

คำบรรยาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน

ไทย

อาจารย์ แลวง เปี่ยมศรี

1. 102-102
29 Nov. 94.

ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๔๙

โดยที่เห็น ว่าบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติจำกัดสิทธิของบุคคล ในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม โดยให้ถือได้เพียงจำนวนเนื้อที่ที่กำหนดไว้ ผู้ใดกระทำการผิดที่เกินไปความได้นั้น เป็น การจำกัดโดยไม่สมควร และจะเป็น หน่วงเหนี่ยวความเจริญก้าวหน้าในทางเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และจะก่อให้เกิดเสียหายแก่การเศรษฐกิจของประเทศ จึงสมควร ที่จะยกเลิกข้อจำกัดนี้ ด้วย อันนี้ บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินฉบับเดิม ซึ่งบัญญัติ ว่าบุคคลที่เป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ธนาคาร สหกรณ์และมูลนิธิ บรรดา ซึ่งเพียงแต่มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนต่างต่าง ก็ให้ถือว่าเป็นคนต่างต่างถูกบันทึกอน ดิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไปด้วยนั้น ก็ไม่เหมาะสมและชอบด้วยความยุติธรรมและ สมควรยกเลิกเสียเช่นเดียวกัน

หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่ง ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๕ ถึงมาตรา ๔๘ และ มาตรา ๔๘ ขอนุมาตรา (๕) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๓๓ มกราคม ๒๕๐๓

จอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์

หัวหน้าคณะปฏิวัติ

(๒๖ ร.จ. ๓๓ ตอนที่ ๗ วันที่ ๓๓ มกราคม ๒๕๐๓)

หมายเหตุ มาตรา ๓๔-๔๕ จากหน้า ๕๘ หมวด ๓ ถึงหน้า ๗๑
ได้ถูกยกเลิกตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๔๕ ลงวันที่
๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๒ โปรดเข้าใจตามนี้ด้วย

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

โดย

อาจารย์แสง เปี่ยมศรี

บทความเบื้องต้น

ความสำคัญของที่ดิน

* (๑) มีความสำคัญในทางการปกครอง

การจัดที่ดินให้รัดกุมและเหมาะสม ย่อมเป็นผลดีแก่การปกครองของประเทศ
เมื่อพหุเมืองของประเทศต่างมที่ดินเป็นของตนและมีหลักฐานสำหรับที่ดินนั้นคงเรียบร้อย
ย่อมเป็นเหตุหนึ่งที่จะก่อให้เกิดความสงบสุข ทุกคนมที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ที่ทำกิน ก็
จะไม่เบียดเบียนซึ่งกันและกัน การก่อวิวาท โจรผู้ร้าย การลักขโมย ก็ย่อมจะไม่เกิด
ขึ้นหรือมีเป็นจำนวนน้อย เท่าที่ปรากฏในปัจจุบันนี้ ศักดิ์ของกรรมสิทธิ์เป็นอันมากที่เบียด
เบียนมาจากการวิวาทเรื่องที่ดิน คนที่ไม่มีหลักฐานแห่งมักเป็นผู้ก่ออาชญากรรมได้ง่าย แม้
แต่คดีแพ่งที่พิพาทกันในเรื่องที่ดินก็มีจำนวนถึง ๕๐% ของคดีแพ่งทั้งหมด นับเป็นเรื่อง
ก่อกวนยุ่งยากให้แก่การปกครองประเทศมิใช่น้อย ถ้าได้จัดเรื่องที่ดินให้ดีความสงบ
ย่อมบังเกิดขึ้นเป็นผลดีในทางปกครอง

* (๒) มีความสำคัญในทางการเศรษฐกิจ

การค้นคว้าปรับปรุงในด้านเศรษฐกิจของชาตินั้น การปรับปรุงที่ดินให้
เกิดผลในการผลิตเป็นสำคัญส่วนหนึ่ง เพราะถ้าได้มีการปรับปรุงให้ดีตามสมควรแล้ว
ก็จะบังเกิดผลในการผลิตอาหารของโลกอย่างมหาศาล เช่น บุคคลประเภทที่ทำการ
เพาะปลูกในที่ดินของตนเอง ถ้ามีที่ดินมากเกินควรก็ทำทั้ง ๆ ว่าง ๆ ชาติการเขาใจได้

ทำนุบำรุง ผลผลิตย่อมได้น้อย ที่ดินก็เสื่อมทรามลงทุกที หรือถ้าเป็นผู้เช่าก็มักจะไม่สนใจในการปรับปรุงที่ดิน ทำอยู่อย่างไรก็อย่างนั้น ในที่สุดถ้าทนค่าเช่าไม่ไหวก็ต้องเลิกร้างไป หันไปหาอาชีพใหม่ โดยมากเปลี่ยนอาชีพไปเป็นกรรมกร ถ้าการจัดการที่ดินโดยวิธีปรับปรุง ส่งมอบและบำรุงที่ดินให้เกิดผลในผลิตยังขึ้น ตลอดจนการทำวิจิตรศึกษาประโยชน์ในที่ดินด้วย จะเป็นผลดีในทางการเศรษฐกิจของชาติ จึงนับว่าที่ดินเป็นดวงสำคัญในทางเศรษฐกิจ

* (๓) มีความสำคัญเกี่ยวกับการสังคม

เรื่องนี้เป็นผลต่อเนื่องมาจากปัญหาการบังคับการเช่าที่ดินทำกิน ประชาชนที่เช่าที่ดินเช่าทำกิน เมื่อได้รับทุกข์ทรมานจากค่าเช่าสูง ได้ผลผลิตไม่คุ้มค่า ในที่สุดก็จะต้องลาออกจากร้างร้างไปหาอาชีพกรรมกร ชาวเกษตรกรที่เป็นเจ้าของที่ดินเป็นอันมากได้ถูกนายทุนค้าย ๆ รวบเอาที่ดินไปทั้งหมด เมื่อคงปล่อยให้ปล่อยอยู่ดังนี้ ก็จะทำให้เกิดการแบ่งแยกบุคคลชนในประเทศซึ่งมีฐานะแตกต่างกันมาก คือ พวกนายทุนที่มีที่ดินมาก กับพวกชาวนาเกษตรกรที่เช่าที่ดิน ความเป็นอยู่ในสังคมย่อมไม่มีทางจะราบรื่น ฉะนั้นการจัดสรรที่ดินเพื่อป้องกันไม่ให้คนส่วนน้อยมีที่ดินมาก และให้คนส่วนมากได้มีที่ดินเป็นของตนเองชนบางชน จึงนับว่าเป็นการจัดที่ดินเพื่อประโยชน์แก่การสังคมอย่างหนึ่ง เพราะทุกคนจะอยู่ด้วยกันอย่างสงบสุขโดยไม่มีฐานะแตกต่างกันจนเกินไป ความสามัคคีกลมเกลียวไม่แตกแยกก็จะบังเกิดขึ้น เป็นผลดีแก่ส่วนรวมของชาติในที่สุด

* (๔) มีความสำคัญในทางการเมือง

การปกครองระบอบประชาธิปไตย ราษฎรย่อมได้รับหลักประกันในเรื่องการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ถ้าประชาชนพลเมืองต่างมีที่ดินเป็นของตนเองตามสมควรแก่สภาพแล้ว ก็ย่อมจะพอใจที่จะเห็นการปกครองในระบอบนี้ไว้ตลอดกาล ความรู้สึกในจิตใจที่จะร่วมมือป้องกันประเทศชาติในเวลาที่มีศัตรูมารุกราน ก็จะบังเกิดขึ้นอย่างแท้จริงและด้วยความเต็มใจ เพราะทุกคนต่างก็ถือว่าเป็นการป้องกันทรัพย์สินอัน

เป็นทรกและหวงแทนของตนเองไปด้วยระบอบประชาธิปไตยก็จะมีนกงยงยง จึงพบว่า
การจัระบบที่ดินให้ดีย่อมมีผลดีในทางการเมืองด้วย

* (๕) มีความสำคัญในด้านอื่น ๆ

ที่ดินมีความจำเป็นแก่มนุษย์มากมาย อาหารเครื่องนุ่งห่มที่พักอาศัยและยา
รักษาโรค ซึ่งเป็นรองจำเป็นแก่การดำรงชีวิตของมนุษย์ คืออาศัยเกิดจนและเปลี่ยนแปลง
แสดงจากทัศนคติของ แม่แต่การเกิดคนเรากเกิดจากที่ดินและ ในที่สุดก็ตายในดิน
นอกจากนี้คนเป็นบ่อเกิดของภาษีอากร สะดวกแก่การที่จะเรียกของชำระหนี้ดินเพราะ
อยู่ยงคงทนเป็นกทาง จนเกิดอนัยย้ายหนีไปไหนไม่ได้ ในตัวของที่ดินเองเนื้อดินย่อมมี
คุณค่าในทางประกอบเป็นตั้งของเครื่องใช้และภาชนะต่าง ๆ ที่ดินมีคุณค่าในทางเป็นพื้น
ที่เพาะปลูกพืชพันธุ์ธัญญาหาร ปลูกสร้างเคหะที่อยู่อาศัย เป็นหัตถกรรม หัตถกรรม
ตลอดจนใช้แลกเปลี่ยนเป็นเงินตราได้

ประวัติของกฎหมายที่ดิน

ความสำคัญขงที่ดินคงได้กล่าวมาโดยย่อแล้ว ผู้ปกครองประเทศหรือนัยหนึ่ง
รัฐบาตทุกยุคทุกสมัย ไม่ว่าจะเป็ระบอบสมบูรณาญาสิทธิราช หรือระบอบเสรีประ
ชาธิปไตยในปัจจุบัน ย่อมจะถือเป็นนโยบายสำคัญที่จะทำนุบำรุงหวงแทนและจัดสรรไว้
เพื่อประชาชนพลเมืองของประเทศโดยเฉพา จึงจะเห็นได้จากนโยบายของประเทศที่ได้
ตราไว้เป็นตัวบทกฎหมายในสมัยนั้น ๆ ซึ่งพอจะแบ่งได้เป็น ๓ สมัยคือ -

* ๑. สมัยกรุงศรีอยุธยา ในรัชกาลพระเจ้าอยู่ทอง ปรากฏในกฎหมาย
ลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๕๒ ความว่า "ที่ในแคว้นแคว้นกรุงเทพพระมหานครศรีอยุธยา
เป็นที่พระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทงหลายผู้เป็นเจ้าของจะไต่เป็นที่ราษฎรหา
มิได้ และมีพิพาทแก่กันตงมี เพราะมันอยู่แคว้นมันดะทบ้านที่ดงมันมีแต่ย แต่มีผู้หนึ่ง
เข้ามาอยู่แคว้นด้อมท่าเอา ปลูกสร้างอยู่ให้มันดักขแก่มัน มันถาทนมันมีไต่ดะแต่ย
แคว้นมันด้อมท่าได้เป็นค่านับ หากมันไปราชกิจดงทุกขอย่างใด ๆ ก็ดี มันถายมาแต่ย
มันจะเข้าอยู่แต่ยให้ ให้มันให้มันอยู่ เพราะมันมีไต่ชกทมันแต่ย กามนชกทแต่ยชานาน

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

ถึง ๘-๓๐ ปีใช้ ให้แจ้งจัดให้ราษฎรซึ่งหาที่มีที่ดินอยู่ อย่าไม่ถนนเปิดเป็นทำเด
เดี่ยว ๆ ๑๓ ๑ ”

ตามหลักกฎหมายนี้ ที่ดินเป็นของพระเจ้าอยู่หัว แต่ยอมรับให้ราษฎรเจ้า
ยตต่อที่ดินเพื่อครอบครอง ทำประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหากินได้ และช่วย
คุ้มครองการยอแย้งพิพาทกัน โดยวางหลักเกณฑ์ว่าอย่างใดจะถือว่าได้เสร็จ อย่างใด
จะถือว่าเจ้าของยังคงครอบครองอยู่ และจัดให้เจ้าหน้าที่เป็นธุระจัดการให้ราษฎรเข้าอยู่
ในที่ดินอีกด้วย

บทที่ ๕๓ “ถ้าถนนเมืองหลวง อันเป็นแฉ่งแคว้นกรุงศรีอยุธยาหาไรที่
ราษฎร ย่างให้ซื้อขายแก่กัน อย่าละไว้ให้เป็นทำเดเปล่า และให้นายบ้านนายอำเภอ
ร้อยแฉ่งและนายอากกรจัดการเข้าอยู่ในที่นั้น ”

บทที่ ๓๕ “ถ้าผู้ใดไถ่รังร้างเด็กรงที่ไรที่นาเรียกดงนั้น ให้ไปบอกแก่
เด่นา นายระวางนายอากกรไปคูที่ไรที่นาเรียกดงที่ ไถ่รังร้างนั้น ให้รู้มากแต่น้อย ให้เด่นา
นายระวางนายอากกรเขียนโฉนดให้ไว้แก่ผู้เด็กรงไถ่รังร้างนั้น ให้รู้ว่ามีอยู่บ้านนั้น
ไถ่รังร้างเด็กรงตำบลนั้น อันในนั้นเท่านั้น เป็นสำคัญ ถ้าผู้ใดกักตบทำไม่บอกกล่าว
ก่อนมีโทษ ”

กฎหมายสองบทนี้ ก็เป็นบทบัญญัติซึ่งหนึ่งที่ผู้ปกครองประเทศ ใช้ในการ
จัดสรรที่ดิน

* ๒. สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ ก็คงยึดมั่นตามหลักในกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ
และได้เริ่มกีดกันคนต่างด้าว เพื่อดงอนที่ดินไว้สำหรับคนไทย ดังที่ปรากฏในประกาศ
รัชกาลที่ ๕ เรื่องกำหนดให้ขายให้เช่าแก่คนนอกประเทศ เพื่อเป็นทางบึงกันมิให้คน
ต่างด้าวเที่ยวซอกตนเป็นกรรมสิทธิ์ตามความพอใจ

ต่อมาในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ ๕)
ก็ได้มีพระบรมราชโองการว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน และการทำทะเบียน

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินอันเป็นหลักฐาน เมื่อ ร.ศ. ๓๒๐ และพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๒๗
ตามลำดับ

ในรัชกาลต่อ ๆ มา ได้มีแก้ไขเพิ่มเติมเรื่อยมา จนถึงพระราชบัญญัติออก
โฉนดที่ดินฉบับ ๘ พ.ศ. ๒๔๗๖

นอกจากนี้ มีพระราชบัญญัติจำกัดการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็น
สาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ จุดประสงค์จะหวงห้ามที่ดินบางแห่งไว้เพื่อใช้เป็น
ที่สาธารณประโยชน์ หรือใช้ในราชการ โดยเฉพาะ

พระราชบัญญัติควบคุมการไถมาซึ่งที่ดิน โดยห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัดเพื่อ
ค้ากำไร พ.ศ. ๒๔๘๕ โดยบังคับมิให้บุคคลมีทุนมากตั้งเป็นห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด
ถ้ามูลทุนที่ดินเพื่อค้ากำไร อันเป็นเหตุให้มรดกที่ดินมีราคาสูง กระทบกระเทือนการ
เศรษฐกิจได้

พระราชบัญญัติที่ดินส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๗๖ มุ่งหมายจำกัด
สิทธิการไถมา ซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวทุกสัญชาติ ให้อยู่ในขอบเขตอันจำกัด

พระราชบัญญัติต่าง ๆ ที่กล่าวมาแต่เดิม เป็นกฎหมายที่บัญญัติถึงการจัด
สรรที่ดินทั้งอันแต่ได้กระจัดกระจายอยู่ ปัจจุบันนี้ได้ยกเลิกไปแล้วโดยประมวลกฎหมาย
ที่ดิน

* ๓. ในสมัยปัจจุบัน การจัดสรรที่ดินยังคงมีอยู่หลายพระราชบัญญัติ แม้
จะได้มีประมวลกฎหมายที่ดินแต่ก็ตาม คือ

* พระราชบัญญัติจำกัดการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า พ.ศ. ๒๔๗๕ มุ่งหมายจัดสรรที่ดิน
รกร้างว่างเปล่าให้เกิดประโยชน์ โดยวิธีจัดตั้งเป็นนิกม เช่น นิกมร้างตนเองจังหวัด
ดงพญาไฟ และนิกมร้างตนเองพระพุทบาทจังหวัดสระบุรี เป็นต้น

พระราชบัญญัติจำกัดการสำรวจการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๖ ฉบับที่
๓-๒ มุ่งหมายการสำรวจการออกโฉนดที่ดิน เพื่อความเรียบร้อยแก่ประชาชน

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม พ.ศ. ๒๕๑๘ มุ่งหมายจะจัดที่ดินให้แก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองได้แต่คงความจำนงแก่ทางราชการจัดที่ดินของตนให้จัด หรือผู้ครอบครองที่ดินอยู่เดิมต้องส่งการครอบครองที่ดินของตนไป เพราะเกรงกลัวอิทธิพลหรือเพราะความไม่รู้เท่าถ่วงการณ หรือปรากฏว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองได้ที่ดินมาโดยความไม่เป็นธรรม โดยนำเอาที่ดินที่กล่าวมาจัดสรรเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม

* ประมวลกฎหมายที่ดิน เริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๑๘ รวมประมวลกฎหมายต่าง ๆ ที่ยกเลิกแล้วมารวมไว้แต่ฉบับบัญญัติขึ้นใหม่ โดยมีหลักการ ดังนี้:-

๑. จัดที่ดินกรวางว่างเปล่า หรือที่ดินของรัฐที่ไม่มีบุคคลมีสิทธิครอบครองให้ราษฎรมีที่ดินของตนเองโดยวิธีให้ราษฎรจับจองเอง โดยใจสมัคร ในขอบเขตที่กำหนดให้ และโดยวิธีรัฐเข้าดำเนินการเป็นผู้จัดให้ราษฎรเช่าครอบครอง ตลอดจนวางโครงการเพื่อสงวนและบำรุงที่ดิน คู่อุตสาหกรรมชาติ เช่น ภูเขา, บำไม้, ซองป่า ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎร ใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือใช้ในราชการ

๒. กำหนดสิทธิในที่ดิน โดยจำกัดการมีสิทธิในที่ดินของบุคคลเพื่อความเหมาะสมแก่สภาพในการครองชีพ ตลอดจนนิติบุคคลและคนต่างด้าว

- X ก. กำหนดสิทธิของบุคคลที่มีสัญชาติไทย
- ข. กำหนดสิทธิของบุคคลต่างด้าว
- ค. กำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการค้า
- ง. กำหนดสิทธิของนิติบุคคลบางประเภท

๓. การรังวัดทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวแก่ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น

๔. การค้าที่ดิน โดยกำหนดลักษณะการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้า ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะจากกรมที่ดิน

๕. กำหนดค่าธรรมเนียมในการขอกระทำกิจการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ใน
กฎหมาย

๖. กำหนดการลงทะเบียนในเมื่อบุคคลฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามบทกฎหมายบาง
ประการตามหลักการ ในประมวลกฎหมายที่ดินที่กล่าวข้างต้น นับว่าเป็นนโยบายของ
รัฐบาลในปัจจุบัน ที่จะจัดการเรื่องที่ดินให้รัดกุมและเหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่อให้เป็นผลดี
แก่ประเทศชาติและประชาชน เมื่อราษฎรมีที่ดินเพื่อทำกินและเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
และมีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินถูกต้องแน่นอน ความเดือดร้อนในการครองชีพ การ
ทะเลาะวิวาทแย่งแย่งที่ดินกันจะมีได้ยาก เป็นทางช่วยให้เกิดความสงบสุขของประชาชน
เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตามหลักการของกฎหมายเดิมที่ว่า ที่ดินเป็นของพระเจ้าอยู่หัวก็ยังคง
ใช้อยู่ โดยที่การปกครองได้เปลี่ยนไปจากราชธิปไตย มาเป็นระบอบประชาธิปไตย
พระมหากษัตริย์อยู่ภายใต้รัฐธรรมนูญ แทนที่กฎหมายจะบัญญัติว่าที่ดินเป็นของ
เดิมได้เปลี่ยนเป็นพระเจ้าอยู่หัวว่าที่ดินเป็นของรัฐ แต่รัฐก็ยอมให้บุคคลถือสิทธิในที่ดิน
ได้ โดยให้มีกรรมสิทธิ์หรือเพียงสิทธิครอบครอง

ประมวลกฎหมายที่ดินได้เปลี่ยนหลักการเดิมในบางประการเท่านั้น กล่าวคือ

๑. เดิมราษฎรต้องการมีที่ดิน ก็อาจจับจองเขาได้โดยพลการเป็นจำนวน
เท่าใด ๆ ก็ได้ จนมีเหตุให้รัฐไม่ได้คุ้มครองช่วยเหลือประชาชนให้ทั่วถึง เป็นการรบกวน
ไปตามยถากรรม ต่อมาไปรัฐจะเป็นผู้พิจารณากำหนดสิทธิของบุคคลให้จับจองที่ดิน
และมีหน้าที่ช่วยเหลือในการสำรวจรูปโฉมบางประการ ทั้งนี้ยอมถือว่าเป็นหน้าที่ของ
รัฐที่จะต้องคุ้มครองท่านบำรุงราษฎร โดยทั่วถึงกัน

๒. จำกัดการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของบุคคลลง ซึ่งแต่เดิมใครมีถาดงมีเงิน
มากก็อาจซื้อหาได้ตามชอบใจ ต่อไปนี้จะได้จากที่ดินของบุคคลให้แก่ละคนมีที่ดิน
พออยู่พอกินสมควรแก่ชีวิตภาพต่อไปภายหน้าคนที่ยากจนไม่มีที่อยู่ทำกิน จะได้สามารถ
ซื้อหาได้โดยราคาพอสมควร ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมการผลิตอาหารและพืชผลของชาติ และ

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

เพื่อความยุติกันดีและเพื่อความดีสวัสดิภาพแห่งสังคมด้วย แต่ทงนี้ไม่กระทบกระเทือน
สิทธิในที่ดินของบุคคลอื่นอยู่แล้ว

๓. จากคดีสิทธิของบุคคลบางประเภท ซึ่งถ้าหากให้ถือสิทธิในที่ดินได้มาก
แล้ว จะเป็นภัยกระทบกระเทือนต่อคนไทย ทงนี้ยอมเป็นไปตามกาตัดสิน

นอกจากนี้เป็นการเปลี่ยนแปลงหลักการเดิมในด้อย่อย ๆ ความหลักการที่
เปลี่ยนแปลงนี้จะรู้สึกเป็นกลาง ๆ ไม่ตั้งไม่หย่อนจนเกินไป เพราะว่าถ้าปล่อยให้การถือ
ที่ดินเป็นไปตามระบบเดิมแล้ว คนส่วนน้อยเท่านั้นจะเป็นเจ้าของที่ดิน คนส่วนใหญ่จะ
อนาถา วิชายอมเป็นอันตราหรือถ้ารัฐจะใช้วิธีอีกเอาที่ดินเข้ามาเป็นของรัฐทั้งหมด
แล้ว ก็จะทำให้เกิดสิทธิคอมมิวนิสต์ ฉายกลางซึ่งเห็นว่าเหมาะที่ขอขมขื่นนี้ เป็นการ
บังคับไม่ให้คนส่วนน้อยเป็นเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ และหาทางช่วยคนส่วนใหญ่ให้ได้
เป็นเจ้าของที่ดินบางส่วน

* ลักษณะข้อสังหาริมทรัพย์โดยย่อ

ตาม ป.พ.พ มาตรา ๓๐๐ ข้อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ทรัพย์ ๔ อย่าง

คือ

- (๑) ที่ดิน
- (๒) ทรัพย์ติดอยู่กับที่ดิน
- (๓) ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน
- (๔) สิทธิเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ที่ดิน หมายถึง พื้นดินบนผิวโลก ส่วนที่ติดลงไปใต้ดินหรือช่องว่างใน
อากาศเป็นแดนแห่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ทรัพย์ติดกับที่ดิน

ก. โดยธรรมชาติ เช่น ต้นไม้ยืนต้นที่เกิดเอง จอมปลวก ฯลฯ (ดูฎีกา

๓๕๘/๒๕๐, ๓๕๕๗/๓๓๓, ๓๓/๒๕๕๗, ๓๐๕๕/๒๕๗๗)

๑. โดยการกระทำของบุคคล หมายความว่า บุคคลได้เอามาประกอบ
 ครังครากับที่ดิน เช่น ตก, บ้านเรือน, กำแพง อนุสาวรีย์, ต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกจน ฯลฯ
 (ฎีกาที่ ๒๓๐/๒๒๒, ๓๔๓/๒๒๓, ๓๐๒๐/๒๔๖๓, ๕๘๓/๒๔๗๔, ๓๐๐๓/๒๔๗๔, ๔๒๓/๒๔๗๕,
 ๘๒๕/๒๔๗๕, ๘๐๗/๒๔๗๐, ๔๘๓/๒๔๗๗)

ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

หมายความว่า ไปในทางที่ว่าเป็นทรัพย์สินที่ติดกันหรือเรียกได้ว่าเป็นที่ดิน
 หรือเป็นหน่วยหนึ่งอันเดียวกับที่ดินตามธรรมชาติ ได้แก่ คอนกรีต, กรวด, ทราย, ดิน
 ที่ไหลอยู่บนดิน, แร่ โฉพาะต่าง ๆ ฯลฯ แต่ถ้ำซึ่งเกิดจากหินแตกออกจากที่ติดกัน
 กลายเป็นถ้ำหาทรัพย์สินไป

ทรัพย์สินที่ติดกันกับทรัพย์สินที่ประกอบกับที่ดินแยกกันไม่ออก เพราะอาจเป็นทั้ง
 ดินอย่าง เช่น ภูเขา, จอมปลวก เป็นทรัพย์สินที่ติดกัน แต่ก็ยังเป็นทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอัน
 เดียวกับที่ดินได้เหมือนกัน

ไม้ล้มลุก แม้จะประกอบหรือติดกับที่ดิน แต่ก็ยังเป็นสิ่งหาทรัพย์สิน ตาม

ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๘ วรรค ๒

ส่วนที่ติดกับที่ดินเป็นสิ่งหาทรัพย์สินเสมอไป แต่บางกรณีไม่เป็นส่วนที่ติด
 แต่เป็นสิ่งหาทรัพย์สิน เช่น ปลูกโรงเรือนชั่วคราวไม่เป็นส่วนที่ติดแต่เป็นสิ่งหาทรัพย์สิน
หรือปลูกโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นไม่เป็นส่วนที่ติดแต่เป็นสิ่งหาทรัพย์สิน

สิทธิอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

สิทธิอันความจริงไม่ใช่ทรัพย์สิน เพราะไม่มีรูปร่าง แต่เป็นทรัพย์สินตาม
 ป.พ.พ. มาตรา ๘๘ ตามความหมายอย่างแคบหมายถึงสิทธิทั้งหลายที่เป็นอำนาจซึ่ง
 กฎหมายบัญญัติไว้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ เช่น สิทธิที่จะใช้, จำหน่าย, ไล่คอกมด, ติดตาม
 แลระดัชวาง ตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๓๖ ถ้าตามความหมายอย่างกว้าง
 หมายถึงบรรดาสิทธิทั้งหลายที่นอกเหนืออำนาจกรรมสิทธิ์ด้วย เช่น ภาระจำยอม, สิทธิ ชาติ
 สิทธิเก็บกิน, สิทธิเหนือพื้นดิน, ภาระคิดพันในสิ่งหาทรัพย์สินและสิทธิจำนอง เป็นต้น

ความมุ่งหมายของกฎหมายที่บัญญัติว่าอะไร เป็น อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นหลักในการวินิจฉัยในเรื่องการโอนอสังหาริมทรัพย์ และคดีปัญหาที่จะโต้เถียงกันว่าโอนอะไรบ้าง เช่น การโอนที่ดินถือว่าโอนทรัพย์สินที่ติดต่อกันด้วย เช่น ชายที่ดินถือว่าชายรั้วด้วย แต่ชายที่ดินไม่ถือว่าชายรั้วในที่ดินด้วย แต่ทรงนกแถวแคบเจตนาขจัดคดงของคู

