิชาการที่ดิน 3, 4
(17 ส.ค. 2530)	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์, สมุทรปราการ
พ.ศ. 2533	นิติกร 4 กองนิติการ
พ.ศ. 2535	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน 5 สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน
พ.ศ. 2538	- เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน 6 สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร - นักวิชาการที่ดิน 6 กองควบคุมธุรกิจที่ดิน - นิติกร 6 กองนิติการ
พ.ศ. 2541	- เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ 7 - นิติกร 7 กองนิติการ (หัวหน้ากลุ่มงานคดี และหัวหน้ากลุ่มงานความรับผิดทางแพ่ง)
พ.ศ. 2543	- นิติกร 8 ว. กองนิติการ (หัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษา)
พ.ศ. 2545	- เจ้าหน้าที่บริหารที่ดิน 8 - นักวิชาการที่ดิน 8 สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)
พ.ศ. 2551	นักวิชาการที่ดิน 9 ชช. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน)
พ.ศ. 2554	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี (ผู้อำนวยการระดับสูง)
พ.ศ. 2555	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขต 6 (ผู้อำนวยการระดับสูง)
พ.ศ. 2555	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขต 1 (ผู้อำนวยการระดับสูง)

รางวัลการทำงาน

- บุคคลที่มีผลงานระดับดีเด่นในการป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติด ด้านการปราบปรามยาเสพติด ประจำปี 2552 ของสำนักงาน ป.ป.ส. กระทรวงยุติธรรม

ราชการพิเศษ ปัจจุบัน

1. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน (การเวนคืน) กระทรวงคมนาคม
2. อนุกรรมการไต่สวน ของคณะกรรมการ ป.ป.ช. สำนักงาน ป.ป.ช.
3. อาจารย์พิเศษมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ฯลฯ

ราชการพิเศษ (ที่ผ่านมา)

1. อนุกรรมการประจำคณะกรรมการตรวจสอบทรัพย์สิน สำนักงาน ป.ป.ส.
2. อนุกรรมการตรวจสอบทรัพย์สินภาคกลาง สำนักงาน ป.ป.ส.
3. อนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน สำนักงาน ป.ป.ง.
4. อนุกรรมาธิการฯ ของวุฒิสภา

ฯลฯ


“หากรักและห่วงใยอนาคตของกรมที่ดิน
ขอให้ท่านห่วงใยตอนมีอำนาจหน้าที่อยู่”