สัญญา

อสังหาริมทรัพย์บางอย่างอาจตกถึงกัน โดยขายอย่าง เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ เช่น ซื้อที่ดินในที่ดิน หรือ ซื้อผลไม้เมื่อเก็บออกจากต้น หรือ ซื้อเรือนหรืออสังหาริมทรัพย์ กระดานแล้ว ๆ ๑ ๑ ๑

* อสังหาริมทรัพย์อาจเปลี่ยนสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามของเดียวกับอสังหาริมทรัพย์อีก เปลี่ยนสภาพไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ผลไม้ที่ตัดอยู่บนต้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ ถ้าปลิวออกจากต้นแล้วเป็นอสังหาริมทรัพย์ อีฐ, ทราย, ปูน ที่ประกอบเป็น คอกคอกเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่ถากคอก อีฐ, ทราย, ปูน เป็นอสังหาริมทรัพย์ไป ๆ ๑ ๑ ๑

* อสังหาริมทรัพย์กับสังหาริมทรัพย์ต่างกัน ในข้อกฎหมาย

๑. ต่างกันทางลักษณะ กล่าวคือตามลักษณะกฎหมาย ที่ดินเป็นของรัฐ

อสังหาริมทรัพย์ไม่มีลักษณะเช่นนี้

๒. ต่างกันในแต่ละกรรมสิทธิ์ ที่ดินมีแต่ละกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินและใต้ดิน

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ใครเป็นเจ้าของก็มีเพียงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น

๓. ต่างกันในเรื่องแบบนิติกรรม การทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ส่วนอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็น เว้นแต่อสังหาริมทรัพย์ บางอย่างที่กฎหมายบัญญัติโดยเฉพาะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๕๖

๔. ต่างกันในเรื่องได้กรรมสิทธิ์โดยอำนาจประบัตย์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๘๒ อสังหาริมทรัพย์ ๓๐ ปี อสังหาริมทรัพย์ ๕ ปี

๕. ต่างกันในเรื่องทรัพย์สิน ทรัพย์สินบางอย่างมีได้ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เช่น การระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ทุกชนิดจําของได้ อสังหาริมทรัพย์ จําของไม่ได้ เว้นแต่ บางอย่าง (ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๑) ด่อน จําทำได้เฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น

๖. เกี่ยวกับ หลักกฎหมายระหว่างประเทศ แผนกคดีบุคคล กล่าวคือ ถ้า พิพาทกัน ด้วยเรื่อง อสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ กฎหมายของประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ (ดูฎีกาที่ ๕๓๐/๒๕๖๘, ๗๘๐/๒๕๗๐) ถ้า พิพาท เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ กฎหมายของประเทศที่เป็น ภูมิดำเนา ของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์นั้น

๗. เกี่ยวกับ คนต่างด้าว คนต่างด้าว จะมีสิทธิ ในที่ดิน ได้ ต้อง เป็นไปตาม กฎหมายและ เงื่อนไข ควบคุมและ จำกัดไว้ เป็นพิเศษ ด่อน อสังหาริมทรัพย์ ไม่มี

๘. อสังหาริมทรัพย์ ที่ เป็น ที่ดิน กล่าวคือ ที่ดิน เป็น ทรัพย์สิน ที่ไม่ สูญ สิ้นไป โดยการ ใช้ แต่ อสังหาริมทรัพย์ อาจ ทำลาย หรือ สูญ สิ้นไป โดยการ ใช้

๙. เกี่ยวกับ อำนาจ ของผู้แทน โดย ชอบ บรรณ
ถ้า เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ผู้แทน โดย ชอบ บรรณ จะ ทำ นิติกรรม แทน ผู้เยาว์ ต้อง ขอ อนุญาต จาก ก่อน แต่ อสังหาริมทรัพย์ ไม่มี บัญญัติ ไว้ (ป.พ.พ. ๓๕๔๖)

๑๐. ต่างกัน ในการ เสีย ค่า เนื่อง จาก การ ทอด ทิ้ง
ถ้า เป็น ที่ดิน ทอด ทิ้ง ไม่ ทำ ประ โยชน์ เป็น เวลา ๕ ปี หรือ ๕ ปี นับ ตั้ง ตั้ง ที่ ดิน ตก เป็น ของ รัฐ (ประมวล กฎหมาย ที่ดิน มาตรา ๖) อสังหาริมทรัพย์ เจ้าของ ทอด ทิ้ง เป็น เวลา เท่า ใด ไม่มี กฎหมาย บัญญัติ ว่า ตก เป็น ของ รัฐ

* ที่ดินในลักษณะพิเศษ

มุ่งหมาย แต่ เพียง จะ กล่าว ถึง ที่ดิน ใน ลักษณะ ต่าง ๆ ซึ่งเป็น ที่ดิน ที่ ตามกฎหมาย บัญญัติ ไว้ เป็นพิเศษ ไป จาก ที่ดิน ธรรมดา

* e. ที่ สาธารณสมบัติ ของ แผ่นดิน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๐๕ มี ๓

ประเภท

ก. ที่ดิน รกร้าง ว่างเปล่า และ ที่ เวนคืน หรือ ทอด ทิ้ง หรือ กลับ มาเป็น ของ แผ่นดิน โดย ประการ อื่น ตาม กฎหมาย ที่ดิน

ที่รกร้างว่างเปล่าได้แก่ที่ๆ ยังไม่มีเจ้าของครอบครองหรือยังไม่มีหนังสือ

สำคัญสำหรับที่ดิน

ที่เวนคืน หมายความว่า เฉพาะที่ดินที่เจ้าของได้รับหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ไปแต่ เจ้าของไม่ประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ต่อไป เวนคืน ให้แก่รัฐบาล

ที่เวนคืนเช่นนี้ไม่ใช่ที่ทุกเวนคืนตามกฎหมายเวนคืน

* ที่เวนคืนต่างกับการอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์ เพราะที่เวนคืนกลายเป็น

เป็นที่รกร้างว่างเปล่า บุคคลขอถือสิทธิได้ ที่อุทิศกลายเป็นสาธารณประโยชน์ที่ ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ที่ทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน คือ ที่ดินที่เจ้าของทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ กลับมาเป็นเจ้าของของตน ตาม พ.ร.บ. ออกโอนคดีดิน ฉบับที่ ๒ มาตรา ๕-๘ บัญญัติไว้ ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖

ที่ดินที่รื้อถอนอาคารแล้วไม่ทำประโยชน์ภายในกำหนด ที่นั้นกลับมาเป็นของแผ่นดิน เมื่อรื้อถอนอาคารใหม่ได้

ที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ถอนหรือประกาศยกเลิกใบอนุญาต ตาม พ.ร.บ. ออกโอนคดีฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๔๘๘ มาตรา ๑๕ ที่ดินนั้นกลับมาเป็นของแผ่นดิน
ที่ดินมรดกที่ไม่ทายาทหรือผู้รับพินัยกรรม ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๕๓ ตกเป็นของแผ่นดิน

ข. ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นอันว่า ที่ชายคดง, ทางน้ำ, ทางหลวง, ทะเลสาบ ที่ดินที่งานอาจเกิดอยู่โดยธรรมชาติ หรือบุคคลทำอัน เช่น รั้วคัตถนน, ซากของ หรือที่คนหม้อกัศ

* ที่ชายคดง คือเป็นที่ๆ น้ำขุ่นลงท่วมถึงโดยปกติ (ฎีกาที่ ๕๕๘/๒๔๗๐, ๒๕๔/๒๔๗๐) ถ้าเป็นที่ๆ น้ำท่วมบางฤดูหรือท่วมเป็นครั้งคราวแล้วก็ตกไปนั้น ไม่เป็น ที่ชายคดงที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ฎีกาที่ ๓๐๘๓/๒๔๗๗)

กฎหมายใช้คำว่า "เป็นต้นว่า" แสดงว่าเป็นเพียงยกตัวอย่าง ถ้าทรัพย์สินใดมีสภาพเป็นทรัพย์สินที่พลเมืองใช้ร่วมกันแล้วก็เป็นทรัพย์สินประเภทนี้ได้ เช่น หนองบึง ที่เลี้ยงสัตว์

ก. ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า บ่อน โรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์

ต้องเป็นทรัพย์สินที่ราชการเพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ถ้าใช้เพื่อประโยชน์ของกระทรวงทบวงกรมใดไม่ใช้ทรัพย์สินตามข้อนี้ เช่น ที่ของกระทรวงการคลังที่จัดประโยชน์โดยให้เช่าหรือเช่าซื้อ หรือทรัพย์สินเป็นดังของเครื่องใช้ในด้านงานหนึ่งๆ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ พิมพ์ดีด ก็ไม่ใช้ทรัพย์สินตามข้อนี้

* ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ต้องอยู่ในข้อบังคับพิเศษ คือ

๑. โอนแก่กันไม่ได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายโดยเฉพาะ หรือพระราชกฤษฎีกา (ป.พ.พ. มาตรา ๓๑๐๕)

๒. จะอ้างอายุความเป็นข้อต่อสู้แผ่นดินไม่ได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๓๑๐๖)

๓. ยึดชำระหนี้ไม่ได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๓๑๐๗)

* ๒. ที่ระโหฐานในพระราชสำนัก

ตามพระราชกฤษฎีกาจำกัดที่ระโหฐานในพระราชสำนัก ร.ศ. ๓๓๓ และพระราชกฤษฎีกาเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๔๕๗

ก. ที่พระราชวังทุกแห่ง, ส่วนหลวง หรือที่ดินซึ่งนับติดต่อกับที่พระราชฐานด้วย

ข. บรรดาสถานพักพิกรวม ที่ใช้เป็นสำนักงานของกระทรวงทบวงกรมใด ถ้าอยู่ในเขตพระบรมมหาราชวัง เป็นที่ระโหฐานทั้งสิ้น

ค. ผู้ใดจะเช่าออกต้องได้รับพระบรมราชานุญาต

ง. เสนาบดีกระทรวงวัง (สำนักพระราชวังในปัจจุบัน) เป็นผู้จำหน่ายโฉนดในเรื่องเช่าซื้อ

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

* ๓. ที่พระราชทาน พระมหากษัตริย์ในสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช มีการพระราชทานที่ดินโดยพระราชหัตถเลขา ซึ่งถือเท่ากับเป็นกฎหมาย ผู้ได้รับไม่ ต้องไปจดทะเบียนการได้มา

การพระราชทานอาจเป็นเพียงให้อาศัย หรือให้เป็นกรรมสิทธิ์ (ดูฎีกาที่ ๓๘๕/๒๕๓๓, ๓๘๘/๒๕๓๔, ๖๕๘/๒๕๕๖, ๓๓๕/๒๕๘๓, ๖๒๓/๒๕๘๖)

* ๔. ที่วัด ตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๒๕

วัด เป็นนิติบุคคลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๘๒ ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ดังนี้

ก. ที่วัด คือ ที่ตั้งวัดตลอดจนเขตของวัด

ข. ที่ธรณีสงฆ์ คือ ที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของวัด

ค. ที่ถาวรนา คือ ที่ซึ่งมีผู้อยู่ที่ศกแต่ผลประโยชน์ให้แก่วัดหรือพระสงฆ์ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ จะโอนได้ซึ่งตราเป็นพระราชบัญญัติ (ดูฎีกาที่ ๓๕๘/๒๕๘๘, ๖๐๖/๒๕๘๕, ๓๗๖/๒๕๖๖, ๘๒๓/๒๕๖๗, ๓๕๖/๒๕๘๐)

* ๕. ที่ดินของมิชชันนารีคาทอลิก ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยลักษณะฐานะวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงเทพฯ พ.ศ. ๒๕๒

มิชชันนารี เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายและมิตัญชาติไทย ที่ดินแบ่งเป็น

๑ ประเภท

ก. สถานที่วัดบาทหลวง หมายถึง ที่ตั้งวัด ที่โบสถ์ ที่กุฏิของบาทหลวง

โรงเรียน โรงพยาบาล

ข. ที่ดินสำหรับทำประโยชน์แก่มิชชันนารี คือ ไม่ใช่ที่วัด แต่เป็นที่เก็บผลประโยชน์สำหรับวัด ต้องมีวัตถุประสงค์ จึงจะมีที่ทำประโยชน์ในจังหวัดนั้นได้

ที่ดินประเภทนี้ มีในจังหวัดหนึ่งไม่เกิน ๓,๐๐๐ ไร่ ยกเว้นจังหวัดชลบุรี มีได้ ๑๕,๐๐๐ ไร่ จังหวัดราชบุรี ๓๓,๐๐๐ ไร่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ๘,๐๐๐ ไร่ แต่เมื่อรวมทั้งประเทศแล้วจะต้องไม่เกินจังหวัดละ ๓,๐๐๐ ไร่ จังหวัดใดเด็กถอนไม่ตั้งวัด ต้องจำหน่ายที่ทำประโยชน์ในจังหวัดนั้นภายใน ๑ ปี ถ้าไม่จัดการ ให้ศาลเอาออกขายทอดตลาดได้

ค. สถานพักผ่อนสำเนา เป็นที่พักอาศัยของในจังหวัดที่ไม่มรดก รวมถึง
โรงสูดด้วย

๖. ที่ดินคนต่างด้าว ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยที่ดินคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖
ซึ่งยกเลิกไปโดยประมวลกฎหมายที่ดิน เวตตามบัญญัติที่อยู่ในประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

๗. ที่ป่าไม้ ตาม พ.ร.บ. ป่าไม้ พ.ศ. ๒๔๘๕

คำว่า "ป่า" หมายความว่า "ที่ดินที่ยังไม่มีบุคคลได้มาตามกฎหมายที่ดิน"

คำว่า "ป่า" ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดและตั้งนามป่า พ.ศ. ๒๔๘๓

หมายความว่า สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่า

"ป่าคุ้มครอง" บุคคลจะเข้าไปทำไม้คงได้รับอนุญาต จะยึดถือ, จับจอง,
โค่นสร้าง เผาป่า ไม่ได้

* "ป่าสงวน" ห้ามเด็ดขาดจะเข้าไปยึดถือ จับจอง, โค่นสร้าง, ถางป่า,
เผาป่า, นำปล่องขหรือตะเคยให้ตกลงเฉยเขาไปหรือจกน้ำตั้งหนึ่งถึง ไตอนเป็นอันตราย
แก่ไม้หรือของป่าชนิดด้วยประการใดไม่ไต่ทางอื่น เว้นแต่นำตัดเฉยผ่านตามทางผ่านป่า
หรือ เผาเฉย ถางเฉย โดยใช้ความระมัดระวังทำได้

๘. ที่ดินมีแร่ต่าง ๆ ตาม พ.ร.บ. การทำเหมืองแร่ พ.ศ. ๒๔๖๓ มาตรา ๕
มีความว่า ที่ดินและแร่ทั้งหลายเป็นของหลวง ผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ถ้าไม่ได้รับ
อนุญาตให้ทำเหมืองแร่จะหาแร่หรือทำเหมืองแร่ไม่ได้

โดยปรกติแร่ต่าง ๆ เป็นทรัพย์สินประเภทอนันต์เดียวกับที่ดิน ใครเป็นเจ้าของ
ของที่ดินควรเป็นเจ้าของแร่ แต่หาเป็นเช่นนั้นไม่ เพราะมีกฎหมายบัญญัติเป็นพิเศษ
เรื่องแร่

๙. ที่ศาลเจ้า ตามกฎเสนาบดีกระทรวงมหาดไทยและกระทรวงนครบาล
ว่าด้วยกุศลสถานชนิดศาลเจ้า ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๔๖๓

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินเจ้าของ หมายความว่า "ที่ดินที่เจ้าของตั้งอยู่ รวมตลอดเขตบริเวณ
ที่ดินของเจ้าของด้วย"

เจ้าของที่ดินในที่ดินของรัฐบาล หรือในที่ดินของเอกชนแต่อยู่ทิศ ให้เป็น
สมบัติของเจ้าของอยู่ในความปกครองของรัฐบาล ถ้าเป็นเจ้าในที่ดินที่เอกชนที่ไม่อยู่ทิศ
ก็เป็นของเอกชน (ดูกฎที่ ๒๘๗, ๒๘๘, ๒๘๙, ๒๙๐/๒๕๖๖ และพระบรมราชวินิจฉัย)
กฎที่ ๓๐๕๘/๒๕๘๒, ๓๓๐/๒๕๘๓

๑๐. ที่สุเหร่า เป็นวัดในศาสนาอิสลาม ตาม พ.ร.บ. มัตยัตติตตาม
พ.ศ. ๒๔๘๐ มัตยัตหรือวัดคือตตามเป็นนิติบุคคล หมายความว่า "ตตามที่ซึ่งอิสลามิก
ชนมัตยัตไรเป็นที่ประกอบพิธีการตามตตามอิสลามในวันศุกร์ เป็นปรกติ"

๑๑. ทรัพย์สินของพระมหากษัตริย์ ตาม พ.ร.บ. จักรเย็บทรัพย์สิน
ดินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พ.ศ. ๒๔๘๑ มี ๓ ประเภท

(๑) ทรัพย์สินของพระองค์

ก. ทรัพย์สินของพระมหากษัตริย์อยู่แต่ก่อนแต่ตั้งขึ้นนครของราชสมบัติ และ
พระองค์มัตยัตทจระจำหน่ายโดยอยู่แต่ก่อนนครของราชสมบัติ

ข. ทรัพย์สินตกมาเป็นของพระมหากษัตริย์เมื่อครของราชสมบัติแล้ว โดย
มิได้รับมาในฐานะทรงเป็นพระมหากษัตริย์

ค. ทรัพย์สินที่ไดมาโดยชอจากเงินตองนพระองค์

ผู้ดูแลรักษาเป็นไปคกรมพระราชอัยยาศัย โดยนายกรัฐมนตรีประกาศแต่งตั้ง
ในราชกิจจานุเบกษา

(๒) ทรัพย์สินตองนตารณตมบัตติของแผ่นดิน

ได้แก่ทรัพย์สินในพระมหากษัตริย์ ซึ่งไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดย
เฉพาะ เป็นคั่นว่าพระราชวัง

อำนักรพระราชวังเป็นผู้ดูแลรักษา

(๓) ทรัพย์สินของพระมหากษัตริย์

ได้แก่ทรัพย์สินในพระมหากษัตริย์ นอกจาก ๒ ประเภทข้างบนนี้ หมายถึง
ถึงทรัพย์สินทุก ๆ ไป ที่รัฐจักได้เป็นสมบัติของพระมหากษัตริย์โดยตำแหน่ง โดยปกติ
เป็นต้นซึ่งมีกรรมสิทธิ์อย่างเอกชนธรรมดา

สำนักงานทรัพย์สินของพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลเป็นผู้ดูแลรักษา
และจัดผลประโยชน์.

หมวด ๑

บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

บทวิเคราะห์ศัพท์

มาตรา ๑. เป็นบทวิเคราะห์ศัพท์ หรือ บทนิยามคำที่ใช้ ในประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ต้องการให้ทราบความหมายของคำบางคำว่า มีความหมายกว้างแคบเพียงใด
ทั้งนี้ เพื่อดำรงในการที่จะวินิจฉัยเมื่อมีปัญหาเกิดขึ้น

ที่ดินของรัฐ

มาตรา ๒. เป็นบทบัญญัติรับรองลักษณะของกฎหมาย ที่นับแต่โบราณ ที่ว่า
ที่ดินเป็นของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ดังที่บัญญัติไว้ในกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ
บทที่ ๔๒ และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๐๕ ถึงมาตรา ๓๓๐๗ ก็
บัญญัติไว้ว่า ที่ดินของรัฐนั้นจะโอนกันไม่ได้จะยึดไม่ได้ และใช้ขายความขึ้นแก่รัฐก็
ไม่ได้ เว้นแต่จะโอนไปโดยกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา และมาตรา ๓๓๓๗ ยัง
รับรองอีกว่า ทรัพย์สินไม้มหาของนันทไถแต่ตั้งหากรมทรัพย์สิน ทิศนที่ยังไม่เป็น
กรรมสิทธิ์ของบุคคลใดต้องมีเจ้าของเดิม คือ "รัฐ"

ข้อสังเกตคำในมาตรานี้ใช้คำว่า "ตกเป็นกรรมสิทธิ์" ซึ่งเป็นคำแคบกว่า
คำว่า "สิทธิในที่ดิน" ฉะนั้น แม้บุคคลจะได้มีสิทธิครอบครองในที่ดินแล้วก็ตาม ทิศนนั้น
คำว่ายังคงถือว่าเป็นของรัฐอยู่ แต่อย่างไรก็ดี รัฐก็ยอมรับสิทธิครอบครองนั้นดังที่
บัญญัติไว้ในมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรรมสิทธิ์

มาตรา ๓. เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นพิเศษกว่าทรัพย์สินอย่างอื่น
บุคคลจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้จะต้องมีบทกฎหมายบัญญัติไว้ชัดแจ้ง ซึ่งต่างกับทรัพย์สิน

ดินอย่างอื่น ซึ่งบุคคลใดยึดถือ เพื่อตนแต่บุคคลนั้นอาจจะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนที่ดิน เป็นเพียงมรดกตกทอดของ ๕ กรรมสิทธิ์ ๕ คอเมื่อทางการ ได้ออก หนังสือสำคัญ แสดงกรรมสิทธิ์ ให้แล้ว

มาตรา ๕๖ เป็นบทบัญญัติว่า บุคคลจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ในกรณีใดบ้าง ซึ่งวางหลักใหญ่ไว้ ๒ ประการ คือ

* ๑. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย ก่อนวันที่ประมวลกฎหมาย ที่ดิน ใช้ บังคับ หรือได้มาซึ่ง โฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมาย

การได้กรรมสิทธิ์ก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน

ก. ได้รับโฉนดแผนที่ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

ข. ได้รับโฉนดตราจอง ตาม พ.ร.บ. ออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๓ และเปลี่ยนแปลงเป็น พ.ร.บ. ออกโฉนดตราจอง ร.ศ. ๑๒๔

ค. ได้รับตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดินฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๗๗

ง. รับโฉนดที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่กล่าวข้างต้นมา โดยทางนิติกรรมหรือโดยชักชวน

* การได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า นอกจาก โฉนดที่ดินที่ออกตาม มาตรา ๕๗ - ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว อาจเป็นโฉนด ตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ซึ่งยังคงออกให้ตามนัย มาตรา ๓๓ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

หรืออาจได้กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินตาม มาตรา ๓๐ - ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

* ๒. ได้มา ซึ่ง กรรมสิทธิ์ ตามกฎหมาย ว่าด้วยการ จัดที่ดิน เพื่อการครองชีพ หรือกฎหมายอื่น

ได้แก่ พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๗๕ ซึ่งอาจได้มาก่อนหรือ หลัง ประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้

กฎหมายอื่นเป็นบทบัญญัติ เพื่อ กาดภายใน หรือเป็น กฎหมายเฉพาะ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุคคลเฉพาะราย เป็นต้น

ลักษณะสำคัญของกรรมสิทธิ์

มีข้อสังเกตได้ ๓ ประการ

(๑) เป็นสิทธิเด็ดขาด หมายความว่า ผู้ทรงสิทธิ์ย่อมไร้สิทธิใดๆ ตามอำนาจกรรมสิทธิ์ มาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้คำอำเภอกว่า ซึ่งต่างกับสิทธิอื่นเกิดแก่กัน ผู้ทรงสิทธิ์จะใช้อำนาจโดยพลการไม่ได้ จะต้องขออำนาจทางศาล

(๒) มีลักษณะของกันศักดิ์และความเกี่ยวข้องของบุคคลอื่น และทรงสิทธิ์ที่จะขัดขวางผู้จะมาเกี่ยวข้องโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น เรามีกินแปลงหนึ่ง เราจะใช้ที่ดินของเราอย่างใดก็ได้ ถ้าใครมาขัดขวางเราก็มีอำนาจขับไล่หรือขอความเป็นธรรมจากศาล ซึ่งต่างกับทรัพย์สินบางอย่าง เช่น ภาระจำยอม ถ้ามีคนมาขอเดินผ่านที่เราๆ จะตกลงก็ได้ ไม่ตกลงก็ได้ เมื่อตกลงไปแล้ว ผู้ทรงสิทธิ์ในภาระจำยอมนั้นจะมาห้ามเราไม่ให้ใช้สิทธิ์ที่จะเดินร่วมด้วย ในที่ดินของเราไม่ได้ห้ามไม่ได้

(๓) มีลักษณะถาวร หมายความว่าไม่สิ้นสุดไปโดยกาลเวลา ผู้ทรงสิทธิ์จะใช้จะได้รับประโยชน์ไปตลอดกาล แม้จะมีการเสียสิทธิ์ไปโดยวิออกกฎหมายหรือโอนไปโดยนิติกรรมก็ไม่หมายความว่ากรรมสิทธิ์นั้นหมดไป เพียงแค่กรรมสิทธิ์ได้เปลี่ยนมือจากบุคคลหนึ่งไปยังบุคคลหนึ่งเท่านั้น ซึ่งต่างกับทรัพย์สินบางอย่างซึ่งมีอายุอยู่ได้ตามกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระจำยอม เป็นต้น

* * การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

บุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในที่ดินตามตักถ้าวข้างต้น ซึ่งพอสรุปได้

๔ ประการ คือ

๑. ได้มาโดยการจับจอง ก่อตั้งจะเป็นการจับจองโดยสาธารณะหรือได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม เมื่อบุคคลนั้นได้ปฏิบัติตามหลักกฎหมายว่าด้วยการจับจองแล้ว บุคคลนั้นก็มีสิทธิที่จะขอรับหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดแผนที่ หรือตราของที่ดินว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" บุคคลนั้นก็ได้กรรมสิทธิ์ (ดู พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๔๘๘ มาตรา ๓๐)

๒. ได้มาโดยการจัดสรรที่ดิน ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๘๕ พ.ร.บ. ดำรงการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๖ พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม พ.ศ. ๒๔๘๗ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๐-๓๓.

๓. ได้มาโดยช้อกฎหมาย

- ก. ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๘๒
- ข. ได้มาโดยเป็นที่ออกกรมที่ดิน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๑๐๘
- ค. ได้มาโดยทางมรดก ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๕๘๘-๓๖๐๐
- ง. ได้มาโดยกฎหมายเฉพาะ

ก. * การได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๓๓๘๒ ที่ดินที่จะได้มานั้นต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์แล้ว ที่ดินมือเปล่ามีแต่เพียงสิทธิครอบครองไม่ได้ กรรมสิทธิ์ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้ :-

- (๑) ต้องมีการครอบครอง
- (๒) ต้องครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่น
- (๓) ต้องครอบครองโดยสงบและเปิดเผย
- (๔) ต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี
- (๕) ต้องมีเจตนาเป็นเจ้าของ

ข. การได้กรรมสิทธิ์ใน ที่ออกกรมที่ดิน ที่ดินแปลงที่จะก่อให้เกิดที่ออกจะถือเป็น

ที่ดินมรดกกรรมสิทธิ์แล้ว ถ้าที่แปลงใดเป็นที่มรดกเปิดทำการได้ทั้งชอกก็เป็นเพียงสิทธิ์ครอบครอง
ไม่ใช่กรรมสิทธิ์

ทั้งอธิบดีต้องเข้าใจว่าจะต้องเป็นที่ชอกจากทางน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ
ถ้าคลอง ทะเล ไม่ใช่ที่หนองหรือบึงสาธารณะประโยชน์ และต้องยกโดยธรรมชาติ
ไม่ใช่ปรุงแต่งขึ้น (ดูฎีกาที่ ๕๑๕/๘๕)

ทั้งอธิบดีต้องไม่ใช่ที่ชายตลิ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๐๘ (๒) การ
โอนที่ดินแปลงนั้นยอมถือว่าโอนทั้งชอกไปด้วย (ดูฎีกาที่ ๖๕๘/๘๘, ๒๕๓/๘๓, ๓๒๐๘/๘๓,
๕๑๕/๘๕, ๖๗๗/๘๐) เว้นแต่จะระบุไว้ชัดเจนในสัญญาว่าการ โอนไม่รวมถึงทั้งชอกด้วย

ที่ชายตลิ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตาม
ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๐๕ (๒) ที่ริมตลิ่งซึ่งน่าจะมรดกโดยปรกติหรือนาชนในระดับตลิ่งที่สุด
ถึงได้ใหม่หนึ่ง ๆ ย่อมเป็นที่ชายตลิ่ง ไม่ใช่ทั้งอธิบดี ดูฎีกาที่ ๒๑๕/๘๐

๓. การได้มาโดยทางมรดก จะโดยเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมก็
ตาม ถือว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยชอบกฎหมาย แต่ต้องเข้าใจว่าที่ดินนั้นจะต้อง
เป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์แล้ว เช่นเดียวกัน ถ้าเป็นที่มรดกเปิดทำการได้เพียง
สิทธิ์ครอบครอง

๔. * การได้กรรมสิทธิ์โดยชอบกฎหมายถือว่าการได้กรรมสิทธิ์ไปทันทีตามข้อ
กฎหมายนั้น ๆ ไม่จำเป็นต้องไปขอจดทะเบียนถาวรได้มาคือพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน การ
จดทะเบียนเป็นเพียงเพื่อประโยชน์ที่จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก
เท่านั้น ดู ป.พ.พ. มาตรา ๓๒๘๘ วรรค ๒

๕. ได้มาโดยนิติกรรม

เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาจากบุคคล
อื่น ที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์แล้ว การได้มาโดยทาง
นิติกรรมจะสมบูรณ์เมื่อเมื่อนิติกรรมนั้นได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาคือพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๒๘๘ วรรค ๓

นิติกรรมที่งานใดแก่

ก. ซอยขาย รวมถึงขายฝากและขายทอดตลาด

ข. แยกเปลี่ยน

ค. ให้

ง. หักเป็นนิติกรรมจากจำนอง

จ. โอนที่ดินชำระหนี้

* สิทธิครอบครอง

* มาตรา ๔. มาตรานี้เป็นบทบัญญัติรับรองสิทธิครอบครองที่ดินของบุคคลที่มีอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินต่อจากผู้รับโอนที่ดินนั้นด้วย แต่ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา ๖ กล่าวคือ จะต้องไม่ขัดกับการครอบครองนิตยกรรมที่ดินแนบมาเป็นของรัฐตามเดิม ที่ดินที่บุคคลมีสิทธิครอบครองได้แก่ที่ดินที่บุคคลนั้นยังมีได้รับหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

สิทธิครอบครองจะเกิดขึ้นหรือดับสิ้นไปอย่างไร และกฎหมายรับรองรับรองสิทธิเช่นอย่างใดจะต้องศึกษาจากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ ลักษณะ ๓ ว่าด้วยการครอบครอง

* ตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^{๖๖} ที่ดินของรัฐห้ามมิให้บุคคลใดเข้าไปยึดถือครอบครอง เว้นแต่จะได้รับอนุญาต^{๙๙} โดยที่ประมวลกฎหมายนี้หมัดกการดำเนินที่ไม่ประสงค์ให้บุคคลเข้าไปยึดถือครอบครองโดยพลการ หรือเข้าขออนุญาตจากรัฐโดยพลการ แต่รัฐต้องการจะจัดที่ดินให้แก่บุคคลได้เองตามที่บัญญัติไว้ในหมวด ๒ ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน การครอบครองที่ดินโดยพลการอาจมีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อไว้ยื่นแก่ราษฎรด้วยกันได้ แต่จะไว้ยื่นแก่รัฐไม่ได้ ผู้ใดครอบครองโดยมิได้รับอนุญาตรัฐอาจสั่งขับไล่หรือถูกทำโทษ (มาตรา ๑๐๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

สิทธิครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๘ ต้องประกอบด้วยหลักสำคัญดังนี้

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คอ้งมีการยึดถือ

๒. ด้วยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน

การยึดถือ หมายความว่าเข้าไปกระทำอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น เข้าหักร้าง
ถางพงทำป่าให้เตียน เพื่อปลูกต้นไม้ หรือล้อมรั้ว เพื่อจะปลูกบ้านเรือน เป็นต้น
การยึดถืออาจเป็นบุคคลยึดถือแทนก็ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๖๔

ส่วนการแต่งเจตนาจะยึดถือเพื่อตนนั้น หมายความว่ามิเจตนาจะเอาเป็น
ของคน ไม่ใช่ยึดถือเฉย ๆ หรือจงกรังกราง หรือยึดถือไว้ในฐานะเป็นตัวแทน
เป็นต้น * แต่ถ้าผู้ใดยึดถือใจแต่กฎหมายสันนิษฐานว่า เจตนาจะยึดถือเพื่อตน
(ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๖๘) การยึดถือเพื่อเป็นเจ้าของนี้ คู่สัญญาที่ ๓๐๐๕/๘๓, ๗๗๗/๘๘,
๒๕๘/๘๒, ๕๕๖/๘๘, ๓๒๘/๘๕)

๒-4 * ดัทธิครอบครองที่มาตรานับรองได้แก่ดัทธิครอบครองที่มี อยู่ก่อนประมวล
กฎหมายที่ดินบังคับใช้ คือ ก่อนวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๗ พอดีรูปใดดังนี้

๑. ได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่แต่ก่อน พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดินฉบับ
ที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๒๗

๒. ได้ครอบครองโดยได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม พ.ร.บ.
ออกโฉนดที่ดินฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๒๗

๓. ได้ครอบครองโดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม พ.ร.บ.
ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๒๗ แต่ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ตาม
มาตรา ๖ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗) *

การรับรองรับรองของผู้นับโอนด้วย ไม่ว่าจะเป็นการ โอนก่อนหรือหลัง
วันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ในเมื่อการโอนนั้นเป็นการ โอนโดยชอบด้วยกฎหมาย

๒.5 มาตรา ๖ ดัทธิครอบครองนผู้ทรงดัทธิหม้หน้าที จะต้องแจ้งการครอบครองต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ คือ นายอำเภอท้องที่ ภายใน ๓๘๐ วัน นับแต่วันที่ พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดินบังคับใช้ คือ วันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๗ ถึงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗

มีฉันทน กฎหมายจะถือว่าบุคคลนั้นเจตนาจะตั้งสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจเอาที่
 ที่นั้นไปจัดให้บุคคลอื่นได้ เจนแต่ผู้จากราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการ
 เฉพาะราย กล่าวคือ แม้จะพ้นกำหนด ๓๘๐ วันแล้วก็ยังขอแจ้งสิทธิครอบครองได้
 แต่ต้องขอผ่อนผันจากผู้จากราชการจังหวัด (ดูมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวล
 กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗)

“ สก.เจ.ก ”

๖ ๖
ข. 5๘.2. การแจ้งการครอบครองไม่ก่อให้เกิดสิทธิใหม่แก่ผู้แจ้งประการใดหมาย
 ความว่าเดิมมีสิทธิอยู่อย่างใดก็มีสิทธิอยู่เท่านั้น หรือเดิมไม่มีสิทธิแต่ยกย่องให้มีสิทธิ
 ก่อไป เช่น ครอบครองที่ดินสาธารณประโยชน์ได้ แม้จะมาแจ้งการครอบครองก็ไม่ก่อให้เกิด
 เกิดสิทธิใหม่ที่สาธารณประโยชน์

เวนคืนที่ดิน

มาตรา ๕ มาตรานี้เป็นบทบัญญัติให้บุคคลตั้งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิ
 ครอบครองในที่ดินของตนได้วิธีหนึ่ง เรียกว่าการเวนคืนที่ดิน แต่การเวนคืนที่ดินนี้หมาย
 ความว่า จะต้องเป็นการตั้งสิทธิใหม่ที่ดินให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจเท่านั้น ไม่
 หมายถึงการจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่รัฐหรือบุคคล หรือทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์กذبมา
 เป็นของรัฐตามมาตรา ๖.

บุคคลใดที่ไม่ประสงค์จะมีสิทธิในที่ดินด้วยประการใดก็ตาม เช่น ไม่สามารถ
 จะเสียภาษีอากร เป็นต้น และไม่ประสงค์จะจำหน่ายจ่ายโอนให้บุคคลใด ก็มาขอเวน
 คืนให้แก่รัฐได้

การเวนคืนที่ดินนี้ได้เคยมีบทบัญญัติมาแต่ไว้ในกฎหมายเก่าแต่เป็นบทบัญญัติ
 เฉพาะการขอเวนคืนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติ
 ถึงการเวนคืนที่ดินมือเปล่า คือ

- (๑) พ.ร.บ. ตราของชั่วคราว พ.ศ. ๒๔๓ มาตรา ๒๕
- (๒) พ.ร.บ. ๓๓๗ โฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗ มาตรา ๕๗

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

การเวนคืนตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องยื่นคำขอ คือพนักงาน เจ้าหน้าที่
ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คือ เจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอ แล้ว
แต่กรณี เมื่อเจ้าพนักงานได้รับคำขอและจดทะเบียนแล้ว การเวนคืนนั้นจึงเป็นอัน
สมบูรณ์

ที่ดินที่เวนคืนมีกลับเป็นของรัฐ ซึ่งรัฐจะนำไปจัดให้บุคคลอื่นต่อไปได้

(ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๐๕ (๓))

* ข้อที่ควรสังเกต

๓. การเวนคืนตามมาตรา ๕ เป็นการต่อกรรมสิทธิ์ให้แก่รัฐด้วยกรรมสิทธิ์
โค ต่างกับการเวนคืนตาม พ.ร.บ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๘๗ ซึ่งเป็นการ
เวนคืนโดยวิธีบังคับตามกฎหมายเพื่อประโยชน์แก่รัฐหรือสาธารณูปโภค เจ้าของมี
สิทธิได้ค่าทำขวัญ ที่ดินตกเป็นของรัฐในประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตาม
ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๐๕ (๒) (๓)

๔. ต่างกับการจดทะเบียนนครบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๗๗ เพราะจดทะเบียนนครบครอง การจดทะเบียนดังกล่าวที่ดินที่ การเวนคืนจะต้องยื่นคำขอและจดทะเบียนก่อน

๕. ต่างกับการทอดทิ้งตามมาตรา ๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะจะต้องทอดทิ้งหรือไม่ทำประโยชน์ตามกำหนดเวลาของกฎหมายจึงจะหมดสิทธิ์

* ๕. ต่างกับการอุทิศให้เป็นที่ดินสาธารณะ เพราะการอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณะที่ดินตกเป็นที่ดินสาธารณะทันที โดยไม่ต้องจดทะเบียน

๕. ต่างกับการตั้งเขตที่ดินให้แก่คณะกรรมการที่ดิน ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม พ.ศ. ๒๔๘๗ ซึ่งการตั้งเขตเช่นนี้กรรมการเขาที่ดินไปจัดได้ทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนและเจ้าหน้าที่อื่นจะเขาที่ดินนั้นไปจัดไม่ได้

ถาม ในกรณีใดบ้างที่บุคคลอาจหมดสิทธิ์ในที่ดิน ?

* ทอดทิ้งที่ดิน

มาตรา ๖ มาตรานี้^๕เป็นบทกำหนดให้บุคคลหมกตึช^๕ในที่ดิน^๕ และที่ดิน^๕ตกเป็นของรัฐ^๕ เนื่องจาก^๕การทอดทิ้ง^๕ไม่ทำประโยชน์^๕ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า^๕ ตามกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด คือ

๑. สำหรับที่ดิน^๕มีโฉนดที่ดิน^๕ (รวมถึงโฉนดแผนที่^๕ โฉนดตราจอง^๕ และตราจอง^๕ได้ตราว่า "ได้ทำประโยชน์^๕แล้ว" หรือที่ดิน^๕ที่^๕ใช้เป็นที่บ้าน^๕ที่^๕สวน^๕ไม่^๕ยื่น^๕คืน (ไม่^๕จาก^๕ถือว่า^๕ยังมี^๕โฉนด^๕ที่ดิน^๕) เกิน^๕กำหนด^๕๑๐^๕ ปี^๕ติด^๕ต่อกัน^๕

๒. สำหรับที่ดิน^๕ไม่มี^๕โฉนด^๕ที่ดิน^๕ (ยก^๕เว้น^๕ที่^๕บ้าน^๕ที่^๕สวน^๕ไม่^๕ยื่น^๕คืน) และ^๕ที่ดิน^๕ที่^๕ใช้^๕ประโยชน์^๕อย่าง^๕อื่น เช่น ^๕ที่^๕ไร่^๕, ^๕ที่^๕นา^๕, ^๕ที่^๕สวน^๕ไม้^๕ดัด^๕ดอก (ที่^๕ไม่มี^๕โฉนด^๕ที่ดิน^๕) เกิน^๕กำหนด^๕๕^๕ ปี^๕ติด^๕ต่อกัน^๕

ตาม^๕บท^๕ถา^๕วณ^๕ ลง^๕มา^๕ห^๕ด^๕ก^๕ย^๕ว่า

(๑) ต้องมีการ^๕ทอด^๕ทิ้ง^๕ ไม่^๕ทำ^๕ประโยชน์^๕หรือ^๕ปล่อย^๕ให้^๕เป็น^๕ที่^๕รกร้าง^๕ว่าง^๕เปล่า^๕ ถ้า^๕มี^๕บุคคล^๕อื่น^๕เข้า^๕ครอบ^๕ครอง^๕แทน^๕หรือ^๕บุกรุก^๕เข้า^๕ครอบ^๕ครอง^๕อยู่ บุคคล^๕นั้น^๕อาจ^๕ได้^๕สิทธิ^๕ไป

ไม่^๕ตก^๕เป็น^๕ของ^๕รัฐ^๕ เช่น^๕ได้^๕มา^๕โดย^๕การ^๕ครอบ^๕ครอง^๕ตาม^๕ บ.พ.พ. มาตรา^๕๓๓๗^๕

(๒) ต้องเกิน^๕กำหนด^๕เวลา^๕ที่^๕กฎหมาย^๕กำหนด^๕สำหรับ^๕ที่ดิน^๕ลักษณะ^๕นั้น^๕ ๆ แล้ว แต่^๕กรณี^๕นี้^๕ และ^๕จะ^๕ต้อง^๕เป็น^๕การ^๕ทอด^๕ทิ้ง^๕ภาย^๕หลัง^๕วันที่^๕ประมวล^๕กฎหมาย^๕ที่ดิน^๕แล้ว^๕ ถ้า^๕ทอด^๕ทิ้ง^๕มา^๕ก่อน^๕แล้ว^๕ไม่^๕ถือว่า^๕ทอด^๕ทิ้ง^๕ตาม^๕ประมวล^๕กฎหมาย^๕นี้^๕ เพราะ^๕กฎหมาย^๕ไม่มี^๕ผล^๕ย้อน^๕หลัง^๕

(๓) จะต้อง^๕ติด^๕ต่อกัน^๕เป็น^๕เวลา^๕๑๐^๕ ปี^๕ หรือ^๕๕^๕ ปี^๕แล้ว^๕แต่^๕กรณี^๕นี้^๕ ถ้า^๕ทิ้ง^๕ไป^๕ ๖^๕ ปี^๕กลับ^๕มา^๕ทำ^๕ใหม่^๕ กำหนด^๕๕^๕ ปี^๕เป็น^๕พับ^๕ไป^๕ ต้อง^๕ตั้ง^๕คืน^๕นับ^๕ใหม่^๕

การทอดทิ้งตามกฎหมายเก่า

(๑) ตาม^๕กฎหมาย^๕ลักษณะ^๕เดิม^๕แต่^๕มาตรา^๕๓๒^๕ ทอด^๕ทิ้ง^๕ที่^๕บ้าน^๕ที่^๕สวน^๕ถึง^๕๕^๕ ปี^๕ ๑๐^๕ ปี^๕ หมก^๕ตึช^๕ ^๕ดิน^๕ที่^๕ตน^๕นอก^๕จาก^๕ที่^๕บ้าน^๕ที่^๕สวน^๕มิ^๕ได้^๕กำหนด^๕ไว้^๕ประการ^๕ใด^๕ คง^๕จะ^๕ตั้ง^๕ขอ^๕ระ^๕ทง^๕ไป^๕เมื่อ^๕ใด^๕ที่^๕หมก^๕ตึช^๕ตาม^๕ข้อ^๕นี้^๕

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) ค่อยมาได้มีการออกหนังสือดำเนียรพัตคนชน กำหนดเขตาทอตทั้ง หรือหมดดีทชใดถือเอาตามอายุของหนังสือดำเนียรพัตคนชนฯ (เว้นแต่ที่บานทอตตาม กฎหมายลักษณะเบ็ดเตล็ด) เช่น

ก. ใบเหยียบย่ำก่อน พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๒๗ มีอายุ ๓ ปี ผู้ขอ ไม่ทำประโยชน์หรือทอตทั้ง ๓ ปีขาดดีทช (ฎีกาที่ ๘๖๗/๒๔๕๖, ๖๘/๓๓๘, ๓๕๖/๓๓๘)

ข. ใบเหยียบย่ำออกตามข้อบังคับการทอตห้ามที่ดิน ร.ศ. ๓๓๗ มีอายุ ๓๖ เดือน

ค. ใบเหยียบย่ำออกตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๓๗ มีอายุ ๒ ปี

ง. ใบเหยียบย่ำออกตามประกาศใช้ข้อบังคับชั่วคราว ดำเนียรทอตการเพาะ ปลูกสวนใหญ่สมพักศร ที่ไร่แดง ร.ศ. ๓๒๕ ดำเนียรทอตการเพาะปลูกสวนสมพักศร (คือไม้ดัมดุก) มีอายุ ๒๕ เดือน ถ้าทำดีไม่ต่ำกว่า ๓ ใน ๓๐ ค่อยอายุได้อีก ๓ ปี เป็น ๕ ปี ดำเนียรทอตการเพาะปลูกสวนใหญ่ (คือไม้ยืนต้น) มีอายุ ๒๕ เดือน ถ้าทำ ดีไม่ต่ำกว่า ๓ ใน ๓๐ ค่อยอายุได้อีก ๓ ปีเป็น ๕ ปี ถ้าทำดี ๓ ใน ๕ ค่อยอายุได้อีก ๓ ปีเป็น ๘ ปี

จ. ทราจของออกตาม พ.ร.บ. ดำเนียรผู้รักษาเมืองกรมการแดงเดนาทอต ข้าเภอซึ่งจะออกเดินประเมินนา ร.ศ. ๓๒๕๖ มีอายุ ๓ ปี

ฉ. ทราจของออกตามที่ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เจ้าทอตวงเขตคตของ ออกให้แก่ราษฎร ตามประกาศเขตคตของ ร.ศ. ๓๒๓๘ มีอายุ ๕ ปี

ช. โฉนคแผนที่ โฉนคตราแดง มีอายุ ๘-๓๐ ปี (ฎีกาที่ ๕๓๗/๓๒๗)

(๓) การทอตทั้งตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๔๕๘ มาตรา ๕ ดำเนียรพัตคนทอตได้ออกโฉนคแผนที่หรือออกใบนำ หรือใบไค่สวนดำเนียรโฉนค แผนที่แดง กำหนดเขตาทอตทอตทั้งไว้ว่าทอตเกิน ๘ ปีแต่ค่อยมีการดอตสวนแดง ประกาศ

ความมุ่งหมายของกฎหมายบัญญัติในเรื่องการทอดทิ้งต่อเจ้าหมคดีทช ก เพื่อเป็นการขงคบ ให้ผู้มตทช ในทตน ได้ทำประโยชน์ให้เกิดผลผลิต มิให้ทิ้งเปล่าเป็น ทำเสเดียว เมื่อตกมาเป็นของรัฐแล้ว ทตนนกตบเป็นที่รวางว่างเปล่าตามเดิม รัฐ นำเอาไปจัดสรร ให้บุคคลอื่น ทำประโยชน์ได้

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่มีบทบัญญัติว่าด้วยการทอดทิ้งทตน ทำให้หมดกรรมสิทธิ์ในทตน แต่มีบทบัญญัติให้บุคคลอื่นได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบ ครองเมื่อครบ ๓๐ ปี ตามมาตรา ๓๓๗๒ ส่วนนิติกรครอบครอง ถ้าตั้งเจตนาครอบครอง หรือไม่ยึดติดต่อไป นิติกรครอบครองก็ตั้งตั้งตงทันที ตามมาตรา ๓๓๗๗ หรือในกรณี ถูกแย่งการครอบครองก็ตั้งฟ้องภายใน ๓ ปีตามมาตรา ๓๓๗๕

* การสำรวจ จำแนกและทำสำเนาในที่ดิน

มาตรา ๗. โดยที่อธิบดีกรมที่ดินมีหน้าที่ในการควบคุมและจัดที่ดินตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อประโยชน์ของรัฐและประชาชน ตลอดจนดูแลรักษาคุ้มครอง บึงกันสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎร ใช้ประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนั้นยังมีอำนาจ จัดหาผลประโยชน์รวมถึงการจัดที่ดินให้เป็นประโยชน์ด้วย

มาตราจึงกำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินมีหน้าที่ ๓ ประการ คือ

๑. สำรวจที่ดิน เพื่อให้ทราบว่าในประเทศมีที่ดินประเภทใดบ้าง มากน้อย เพียงใด
 ๒. จำแนกที่ดิน คือจัดที่ดินได้เป็นประเภทตามสภาพของที่ดิน เช่นที่ดงอน, ที่สาธารณะ ที่ประกอบเกษตรกรรม, ไร่ไม้, เหมืองแร่หรือที่ว่างเปล่า เป็นต้น
 ๓. ทำสำเนาะในที่ดิน คือทำบัญชีแยกประเภทที่ดินที่สำรวจจำแนกไว้ให้มี หลักฐานแน่นอน
- ทั้งนี้เพื่อทราบถึงความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติ เช่นพื้นที่ป่ากรธรรมชาติ

อะไรบ้าง ยุกติโต มีนาพอที่จะใช้เพื่อกองกษัตริกรรมได้เพียงใด ความเหมาะสมแก่
แก่การทำประโยชน์ ที่ใดควรจะใช้ทำประโยชน์อย่างไร

ข้อบังคับกรมที่ดิน เป็น เดชา อธิการ ของคณะ กรรมการ จัด ที่ดิน แห่ง ชาติ โดย
ตำแหน่ง การสำรวจจำแนกและดำนะ โนที่ดิน จึงเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ที่
คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติจะวางโครงการเพื่อจัดที่ดินอีกด้วย

การดูแลรักษาสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน

* มาตรา ๘ เป็นบทบัญญัติให้ข้อบังคับกรมที่ดินเป็นผู้อำนาจหน้าที่ดูแลรักษา
และคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐ ตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๕ คือ

๑. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดิน ซึ่ง มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็น
ของแผ่นดิน โดยประการขึ้นตามกฎหมายที่ดิน

๒. ทรัพย์สินสำหรับพดเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายคดง, ทางน้ำ, ทาง
หลวงทะเลสาบ

๓. ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า บัอมและ
โรงทหารด้านราชการบ้านเมือง เรือรบ ชาวุธยุทภัณฑ์

ที่ดินทำงานตามกฎหมายพิเศษบัญญัติไว้ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงาน
อื่นก็ขงเป็นไปตามกฎหมายนั้น เช่น

(๑) พ.ร.บ. ปลัดของท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ ให้ผู้ว่าการจังหวัด นายอำเภอ
ผู้ปกครองท้องที่ มีอำนาจหน้าที่ตรวจตรารักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
ที่ราษฎร ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๒) พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ. ๒๔๕๖ ให้นายกเทศมนตรีมีอำนาจหน้าที่ดูแล
รักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎร ใช้ประโยชน์ร่วมกันในเขตเทศบาล

(๓) พ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๕๕ ให้ผู้ว่าการ
ภาคผู้ว่าการจังหวัดและนายอำเภอ มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณ-
สมบัติของแผ่นดินที่ราษฎร ใช้ประโยชน์ร่วมกันในเขตภาค, จังหวัด และ อำเภอ

(๔) พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๗๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม พ.ร.บ. นนมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินที่ได้จัดตาม พ.ร.บ. นั้น

อำนาจหน้าที่ตามมาตรานี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้ เช่น

(๑) มอบให้เป็นอำนาจของจังหวัด ภายในเขตจังหวัด แต่นอกเขตเทศบาลและเขตสุขาภิบาลของจังหวัดนั้น

(๒) มอบให้เทศบาลภายในเขตเทศบาลนั้น ๆ

(๓) มอบให้สุขาภิบาลภายในเขตสุขาภิบาลนั้น ๆ

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น แม้จะเปลี่ยนแปลงไปหรือราษฎรไม่ใช้ประโยชน์แล้ว ก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่ตามเดิม เว้นแต่จะได้มีการถอนสภาพ เมื่อได้ถอนสภาพแล้วก็กลายเป็นที่ของรัฐตามธรรมดา ซึ่งรัฐอาจจัดให้เอกชนได้

การถอนสภาพจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ปรากฏว่าราษฎรมิได้ใช้ประโยชน์ต่อไปแล้ว เช่น เปลี่ยนสภาพจนใช้ประโยชน์ไม่ได้ ถ้าคลอง, หนองสาธารณะ ที่คนเดิน เป็นต้น ด.ค.๑๐ พ.ร.บ. ๒๒.๘

×(๒) ยังใช้ประโยชน์ได้อยู่ แต่รัฐหาที่อื่นให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันแทนได้ เช่น บึงคุดของเก่าขุดคลองใหม่ให้ เป็นต้น

การถอนสภาพจะต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา *

เมื่อถอนสภาพแล้ว รัฐอาจมีเหตุผลอันสมควรที่จะนำไปใช้ประโยชน์สำหรับราชการอย่างอื่นของทบวงการเมืองใด ๆ ก็ได้ โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจัดขึ้นทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองนั้น เช่น ถอนสภาพที่เลี้ยงสัตว์ ให้แก่กระทรวงกลาโหมเพื่อใช้ราชการทหาร เป็นต้น

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้^๕ขึ้นทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองโตแล้ว ถ้าทบวงการเมืองนั้นไม่ต้องการ ใช้จะโอนต่อไปยังเอกชนก็ได้ โดยออกเป็นพระราชบัญญัติ เช่นกระทรวงกลาโหมไม่ต้องการ ใช้ในราชการทหารแล้ว อาจออกเป็นพระราชบัญญัติโอนไปยังเอกชน เป็นที่

* แต่ถ้าถนัดภาพแต่ไม่^๕ขึ้นทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองโต กรมที่ดินก็อาจเอาไปจัดสรร ให้เอกชนได้ โดยไม่ต้องออกเป็นพระราชบัญญัติ

แต่ถ้าจดทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองหนึ่งแล้ว จะโอนไปให้ทบวงการเมืองอื่น ไม่จำเป็นต้องออกเป็นพระราชบัญญัติ รัฐมนตรีจดทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองใหม่ต่อไปได้

การสงวนหวงห้ามที่ดิน

* มาตรา ๕. มาตรานี้เป็นบทบัญญัติคุ้มครองของสงวนหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า^{๕๕}ทั้งส่วนแคว้นเหมืองแร่และการป่าไม้ ย่อมเป็นไปตามกฎหมายที่วาดด้วยการนั้น

การสงวนหวงห้ามที่ดินตามกฎหมายเก่า

(๑) เจ้าหน้าที่ของรัฐบาล เช่นผู้คุมเทศาภิบาลหรือผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศเขตสงวนหวงห้ามโดยอาศัยอำนาจที่เป็นผู้ปกครองท้องถิ่น

(๒) รัฐบาลหวงห้ามโดยพระราชกฤษฎีกาเฉพาะราย

(๓) หวงห้ามตาม พ.ร.บ. หวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๗ ซึ่งเป็นกฎหมายที่บัญญัติการหวงห้ามที่ดินโดยชัดแจ้งยกเลิกวิธีหวงห้ามตามข้อ ๑-๒

การหวงห้ามตาม พ.ร.บ. นี้ซึ่งตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

การถอดถอนการหวงห้ามก็ต้องทำเป็นพระราชกฤษฎีกาเช่นเดียวกัน

พ.ร.บ. นี้ยกเลิกแล้วตามมาตรา ๕ แต่ที่ดินที่หวงห้ามไว้แล้ว ยังคงหวงห้ามต่อไปตามมาตรา ๑๐ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๗

การสงวนหวงห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วถือว่าตนรกร้างว่างเปล่าที่มีได้มีบุคคล
ใดครอบครอง เป็นที่สงวนหวงห้ามที่ดิน โดยไม่ต้องทำพิธีหวงห้ามอย่างใดอีก
(มาตรา ๘) เว้นแต่การหวงห้ามตาม พ.ร.บ. เหมืองแร่และ พ.ร.บ. บำรุงที่ดิน
การตาม พ.ร.บ. น.ฯฯ เช่น หวงห้ามตาม พ.ร.บ. บำรุง พ.ศ. ๒๔๘๕ ซึ่งออกเป็นกฎ
กระทรวง เป็นต้น

* กรณีห้าม

- ๑. เข้าไปยึดถือครอบครอง รอคอยตักตวงการกันสร้างหรือเผาป่า
- ๒. ทำด้วยประการใดๆ ให้เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน
ที่กรวด หรือทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา หรือ
- ๓. ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดขึ้นเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ลุ่ม

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอนุญาต

การหวงห้ามนี้เมื่อได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ดำเนินการได้
เช่น การขออนุญาตเข้ายึดถือครอบครองก็ของปฏิบัติตามมาตรา ๓๐--๓๒ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามท้องที่

- ๑. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตของทุกจังหวัดทั่วราชอาณาจักรสำหรับการอนุญาตทุกกรณี
- ๒. ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตของทุกจังหวัดสำหรับการอนุญาตตามมาตรา ๘ (๑) - (๓)

และเพมิให้ใช้ชั่วคราวด้วยกัน กระทรวงมหาดไทยวางระเบียบปฏิบัติ
โดยคำสั่งที่ ๘๒๕/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๘๘ ดังนี้

๓. ในเขตที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๘ (๒) การอนุญาต
เป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินทุกกรณี

๔. ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุญาตตามมาตรา ๘ (๓) ให้เดินอรัญแจจริง,
หอดักการแตะเงื่อนไร่ ไปให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาก่อนดำเนินการอนุญาต

๕. การอนุญาตตามมาตรา ๘ (๓) ต้องเป็นที่ดินนอกบริเวณรัฐมนตรี
ประกาศหวงห้าม

บริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๘ (๒) ในปัจจุบันนี้ ได้แก่
บริเวณภูเขาหรือที่เข่า และบริเวณทอสรอบภูเขาหรือเข่า ๕๐ เมตร ทุกแห่ง ทุกจังหวัด
เป็นเขตหวงห้าม

การขออนุญาตทุกกรณีของยื่นคำขอตามแบบของทางราชการต่อ นายอำเภอ
ท้องที่

การสงวนหวงห้าม ที่ดิน ซึ่งเป็นความ ประสงค์ ของกระทรวงทบวงกรมใดนั้น
ย่อมมีต่าง ๆ กัน ฉะนั้น กฎหมายจึงต้องบัญญัติให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเป็น
ผู้พิจารณา ตามมาตรา มาตรา ๒๐ (๕) เมื่อกระทรวงทบวงกรมใดต้องการก็ให้แจ้ง
ไปยังคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติซึ่งมี รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน
โดยตำแหน่ง

เมื่อได้สงวนไว้แล้วก็ ให้ทบวงกรมเมืองนั้น ๆ จัดทำทะเบียนไว้เป็นหลักฐาน

ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรานี้ มีความผิดตามมาตรา ๓๐๘ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

* การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

มาตรา ๑๐ - ๑๑ - ๑๒ เป็นบทบัญญัติให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินจัดหานอ

ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ^๑ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมีใช้ดำรงสมบัติ ^๒ ของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ^๓

* การจัดหาผลประโยชน์โดยวิธี ซ้ำขาย, แยกเปลี่ยน, ให้เช่า, ให้เช่าซื้อ, ให้สัมปทาน, ให้และให้ใช้ในระยะเวลานั้นจำกัด ^{๓-๑๐}

การจัดหาผลประโยชน์ตามวิธีที่กล่าวนี้ จะต้อง เป็นไปตามหลักเกณฑ์และ ^{๓-๑๑} วิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง ^{๓-๑๒} ซึ่งต้องนั้นมิได้บัญญัติกฎกระทรวงได้ประมวลไว้ (๓๑๒-๑๒)

การจัดหาผลประโยชน์ตามวิธีที่กล่าว ^{๓-๑๓} รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ^{๓-๑๔} จะมอบหมายให้ทบวงการเหมืองอื่นเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐ หรือ ยำรุงท้องถิ่น ^{๓-๑๕} ได้ เช่น มอบให้จังหวัดจัดหาผลประโยชน์บำรุงจังหวัด มอบให้เทศบาลจัดหาผลประโยชน์ ^{๓-๑๖} บำรุงเทศบาล เป็นต้น

การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐนี้เป็นของใหม่ ไม่เคยมีบัญญัติไว้ใน ^{๓-๑๗} กฎหมายใดเคยและเวลานี้ยังไม่มีการกระทรวง จึงต้องรอต่อไป

การตั้งสำนักงานที่ดิน

มาตรา ๑๓. เป็นบทบัญญัติให้ อ. นายกรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ^{๓-๑๘} ที่จะต้องตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ^{๓-๑๙} เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามบท ^{๓-๒๐} แห่งประมวลกฎหมายนี้ โดยประกาศตั้ง ในราชกิจจานุเบกษา เช่น ^{๓-๒๑} การทำนคกรรมเกษตร ^{๓-๒๒} แก่ที่ดินถม โฉนดที่ดินก็ต้องไปทำที่สำนักงานที่ดินจังหวัด ^{๓-๒๓} ถ้าไปทำที่อื่นเช่นที่อำเภอ ^{๓-๒๔} เป็นโมฆะ ใช้ไม่ได้ ^{๓-๒๕}

สำนักงานที่ดินที่ตั้งแล้วเวลานี้มีสำนักงานที่ดินจังหวัด ๕๐ จังหวัด ^{๓-๒๖} เปิดใน ^{๓-๒๗} พ.ศ. ๒๔๘๘-๘๙ จังหวัด ^{๓-๒๘} คงค้างที่ยังไม่มีโครงการจะเปิดเมื่อใดอีก ๖ จังหวัด ^{๓-๒๙} คือ ^{๓-๓๐} จังหวัดแม่ฮ่องสอน, จังหวัดเลย, จังหวัดระนอง, จังหวัดกระบี่, จังหวัดพังงา และ ^{๓-๓๑} จังหวัดสตูล

หมวด ๒

การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

* การจัดสรรที่ดินของรัฐ พอดีแยกได้เป็น ๒ กรณี คือ

ก) รัฐจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์แก่รัฐ

ข) รัฐจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์แก่ประชาชน

รัฐจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์แก่รัฐ

(๑) รัฐจัดสรรที่ดินที่เป็นไปตามสภาพโดยสงวนหวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์

ร่วมกัน

การหวงห้ามที่ดินทอาน แต่เดิมไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ชัดเจน แต่ได้มี การสงวนหรือหวงห้ามกันมาจนเป็นประเพณี เช่น แม่น้ำ ลำคลอง บึง หนอง ที่เคยสังกัด ทางหลวง ทะเลสาบ เป็นต้น ในปัจจุบันได้บัญญัติไว้ใน พ.ร.บ. มาตรา ๑๓๐๕ (๒) ซึ่งถือเอาที่ชายฝั่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์

ร่วมกัน

(๒) รัฐจัดสงวน หรือ หวงห้ามที่ดินรกร้าง ว่างเปล่า ไว้เพื่อ ประโยชน์ ใน

ราชการ

แต่เดิม ใช้วิธีประกาศหวงห้ามโดยพนักงานผู้ปกครองท้องที่ เช่น เทศา หรือ เจ้าเมืองหรือรัฐบาลออกเป็นพระราชกฤษฎีกา ต่อมาได้บัญญัติเป็นกฎหมายได้แก่ พ.ร.บ. ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดิน รกร้างว่างเปล่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ ในปัจจุบันที่ดินรกร้างว่างเปล่า อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่มี บุคคลนิติบุคคลครอบครองเป็นสงวนหวงห้าม ตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) รัฐจัดที่ดินที่ได้ตกเป็นของบุคคลแล้ว ให้กลับมาเป็นของแผ่นดิน

แต่เดิมได้ใช้ชอกเป็นพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ ต่อมาได้มี พ.ร.บ. ว่าด้วย

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๗ และโดยเด็กโดย พ.ร.บ. จำกัดการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งเป็นฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบันนี้

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖ บัญญัติถึงการที่บุคคลทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า และที่ดินนั้นกลับตกมาเป็นของรัฐ

- รัฐจัดสรรที่ดินเพื่อประชาชน - * *

จากจัดสรรได้ ๒ วิธี คือ

(๑) จัดสรรโดยไม่ต้องอาศัยอำนาจกฎหมาย เช่น รัฐจัดซื้อที่ดินมาแล้วมอบให้สหกรณ์ดำเนินการให้เช่าซื้อ หรือกรมประมงสงเคราะห์ หรือธนาคารสงเคราะห์จัดที่ดินแบ่งขาย ให้ประชาชนอยู่ในปัจจุบันนี้ เป็นต้น

(๒) จัดสรรที่ดินโดยอาศัยอำนาจในการออกกฎหมายกำหนดคดีพิเศษ และหน้าที่ของรัฐ และของราษฎร ให้มีขึ้นตามกฎหมายนั้น ๆ ได้แก่

ก. ตามกฎหมายก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน

ข. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

* ตามกฎหมายก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน มีดังนี้

(๑) กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๓๕ ผู้ใดจะจับจองที่ดินต้องไปบอกเจ้าพนักงานมีฉันทนหมักความผิด กฎหมายนี้เป็นการห้ามมิให้บุคคลเข้าจับจองโดยพลการ

* (๒) ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๕๗ มีหลักการดังนี้

ก. ให้มีการขอจับจองที่ดินในเขตที่ได้มีการออกโฉนดแผนที่ โดยออกหนังสืออนุญาตเรียกว่า ใบเทียบขยา

ข. ออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคล หนังสือสำคัญนี้เรียกว่า "โฉนดแผนที่"

* * (๓) ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๑๗ มีหลักการดังนี้

ก. ยกเลิกวิธีการจับจองตาม พ.ร.บ. ออกโฉนด ร.ศ. ๓๒๗ และปรับปรุงแก้ไขวิธีการจับจองใหม่

ข. ปรับปรุงการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน นอกจากการออกโฉนดแนบมาเพิ่มการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ชนิดอื่นอย่างหนึ่ง คือ ตราจองที่ใด ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

* (๕) ตาม พ.ร.บ. จัดตั้งกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๓ มีหลักการดังนี้

ก. ให้กรมที่ดินมีอำนาจจัดที่ดินโดยราชจัดตั้งเป็นกรมที่ดิน ในที่ดินที่ได้มีกฎหมายกำหนดไว้แล้ว

ข. เมื่อทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว บุคคลนั้นจะได้รับหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ คือ ตราจองที่ใด ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือ โฉนดแผนที่

พ.ร.บ. ยกเลิกไปแล้วโดย พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๗๕

* (๕) ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๗๕ มีหลักการดังนี้

ก. ให้รัฐบาลจัดตั้งกรมในลักษณะใดรูปใดก็ได้ เพื่อให้ประชาชนได้มีที่ดินเคหะสถานประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่ง ในเขตที่ได้ประกาศหวงห้ามไว้

ข. การจัดตั้งกรมให้ออกเป็นพระราชกฤษฎีกา

ค. ผู้เช่าครอบครองทำประโยชน์แล้ว เจ้าพนักงานจะออกหนังสือสำคัญให้ แล้วไปขอรับโฉนดหรือตราจองที่ใด ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ตามกฎหมายที่ดิน

ง. ภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดหรือตราจอง ผู้ครอบครองจะโอนไปไม่ได้ นอกจากตกทอดโดยทางมรดก และไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

จ. ผู้เช่าครอบครองไม่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับตามพระราชกฤษฎีกา เจ้าพนักงานมีอำนาจสั่งให้ออกได้ ถ้าจัดขึ้นมีความผิดปรับไม่เกินห้าร้อยบาท จำคุกไม่เกินสามเดือน

(๖) ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการสำรวจการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๐ มี
 วัตถุประสงค์

- ก. เพื่อสำรวจการออกโฉนดที่ดิน เพื่อความเป็นธรรมแก่ประชาชน
- ข. จะใช้บังคับในท้องถิ่นใด ให้ตราโดยพระราชกฤษฎีกา
- ค. ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการสำรวจการออกโฉนดที่ดิน" ประกอบด้วยนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน อธิบดีผู้พิพากษาศาลอุทธรณ์ อธิบดีผู้พิพากษาศาลแพ่ง อธิบดีกรมอัยการ เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง กับกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอีกห้าคน ซึ่งทรงพระกรุณาโปรดเกล้าแต่งตั้ง

ง. ถ้าปรากฏว่ามี การออกโฉนดไม่เป็นธรรม คณะกรรมการมีอำนาจ
 ดำรง หรือสั่งทำการสำรวจ โดยตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตท้องที่ ซึ่งจะทำการสำรวจ

จ. การสำรวจปรากฏว่าการออกโฉนดไม่เป็นธรรม ไม่ว่าจะออกก่อนหรือ
 หลัง พ.ร.บ. นี้ คณะกรรมการมีอำนาจสั่งยกเลิก และสั่งให้ออกโฉนดใหม่ให้ผู้ใด
 ได้ตามความเป็นธรรม

ช. คำสั่งกรรมการเป็นเด็ดขาด ผู้ใดจะนำไปฟ้องคดีเพื่อแก้ไขเป็นอย่างอื่น
 ไม่ได้

พ.ร.บ. นี้ เวชาน์ได้ประกาศใช้เพียงบางจังหวัดเท่านั้น

(๗) ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการสำรวจการออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๒)
 พ.ศ. ๒๔๗๖ มีหลักการแก้ไขเพิ่มเติมให้คณะกรรมการมีอำนาจกว้างขึ้น คือ

ก. ขยายอำนาจการสำรวจไปถึงกรณีการออกโฉนดที่ดินที่ยังอยู่ในระหว่าง
 เตรียมงานด้วย

ข. นอกจากโฉนดที่ดินแล้ว ให้มีอำนาจสำรวจที่ดินที่ออกโฉนดตราจองที่ได้ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" และหนังสือสำคัญแสดงว่าที่ดินตามใบเขียนข้อมาได้จนทะเบียนแล้ว ได้ทำประโยชน์แล้วด้วย

ค. ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกบุคคลหรือเอกสาร หรือสอบถามกระทรวงทบวงกรม เทศบาล สุขาภิบาล เจ้าป่ในที่ดินที่ก่ก่ก่ก่ก่ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ทำนการกรรมเกี่ยวกับที่ดินในราชการสำรวจ จนกว่าจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร เรียกโฉนดที่ยกเลิกมาทำลาย และสั่งให้บุคคลที่ไม่มีสิทธิออกไปหรือย้ายดังปลุกดร้างออกไป

ง. ให้คณะกรรมการมีอำนาจตั้งอนุกรรมการดำเนินงานได้

(๘) ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม พ.ศ. ๒๕๒๗ มีหลักการดังนี้

ก. เพื่อจัดที่ดินเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม จะใช้บังคับในท้องที่ใดให้ตราโดยพระราชกฤษฎีกา

ข. ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า "คณะกรรมการจัดที่ดินเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม" ประกอบด้วยประธานหนึ่งคนและกรรมการไม่น้อยกว่าแปดคน ซึ่งจะได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ แต่งตั้งจากผู้ที่ทรงคุณวุฒิ

ค. กรรมการมีอำนาจสำรวจดินแดนนำที่ดินออกจัดให้แก่ราษฎรตามความเป็นธรรม ไม่ว่ากรณีจะเกิดขึ้นก่อนหรือหลัง พ.ร.บ. นี้ ได้แก่ที่ดินดังต่อไปนี้

- ๑. ที่ดินที่เจ้าของแสดงความจำนงแก่ทางราชการจัดที่ดินของตนให้จัด
- ๒. เจ้าของที่ดินเดิมต้องงดการครอบครองไป เพราะก่ก่ก่ก่ก่ก่ก่หรือรู้

เท่าไม่ถึงการณ์

๓. เจ้าของหรือผู้ครอบครองได้ที่ดินมาโดยความไม่เป็นธรรม

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

ง. ภายในกำหนดสิบปี บุคคลที่ได้รับที่ดินไปจากคณะกรรมการ จะโอน
ไม่ได้ เว้นแต่ยกยกขตโดยทางมรดก

จ. คณะกรรมการตาม พ.ร.บ. นี้ มีอำนาจทำนองเดียวกับคณะกรรมการ
ตาม พ.ร.บ. ดำรงการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๖

การจัดสรรโดยทางกฎหมายที่กล่าวมาข้างต้น พอจะเห็นความมุ่งหมายได้ ๒
ประการคือ

๑. จัดให้ราษฎรทั่ว ๆ ไปได้มีที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหากิน
๒. จัดให้บุคคลที่ควรเป็นเจ้าของที่ดิน แต่ต้องเสียสิทธิในที่ดินไป ให้ได้
สิทธิในที่ดินด้วยความเป็นธรรม

* * การจัดสรรที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติถึงการจัดสรรที่ดินไว้ โดยมีความมุ่งหมาย
๒ ประการคือ

๑. จัดให้ราษฎรได้มีที่อยู่อาศัยและทำมาหากินตามสมควรแก่สภาพ
๒. ปฏิรูปที่ดิน คือ รัฐจัดที่ดินให้อยู่ในสภาพอันดีเดี่ยก่อน แล้วจึงจัด
ให้ราษฎรได้อยู่อาศัยและทำมาหากินโดยที่รัฐบาลเห็นว่าการที่ปล่อยให้เอกชนไป
เกยจวบจนที่ดินทำมาหากินตามลำพังนั้น โฉนดนั้นเป็นการปล่อยให้ไปตกสู่กรรมาน
และไม่มีควมจำเป็นในการที่จะคงตน นอกจากนั้นคนที่ไร้การศึกษาเป็นอันมากก็ได้
ทำกายทรัพย์ากรของชาติลงอย่างน่าเสียดาย ควบคุมที่ดินหากช่วยเหลือตั้งแต่เริ่มจัด
สภาพก็ไม่ได้

* * การจัดสรรที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีหลักการสำคัญ ดังต่อไปนี้

๑. ให้ถือว่า ที่ดินที่มีได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใด เป็นของรัฐ

(มาตรา ๕)

๓. รับรองสิทธิครอบครองของบุคคลที่มิใช่เอกชนประมวลกฎหมายนี้และคุ้มครองจนถึงผู้รับโอนด้วย (มาตรา ๕)

๔. กำหนดให้ที่ดินตกกลับยกมาเป็นของรัฐ โดยวิธีเวนคืน หรือทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า (มาตรา ๕-๖)

* ๕. ปรับปรุงที่ดินให้เหมาะสมแก่การที่จะเข้าทำประโยชน์ได้ แล้วจัดให้แก่บุคคล และจัดหาผลประโยชน์จากที่ดินของรัฐ (มาตรา ๓๐-๓๑-๓๒)

๖. กำหนดระเบียบวิธีการจัดที่ดิน เพื่อบังคับมิให้บุคคลเข้ายึดถือที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยพลการ เป็นการกีดขวางเศรษฐกิจของชาติ เช่น เข้าไปทำตงป่า หรือครอบครองที่ดินไว้จนเกินความจำเป็นไม่ก่อให้เกิดผลผลิตได้จริงจัง (หมวด ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) *วิธีเวนคืน*

* ๗. กำหนดการมีสิทธิในที่ดินของคนไทย โดยจัดที่ดินให้เป็นแปลงเล็กๆ ให้มากที่สุด เพื่อให้คนไทยแต่ละคนได้มีที่ทำกิน ที่อยู่อาศัย พงศมคควรแก่ชีวิตภาพ เป็นการกระจายไปให้ทั่วถึงกัน (หมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) (๑๐๗๙)

๘. กำหนดสิทธิเพื่อการก่อสร้าง ซึ่งแต่เดิมมีกฎหมายเฉพาะก่อสร้างโรมันคาทอลิก คือไปให้มัติทธิเท่าเทียมกันทุกศาสนา และโดยที่ก่อสร้างเป็นนิติบุคคลที่ไม่รัฐศกควย การถือที่ดินจึงเป็นการถาวร จึงไม่ควรรวมที่ดินไว้เป็นจำนวนมาก และมีได้ทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเอง ย่อมเป็นผล กระทบกระเทือนถึงการเศรษฐกิจ (หมวด ๘)

๙. กำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว เป็นการบังคับมิให้บุคคลต่างด้าวยึดถือที่ดินมากเกินสมควร เป็นการกระทบกระเทือนสิทธิของคนไทย (หมวด ๘)

๑๐. กำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท เป็นเรื่องเกี่ยวกับห้างหุ้นส่วนบริษัท, สหกรณ์, มูลนิธิ ซึ่งนิติบุคคลเหล่านี้มีทุนหรือผู้จัดการหรือกรรมการ

เป็นคนต่างต่าง ให้ถือที่ดินได้เสมือนคนต่างต่าง โดยมีวิธีการได้มาอย่างคนต่างต่าง (หมวด ๘)

๓๑. การเช่าที่ดิน บ้างก็มีให้บุคคลเอาที่ดินไปเป็นต้นค้าทำการค้าหากำไร เป็นเหตุให้ที่ดินมีราคาสูง เป็นการทำความเดือดร้อนให้แก่บุคคลอื่น ทางการไม่สนับสนุนผู้เช่าที่ดิน (หมวด ๓๐)

๓๒. การทำหลักฐานหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน (หมวด ๕-๕)

๓๓. วางระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน (หมวด ๖)

การจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินตามที่กล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าเป็นเรื่องใหญ่และสำคัญมาก กระทบกระเทือนถึงความเป็นอยู่ของประชาชนพลเมืองตลอดจนการปกครองของประเทศ จึงเป็นการสมควรตราหลักเกณฑ์ขึ้นไว้ให้เป็นการแน่นอน ประกอบด้วย

๑. ให้มีคณะกรรมการ

ประมวลกฎหมายที่ดินเห็นความจำเป็นที่จะให้อำนาจการจัดที่ดินให้ อยู่แก่บุคคลบางคน หรือส่วนราชการบางส่วนดำเนินไปตามอำนาจดังกล่าวก่อนไม่ได้ หรือจะให้บุคคลใดเข้ายึดถือครอบครอง หรือขออนุญาตจับจองที่ดิน โดยพลการ ไม่ได้ เพราะอาจไม่ได้ผลตามความมุ่งหมาย จึงให้มีคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เรียกว่า "คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ" ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขาธิการ โดยตำแหน่ง นอกจากนี้ให้มีผู้ทรงคุณวุฒิอื่นไม่น้อยกว่าเจ็ดคนแต่ไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งคณะรัฐมนตรีเป็นผู้แต่งตั้ง (มาตรา ๓๕)

การอยู่ในตำแหน่งของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิก็ดี การพ้นตำแหน่งก็ดี เป็นไปตามกฎหมายมาตรา ๓๕-๓๖ ของที่ประชุมของคณะกรรมการมาตรา ๓๕-๓๕-๓๕.

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ (มาตรา ๒๐)

(๓) วางโครงการจัดที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะให้บุคคลมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและประกอบกิจการทำมาหาเลี้ยงชีพตามควรแก่โอกาส โดยให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ

หมายความว่า ^๑ที่ดินของรัฐตามมาตรา ๒ ^๒ที่ดินที่บุคคลเวนคืนตามมาตรา ๕ และ ^๓ที่ดินที่ตกมาเป็นของรัฐตามมาตรา ๖ รัฐมีอำนาจเข้ามาจัดโดยคณะกรรมการเป็นผู้วางโครงการระยะสั้นหรือยาว หรือจะทำทีละก่อนหลัง เพื่อให้การจัดที่ดินเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยมีวัตถุประสงค์ให้บุคคลมีที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการทำมาหาเลี้ยงชีพตามควรแก่โอกาส กล่าวคือตามฐานะหรือความจำเป็นแก่การครองชีพ หรือกิจการที่จะกระทำเป็นคน ๆ ไป เช่น ถ้าเป็นที่อยู่อาศัยจะต้องใช้ที่ดินกี่เท่าไร ถ้าจะทำไร่ ทำนา จำเป็นจะต้องใช้ที่ดินกี่เท่าไร และประกอบกับความสามารถที่จะทำได้ แต่อย่างไรก็ดีจะต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ดังนั้นจะช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภค หมายความว่าช่วยเหลือในการจัดถนน การชลประทาน โรงพยาบาล ศาลา และโรงเรียน เป็นต้น

การช่วยเหลือในด้านอื่น ๆ เช่น การช่วยเหลือเป็นรายบุคคลในการหาเครื่องมือเครื่องใช้ ในการเกษตรกรรม โดยวิธีให้เบ็ดเตล็ดหรือในราคาถูก

ก่อนที่คณะกรรมการจะวางโครงการจัดที่ดิน คณะกรรมการจะต้องจัดให้มี การสำรวจที่ดิน เพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่จะจัดตามสมควร โดยประกาศเขตสำรวจในราชกิจจานุเบกษา และมี ประกาศไว้ที่อำเภอ ที่บ้านกำนัน และในตำบลที่อยู่ในเขตสำรวจให้ราษฎรทราบ เพื่อที่จะได้ร่วมมือในการสำรวจ (มาตรา ๒๕) ผู้มี สิทธิในที่ดิน หรือ ผู้ปกครองที่ดิน ในเขตสำรวจมีหน้าที่จะต้องแจ้งชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามท้องถิ่น และ นำเขตที่ดินซึ่งตนมีสิทธิครอบครอง (มาตรา ๒๖)

(๒) วางโครงการสงวนและบำรุงที่ดิน

การสงวนที่ดินเพื่อเป็นที่ไว้สำหรับประโยชน์ในทางราชการ หรือสงวนรวม หรือเพื่อชุมชนหรือหลัง ตามมาตรา ๘-๑๐

เมื่อสงวนไว้แล้วก็ต้องมีการบำรุง เพื่อให้ที่ดินที่สงวนมีสภาพที่เหมาะสมแก่ประโยชน์ที่สงวนไว้

(๓) ประสานงานกับทบวงการเมือง ซึ่งมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับที่ดิน เช่น กรมทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งต้องไว้ที่ดินทำทางหลวง กรมชลประทาน ซึ่งต้องการที่ดิน รุกคตของ เป็นต้น

(๔) พิจารณาสงวนที่ดินตามความต้องการของทบวงการเมือง

หมายความว่า เมื่อทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องกับที่ดินต้องการที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่กิจการของทบวงการเมืองนั้น ๆ คณะกรรมการพิจารณาสงวนที่ดินตาม ความต้องการของทบวงการเมืองนั้น ๆ

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้ เช่น จัดให้มีการสำรวจที่ดินตามมาตรา ๒๕ การตั้งอนุกรรมการตามมาตรา ๒๗ การอนุญาตให้บุคคลมีสิทธิในที่ดินเกินกว่าหนึ่งคนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๗-๕๘ เป็นต้น

(๖) วางระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ตาม (๓) (๒) (๓)

(๔) และ (๕) เช่นระเบียบการจัดที่ดินตามมาตรา ๒๗-๓๓ ระเบียบว่าด้วยการประสานงานกับทบวงการเมือง เป็นต้น

* ๒. ผู้ดำเนินการ

เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ได้วางโครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนแล้ว ผู้ที่จะต้องดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ

(๑) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(๒) ทบวงการเมืองอื่นที่ไต่รับมอบหมาย จากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เช่น กรมประชาสงเคราะห์ กรมสหกรณ์ที่ดิน เป็นต้น (มาตรา ๒๓-๒๕ ๒๓-๒๕)

๓. ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน

ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชนนี้ แยกได้เป็น ๒ กรณี คือ

* ก. ระเบียบที่รัฐจัดที่ดินให้บุคคลเข้าอยู่อาศัย หรือประกอบการทำมาหา เลี้ยงชีพ โดยเจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นผู้จัด (มาตรา ๒๗-๒๘)

* ข. ระเบียบที่รัฐจัดที่ดินโดยให้ราษฎรเข้าจับจองที่ดิน ด้วยความสมัครใจใน ที่ดินของรัฐ (มาตรา ๓๓)

* * ก. การจัดที่ดินโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัด

มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

* ข้อ ๑. ลักษณะของที่ดินที่จะจัดให้ประชาชน

๓๒๖๐๒. การจัดที่ดิน

(๑) ที่ดินซึ่งมีให้บุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือมีใช้ที่สงวนหวงห้าม หรือมีใช้ที่เรากฎหมาย

(๒) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรเคยใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่ปรากฏว่าราษฎรมิได้ใช้ประโยชน์ต่อไปแล้ว หรือรัฐหาที่อื่นให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันแทนได้ และได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์นั้นแล้ว

(๓) ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ หรือทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าจนตกเป็นของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) ที่ดินตาม (๑) - (๒) - (๓) ต้องเป็นผืนใหญ่ มีเนื้อที่ตั้งแต่ ๓,๐๐๐ ไร่ขึ้นไป

ข้อ ๒. คุณสมบัติของบุคคลที่จะได้รับ

- (๑) ต้องเป็นบุคคลธรรมดา มีสัญชาติไทย
- (๒) บรรลุนิติภาวะแล้ว หรือเป็นหัวหน้าครอบครัว
- (๓) มีร่างกายสมบูรณ์ ไม่ทุพพลภาพ หรือไร้ความสามารถ หรือมีดีพันเพื่อนไม่เต็มประกอบ หรือเป็นโรคติดต่ออันตรายถึงแก่เป็นหัวหน้าครอบครัวที่อยู่ในลักษณะมีความจำเป็น ซึ่งทางการพิจารณาเห็นสมควรยกเว้น
- (๔) มีความซื่อสัตย์สุจริต
- (๕) มีความประพฤติดี
- (๖) มีความสามารถที่จะประกอบอาชีพในที่ดินตามที่จัดให้
- (๗) ไม่มียกเว้นของตนเอง หรือมีน้อยไม่พอเลี้ยงชีพ
- (๘) ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คณะกรรมการที่ดินแห่งชาติกำหนด

* ข้อ ๓. การดำเนินการ

- (๑) ต้องเป็นไปตามโครงการของคณะกรรมการที่ดินแห่งชาติ
- (๒) จัดแบ่งให้ตามสมควรแก่สภาพ, ~~โดยได้ลงนามคำสั่งที่~~ ^(อธิการ) ~~กระทรวงมหาดไทย~~
- (๓) ประกาศกำหนดเขตและที่ตั้งของที่ดินให้ประชาชนทราบ บัดไว้ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่บ้านกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน ในที่ดินที่จัด หรือจะประกาศโดยวิธีอื่นใดอีกก็ได้
- (๔) กำหนดค่าธรรมเนียม ต้องประกาศมีกำหนดไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือน
- (๕) บุคคลที่จะสมัครต้องยื่นคำร้องตามแบบต่อเจ้าหน้าที่ในการจัดภายในกำหนดประกาศ
- (๖) ให้เจ้าหน้าที่ตั้งกรรมการไม่น้อยกว่า ๓ นาย คัดเลือกบุคคลตาม

(๘) การเข้าอยู่ในที่ดินให้เป็นไปตามใจสมัคร ถ้าแปลงเดิมมีผู้ต้องการ
หลายคนให้จับสลาก

* (๘) ถ้าที่ดินไม่พอกับจำนวนคน ให้กรรมการจับสลากดังนี้

- ก. ให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาในท้องถิ่นก่อน บุคคลในท้องถิ่นที่หลัง
- ข. ถ้าไม่พอแบ่งให้ทั่วถึงอีก ก็ใช้วิธีจับสลาก

*** ข้อ ๔. การออกไปจอง**

เมื่อได้จัดให้บุคคลใดเข้าอยู่ในที่ดินแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินดำเนินการติดต่อให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอเป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้น
ตั้งอยู่ ออกตราจอง ให้บุคคลนั้นยกลือไว้เป็นหลักฐาน (มาตรา ๓๐)

* การออกไปจองตามนี้ไม่ต้องมีการรังวัดชั้นสุดท้าย ต้องลงนามหรือประกาศ
อย่างใด เพียงแต่นายอำเภอหรือปลัดกิ่งซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปจอง ได้รับแจ้ง
จากพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน ก็ออกไปจองให้ได้ทันที *สงวนลิขสิทธิ์ ๖๖*

*** ข้อ ๕. การทำประโยชน์และการสิ้นสุดตามไปจอง ***

(๑) ผู้ถือไปจองต้องเริ่มทำประโยชน์ภายในหกเดือนนับแต่วันรับไปจอง

(๒) ถ้าไม่เริ่มทำภายในหกเดือน อธิบดีกรมที่ดินอาจสั่งให้ออกจากที่ดิน
ได้ (มาตรา ๓๒) เว้นแต่มีเหตุสมควร นายอำเภอหรือปลัดกิ่งอาจอนุมัติให้
สิทธิต่อไปอีกได้โดยถือว่าได้รับไปจองไปใหม่

(๓) ผู้ถือไปจองต้องทำประโยชน์ให้แล้วภายใน ๓ ปี นับแต่วันรับไปจอง
ถ้ามีความจำเป็น คณะกรรมการแห่งชาติอาจกำหนดอายุเกินกว่า ๓ ปีได้

การทำประโยชน์ได้ ๓ ใน ๔ ส่วน ถือว่าเป็นการทำแล้วเสร็จ

(๔) ถ้าทำไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดสาม (๓) อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจ
สั่งให้ออกจากที่ดินเมื่อครบสามปีตั้งแต่วัน เป็นอันขาดสิทธิในการครอบครองเฉพาะส่วน
ที่ยังไม่ทำประโยชน์ตามสมควรแก่เนื้อที่ (มาตรา ๓๒)

(๕) เมื่อขุดบดกรรมที่ดินดังให้ผู้ใดออกจากที่ดิน บุคคลนั้นพร้อมด้วยบริวารต้องออกไปจากที่ดินภายในกำหนดตามคำสั่ง เว้นแต่จะมีการขุดธรณีตามมาตรา ๒๕วรรค ๒ ๓๐๔.๖๓.

* ข้อ ๖. การรับรองการทำประโยชน์และออกโฉนดที่ดิน

(๑) เมื่อผู้ถือประโยชน์ได้ทำประโยชน์แล้วจะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และได้ใช้เงินค่าบริการในการจัดที่ดิน (ดำน) เสร็จสิ้นแล้ว บุคคลนั้นมีสิทธิที่จะได้รับโฉนดที่ดิน โดยยื่นคำขอผ่านเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ตามระเบียบและวิธีการ (มาตรา ๓๐)

(๒) ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน ผู้เป็นเจ้าของจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ นอกจากการตกทอดทางมรดก และภายในระยะเวลาที่ดินยืมไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี แต่ไม่ห้ามการจำนองที่ดิน (๑-๖๑)

* แต่ถ้าบุคคลที่รับโฉนดมิได้รับการช่วยเหลือ ในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ จากรัฐขอห้ามตามทักดำงข้างต้นเป็นอันไม่มี (มาตรา ๓๑)

ข้อ ๗. เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน

* เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินตามระเบียบนี้ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน (มาตรา ๓๒) หรือ ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือนายอำเภอก็ได้ แต่ผู้ว่าราชการจังหวัด (มาตรา ๓๓)

การจัดให้บุคคลเข้าครอบครองที่ดินตามระเบียบนี้ จึงเป็นจซึ่งจะนำไปสู่การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินประการหนึ่ง

* ๗. รัฐจัดที่ดินโดยให้ราษฎรของจับจอง

การจับจองที่ดินตามกฎหมายเก่า

(๑) กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๑๕ ผู้ใดจะขอจับจองให้ไปบอก

เจ้าพนักงาน เจ้าพนักงานจะออกโฉนดให้แก่ผู้ขอจงเป็นหลักฐาน โฉนดที่วางขึ้นเป็นเพียง
ใบอนุญาต ไม่ใช่หนึ่งดังสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อย่าง โฉนดที่ดินปัจจุบันนี้

(๒) กำหนดใหญ่บ้านอนุญาตให้จับจองได้ โดยออกใบเหยียบย่ำให้ใน
ฐานะที่เป็นผู้ปกครองท้องที่ ใบเหยียบย่ำนั้นไม่มีกฎหมายใดฉบับสมบูรณ์ แต่ศาลฎีกาวินิจฉัย
ว่าใช้ได้ ฎีกาที่ ๒๖๓/๓๓๘ กำหนดออกใบเหยียบย่ำให้ก็ใช้ได้ ฎีกาที่ ๓๒/๓๓๐ ใบเหยียบ
ย่ำเขียนด้วยดินสอก็ใช้ได้

(๓) ข้อบังคับการหวงห้ามที่ดิน ร.ศ. ๓๓๗ นายอำเภอเป็นเจ้าพนักงาน
อนุญาตให้จับจองโดยออกใบเหยียบย่ำให้

(๔) กฎเดิมนาคีกระทรวงเกษตราธิการ ร.ศ. ๓๓๐ ออกตามประกาศ
กระแด้พระบรมราชโองการ เรื่องออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๓๐ ให้นายอำเภอเป็นผู้อนุญาต
ให้จับจองที่ดินว่างเปล่า ในท้องที่ที่ได้ออกโฉนดอย่างใหม่แล้ว (โฉนดแผนที่)

(๕) พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๓๗ หมวด ๓๓ ว่าด้วยการจับจอง
ที่ดินภายในเขตจังหวัดที่ได้ออกโฉนดแผนที่และมีท้องที่เขียนที่ดินแล้ว นายอำเภอเป็น
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามของเกี่ยวกับกฎเดิมนาคีข้อ (๔) ข้างต้น

(๖) ข้อบังคับชั่วคราวสำหรับกาเพาะปลูกสวนใหญ่ สมพัทลุง, ที่ไร่,
ที่นา ร.ศ. ๓๒๘ (ใช้เฉพาะมณฑลชุมพร, นครศรีธรรมราช, บัณฑิตาน, ภูเก็ต, จันทบุรี)
นายอำเภอเป็นผู้ออกใบเหยียบย่ำ

(๗) พ.ร.บ. สำหรับผู้รักษาเมืองกรมการและเดิมนาคีกำหนดอำเภอ ซึ่งจะ
ออกเดินประเมินนา ร.ศ. ๓๒๓๖ ข้าหลวงกรมนาออกตราของหรือใบของสำหรับผู้จับ
จองที่นา

(๘) ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ออกตราของโดยข้าหลวงอุดกตองเป็น
ผู้ออกตามประกาศอุดกตอง ร.ศ. ๓๒๓๘

(๙) พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๔๗๘ เป็น พ.ร.บ. ที่
กำหนดวิธีการจับจองไว้เป็นระเบียบแบบแผนแน่นอน ยกเลิกการจับจองตามกฎหมาย

เดิม ๗ ทั้งหมด แม้ พ. ร. บ. ๖๖ จะถูกยกเลิกโดยมาตรา ๕ แห่ง พ. ร. บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแต่ก็ตาม แต่ในมาตรา ๓๕ ยังบัญญัติให้มีการดำเนินการเรื่องขอจับจองที่ค้างไม่ได้รับอนุญาตต่อไปได้อยู่ จึงควรจะได้ศึกษาวิธีการจับจองตาม พ. ร. บ. นตามสมควร ซึ่งจะได้แยกเป็น ๒ กรณี คือ

- ก. การจับจองที่ดินตาม พ. ร. บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ พ. ศ. ๒๔๗๗
- ข. การจับจองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา ๓๕)

การจับจองตาม พ. ร. บ. ออกโฉนดที่ดิน *

มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (๑) ยกเลิกกฎหมายที่ว่าด้วยการจับจองทั้งหมด และให้ใช้กฎหมายนี้ทั้งพระราชอาณาจักร
- * (๒) ที่ดินที่จะขอจับจองได้ต้องเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน (ป. พ. พ. มาตรา ๓๓๐๕ (๑))
- (๓) การขอจับจองให้ยื่นคำขอตามแบบค้อนนายอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่
- (๔) ในกรณีที่มีผู้ขอจับจองหลายคนในที่แปลงเดียวกัน ให้ถือวันและเวลาในบัญชีคำขอเป็นเกณฑ์อนุญาต
- (๕) ประกาศการขอจับจองมีดไว้ที่อำเภอ, บ้านกำนัน, ในที่ดิน มีกำหนดหนึ่งเดือน ถ้าไม่มีการคัดค้านก็พิจารณาอนุญาต
- (๖) ก่อนประกาศนายอำเภอหรือผู้แทนต้องไปทำการรังวัด, ชั่งตวงวัด, สอบสวน พร้อมด้วยผู้ชั่งตวงและพยาน ๕ คน แต่ถ้าเป็นการขอจับจองโดยขอรับตราของเป็นใบอนุญาต การรังวัดจะต้องใช้ช่างแผนที่ของกรมที่ดิน ทำการรังวัดทำนองเดียวกับ การออกตราของที่โคตรว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"
- (๗) พนักงานเจ้าหน้าที่มอบอำนาจตั้งอนุญาตให้จับจอง

ก. นายอำเภออนุญาตได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่

ข. ข้าหลวงประจำจังหวัด อนุญาตได้ไม่เกิน ๓๐๐ ไร่

* (๘) การอนุญาตให้จับของ ถือว่าได้รับอนุญาตตั้งแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต คือ

ก. ใบเหยียบย่ำ หรือ

ข. ตราจองที่เป็นใบอนุญาต

(๘) ผู้ขอจับของจะต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่รับใบเหยียบย่ำ หรือ ๓ ปี นับแต่วันที่รับตราจอง มิฉะนั้นสันนิษฐานว่าการจับของเฉพาะส่วนที่มีได้ทำประโยชน์

(๓๐) เมื่อทำประโยชน์ภายในกำหนดเวลาแห่งใบอนุญาตแล้ว ผู้ถือใบอนุญาตมีสิทธิจะขอหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ คือ ตราจองที่ได้ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือ โฉนดแผนที่ (ในเขตที่ออกโฉนดแผนที่ได้)

ถ้าผู้ถือใบเหยียบย่ำนอกจากจะขอรับตราจองหรือโฉนด จะขอรับคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้วก็ได้ เมื่อได้รับคำรับรองแล้วก็โอนเปลี่ยนมือได้ ถ้ายังไม่ได้รับจะโอนไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดไปโดยทางมรดก

การรับรองนี้ให้ตามมาตรา ๘ แห่ง พ. ร. บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ. ศ. ๒๔๘๗ ประกอบด้วย

(๓๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบอนุญาต

ก. นายอำเภอ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบเหยียบย่ำ

ข. เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกตราจอง ถ้าจังหวัด

ใดไม่มี เจ้าพนักงานที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

(๓๒) ผู้อนุญาตจำนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือกฎหมายว่าด้วยการจับของ นายอำเภอหรือข้าหลวงประจำจังหวัดแล้วแต่กรณี มีอำนาจถอนหรือยกเลิกใบอนุญาตทั้งหมดหรือบางส่วนได้

ถ้าบุคคลเจ้ากรรมสิทธิ์ของ โดยไม่ได้รับอนุญาตอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งขับได้

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓๓) ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อน พ.ร.บ. น. จะรื้อที่ดิน
จนทะเบียนหรือขอรับตราของที่ดินว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือโอนตมแผนที่ได้

(๓๔) การจับจองเป็นมรดกให้นำไปสู่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คือ
ถ้าเป็น ใบเทียบชื่อกับมาขอหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นตราของที่ดินว่า "ได้ทำ
ทำประโยชน์แล้ว" หรือโอนตมแผนที่ถ้าเป็นตราของที่ดินเป็นใบอนุญาตก็ขอให้เจ้าพนักงาน
ตักหลังว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ในตราของนั้นเอง โดยไม่ต้องออกตราของใหม่
แต่ต่อไปจะขอเปลี่ยนเป็นโอนตมแผนที่ได้ ถ้าอยู่ในเขตที่จะออกโอนตมแผนที่ได้

* การจับจองตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๓

ได้มีบัญญัติไว้ในมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ที่ดินที่จะให้จับจองได้

* ก. ต้องมีลักษณะที่จะนำไปจัดให้ราษฎรได้ตามระเบียบการจัดที่ดิน

โดยเจ้าพนักงานตามที่กล่าวมาแล้ว (๓๕)

(๓๓) ข. ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ในเขตท้องที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติยังมีได้ประกาศเขต

สำรวจ หรือ

(๒) ที่ดินที่อยู่ในเขตสำรวจที่มีสภาพเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย ไม่ต่อ

เนื่องกัน เช่น ที่หัวไร่ ปลายนา หรือที่ดินที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า ๓ ไร่

ข้อ ๒. เมื่อเจ้าพนักงานจะให้ราษฎรเข้าจับจอง ในที่ดินแปลงใด จะต้อง

ประกาศ ให้ประชาชนทราบถึงเขตและที่ตั้งของที่ดิน ให้ทราบเป็นรายตำบล หรือรายอำเภอ
แล้วแต่จะเห็นสมควร

ข้อ ๓. คุณสมบัติของบุคคลที่จะขอจับจองอยู่ในหลักเกณฑ์ ที่านของเดียวกับ
กับบุคคลที่ทางการจะจัดให้ครอบครองที่ดิน โดยเจ้าพนักงานจัด ให้ตามที่กล่าวมาแล้ว (๓๖)

* ข้อ ๔. วิธีการขอจับจอง

(๑) ให้ยื่นคำขอตามแบบค้อนนายอำเภอท้องที่

(๒) ให้มีการรังวัด, ชั่งตวง, สอบสวน

(๓) ประกาศการจับของ บิดที่อำเภอ เทศบาล บ้านกำนัน ในที่ดิน

มีกำหนด ๓๐ วัน

(๔) เมื่อไม่จับชั่งตวงก็ออกไปของให้ยึดถือ

ข้อ ๕. การพิจารณาอนุญาต

นายอำเภอเป็นผู้อนุญาตในการขอจับของและในการขอออกไปของ การพิจารณาอนุญาตให้เป็นไปตามสมควรแก่สภาพ ซึ่งภายในบังคับแห่งคดีนี้ ในที่ดิน

ความมาตรา ๑๕

* ข้อ ๖. การทำประโยชน์และการตั้งถิ่นฐานตามไปของ

(๑) ต้องทำประโยชน์ภายใน ๖ เดือนนับแต่วันรับไปของ

(๒) ถ้าไม่ทำ อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งให้ออกจากที่ดินได้ และเมื่อตั้งแล้ว ถือว่าหมดสิทธิ์ เว้นแต่พนักงานเจ้าหน้าที่ขอหมายอำเภอจะพิจารณาผ่อนผัน

(๓) ต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี ถ้าจำเป็นคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนดขยายเกิน ๓ ปีได้ ^{๕๕} ^{๕๖} การทำประโยชน์ได้ ๓ ใน ๔ ส่วน ถือว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ^{๙๙}

(๔) ถ้าทำไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งให้ออก เมื่อทราบคำสั่งแล้วถือว่าขาดสิทธิ์ตาม ไปของเท่าที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ เมื่อตั้งให้บุคคลใดออก จะต้องออกไปทั้งบริวาร เว้นแต่จะมีการอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ข้อ ๗. การรับรองการทำประโยชน์และออกโฉนดที่ดิน

(๑) เมื่อทำประโยชน์แล้ว มีสิทธิ์ขอรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

(๒) ขอหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดินหรือตราจอง ที่ใดตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

๗๑. * (๓) ผู้ได้รับโฉนดที่ดินตามนี้ไม่ต้องห้ามการโอนตามมาตรา ๓๑

* ข้อแตกต่างการจับจองตามประมวลกฎหมายที่ดิน กับการจับจอง

ตาม พ. ร. บ. ออกโฉนด

๑. ผู้อนุญาตให้จับจอง
 ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่นายอำเภอ
 พ. ร. บ. ออกโฉนดที่ดิน ได้แก่นายอำเภอหรือเจ้าหลวงประจำจังหวัด
๒. จำนวนที่ดินที่อนุญาต
 ประมวล ๑ - ต้องไม่เกินอัตราตามมาตรา ๑๕ *สำหรับที่ดิน*
 พ. ร. บ. ที่ดิน - นายอำเภอ ๕๐ ไร่, เจ้าหลวง ๑ ๐๐๐ ไร่
๓. ใบอนุญาต
 ประมวล ๑ - ใบจองอย่างเที่ยง
 พ. ร. บ. ที่ดิน - ใบเทียบยากับตราจองที่เป็นใบอนุญาต
๔. กำหนดการทำประโยชน์
 ประมวล ๑ - กำหนด ๓ ปี
 พ. ร. บ. ที่ดิน - ใบเทียบยากับ ๓ ปี, ตราจอง ๓ ปี
๕. อำนาจเพิกถอน - จับได้
 ประมวล ๑ - อธิบดีกรมที่ดิน *
 พ. ร. บ. ที่ดิน - นายอำเภอ เจ้าหลวงประจำจังหวัดแล้วแต่กรณี ถ้า
เป็นการจับได้ ต้องเป็นอธิบดีกรมที่ดิน

การขอสถาปนาที่ดิน

การอนุญาตให้จับจองมีชื่อวิชาหนึ่งเรียกว่า "การขอสถาปนาที่ดิน" ซึ่ง
 บัญญัติไว้ในกฎหมายต่อไปนี้

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

๕๗

๑. พ. ร. บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ พ. ศ. ๒๔๗๘

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน

การขอตั้งมรดกตาม พ. ร. บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๘ พ. ศ. ๒๔๗๕ มาตรา ๖

มีเหตุเกณฑ์ ดังนี้

(๑) ผู้ได้รับมรดกได้แต่สิทธิ์ครอบครองในที่ดิน ไม่อาจได้กรรมสิทธิ์
เนื่องแต่การนั้น

(๒) จำนวนที่ดินที่ขอตั้งมรดกจะขอเท่าใดก็ได้ ไม่มีจำนวนจำกัด

(๓) วิธีการขอตั้งมรดก

ก. ให้ยื่นคำขอตามแบบคูปนายอำเภอท้องที่

ข. เมื่อนายอำเภอได้รับคำขอแล้วให้ดำเนินการทำของเดียวกับการ
ขอตั้งของ คือ รั้ววัด, รั้วสุคร, ครอบสวนและประกาศ

(๔) บุคคลที่จะขอตั้งมรดกได้ให้พิจารณาแต่เพียงว่ามีความสามารถจะทำ
ประโยชน์ในที่ดินได้ตามที่ขอหรือไม่ ไม่ต้องพิจารณาถึงความสามารถในการถือกรรม-
สิทธิ์ที่ดิน

(๕) ที่ดินที่จะอนุญาตต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในลักษณะจะให้บุคคลตั้งของได้

(๖) หลักการพิจารณาอนุญาต ถือหลักเดียวกับการอนุญาตให้ตั้งของ

(๗) พนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แก่ นายอำเภอเป็นผู้รับคำขอและดำเนินการ
ตั้งขึ้น แล้วเสนอมาตามลำดับถึงรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณา
อนุญาต

(๘) การอนุญาตจะกำหนดเงื่อนไขไว้อย่างใดก็ได้ เช่น จะกำหนดให้ตั้ง
มือทำประโยชน์เมื่อใด การโอนตั้งมรดก การเพิกถอน เป็นต้น

การขอตั้งมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๘๒ ซึ่ง
จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ในกฎกระทรวง

ในขณะ^{*}ที่กฎกระทรวงตามมาตรา^{*}นี้ยังไม่มี แต่ในทางปฏิบัติคงอนุ โถมวิธี
ปฏิบัติการรอดำปทานตาม พ. ร. บ. ออกโฉนดที่ดิน คือ

(๓) ให้ยื่นเรื่องราวต่อนายอำเภอท้องที่

(๒) เมื่อนายอำเภอตรวจดสอบแล้ว เสนอ^{*}ขึ้นไปตามลำดับถึงกระทรวง

มหาดไทย

(๓) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาอนุญาต โดยจะกำหนด
เงื่อนไขไว้ได้อย่างใดก็ได้

หมวด ๓

การกำหนดสิทธิในที่ดิน (เลิก)

การกำหนดสิทธิในที่ดินเป็นวิธีการส่วนหนึ่ง ในการจัดสรรที่ดินของรัฐตาม
ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมุ่งหวังจะให้บังเกิดผลในประการสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ราษฎรของประเทศได้มีที่อยู่อาศัย และทำกิน เป็น ของคน เองตาม
สมควรแก่สภาพ

(๒) เมื่อบุคคลแต่ละคนไม่มีที่ดินจนเกินกำลังความดำรงแล้ว การทำน
บำรุงที่ดินให้เกิดผลดีสมควรทำได้เต็มที่เป็นการส่งเสริมการเศรษฐกิจของชาติได้ส่วนหนึ่ง

(๓) จะทำให้ราคาที่ดินหยุดขยับหรือต่ำลง เนื่องจากนายทุนไม่มีโอกาส
ซื้อที่ดินไว้มาก ๆ เพื่อกักกำไร เป็นเหตุให้บุคคลที่มั่งคั่งทรพยอมพอที่จะซื้อหากินมา
เป็นของคนได้บ้าง

(๔) เพื่อสงวนที่ดินรกร้างว่างเปล่าไว้สำหรับอนุชนรุ่นหลังได้เป็น เจ้าของที่
ดิน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำกิน

ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๓ ว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดิน เป็น
บทบัญญัติ ใช้เฉพาะบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีสัญชาติไทย ส่วนคนต่างด้าวหรือ
นิติบุคคลบางประเภทที่กฎหมายบัญญัติว่าจะมีสิทธิในที่ดินได้ เหมือนคนต่างด้าว ได้
บัญญัติไว้ในหมวด ๔-๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ ตั้งแต่วันที่ ๓ ธันวาคม
๒๔๘๗ บุคคลจะมีสิทธิในที่ดินได้ ดังต่อไปนี้ (ดูมาตรา ๓๔.)

- | | | |
|---------------------------|---------|--------|
| (๑) ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม | ไม่เกิน | ๕๐ ไร่ |
| (๒) ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม | ไม่เกิน | ๓๐ ไร่ |

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน ๕ ไร่

(๔) ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ไม่เกิน ๕ ไร่

ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายถึงที่ดินที่ใช้ทำการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ ที่
มาเกิด และจดหมายพารา ถือว่า เป็นที่เกษตรกรรมด้วย

ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม หมายถึงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม
เช่น โรงสีข้าว โรงเลื่อยไม้ โรงงานทำเบียร์ เป็นต้น

ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม หมายถึงที่ดินที่ใช้ประกอบการค้า

ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย หมายถึงที่ดินที่ใช้เป็นที่ปลูกอาคารบ้านเรือน ที่เกษตร,
อุตสาหกรรมหรือพาณิชย์ ก็อาจมีอาคารบ้านเรือนอาศัยรวมอยู่ได้ แต่จะต้องถือว่า
เป็นที่เกษตร, อุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรมตามสภาพที่ใช้อยู่

การกำหนดที่ดินเป็นรายตัวบุคคลในครอบครัว เช่น ดำมี, ภริยา, บุตร
แต่ละคนและไม่กระทบกระเทือนถึงการมีสิทธิในที่ดินดังต่อไปนี้:— (มาตรา ๑๖)

(๑) บุคคลที่มีสิทธิในที่ดินอยู่แต่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ
คือ ก่อนวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๔๘๗

หมายความว่ากฎหมายนี้ไม่มีผลย้อนหลัง บุคคลใดมีที่ดินอยู่แต่ก่อนแต่ก็ยังไม่
มีอยู่ต่อไปได้ไม่มีการบังคับให้จำหน่าย ที่ดินในลักษณะดังกล่าวนี้ กฎหมายถือว่า
ที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วด้วย คือ

ก. ที่ดินที่ได้มาโดยมีสัญญาเช่าหรือซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อได้กระทำไว้ก่อน
วันที่ พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ใช้บังคับ และได้จดทะเบียน
นมนขอเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ภายใน ๑๒๐ วัน
เมื่อได้มีการซื้อขายกันตามสัญญานั้น ให้ถือเสมือนว่า ผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อมีสิทธิในที่ดิน
อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (มาตรา ๑๖ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗)

ข. บุคคลใดได้ขายฝากที่ดินไว้ก่อนวันที่ พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ใช้บังคับ และได้ทำการไถ่ถอนเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ให้ถือเสมือนว่า ผู้ไถ่ถอนมีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ตามมาตรา ๓๓ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗)

ค. บุคคลใดได้ดำเนินการขอจำนองที่ดินไว้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนวันที่ พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต เมื่อนายอำเภออนุญาตตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๘ ให้ถือเสมือนว่า บุคคลนั้นมีสิทธิในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ตามมาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗)

ง. บุคคลใดได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๒ ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ยังมีใต้นามารจากทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้จะมารจากทะเบียนภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ก็ให้ถือว่า บุคคลนั้นมีกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ก่อนแล้ว

จ. ที่ดินที่สามมัยมีอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อหย่าและทำการแบ่งทรัพย์สินกันฝ่ายใดก็ได้ที่ดินไปเกินจำนวนสิทธิตามมาตรา ๓๔ ไม่ถือว่า เป็นการได้มาใหม่และไม่ต้องจำหน่ายส่วนที่เกิน

- (๒) ที่ดินของทบวงการเมือง, องค์การของรัฐและสหกรณ์
- (๓) ที่ดินที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงพยาบาล, โรงเรียน, วิทยาลัย, มหาวิทยาลัย

และวัดวาอาราม

ตามข้อ (๒)-(๓) หมายความว่าที่ดินของเอกชนหรือของรัฐก็ตามที่มีอยู่แล้วหรือจะได้มาใหม่เป็นจำนวนเท่าใด ๆ ก็ได้ ไม่อยู่ในกำหนดสิทธิตามมาตรา ๓๔

ทบวงการเมือง หมายความว่าทบวงการเมืองที่เป็นนิติบุคคลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓
องค์การของรัฐ หมายความว่า องค์การของรัฐขนาดใหญ่ที่เป็นนิติบุคคลกึ่งตรงตาม

พ.ร.บ. ว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐขนาด พ.ศ. ๒๔๗๖

สหกรณ์ หมายถึงสหกรณ์ที่ได้ออกตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลโดยชอบด้วยกฎหมาย
ตาม พ.ร.บ. การจัดตั้งสหกรณ์ พ.ศ. ๒๔๗๐

โรงพยาบาล, โรงเรียน, วิทยาลัย, มหาวิทยาลัย หมายถึงที่ดินที่ใช้เป็น
ที่ตั้งเท่านั้น ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างโดยเอกชนหรือรัฐบาล

วัดวาอาราม หมายถึงวัดในพระพุทธศาสนา และเฉพาะที่ดินที่เป็นที่ตั้งวัด
ไม่หมายถึงที่ดินที่เป็นสมบัติของวัด เช่น ที่ธรณีสงฆ์

เพื่อตัดปัญหาและป้องกันมิให้บุคคลใช้สิทธิได้มาซึ่งที่ดินเกินสมควร เมื่อ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศว่า เขตใดเป็นเขตพาณิชย์กรรมหรือที่อยู่
อาศัยแล้ว บุคคลที่จะได้มาซึ่งที่ดินในเขตประกาศนั้น จะขอได้มาเพื่อการเกษตรหรือ
การอุตสาหกรรมมิได้ ทั้งนี้ หมายความว่าบังคับเฉพาะการได้มา มิได้หมายความว่า
ที่ดินที่อยู่ในเขตประกาศนั้น บุคคลที่เคยทำการเกษตรหรืออุตสาหกรรมอยู่แล้ว จะต้อง
เปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ไปด้วย เพราะการใช้ที่ดินเป็นสิทธิของแต่ละบุคคล แม้บุคคลที่ได้
ไปใหม่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ภายหลังกลับใจจะเปลี่ยนแปลงเป็นที่ทำสวนไป ก็ย่อมทำได้ กฎ
หมายบังคับเฉพาะการได้มา ซึ่งถ้าได้มาในประเภทเกษตรหรืออุตสาหกรรมแล้ว จะมี
จำนวนถึง ๕๐ ไร่ หรือ ๓๐ ไร่ ส่วนที่พาณิชย์และที่อยู่อาศัยได้เพียง ๕ ไร่ เท่านั้น
(มาตรา ๓๕)

การผ่อนผันข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน

บุคคลที่มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วก่อนหรือหลังประมวลกฎหมายที่ดิน แต่จะ
ประเภทเป็นจำนวนเท่ากันหรือมากกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๕ แล้ว เป็นอัน
หมดสิทธิที่จะได้มาอีก เว้นแต่จะอยู่ในช้อยกเว้นหรือผ่อนผันดังต่อไปนี้.—

(๑) จำหน่ายส่วนที่มีอยู่แล้วไป ก็มีสิทธิที่จะได้มาใหม่ แต่เมื่อรวมกับที่
มีอยู่เดิมแล้วต้องไม่เกินจำนวนตามมาตรา ๓๕ (ดูมาตรา ๓๗)

(๒) รับผิดชอบเป็นสิทธิจากจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๗ เมื่อรวมกับ
ของเดิมที่มีอยู่แล้ว ถ้าเกินจะต้องจำหน่ายส่วนที่เกินภายในกำหนดเจ็ดปี (ดูมาตรา
๓๗-๓๘)

- (๓) ได้มาซึ่งท้องที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๐๗ (ดูมาตรา ๓๗)
- (๔) ได้มาโดยทางรับมรดก (ดูมาตรา ๓๗)
- (๕) บุคคลที่มีนาม, ภรรยา, หรือบุตรอาจได้มาหรือถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลเช่นว่านั้น (ดูมาตรา ๔๓)
- (๖) บุตรซึ่งบรรดุนิติภาวะแล้ว อาจได้มาหรือถือสิทธิ เพื่อประโยชน์ของบิดามารดาในเมื่อบิดามารดายินยอม (ดูมาตรา ๔๕)
- (๗) คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุญาตไว้ เพื่อสาธารณประโยชน์ การกุศลสาธารณะหรือสาธารณูปโภคตามสมควร (ดูมาตรา ๔๖)
- (๘) คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุญาตไว้ เพื่ออุดหนุนของตระกูลไม่เกิน ๓ ไร่ หรือจำเป็นก็ขยายจำนวนได้อีก ๓ ไร่ (ดูมาตรา ๔๔)
- (๙) ที่ดินส่วนที่ไม่เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่พึงมีได้ เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุญาต (ดูมาตรา ๔๕)
- (๑๐) ที่ดินในท้องที่ที่ได้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดให้บุคคลมีที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมได้เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๓๐๐ ไร่ (ดูมาตรา ๕๖)
- (๑๑) ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมที่บุคคลแสดงได้ว่าสามารถจะทำประโยชน์ได้เกินกว่าสิทธิของตน เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาอนุญาต (ดูมาตรา ๕๗)
- (๑๒) ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมที่บุคคลแสดงว่าจำเป็นต้อง ใช้ที่ดินเกินจำนวน เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุญาต (ดูมาตรา ๕๘)

ในกรณีที่บุคคลหลายคนมีสิทธิในที่ดินร่วมกัน ย่อมเป็นการยากที่จะทราบว่าบุคคลใดมีสิทธิในที่ดินเกินหรือไม่ เพราะตามหลักเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือว่าทุกคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นร่วมกัน คนใดจะกล่าว

อ้างว่า ใครเป็นเจ้าของโฉนดใดเป็นจำนวนเท่าใดนั้นไม่ได้ จะกล่าวได้แต่เพียงว่า ใครมี
โฉนดใดเฉย คือมีโฉนดแห่งใดที่และหน้าที่เพื่อทรัพย์สินเพียงใด ซึ่งไม่เกี่ยวกับคดีทรัพย์สิน
จนกว่าจะได้มีการแบ่งแยกจากกัน

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติข้อกำหนดสิทธิในที่ดินไว้ว่า บุคคล
จะมีสิทธิในที่ดินเกินจำนวนกฎหมายกำหนดไว้ไม่ได้ จึงมีความจำเป็นจะต้องมีบทบัญญัติ
ให้คำนวณแยกที่ดินของบุคคลหลายคนที่มียุทธินในที่ดินร่วมกันไว้ เพื่อให้ทราบว่าคนใด
จะมีสิทธิเกินหรือไม่ โดยให้คำนวณแยกที่ดินอันบุคคลหนึ่งมีได้ตามบทแห่งประมวลกฎ
หมายนี้ตามโฉนดของแต่ละคน หมายความว่า ถ้าเป็นที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้ว ผู้เป็นเจ้าของ
รวมจะตกลงคำนวณแยกว่าโฉนดใดของใครมีเท่าใด แม้จะเกินสิทธิไปอย่างไรก็ยอมทำ
ได้ เพราะกฎหมายนี้ยกเว้นที่ดินที่มีอยู่ก่อน แต่ถ้าเป็นการได้มาภายหลังประมวลกฎ
หมายนี้แล้ว ถ้าหลายคนจะได้มาร่วมกัน จะต้องคำนวณแยกตามโฉนดของแต่ละคนที่
จะมีได้ตามประมวลกฎหมายนี้ คือตามมาตรา ๓๕ คือที่ได้มาใหม่หรือเมื่อรวมกับของ
เจ้าของแต่ละคนจะต้องไม่เกินสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๓๕ (ตามมาตรา ๕๐)

หน้าที่ของบุคคลที่มีที่ดินเกินกว่าสิทธิ

บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินเกินกว่ากำหนด ในมาตรา ๓๕ มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติ
อยู่ ๒ ประการคือ

๑. มีหน้าที่แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
๒. มีหน้าที่จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิน

หน้าที่แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๑) บุคคลที่มีที่ดินเกินกว่าสิทธิที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๕ ยุก่อนประมวล
กฎหมายที่ดินจะต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าตนมีสิทธิในที่ดินประเภทใด เท่าใด
ภายในระยะเวลาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา มาตรา ๓๘ (๓) และ
กฎกระทรวงฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๗)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ประกาศกำหนดให้แจ้งงวดวันที่ ๓๓ ธันวาคม ๒๕๒๗ ซึ่งบังคับกำหนดแล้ว ไม่มีการขยายเวลาต่อไปอีก

พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับแจ้งในกรณีนี้ คือ—

ก. เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งมีสำนักงานที่ดิน หรือ

ข. นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ในท้องที่ซึ่งไม่มีสำนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีข้อเท็จจริงแห่งสิทธิในที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไป (มาตรา ๓๘ อนุ ๒)

หมายความว่า เดิมได้แจ้งสิทธิเกินไว้ตามข้อ (๑) เมื่อบุคคลนั้นได้มาใหม่ อีกหรือจำหน่ายออกไป หรือเดิมมีอยู่ไม่เกินสิทธิ เมื่อได้มาใหม่เกินหรือเมื่อรวมกับของเดิมเกินกว่าสิทธิต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทันที ในขณะที่ทำนิติกรรมได้มาหรือจำหน่ายไป

พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับแจ้งในกรณีนี้ คือ

ก. เจ้าพนักงานที่ดิน หรือ

ข. นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

ทั้งนี้แต่เจ้าพนักงานใดจะเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๗๓ กถาวรคือ ทำนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่คนใด ก็ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานนั้น

หน้าที่แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกคราวนั้น บุคคลใดจะโดยไม่แจ้งอาจมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือทั้งปรับทั้งจำ (ตามมาตรา ๓๐๘)

หน้าที่ต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิน

(๓) ในกรณีได้มาโดยรับหลุดเป็นสิทธิจากเจ้าของตาม ป.พ.พ. มาตรา

๘๕๘ ทิศทิศใดมาพบ แม้จะเกิดดิถี กฎหมายก็ยอมผ่อนผันให้รับโอนมาได้ หรือเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมเกินจำนวนตามมาตรา ๘๕ ผู้ใดมาจะต้องจำหน่ายที่ดินที่เกินภายในเจ็ดปี นับแต่วันได้มา ถ้าไม่สามารถจำหน่ายให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายแก่บุคคลอื่นได้ (ตามมาตรา ๘๘)

(๒) ในกรณีบุคคลที่มีสามี ภรรยา หรือบุตร ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลเหล่านั้น ผู้ใดมาจะต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนดิถีและนิติกรรมตามมาตรา ๘๑ ดังต่อไปนี้

ก. ในกรณีที่บุคคลได้สิทธิในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ว่าจะเกิดดิถีหรือไม่ ถ้าประสงค์จะถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของสามี ภรรยา บุตร หรือบิดามารดา บุคคลที่ถือสิทธิเพื่อประโยชน์บุคคลอื่นต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จึงจะถือว่ามีสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นที่กล่าวแล้ว

ตัวอย่าง เช่น ก. สามี ข. ภรรยา ก. มีที่อยู่อาศัยในนามของตนเองอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน ๓๐ ไร่ ข. ภรรยาไม่มีเคย ก. เข้าไปแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ตนขอถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของ ข. ภรรยา ๕ ไร่ เช่นนี้ ย่อมทำได้โดยต้องแจ้งเสียภายใน ๓๐ วัน คือ ภายในวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๘

ข. ในกรณีที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว บุคคลใดประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ของสามี ภรรยา บุตร หรือบิดามารดา ไม่ว่าจะเกิดดิถีหรือไม่ ถ้าที่ดินที่ใดมารวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมเกินจำนวนตามมาตรา ๘๕ ก็ให้แจ้งในขณะจดทะเบียนทันที ถ้าไม่แจ้งจะแจ้งในขณะจดทะเบียนหรือแจ้งภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันจดทะเบียนก็ได้ จึงจะถือว่ามีสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นตั้งแต่วันแจ้งเป็นต้นไป

ตัวอย่าง เช่น ก. สามี มีที่ดินอยู่ ๕ ไร่ จะขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ของ ข. ภรรยา อีก ๕ ไร่ รวมกับของเดิมเป็น ๓๐ ไร่ เช่นนี้ ก. ต้อง

แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียน แต่ถ้ ก. ไม่เคยมีที่ดินเคย ขอไต่มาซึ่ง
ที่ดินเพื่อประโยชน์ของ ข. ภริยา ๕ ไร่ เช่นนี้ ยังไม่เกิดสิทธิ ก. จะแจ้งต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนก็ได้ หรือจะแจ้งภายหลังภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันจ
ทะเบียนก็ได้ ถ้าแจ้งเมื่อใดก็ถือว่าเป็นการถือเพื่อประโยชน์ของ ข. ภริยาเมื่อนั้น

ถ้าสามี ภริยา บุตร หรือบิดามารดา ซึ่งบุคคลอื่นได้อาศัยเพื่อประโยชน์
ของตนไว้ตายลง บุคคลที่ได้อาศัยเพื่อประโยชน์นั้นเป็นอันหมดสิทธิที่จะถือต่อไป ถ้า
ที่ดินที่ไต่มาปนรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมเกินจำนวนตามมาตรา ๓๕ จะต้องจำหน่ายส่วนที่เกิน
ภายในเจ็ดปี ถ้าไม่จำหน่ายได้ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่าย

ตัวอย่าง เช่น ก. สามี ถือที่ดินที่อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์ของ ข. ภริยา
๕ ไร่ เมื่อ ข. ตายลง ถ้า ก. สามีไม่เคยมีที่ดินเคย ก. ไม่จำเป็นต้องจำหน่ายที่ดินที่ถือไว้
นั้น เพราะไม่เกินจำนวนตามมาตรา ๓๕ แต่ถ้ ก. มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ๓ ไร่ เมื่อรวม
กันแล้วเป็น ๘ ไร่ เกินสิทธิไป ๓ ไร่ ก. จะต้องจำหน่ายส่วนที่เกินคือ ๓ ไร่ ไปภายใน
๗ ปี

ในกรณีที่ดินมี ภริยา บุตร หรือบิดามารดา ซึ่งได้ถูกบุคคลอื่นได้อาศัยใน
ที่ดินเพื่อประโยชน์ของตนไว้แล้ว กฎหมายถือเสมือนว่า คนเป็นผู้ถือที่ดินด้วย
ตนเอง แต่การถือที่ดินในที่ดินเป็นสิทธิเฉพาะตัวของแต่ละคน ฉะนั้น ถ้าสามี ภริยา
บุตร หรือบิดามารดานั้นประสงค์จะได้มาหรือได้อาศัยในที่ดินนั้นเพื่อตนเองแล้ว ก็ย่อม
มีสิทธิทำได้ บุคคลที่ได้อาศัยเพื่อประโยชน์ไว้นั้นเป็นอันหมดสิทธิไปเพียงเท่าจำนวนที่
บุคคลดังกล่าวได้มาหรือได้อาศัยในที่ดินนั้นเพื่อตนเอง จำนวนที่หมดสิทธิไปนี้เมื่อรวม
กับจำนวนที่ดินที่มีอยู่เดิม ถ้าเกินจำนวนตามมาตรา ๓๕ จะต้องจำหน่ายส่วนที่เกินภายใน
๗ ปี ถ้าไม่จำหน่ายได้ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่าย

ตัวอย่าง เช่น ก. สามี ถือที่ดินเพื่อประโยชน์ของ ข. ภริยา ซึ่งเป็นที่อยู่
อาศัย ๕ ไร่ เมื่อ ข. ภริยาต้องการจะได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยเพื่อตนเอง ๓ ไร่ ก. เป็นอัน

หมดสิทธิไป ๑ ไร่ ถ้า ก. ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเลย ก. ยังไม่ต้องจำหน่าย แต่ถ้า ก. มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ๕ ไร่ ก. จะต้องจำหน่ายส่วนที่เกิดขึ้นคือ ๑ ไร่ขึ้นไปภายใน ๘ ปี

ถ้าการได้มาขึ้นเป็นการได้มาโดยทางมรดก บุคคลผู้ถือสิทธิเพื่อประโยชน์ยังไม่หมดสิทธิไป แม้จะเกินจำนวนสิทธิตามมาตรา ๑๔ ก็ไม่ต้องจำหน่าย เพราะในกรณีรับมรดก กฎหมายยกเว้นไว้

ตัวอย่าง เช่น ก. ดามี มีที่อยู่อาศัยแล้ว ๕ ไร่ ถัดสิทธิของ ข. ภริยาอีก ๕ ไร่ ข. ภริยาได้รับมรดกจากบิดามารดาของตนมาอีก ๕ ไร่ เช่นนี้ ก. ไม่ต้องจำหน่าย เพราะได้รับยกเว้น

ในกรณีที่บุตรจะได้อาศัยหรือถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบิดามารดาได้ จะต้องเป็นบุตรที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และต้องได้รับความยินยอมจากบิดามารดาก่อนด้วย ส่วนระหว่างสามี ภริยา หรือบิดามารดา ข้อถือเพื่อประโยชน์ของบุตรไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอม

เมื่อบุตร ได้อาศัยหรือถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบิดามารดาแล้ว กว บิดามารดาตายลง หรือประสงค์จะได้อาศัยในที่ดินเพื่อกันเอง บุตรจะต้องหมดสิทธิและต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินตามนัยที่กล่าวมาแล้วระหว่างสามี ภริยา

ถ้าบุตรนั้นมรดกบิดามารดาเป็นคนต่างด้าว จะถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบิดามารดาไม่ได้ เพราะคนต่างด้าวจะมีสิทธิในที่ดินได้แตกต่างกับคนไทย

การถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นนี้ ความหมายแต่เพียงว่าเขาสิทธิของผู้อื่นมาใช้ ส่วนที่ดินที่ได้มานั้นเป็นกรรมสิทธิ์เด็ดขาดของตนเอง จะจำหน่ายจ่ายโอนไปอย่างใดก็ได้ แม้จะโอนให้แก่ผู้มั่งคั่งที่ตนถือเพื่อประโยชน์เท่านั้น ก็จะต้องทำการ โอนอย่างธรรมดา หรือถ้าขายตรงก็ตกเป็นมรดกไปตามกฎหมาย

ตัวอย่าง เช่น ก. ดามี ถือสิทธิในที่ดินที่อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์ของ ข. ภริยา ๕ ไร่ ก. จะทำอะไรได้อย่างของตนเองโดยจะขายหรือยกให้ใครไปก็ได้ แม้แต่จะยกให้ ข. ภริยาเองก็ต้องทำนิติกรรมโอน ถ้า ก. ขาย ก็ตกเป็นมรดกของ ก.

ในกรณีที่ผู้ถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ ของบุคคลอื่นต้องบังคับให้จำหน่าย
ส่วนที่เกินนั้นจะจำหน่ายส่วนหนึ่งส่วนใดก็ได้ให้ได้จำนวนเท่าส่วนที่เกิน ไม่หมายความว่า
จะต้องจำหน่ายส่วนที่ได้มาใหม่

ตัวอย่าง เช่น ก. ตามี ดินที่ตนเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์ของ ข. ภริยา
& ไร่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา ถ้า ก. มีที่ดินอยู่แล้ว & ไร่ ๓. เป็นอันหมดสิทธิบังคับจำหน่าย
ส่วนที่เกินไป & ไร่ ๒ การจำหน่ายจะจำหน่ายที่ดินที่ตนมีอยู่ก่อนแล้วทั้ง & ไร่ หรือที่ได้มา
ใหม่ & ไร่ หรือจำหน่ายแก่ ๓ ไร่ ใหม่ ๒ ไร่ รวมเป็น & ไร่ ก็ได้ เป็นต้น (มาตรา
๕๑-๕๒)

(๓) ในกรณีที่บุคคลต้องการมีสิทธิในที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมเกิน จำนวนที่
อนุญาตไว้ในมาตรา ๓๕ หรือ มาตรา ๕๖ เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติวินิจฉัย
อนุญาต แล้วโดยกำหนดเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใดไว้ ถ้าผู้ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตาม
เงื่อนไข คณะกรรมการจะตั้งให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ ได้รับอนุญาต
มีหน้าที่จะต้องจำหน่ายที่ดินตามคำสั่งภายในกำหนดหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายในกำหนดเวลา
อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ (มาตรา ๕๗)

(๔) ในกรณีที่บุคคลต้องการมีสิทธิในที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่
อนุญาตไว้ในมาตรา ๓๕ เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติวินิจฉัยอนุญาตแล้ว โดย
กำหนดเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใดไว้ ถ้าผู้ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข คณะ
กรรมการจะตั้งให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือ แต่บางส่วนก็ได้ ผู้ได้รับอนุญาตจะต้อง
จำหน่ายตามคำสั่งของกรรมการภายในหนึ่งปีอย่างเดียวกับข้อ (๓) (มาตรา ๕๘)

(๕) ในกรณีที่บุคคลมีที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายอนุญาตไว้เป็นการ ผ่า
ฉีกบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ จะโดยเจตนาหรือพลั้งเผลอก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ทราบและได้แจ้งให้ผู้นั้นทราบว่าได้มีการฝ่าฝืน บุคคลนั้นมหนาทจะต้องจำหน่ายส่วนที่
เกินภายในหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้

การฝ่าฝืนในกรณีใดมาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่กีดกัน ประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่มีบทลงโทษผู้ฝ่าฝืนในทางอาญา มีแต่การบังคับจำหน่าย ซึ่งต่างกับฝ่าฝืนไม่แจ้งสิทธิเกินจำนวนตามมาตรา ๓๘ แต่อาจมีความผิดเป็นอาญาในฐานะแจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานก็ได้ ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป

การจำหน่ายส่วนที่เกินตามนี้ จะจำหน่ายส่วนใดก็ได้ ท่านองเคียวกับการจำหน่ายส่วนที่เกินของผู้ถือที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น

ถึงอย่างไรจะเรียกว่า ได้มาเป็นการฝ่าฝืน ก็ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป แต่ถ้ากรได้มานั้นไม่ชอบด้วยบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ย่อมถือว่าเป็นการฝ่าฝืนทั้งสิ้น (มาตรา ๔๘)

อำนาจจำหน่ายที่ดินของอธิบดีกรมที่ดิน

อธิบดีกรมที่ดินจะมีอำนาจจำหน่ายที่ดินของบุคคลใดก็ได้ จะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เป็นระเบียบแบบแผนเป็นที่เรียบร้อย ๆ ไป กฎหมายจึงให้จำหน่ายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง คือ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๖ ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ ธันวาคม ๒๔๘๖

อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินได้ในกรณีดังต่อไปนี้ คือ

(๑) ในกรณีบุคคลใดมา ซึ่งที่ดินโดยศาลตั้งให้หลุดเป็นสิทธิจากจำนวนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๘๒๘ เมื่อรวมกับที่มีอยู่เดิมแล้ว เกินจำนวนตามมาตรา ๓๕ ต้องจำหน่ายส่วนที่เกินภายใน ๗ ปี ถ้าไม่สามารถจำหน่ายได้ภายในเวลาดำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๓๘)

(๒) ในกรณีบุคคลใดมาเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นตามมาตรา ๔๓-๔๖ และบุคคลอื่นนั้นตาย หรือประสงค์จะได้อีกคน ผู้ถือสิทธิเพื่อประโยชน์ต้องจำหน่ายส่วนที่เกินสิทธิของตนภายใน ๗ ปี ถ้าไม่สามารถจำหน่ายได้ภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๔๓ วรรค ๑-๕)

(๓) ในกรณีได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการเกษตรเกินกำหนดจำนวนตามมาตรา ๓๔ โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุญาต แต่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของคณะกรรมการฯ จะตั้งให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ ภายในกำหนดหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๔๗)

(๔) ในกรณีได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรมเกินกำหนดจำนวนตาม มาตรา ๓๕ โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุญาต แต่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของ คณะกรรมการฯ จะตั้งให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ ภายในกำหนดหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๔๗)

(๕) ในกรณีได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าที่กฎหมายอนุญาตเป็นการฝ่าฝืนบทแห่ง ประมวลกฎหมายนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งว่าได้มีการฝ่าฝืน บุคคลนั้นจะต้องจำหน่าย ด่วนที่เกิดขึ้นภายในหนึ่งปี นับแต่วันรับทราบการแจ้ง ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนด อธิบดี กรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๔๘)

(๖) ในกรณีการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดขาดหลวงโรมันคาทอลิก มุตนิชเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัตยัตยิตตาม เกินกำหนดโดยไม่ได้รับอนุญาตจาก รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จะต้องจำหน่ายด่วนที่เกิดขึ้นภายในกำหนด ๕ ปี ถ้า ไม่จำหน่ายภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๔๕)

(๗) ในกรณีคนต่างด้าวไม่ใช้ที่ดินตามที่ขออนุญาต หรือใช้เพื่อกิจการ อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจกำหนดเวลาให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดิน นั้น ภายในกำหนดไม่น้อยกว่า ๓๗๐ วัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ดังที่กำหนด อธิบดี กรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๔๖)

(๘) ในกรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ใช้เพื่อกิจการใหม่ จำนวนที่ได้ รับอนุญาตลดลงให้จำหน่ายด่วนที่เกิดขึ้นภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ก็ไม่น้อย

กว่า ๓๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนด ขอบเขตกรรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๘๓)

(๘) ในกรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อก่อวัตถุประสงค์สาธารณะเกินกำหนดแต่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ให้จำหน่ายส่วนที่เกิดขึ้นภายในเวลาที่ขอบเขตกรรมที่ดินกำหนด คือ ไม่น้อยกว่า ๓๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนด ขอบเขตกรรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๘๔)

(๙) ในกรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาตให้จำหน่ายที่ดินนั้น ภายในเวลาที่ขอบเขตกรรมที่ดินกำหนด คือ ไม่น้อยกว่า ๓๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนด ขอบเขตกรรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๘๕)

(๑๐) ในกรณีที่บุคคลได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ภายหลังเปลี่ยนแปลงสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิดขึ้นสำหรับคนต่างด้าวจะพึงมีได้ภายในเวลาที่ขอบเขตกรรมที่ดินจะกำหนดคือ ไม่น้อยกว่า ๓๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนด ขอบเขตกรรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๘๕)

(๑๑) ในกรณีบุคคลได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลเสมือนคนต่างด้าว ขอบเขตกรรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้โดยไม่ต้องกำหนดเวลาให้บุคคลนั้นทำการจำหน่ายก่อนตั้งกรณีอื่น การจำหน่ายของขอบเขตกรรมที่ดินให้ดำเนินการตามวิธีที่กำหนดในหมวด ๓ นี้ (มาตรา ๘๖)

(๑๒) ในกรณีที่บุคคลไม่มีลักษณะที่จะได้มา ซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างด้าว เมื่อได้มาแล้วภายหลังนิติบุคคลนั้นมามีลักษณะเป็นเสมือนบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๘๗-๘๘ ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิดขึ้นสำหรับคนต่างด้าวจะพึงมีได้ ภายในเวลาที่ขอบเขตกรรมที่ดินจะกำหนด คือ ไม่น้อยกว่า ๓๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดให้ขอบเขตกรรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายได้ (มาตรา ๙๐๐)

(๓๕) ในกรณีบุคคลได้รับอนุญาตได้มาซึ่งที่ดินเพื่อทำกำไร แต่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีกำหนด หรือไม่ตามมาตราที่กำหนดให้หมดภายในเวลา ๓ ปี นับแต่วันได้รับอนุญาต ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินได้ (มาตรา ๓๐๒)

วิธีการจำหน่ายที่ดิน

ก. อธิบดีกรมที่ดินจะจำหน่ายที่ดินได้โดยวิธีดังต่อไปนี้ คือ

(๑) ขาย

(๒) ให้เช่าซื้อ

โดยวิธีธรรมดาหรือประมูลราคา หรือขายทอดตลาด วิธีหนึ่ง

วิธีใดก็ได้

ข. กำหนดเวลาที่ยึดที่ดินจะจำหน่าย

(๑) ต้องจำหน่ายภายใน ๒ ปี

(๒) ถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายใน ๒ ปี ให้จำหน่ายโดยวิธีขายผ่อน

ด่างภายใน ๓๐ ปี โดยชอบุมติจากรัฐมนตรี

ในการขายหรือให้เช่าซื้อ เมื่ออธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควรจะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลง ๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้ (มาตรา ๕๐)

ค. เมื่ออธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินของปฏิบัตดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้า

ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดินว่า ที่ดินแปลง

ใด หรือส่วนของที่ดินอันใดจะพึงจำหน่าย ถ้าตกลงกันไม่ได้ ต้องเสนอให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเป็นผู้ชี้ขาด

(๓) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับราคา

ที่ดินว่า จะขายหรือให้เช่าซื้อเท่าใด ถ้าตกลงกันไม่ได้ ต้องตั้งอนุญาโตตุลาการกำหนดราคา (มาตรา ๕๑-๕๒)

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

ง. นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามข้อ ก. เกิดผลดังนี้

(๑) อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจเข้าครอบครองที่ดินนั้นทันที

(๒) ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นที่

อยู่ในที่นั้นต้องออกจากที่ดินภายใน ๓ ปี

(๓) สัญญาเช่าที่ดิน (ถ้ามี) ต้องระงับไปในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่า อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่าย (มาตรา ๕๓)

จ. ในการให้เช่าซื้อหรือขายผ่อนชำระราคา ผู้มีสิทธิในที่ดินมีสิทธิจะได้รับเงินราคาที่ดินเป็นงวด ๆ ภายในระยะเวลาดังนี้

(๑) ในกรณีขายที่ดินส่วนที่เกินซึ่งได้มาโดยการรับหลุดเป็นสิทธิจากจำนองให้ผู้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายใน ๕ ปี

(๒) ในกรณีจำหน่ายที่ดิน นอกจาก (๑) ให้ผู้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายใน ๓๐ ปี

(๓) ในกรณีผ่อนชำระราคาที่ดิน ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละตามค่างบของราคาที่ดินที่ค้างชำระ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินด้วย (มาตรา ๕๔)

ฉ. ในการขายหรือให้เช่าซื้อ ถ้าอธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดเงื่อนไขอย่างใดไว้ในสัญญาซื้อหรือสัญญาเช่าซื้อ ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้น อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจเรียกคืนค่างบมาจำหน่ายใหม่ได้ ในกรณีนี้ให้ที่ดินตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบการเรียกคืน (มาตรา ๕๕)

หลักเกณฑ์และวิธีการจำหน่ายที่ดินของอธิบดีกรมที่ดิน นอกจากหลักใหญ่ๆ ตามที่กล่าวมาแล้ว จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

แกมท้าย

สมัยมกราคม ๒๕๑๑ (ร.)

๓. เพื่อนของท่านมาหาหรือท่านว่าเขาได้ไปพบที่กร ร้างว่างเปล่า แปลงหนึ่ง เนื้อประมาณ ๓๐ ไร่ อยากรจะได้อำนาจที่ดินแปลงนั้นมาเป็นกรรมสิทธิ์ของตน ให้ท่านแนะนำว่าเขาจะต้องปฏิบัติอย่างไร จนได้ที่ดินแปลงนั้นมาเป็นกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย.

สมัยเมษายน ๒๕๑๓ (ร.)

๓. หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน เท่าที่เป็นอยู่เวลานี้มีอะไรบ้าง และมีความสำคัญแตกต่างกันอย่างไร?

สมัยมกราคม ๒๕๑๕

๓. การเข้าครอบครองที่ดินรกร้างว่างเปล่าภายหลังจากใช้ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๑๑ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่อย่างหนึ่ง โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยชอบอีกอย่างหนึ่ง มีผลแตกต่างกันอย่างไรบ้าง?

๒. หนังสือสำคัญที่ดินเท่าที่เป็นอยู่ในเวลานี้มีอยู่กี่อย่าง แต่ละอย่างให้สิทธิแก่ผู้ถืออย่างไรบ้าง?

หมวด ๔

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ก่อนที่จะได้ศึกษาถึงการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ควรจะได้ศึกษาถึงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งได้นำมาแต่ภาคก่อนพอเป็นดังระเบียบ เพราะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสมัยก่อน ปัจจุบันนี้ยังคงมีออกให้อยู่เป็นบางชนิด เช่น โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

หนังสือสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในสมัยก่อน พอจะแบ่งแยกออกเป็นประเภทตามลักษณะสำคัญของหนังสือนั้น ๆ ได้ ๓ ประเภท คือ

* ก. เป็นหนังสือแสดงจำนองหรือในหนังสือนั้นได้นำมาทำการรังวัดที่ดินเพื่อขอรับโฉนดที่ดิน

ข. เป็นหนังสืออนุญาตให้เข้าของที่ดินและแสดงสิทธิครอบครอง

ค. เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

หนังสือแสดงว่าได้นำรังวัดเพื่อรับโฉนด

* (๑) ใบเดินทุ่ง เป็นหนังสือเจ้าพนักงานทำขึ้น เพื่อใช้สำหรับเจ้าพนักงาน โดยเฉพาะไม่ได้ออกให้แก่เจ้าของที่ดินในฐานะที่เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ใบเดินทุ่งใช้สำหรับกรอกข้อความโดยย่อ ซึ่งดัดแปลงมาจากเจ้าของที่ดิน แล้วนำข้อความที่กรอกในใบเดินทุ่งนั้นมาคัดลงใน "ใบไต่สวนหมายเขตที่ดิน" โดยที่คัดทำกันในกลางทุ่ง จึงเรียกว่า "ใบเดินทุ่ง"

ใบเดินทุ่งนี้ได้ใช้เป็นครั้งแรกเมื่อคราวเดินสำรวจออกโฉนดแผนที่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ร.ศ. ๓๒๐ มีข้อความระบุตำแหน่งที่คงที่ดิน, ค่าบด, ค่าเกอ, จังหวัด, ชื่อเจ้าของที่ดิน, ชื่อตามารดา, จำนวนเนื้อที่ดิน, ทอของเจ้าของที่ดิน, ชื่อเจ้าของข้างเคียงทั้ง ๔ ทิศ และเขามีหนังสือสำคัญหรือไม่ ถ้ามีเป็นชื่อใคร, ให้นำอย่างไร,

เมื่อไร มีหลักฐานอย่างใด เหล่านี้เป็นต้น แล้วตั้งชื่อพนักงานหมายเขตที่ดิน, พนักงานแผนที่, กำนัน เมื่อได้นำข้อความเหล่านี้กรอกลงในใบไต่สวนแล้วก็เก็บรวมเรื่องไว้

ในบัจจุบันนี้การทำใบไต่สวน ใบเขียนกันในเวลาเดินสำรวจทีเดียวไม่ต้องทำใบเดินทุ่งอย่างแต่ก่อน ใบเดินทุ่งจึงได้เลิกใช้มานานแล้ว

* (๒) ใบไต่สวนหมายเขตที่ดิน หรือที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกว่า "ใบไต่สวน" เป็นหนังสือแสดงว่า ผู้มีชื่อในใบไต่สวนนั้นได้เป็นผู้มาทำการรังวัดเพื่อรับโฉนด ทำเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความตรงกันโดยคัดมาจากใบเดินทุ่ง เจ้าของที่ดินต้องลงลายมือชื่อรับรองพร้อมด้วยเจ้าของที่ดินอื่นแรกและเริ่มพยานหลักฐานว่า คนนั้นคนนี้ได้มานำเจ้าพนักงานรังวัดและเจ้าพนักงานได้ทำการสอบสวนเพื่อทำโฉนดที่ดินให้ต่อไป จึงไม่ใช่หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างใด

ใบไต่สวนนี้แจกให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้ ๓ ฉบับเพื่อนำมาขอรับโฉนด แต่ในบัจจุบันนี้คงไม่แจก ได้ยกใบเสร็จให้แทนเพื่อเป็นหลักฐานในการมาขอรับโฉนด

ใบไต่สวนนี้โอนกันได้โดยนำมาจดทะเบียนโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ดู พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๒๗ มาตรา ๒๒-๒๓-๒๔-๒๕-๒๖)

* (๓) ใบนำ เป็นหนังสือแสดงว่า ผู้มีชื่อในใบนำได้เป็นผู้มาทำการรังวัดเพื่อรับโฉนดเช่นเดียวกับใบไต่สวน ได้มีชื่ออยู่สมัยหนึ่ง โดยยกเลิกใบไต่สวนที่ทำเป็น ๒ ฉบับ คงทำเพียงฉบับเดียว ส่วนฉบับที่จะให้ เจ้าของที่ดินยึดถือให้ถือเป็นใบนำ ข้อความในใบนำก็มีทำนองเดียวกับใบไต่สวน คือเมื่อได้ประกาศใช้ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๒๗ ก็ยังมีบัญญัติไว้ในมาตรา ๒๒ กล่าวถึงใบนำและใบไต่สวนไว้ด้วย แต่ต่อมาทางการเห็นว่าควรออกแต่ใบไต่สวนอย่างเดียว จึงยกเลิกออกใบนำ เปลี่ยนเป็นทำใบไต่สวนเป็น ๒ ฉบับอย่างเดิม แต่ใบนำเก่าๆ อาจยังตกค้างอยู่ที่ราษฎรอีก ประมวลกฎหมายที่ดินจึงต้องกล่าวถึงใบนำไว้ด้วย

(๔) ใบตรอกบริษัทขุดคลองและคูาสยาม เรียกกั้นดิน ๆ ว่า

“ใบตรอก” เมื่อปี พ.ศ. ๒๐๕ บริษัททมิฬชองกวด้างข้างคันได้รับพระราชทานบรม-
ราชานุญาตให้ขุดคลองในราชอาณาจักรสยาม หนังสือพระราชทานพระบรมราชานุญาต
นั้น ยอมให้บริษัทขุดคลองในที่ดินข้างคลองที่ขุดในระยะพื้นฝังคลองข้างละ ๓ เส้นออก
ไปข้างละ ๔๐ เส้นนั้น เสนอหนังสือบริษัทได้จับจองที่เหล่านั่นไว้แล้ว ที่ดินที่บริษัทขุด
เช่นนั้น บริษัทอาจไถไปยังบุคคลได้ เมื่อบุคคลได้ชำระเงินแก่บริษัทแล้ว บริษัทก็
ออกหนังสือสำคัญให้เรียกว่า “ใบตรอก” จึงเป็นเพียงหลักฐานระหว่างบริษัทกับ
บุคคลนั้น ๆ ว่าได้ชำระเงินค่าที่ดินแล้ว มิฉะนั้นจะไปขอรับโฉนดต่อเจ้าพนักงานได้ใน
ภายหลัง ใบตรอกจึงไม่ใช่หนังสือสำคัญของเจ้าพนักงานประการใด ใบตรอกนั้นโอน
กันได้แต่ต้องไปโอนกันกับบริษัท ๆ จะได้ตัดกั้นใบตรอกให้ มิฉะนั้น บริษัทจะไม่รับ
ผิดชอบ

ต่อมาบริษัทได้เลิกไปเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๕๘ กิจการทั้งหลายของบริษัทได้โอน
ไปยังกระทรวงเกษตรธิการ ผู้ใดมีเรื่องเกี่ยวกับที่ดินที่มีใบตรอก หรือจะซื้อขายหรือ
จะขอรับโฉนดกระทรวงเกษตรธิการก็รับดำเนินการทำให้ท่านเองเดียวกับบริษัท และ
ยอมรับว่าผู้ถือใบตรอกมีสิทธิในที่ดิน

ใบตรอกนี้ทางการมิได้ยอมรับนับถือมาเป็นเวลานานแล้ว เพราะว่าไม่ใช่
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่ทางราชการได้ออกให้ โดยถือหลักว่าเป็นที่ดินมือเปล่าผู้ใด
ครอบครองอยู่ แม้จะไม่มีใบตรอกยอมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามหลัก ในประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้บุคคลใดจะถือใบตรอกไว้ก็จะต้องพิสูจน์ว่า ได้ครอบ-
ครองที่ดินด้วยจึงจะมีสิทธิ

* หนังสืออนุญาตให้จับจองที่ดิน

* (๑) ใบเหยียบย่ำ เป็นหนังสือที่แสดงแก่เพียงว่า ผู้มีชื่อในหนังสือนั้น
ได้รับอนุญาตให้เข้าไปไถ่ถอนร้างหักร้างถางพงทำที่ดินให้เป็นประโยชน์ภายในกำหนดเวลา

ต่อเมื่อได้ทำประโยชน์ภายในกำหนดแล้วจึงจะมีสิทธิในที่ดินและจะขอรับหนังสือจำกัญ
แสดงกรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมาย

ใบหยิบย่ำมีหลายแบบหลายวิธีและได้เปลี่ยนแปลงมาหลายสมัย คือ

ก. ใบหยิบย่ำก่อน ร.ศ. ๑๑๗ กำหนดให้ผู้ออกให้ ผู้ใดจะขอ

จับจองที่ดินก็ไปขอใบหยิบย่ำที่กำหนดไว้ ใบหยิบย่ำชนิดนี้ไม่กำหนดแบบไว้อย่างใด
มีข้อความพอให้รู้ว่าที่จับจองนั้นอยู่ที่ไหน มีอาณาเขตเพียงใดก็ใช้ได้ (คูฎฎกาที่
๒๖๓/๑๓๘, ๓๒/๑๕๐)

ใบหยิบย่ำมีอายุ ๓ ปี แม้จะยังไม่ทำอะไรเลยก็มีสิทธิหวงห้ามได้ภายใน
กำหนด ๓ ปี ครบ ๓ ปีไม่ทำประโยชน์หมดสิทธิ หรือทำได้เท่าใดก็มีสิทธิเพียงเท่านั้น
หรือทำประโยชน์แล้วจะทิ้งไป ๓ ปีขาดสิทธิเหมือนกัน (คูฎฎกาที่ ๘๖๘/๒๔๕๖, ๖๕/๑๓๘,
๑๕๖/๑๓๘, ๑๓๐๓/๑๓๘)

ข. ใบหยิบย่ำตามข้อบังคับการหวงห้ามที่ดิน ร.ศ. ๑๑๗ เป็น

หนังสือขออนุญาตหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าเพื่อเข้าทำประโยชน์ นายอำเภอเป็น
ผู้ออกให้

ใบหยิบย่ำมีอายุ ๓๒ เดือน ถ้าผู้ถือใบหยิบย่ำต้องการหวงห้ามที่ดิน

ต่อไปต้องรอดอายุใหม่ทุกกรอบ ๓๒ เดือน

ใบหยิบย่ำชนิดนี้โอนกันได้ โดยไปกำหนดว้ดล้อมบริเวณที่ดินที่อนุญาตให้

พนักงาน ๆ จะงดักหลังใบหยิบย่ำให้ ผู้รับโอนมีสิทธิเสมอผู้รับใบหยิบย่ำเดิมไปคน
กว่าจะสิ้นอายุใบหยิบย่ำ

ถ้าผู้ถือใบหยิบย่ำไม่ชำระอากรค่าที่ดินเลยถึง ๒ ปี ที่ดินนั้นขาดอำนาจ

เป็นเจ้าของจะขอต่ออายุอีกไม่ได้ แต่ถ้าเป็นการละทิ้งเพียง ๓ ปีก็หมดสิทธิ

ค. ใบเหี้ยบบ้างตามกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการออกตาม
ประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๐

เมื่อ ร.ศ. ๑๒๐ ได้มีประกาศพระบรมราชโองการให้ยกโฉนดที่ดินในท้องที่
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการได้ออกกฎกระทรวงโดยอาศัย
ประกาศนี้ ตราวิธีการออกใบเหี้ยบบ้างในเขตที่ประกาศออกโฉนดด้วย

ใบเหี้ยบบ้างชนิดนี้ นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก โฉนดบริเวณที่ประกาศ
ออกโฉนด แต่เป็นที่รกร้างว่างเปล่ายังไม่ทำให้เป็นประโยชน์พอที่จะออกโฉนดให้ได้
ก็ออกใบเหี้ยบบ้างให้จับจองไปก่อนลงนามประทับตรา นายอำเภอเป็นสำคัญ ดังชื่อ
กำหนดตามแบบเป็นพะยาน

ใบเหี้ยบบ้างนี้มีอายุ ๓ ปี ถ้าไม่ทำประโยชน์หรือทอดทิ้งไป ๓ ปีก็หมด
สิทธิ โฉนดกันไม่ได้ ผู้ถือใบเหี้ยบบ้างมีแต่เพียงสิทธิหวงห้ามและทำประโยชน์ภายใน
กำหนด

เมื่อนายอำเภอออกใบเหี้ยบบ้างให้ผู้ใดแล้ว จะต้องแจ้งไปยังพนักงาน
เกษตราธิการทราบ จึงเป็นทำนองว่า ใบเหี้ยบบ้างชนิดนี้ออกให้เพื่อเป็นบรรทัดฐานไปสู่
การขอรับโฉนดด้วย

* ง. ใบเหี้ยบบ้างตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

เมื่อได้ประกาศใช้ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ แล้ว ประกาศและ
กฎเสนาบดี ร.ศ. ๑๒๐ ก็เป็นอันยกเลิก การออกใบเหี้ยบบ้างจึงต้องดำเนินการตาม
พ.ร.บ. นี้ แต่ยังคงออกให้เฉพาะในบริเวณที่ได้ประกาศออกโฉนดแล้วเท่านั้น ในท้องที่
ใดที่ยังมิได้ประกาศออกโฉนด การออกใบเหี้ยบบ้างก็คงปฏิบัติไปตามเดิมที่กล่าวใน
ข้อ ข.

ใบเหี้ยบบ้างชนิดนี้มีอายุ ๒ ปี ถ้าทำประโยชน์ได้เพียงใด ก็มีสิทธิเพียงนั้น
ถ้าไม่ทำประโยชน์เลยหรือทอดทิ้ง ๒ ปี ก็หมดสิทธิ เว้นแต่จะขอต่ออายุ โดยนายอำเภอ
ออกใบเหี้ยบบ้างให้ใหม่

ผู้รับอนุญาต ตำแหน่งที่ดิน ปริมาณเนื้อที่และเขตที่ดิน

ใบเทียบบ้านมีอายุ ๒ ปี ทำประโยชน์ได้เท่าใดก็มีสิทธิเพียงนั้น ถ้าไม่ทำประโยชน์เลยก็หมดสิทธิ คืออายุไม่ได้ โยนกันไม่ได้ เว้นแต่ยกทอดทางมรดก เมื่อได้ทำประโยชน์แล้วไปขอคำรับรองต่อนายอำเภอท้องที่ แล้วจึงจะ โยนกันได้

* (๒) ตราจองหรือใบจอง

ตราจองที่จะกล่าวต่อไปนี้ เฉพาะตราจองที่เป็นใบอนุญาต ทำนองเดียวกับใบเทียบบ้าน ซึ่งแต่เดิมบางที่ก็เรียกว่าตราจองหรือใบจอง ความจริงเป็นหนังสือสำคัญอย่างเดียวกัน

ตราจองที่เป็นใบอนุญาตมีหลายชนิด คือ

ก. ตราจองตาม พ.ร.บ. เดินประเมินนา จ.ศ. ๑๒๓๖

ตราจองชนิดนี้ เจ้าหลวงกรมนาเป็นผู้ออกให้ เพื่อสะดวกในการเก็บเงินค่านา ดังข้อประท้วงตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ มีอายุ ๓ ปี ทำประโยชน์ได้เพียงใดก็มีสิทธิเพียงนั้น พ้น ๓ ปีหมดสิทธิ (ดูฎีกาที่ ๑๕/๑๓๘, ๕๓/๑๓๗)

ข. ตราจองตามประกาศชุดคลอง จ.ศ. ๑๒๓๕

แต่เดิมมาทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เจ้าหลวงออกไปหาที่ซึ่งมีที่ดินอุดมดี เพื่อขุดคลองบำรุงการเพาะปลูก เจ้าหลวงขุดคลองนั้น มีอำนาจออกตราจอง ที่นา ที่ไร่ ที่สวน ให้แก่ราษฎรที่ออกเงินออกแรงช่วยในการขุดคลองตามสมควร ตราจองชนิดนี้มีอายุ ๕ ปี ถ้าไม่ทำประโยชน์ภายในกำหนดเป็นอันหมดสิทธิ

ค. ตราจองออกตามระเบียบของกระทรวงเกษตราธิการ

ตราจองชนิดนี้ไม่ปรากฏว่าได้ออกโดยอาศัยกฎหมายใด เจ้าใจว่าจะอนุโลมการออกตราจอง ตาม พ.ร.บ. เดินประเมินนา จ.ศ. ๑๒๓๖ แต่ไม่เหมือนกัน เพราะตราจองนี้ของดงนาม

ประเภทตราเช่นบังคับกระทรวงเกษตราธิการ เจ้าหลวงประจำจังหวัดและนายอำเภอท้องที่

มีลักษณะเป็นใบอนุญาตให้จับจอง คือไม่มีรูปแผนที่แสดงคราของ มีอายุ ๓ ปี ถ้าทำ
ประโยชน์ได้เพียงใดมีสิทธิเพียงนั้น ถ้าไม่ทำประโยชน์ พันกำหนดก็เป็นอันหมดสิทธิ
และโอนกันไม่ได้ เว้นแต่ตกทอดโดยทางมรดก

ต่อมา พ.ศ. ๒๔๖๖ ได้ใช้วิธีการเช่นเดียวกับการออกโฉนดแผนที่ โดย
ทำการรังวัดปักหลักหมายเขตและมีรูปแผนที่แสดงคราของ แต่ถึงออกให้ในที่ว่างเปล่า
ยังไม่ทำประโยชน์เช่นเดียวกัน

ต่อมา พ.ศ. ๒๔๗๕ กระทรวงเกษตรธิการได้มอบอำนาจให้อธิบดีกรม
ที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่แทนกระทรวงเกษตรธิการ และเป็นผู้ลงนามประทับตราใน
ตราของ

ตราของชนิดนี้แม้จะเป็นใบอนุญาตให้จับจองก็ตาม แต่ถ้าได้ทำประโยชน์
ในที่ดินแล้วทางการไม่ต้องออกหนังสือสำคัญให้ใหม่ โดยวิธีดังกล่าวดังลงในตราของ
ฉบับนั้นเองว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ตราของนั้นกลายเป็นหนังสือสำคัญแสดง
กรรมสิทธิ์ไปทำนองเดียวกับโฉนดแผนที่

ต่อมาเมื่อประกาศใช้ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๘
วิธีการออกตราของเช่นว่านี้เป็นอันเลิกไป การขอรับตราของเป็นใบอนุญาตจะต้อง
ดำเนินการตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดินนี้ ส่วนตราของที่เป็นใบอนุญาตหรือตราของที่
ได้ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ซึ่งออกไปก่อน ก็ได้นำมาบัญญัติรับรองไว้ใน
พ.ร.บ. นิตย มาตรา ๓๓ ว่าเป็นตราของที่ชอบด้วยกฎหมาย

* ง. ตราของเป็นใบอนุญาตตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖)

พ.ศ. ๒๔๗๕

ตราของชนิดนี้ทำตามแบบพิมพ์หลวง ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำ
ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ในกรณีที่มีหอทะเบียนที่ดินจังหวัด ถ้าจังหวัดใดไม่มี
หอทะเบียนที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ลงนามประทับตราในตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดิน
และมีชื่ออยู่บรรดาตราของ ชื่อบิดามารดา มีรูปแผนที่แสดงคราของ มีจำนวนเนื้อที่ดิน
และสารบัญชที่ดินทะเบียนที่ดิน

ตราของหม้อขายการทำประโยชน์ ๓ ปี ถ้าทำประโยชน์ได้เพียงใดมีสิทธิเพียง
นั้น ถ้าไม่ทำเลย พันกำหนดเป็นอันหมดสิทธิ ค่อยขายอีกไม่ได้ โอนกันไม่ได้ เว้นแต่
ตกทอดแก่ทายาท โดยกรรมโดยทางมรดก

* ตราของหม้อจะเป็น โบนัส ให้จับของ แต่ถ้าได้ทำประโยชน์ภายใน
กำหนดแล้ว ทางกรมที่ดินของเปลี่ยนหนังสือสำคัญ ให้ใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออก
หนังสือตราของฉบับนั้นเองว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ตราของหม้อกลายเป็นหนังสือ
สำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ไป

ถ้าทำประโยชน์ไม่เต็มแปลงก็จะระงับการรังวัดกันเขต ส่วนที่ยังไม่ทำ
ประโยชน์ออกเลย ก่อนที่จะได้ออกหนังสือการทำประโยชน์

จ. โฉนด ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ

คำว่า "โฉนด" ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จและกฎหมายเก่า ๆ นั้น
ไม่ปรากฏว่ามีลักษณะอย่างไรและออกให้แก่ที่ดินชนิดใด แต่ตามความหมายในกฎหมาย
นั้น ๆ เป็นเรื่องออกโฉนดให้ในฐานะเป็น โบนัส ในการที่มีบุคคลขออนุญาตเข้าหัก
รังวางพวงในที่ดินร้างเปล่า และเพื่อสะดวกในการเก็บภาษีอากรเท่านั้น ไม่มี ความ
หมายเหมือนโฉนดแผ่นที่หรือโฉนดที่ดินอย่างในปัจจุบันนี้ เพราะโฉนดในปัจจุบันออก
ให้ในที่ดินที่ได้ทำประโยชน์แล้ว พนักงานออกโฉนดก็มีต่าง ๆ กัน โดยมากเป็น
พนักงานในการเก็บภาษีอากร ไม่ใช่พนักงานเกษตร เช่น

กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๓๕ ความว่า ให้ได้นำมายระวางนายอากร
ออกโฉนดให้แก่ผู้ตั้งรังวัดร้างที่ดิน ๑๐ ๑

บทที่ ๔๔ ความว่า ให้ได้นำเจ้าอำเภอเขียนโฉนดให้แก่ผู้โกนสร้างเด็ก
ครั้ง ๑๐ ๑

บทที่ ๕๓ ความว่า นายอำเภอ เจ้าพนักงาน ให้โฉนดผู้กาดรา
สำคัญให้แก่ราษฎรผู้ทำสะพาน ไว้ ๑๑ เรือกสวน ๑๐ ๑

* หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

(๑) ตราแดง

เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่นาในจังหวัดกรุงเทพฯ (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) จังหวัดอ่างทอง จังหวัดลพบุรีและจังหวัดสุพรรณบุรี อำเภอวงเค็มนา ๘ นายเป็นผู้ออกให้แก่เจ้าของนาสำหรับเก็บค่านา เป็นนาคูโค เพราะนาใน ๕ จังหวัดนั้นเป็นนาที่ทำได้เสมอโดยทิ้งน้ำฝนน้ำท่า จึงเรียกว่า นาคูโค เก็บค่านาเต็มตามจำนวนเนื้อที่ในตราแดงไม่ว่าจะทำได้ผลหรือไม่โดยไม่มีกรรมประเมิน

ตราแดงนั้นแม้จะออกให้เพื่อประโยชน์ในการเก็บค่านา แต่ก็เป็นหลักฐานที่แสดงว่าผู้มรดกในตราแดงนั้นเป็นเจ้าของ จึงนับว่าเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ซึ่งอย่างหนึ่ง

ใน ๕ จังหวัดนั้นต่อมาได้ออกโฉนดแทนที่ใหม่ ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๓๒๗ เพื่อเปลี่ยนตราแดงทั้งหมดแล้ว

(๒) โฉนดสวน

เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่ปลูกต้นไม้ยืนต้น ชนิดพันธุ์ไม้ที่มีอายุกว่า ๓ ปีขึ้นไป อำเภอวงเค็มนา ๘ นายออกให้เจ้าของสวนที่มีต้นไม้ในประเภทที่คของเสียอากร รวม ๗ ชนิด คือหมาก, พศุ, มะปราง, มะม่วง, ทุเรียน, มังคุด, ตางสาบ ยึดถือใช้สำหรับจะได้เสียอากรทุกปี

โฉนดสวนมีบัญชีต้นไม้อยู่ในโฉนด เจ้าของจะต้องเสียอากรตามบัญชีนั้นแม้ต้นไม้จะตายไปบ้างก็ต้องเสียเต็มจำนวนจนกว่าอำเภอวงเค็มนาจะได้เปลี่ยนโฉนดให้ใหม่ ซึ่งตามประเพณี ๓๐ ปี หรือเปลี่ยนรัชกาลใหม่ หรือมีเหตุน้ำท่วมใหญ่ ๆ จึงจะมีการเดินสำรวจเปลี่ยนโฉนดใหม่กันครั้งหนึ่ง

โฉนดสวนแม้จะใช้เพื่อประโยชน์ในการเก็บอากรค่าสวน แต่ก็มิได้ลักษณะเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินทำนองเดียวกับตราแดง ซึ่งเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่นา

(๓) โฉนดป่า

เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่สวนที่ปลูกพันธุ์ไม้ชนิดเล็กหรือไม้ดัดปลูก ไม่ใช่ต้นไม้ที่เขาอยู่ในประเภทสวนใหญ่ เช่น สวนอ้อย, สวนจาก, สวนผัก เป็นต้น ข้าหลวงเทศาภิบาลเป็นผู้ออกให้เพื่อเสียอากรเช่นเดียวกับโฉนดสวน

โฉนดป่าไม่มีบัญชีต้นไม้ การเก็บอากรเก็บตามจำนวนเนื้อที่ดินในโฉนดเหมือนเก็บค่านา

โฉนดป่านี้บางทีก็ออกให้เพียงเป็นหลักฐานชั่วคราวในการสำรวจต้นไม้ขึ้นต้น ซึ่งจะต้องเสียอากรสวนใหญ่ เพื่อนำไปเปลี่ยนเป็นโฉนดสวนในภายหลังก็มี

(๔) หนังสือสำคัญสำหรับที่ป่า

เป็นหนังสือสำคัญที่เจ้าพนักงานกระทรวงนครบาลเป็นผู้ออกให้ และมักให้แก่เจ้าเมืองหรือเจ้าบ้านของใครมั่งเพียงใด เพื่อระงับการวิวาทมิให้ผู้ใดรุกค้ำเขตกัน ระบุชื่อเจ้าของ ชื่อบิดามารดา และเขตข้างเคียงที่สัดจดอะไร ก่อนจะออกให้ต้องประกาศ ๓๐ วัน

หนังสือนี้ปรากฏว่ามีออกให้เฉพาะในจังหวัดพระนครเท่านั้น ผู้ใดจะขอตั้งขึ้นเรื่องราวต่อกระทรวงนครบาล ส่วนในหัวเมืองไม่ปรากฏว่า ได้ยื่นหนังสือสำคัญสำหรับที่ป่าในจังหวัดใด

หนังสือสำคัญสำหรับที่ป่านี้ เมื่อได้มีการออกโฉนดแผนที่เป็นอันเสร็จแล้ว ไม่มีการออกให้อีก

* (๕) ตราจองชั่วคราว ตาม พ.ร.บ. ออกตราจองที่ดินชั่วคราว

พ.ศ. ๑๒๑

เป็นหนังสือสำคัญที่ออกให้ในที่ที่หาประโยชน์แล้ว แต่ทางการยังไม่ออกโฉนดแผนที่ไปไม่ถึง จึงออกให้เป็นการชั่วคราวก่อน เพื่อเปลี่ยนเป็นโฉนดแผนที่ในภายหลัง

ตราจองชั่วคราวนี้ทำตามแบบพิมพ์หลวง ลงชื่อและประทับตราตำแหน่งข้าหลวงเทศาภิบาลเป็นสำคัญ ผู้ถือตราจองนี้กรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย (มาตรา ๖) ทำเป็น ๒ ฉบับ ให้ผู้รับตราจอง ๑ ฉบับ เก็บไว้ในหอทะเบียนที่ดิน ๑ ฉบับ

ตราของชั่วคราวนั้นมิได้ออกให้ทั่ว ๆ ไป จะออกในที่ใดจะต้องประกาศใช้
พ.ร.บ. นี้ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นแห่ง ๆ ไป ชั้นแรกประกาศใช้ในมณฑลกรุงเทพฯ
มณฑลนครราชสีมา เมื่อ ร.ศ. ๓๒๓ และในจังหวัดชลบุรี และมณฑลปราจีนบุรี
ร.ศ. ๓๒๔

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งทำ ณ หอทะเบียนที่ดินทำนองเดียวกับ
โฉนดแผนที่

* ต่อมาได้มีประกาศเดิมนายกกระทรวงเกษตรธิการ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ร.ศ. ๓๒๕
ให้เปลี่ยนชื่อตราของชั่วคราวเป็นโฉนดตราของและประกาศให้ใช้ ในมณฑลพิษณุโลก

โฉนดตราของยังคงมีออกอยู่จนในปัจจุบันนี้ ในเขตจังหวัดซึ่งอยู่ในมณฑล
พิษณุโลก คือ จังหวัดพิษณุโลก, จังหวัดพิจิตร, จังหวัดอุตรดิตถ์และจังหวัดสุโขทัย
วิธีการออกโฉนดตราของดำเนินการทำนองเดียวกับการออกโฉนดแผนที่ เว้น
แต่การรังวัด ทำแผนที่ ไม่มีระวางยึดโยง ทำเป็นแผนที่รูปดอยเป็นแปลง ๆ ไป

โฉนดตราของทำตามแบบพิมพ์ที่หลวง อองซ็องและประทีปตราเจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดเป็นสำคัญ ผู้รับโฉนดตราของมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ถ้ามมีการออกโฉนด
ตราของในขณะนั้นจะต้องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามประทับตราด้วยอีกคนหนึ่ง ตามประ
มวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗

* (๖) ตราของที่ได้ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ตาม พ.ร.บ.
ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๔๗๘ และตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๑)
พ.ศ. ๒๔๗๖

ตราของชนิดนี้ขอกให้ในที่ใดก็ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ทางการไม่อาจมารถ
ออกโฉนดแผนที่ให้ได้ ได้ออกมาหลายสมัย แต่กฎหมายเพิ่งจะรับรองโดยชัดแจ้งว่า
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๘
มาตรา ๓๓ ได้แก่

ก. ตราของที่ได้ออกตามระเบียบของกระทรวงเกษตรธิการ ก่อน พ.ร.บ.

ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) ดังที่ได้เคยกล่าวมาแล้วว่า ไม่มีกฎหมายฉบับสมบูรณ์ เพื่อ
 ศึกษปัญหา พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) จึงบัญญัติไว้ในมาตรา ๓๓ รับรองให้ถือ
 ว่าเป็นตราของ ตาม พ.ร.บ. นี้ (ดู พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๗๘
 มาตรา ๓๓ วรรค ๓)

ข. ออกให้ในกรณีที่บุคคลได้รับอนุญาตให้จำนอง โดยได้รับใบเหยียบ
 ย่ำหรือตราของเป็นใบอนุญาต และได้ทำประโยชน์ในที่ดินภายในกำหนด ชอบที่จะขอ
 ตราของซึ่งตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ได้ (ดู พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖)
 พ.ศ. ๒๕๗๘ มาตรา ๓๓ วรรค ๓)

ค. ออกให้ ในกรณี ที่บุคคลได้ครอบครองทำประโยชน์อยู่แล้วก่อน วันไร้
 พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) หรือตราของที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ซึ่ง
 ได้ขอออกให้ก่อน พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) ถือว่า เป็นตราของที่ชอบด้วย
 กฎหมาย (ดู พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) มาตรา ๓๕-๓๖)

ใบปัจจุบันนตราของซึ่งตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ก็ยังคงมีออกให้
 สำหรับที่ดินในเขตที่ยังไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้ (ดู พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวล
 กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๗๘ มาตรา ๓๐)

วิธีการออกตราของชนิดนี้ดำเนินการทำนองเดียวกับการออกโฉนดที่ดิน แต่
 แผนที่แสดงตราของเป็นแผนที่รูปดอย ทำเป็น ๒ ฉบับตามแบบพิมพ์ที่ดวง ตั้งชื่อประทับ
 ตราเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ด้านหลังตราของ ในช่องรายการจดทะเบียนจะมีคำตรว
 ใจว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เจ้าพนักงานที่ดินลงนามประทับตราเท่ากับ ตราของนั้นมอบ
 ให้เจ้าของไป ๓ ฉบับ เก็บไว้ ณ หอทะเบียนที่ดิน ๓ ฉบับ (ดู พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน
 (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๗๘ มาตรา ๓๒)

แต่ถ้าได้ขอตราของในขณะที่ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว จะต้องลง
 นามประทับตราผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดิน ตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวล
 กฎหมายที่ดิน

(๗) โฉนดแผนที่ตามประกาศ พระบรมราชโองการให้ออกโฉนด

ที่ดินมณฑลกรุงเก่า และมณฑลกรุงเก่า ร.ศ. ๑๒๐

ในสมัยรัชกาลที่ ๕ ปรากฏว่ามี การทะเลาะวิวาท เกย ภัย เวียง ที่ดิน ใน จังหวัดกรุงเก่า (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) เป็นจำนวนมาก จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เริ่มทำโฉนดแผนที่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นแห่งแรก ในปี ร.ศ. ๑๒๐ โดยออกโฉนดแผนที่ให้เกษตรกรเดิม ซึ่งอยู่เดิม โฉนดแผนที่ทำตามแบบพิมพ์ หดลง บอกชื่อและตำแหน่งเจ้าหน้าที่งานออกโฉนด ชื่อวงศ์ตระกูลที่อยู่ของผู้ถือโฉนด ตำแหน่งแห่งที่ดิน และขนาดที่ดินซึ่งจดเขตทั้ง ๔ ทิศ และจำลองรูปแผนที่ดินแปลงนั้น ลงไว้ในโฉนดเป็นสำคัญ ทำโฉนดมีตารางสำหรับจดทะเบียนทำเป็น ๒ ฉบับ มอบให้ ผู้รับโฉนด ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ หอทะเบียนที่ดิน ๑ ฉบับ

ที่ดินในเขตเมืองโตคือต้องประทับตราผู้บัญชาการเมือง ๑ นายอำเภอท้องที่ ๑ เจ้าพนักงานเกษตรราชการซึ่งเซ็นชื่อและประทับตรา ๑

* โฉนดแผนที่ตามประกาศพระบรมราชโองการนี้ ผู้ซื้อในโฉนดเป็นผู้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

(๘) โฉนดแผนที่ ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

พ.ร.บ. ฉบับนี้ได้ประกาศใช้ทั่วราชอาณาจักร โดยยกเลิกประกาศออกโฉนดแผนที่แต่เดิม ๆ ทั้งหมด แต่จะทำการรังวัดออกโฉนดในท้องที่ใด เด่นายคิ วรรตรวงเกษตรราชการ (ต่อมาเป็นกระทรวงมหาดไทย) จะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา ก่อน (ดูมาตรา ๘ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗)

โฉนดแผนที่ทำตามแบบพิมพ์หดลง บอกชื่อและตำแหน่งเจ้าพนักงานออกโฉนด ชื่อวงศ์ตระกูลที่อยู่ของผู้รับโฉนด ตำแหน่งแห่งที่ดิน และขนาดที่ดินซึ่งจดเขตทั้ง ๔ ทิศ และจำลองรูปแผนที่ดินแปลงนั้นลงในโฉนดเป็นสำคัญ ในทำโฉนดมีตารางสำหรับจดทะเบียน (มาตรา ๒๗)

ที่ดินในเขตจังหวัดใด ต้องประทับตราผู้บัญชาการเมืองนั้น (ผู้ว่าราชการ

จังหวัด) ๓ นายอำเภอ ๓ เจ้าพนักงานเกษตรราชการคือ เข็มชื่อและประทับตรา ๓ (มาตรา ๓๐) ค้อยมายกเลิกไม่ต้อประทับตราผู้ว่าราชการจังหวัดและนายอำเภอ คงให้แต่เจ้าพนักงานที่ดินคนเดียวเป็นผู้ลงชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง (ดูพ.ร.บ.ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๗๖ มาตรา ๖)

โฉนดแผนที่ทำเป็น ๒ ฉบับอย่างเดียวกัน มอบให้เจ้าของที่ดิน ๑ ฉบับ เป็นของหลวงเก็บไว้ ณ หอทะเบียน ๑ ฉบับ (มาตรา ๓๑)

โฉนดแผนที่เป็นหนังสือสำคัญแก่ตวงวา เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย (มาตรา ๓๕)

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่กล่าวมาแล้ว เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งออกให้แก่เอกชนในกรณีต่าง ๆ กัน แต่ยังมีหนังสือชนิดหนึ่งซึ่งทางการออกให้ตั้งนราชการต่าง ๆ ของรัฐ แม้จะมีชื่อว่า เป็นหนังสือสำคัญ แต่ก็เป็นหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่กล่าวมาแล้วไม่ เป็นเพียงหนังสือชนิดที่เป็นหลักฐานแสดงเขตที่ดิน ใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือที่สาธารณประโยชน์ ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน เช่นที่สนามบินของกระทรวงกลาโหม ที่ของสาธารณประโยชน์ เป็นต้น ก็เป็นหลักฐานให้ทราบเขตที่ดินนั้น ๆ มีอาณาเขตกว้างยาวเพียงใดมีจำนวนเนื้อที่เท่าใดข้างเคียงติดต่อกับอะไรทั้ง ๔ ทิศ

วิธีดำเนินการขอมุโดยตามระเบียบและวิธีการอย่างเรื่องขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน ถ้าเป็นที่ดินนอกเขตที่จะรังวัดออกโฉนดได้ ก็ทำเป็นแผนที่รูปดอยทำนองเดียวกับตราจอง

หนังสือสำคัญทำตามแบบพิมพ์หลวง มีชื่อว่า "หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง" บอกตำบล อำเภอ จังหวัด ทิศของที่ดิน เนื้อที่ดิน ใช้สำหรับเป็นที่อะไร ทำเป็น ๓ ฉบับ มอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดิน ๑ ฉบับ หอทะเบียนที่ดินหรือจังหวัด ๑ ฉบับ กรมที่ดิน ๑ ฉบับ

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ลงนามประทับตรา ในหนังสือสำคัญนี้ เดิมเดิมนับค

กระทรวงเกษตรธิการ กับเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นผู้ลงนามประทับตรา ต่อมากระทรวง
 ได้มอบให้อธิบดีกรมที่ดิน - กับเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นผู้ลงนามประทับตรามาจนปัจจุบันนี้
 แต่ถาจังหวัดใดไม่มีเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนามในชื่อเจ้าพนักงาน
 ที่ดิน

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงนี้ ออกให้โดยมีได้อาศัยบทกฎหมายใด กระทรวง
 เกษตรธิการ จึงออกให้ความระเบียบที่กระทรวงตั้งขึ้น ได้ออกเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๑๗
 กันยายน ๒๔๖๐ เป็นที่ดินใช้ ในราชการกระทรวงกลาโหม ในท้องที่อำเภอเมืองราชบุรี
 จังหวัดราชบุรี และได้มีการออกให้ต่อ ๆ มาในจังหวัดอื่น ๆ จนปัจจุบันนี้

สมัยมกราคม ๒๔๕๔

ข้อที่ ๓. ทราบ "ที่ดินและทรัพย์สินที่ดิน" นั้น ท่านเข้าใจว่าอะไร?

ข้อที่ ๒. หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ที่เรียกจากราของที่เป็น โฉนดอนุญาตกับ
ตราของที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ต่างกันในข้อสำคัญอย่างไร

สมัยพฤษภาคม ๒๔๕๔

ข้อ ๓. โฉนดแผนที่, โฉนดตราของ กับตราของที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ต่างกันอย่างไร และการออกหนังสือสำคัญเหล่านี้ อาศัยกฎหมายอะไร

ข้อที่ ๒. ผู้ที่เข้าครอบครองที่ดินภายหลังโฉนด ใช้พระราชบัญญัติออกโฉนด
ที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๔๗๗ นั้น ได้สิทธิและเสียสิทธิเพียงใด

สมัยพฤษภาคม ๒๔๕๕

ข้อ ๓. ใครเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณีดังต่อไปนี้

ก. การออกโฉนดอนุญาตให้เจ้าของที่ดิน

ข. การจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินมีโฉนดแผนที่

ค. การจดทะเบียน การซื้อขาย เฉพาะ อาคาร ที่ปลูกอยู่ในที่ดิน มี
โฉนดแผนที่

ข้อ ๒. ก. และ ข. มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในที่ดินมีโฉนดแผนที่ ๓ แปลง

ก. จะขายส่วนกรรมสิทธิ์ของตนในที่ดินแปลงนั้น ข. ไม่ยินยอมให้ขาย ดังนั้น ให้ขอขาย
ถึงสิทธิของ ก. ตามกฎหมาย จง ก. จะขายส่วนกรรมสิทธิ์ของตนในที่ดินเช่นนั้นได้
หรือไม่ได้เพียงใด

สมัยมกราคม ๒๔๕๖

ข้อ ๓. อย่างไรเรียกว่า "ทรัพย์สินที่ดิน"

บุตรชายคนหนึ่งมี ก. ชื่อกิ่งมะม่วงของตนจากดอกต้นที่ ๒๐ ถึง ๒๕ ใจจะปลูก

ลงในที่ดินของตน แต่ยังไม่ทันปลูก ก. ตายชายที่ดินแปลงนั้นให้แก่ ข. โดยถูกต้อง

ตามกฎหมาย เช่นนี้ ข. จะเรียกกิ่งมะม่วงของตนนั้นได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ ๒. นายดี ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดิน โดยได้รับใบเหยียย้า และได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินแปลงนั้นภายในกำหนด ๒ ปีแล้ว เช่นนี้ นายดีจะเกิดสิทธิคือไปประการใดบ้าง

ข้อ ๓. ใครเป็นเจ้าของพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณี ดังต่อไปนี้

- ก. การอนุญาตให้จับจองที่ดิน
- ข. การซื้อขายที่ดินมีโฉนดแผนที่
- ค. จำนวนเฉพาะอาคารที่ปลูกอยู่ในที่ดินที่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์
- ง. การออกตราจองที่เป็นใบอนุญาต
- จ. การออกโฉนดตราจอง

ข้อ ๔. หลักเกณฑ์ในการที่จะซื้อขายที่ดินตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดินมีอยู่อย่างไร

อุทธรณ์มีว่า ก. ทำสัญญาจ่ายเงินไปจาก ข. ๓๐,๐๐๐ บาท และมอบโฉนดแผนที่ไว้แก่ ข. เป็นประกัน จนกว่าจะชำระเงินกัน กำหนดชำระใน ๒ เดือน ครบ ๒ เดือนแล้ว ก. ยังไม่ชำระเงิน ข. มายื่นคำขอขายที่ดินของ ก. ตามโฉนดแผนที่ที่ยึดไว้เป็นประกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ จะรับขายดีหรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ ๕. ก. ทำสัญญาจะให้ที่ดินมีโฉนดแผนที่แก่ ข. ๓ แปลง ให้ท่านแนะนำ ข. ว่าจะต้องปฏิบัติอย่างไร จึงจะทำให้ ข. มีสิทธิเรียก ก. ส่งมอบที่ดินแปลงนั้น หรือราคาแทนได้

ข้อ ๖. มีสิทธิอะไรบ้าง ที่เกี่ยวกับ องค์หาริมทรัพย์ ที่กฎหมาย บังคับ ให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๔๗

ตามที่คณะปฏิวัติได้ประกาศ ให้มีการส่งเสริมการประกอบอุตสาหกรรมภายในประเทศ ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓ แล้วนั้น การประกอบอุตสาหกรรมขนาดใหญ่อาจต้องไร้อุปกรณ์เป็นจำนวนมาก แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดินบริษัทจำกัดห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนแล้ว ซึ่งมีจำนวนผู้ถือหุ้นและหุ้นส่วน ใหญ่เป็นคนที่ต่างต่างจะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมได้เช่นเดียวกับคนต่างต่าง ซึ่งจะถือได้ภายในจำนวนอันจำกัดเท่านั้น คณะปฏิวัติจึงเห็นว่า ควรให้มีการอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมได้ตามสมควรแก่กิจการ เพื่อเป็นการส่งเสริมให้มีการลงทุนประกอบอุตสาหกรรมในประเทศมากขึ้น

หัวข้อคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๖) ของข้อ ๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓

“(๖) ถ้าเป็นบริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนแล้ว ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้อย่างคนต่างต่างนั้น จะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรมได้ตามที่คณะกรรมการตามประกาศนี้ จะเห็นสมควร”

ทรงมี ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๐๒

จอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์

หัวหน้าคณะปฏิวัติ

(๑๖ ร.๖.๑ (ฉบับพิเศษ) ตอนที่ ๗ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๐๒)

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

แบ่งแยกตามลักษณะของหนังสืออื่น ๆ ได้ ๓ ประเภทเช่นเดียวกับหนังสือ

สำคัญก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน คือ

(๑) เป็นหนังสือแสดงว่าผู้มีชื่อในหนังสืออื่น ได้มาติดคือนำทำการรังวัด เพื่อขอรับโฉนดที่ดิน

(๒) เป็นหนังสืออนุญาตให้จับจองที่ดินและแสดงสิทธิครอบครอง

(๓) เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ตามมาตรา ๕๐)

หนังสือแสดงว่ามาขอรับโฉนดที่ดิน ได้แก่

* ใบไต่สวน เป็นหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน มีลักษณะ และข้อความสำคัญอย่างเดียวกับใบไต่สวน ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ตามแบบซึ่งกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๐๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๗

ใบไต่สวนจะออกให้ต่อเมื่อได้มีบุคคลมาขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน จะเป็นการ รังวัดเฉพาะแปลง หรือรังวัดเป็นท้องที่ ตามประสงค์ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก็ตาม ทำเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับแจกให้ผู้ขอรังวัด ๑ ฉบับ เพื่อนำมาขอรับโฉนด เจ้าพนักงานเก็บไว้ ๑ ฉบับ แต่ในทางปฏิบัติมิได้แจกให้ไป คงเก็บไว้ทั้ง ๒ ฉบับ แต่ได้ขอใบเสร็จให้ไปแทน

ใบไต่สวนนี้โอนกันได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน แต่ต้องเป็นที่ดินที่นายอำเภอ ที่ซึ่งที่รับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๗ เว้นแต่การคดทอนทางมฤคก ไม่ต้องให้นายอำเภอ รับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

คำว่า "ใบไต่สวน" ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้หมายความรวมถึง "ใบนำ" ด้วย กล่าวคือ เป็นใบนำที่ได้ออกไว้แล้วตามกฎหมายเก่า ซึ่งได้กล่าวมาข้างต้น แต่ตรงไม่มีการออกมานานแล้ว คงมีออกให้แก่ใบไต่สวนอย่างเดียว

หนังสืออนุญาตให้จับจองที่ดินและแสดงสิทธิครอบครอง

* (๓) ใบจอง เป็นหนังสือแสดงการยอมให้เจ้าครอบครองที่ดินชั่วคราว หรือหนังสือเป็นหนังสืออนุญาตให้บุคคลเข้าครอบครองที่ดินตนเอง ซึ่งออกให้ใน ๒ กรณี คือ

ก. นายอำเภอออกให้ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดสรรที่ดินแล้วแต่คัดแยกบุคคลเข้าครอบครอง ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (ดูมาตรา ๓๐)

ข. นายอำเภอออกให้ในกรณีที่ที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติจะจัดสรร บุคคลใดจะขออนุญาตเข้าจับจอง โดยความสมัคร เมื่อได้รับอนุญาตแล้วนายอำเภอก็ออกใบจองให้ (ดูมาตรา ๓๓)

ใบจองมีลักษณะตามแบบที่กำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ ทำเป็นฉบับเดียวมอบให้แก่ผู้ขอจับจองไป

ใบจองออกให้เป็นการเฉพาะตัว จึงจะโอนกันไม่ได้ เว้นแต่ตกทอดในทางมรดก คือเมื่อได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว จึงจะโอนกันได้ ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗

* (๒) หนังสือรับรองการทำประโยชน์

เป็นหนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แก่นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำตามแบบซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๗) เช่นเดียวกัน

วิธีการขอหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องดำเนินการตามกฎหมาย
กระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๔๗๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๗. ทำเป็นคู่ฉบับ รวม ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ขอ ๑ ฉบับ เก็บไว้
ณ สำนักงาน ๑ ฉบับ

หนังสือแสดงว่า ที่ดินนั้นได้ทำประโยชน์แล้ว และมีผลก่อให้เกิดสิทธิ
จำหน่ายจ่ายโอนได้ (ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน)

* ที่ดินที่จะขอหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องเป็นที่ดินที่จะพึงออก
โฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย และต้องเป็นที่ดินดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ที่ดินที่มีใบทะเบียนเช่า ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖)

พ.ศ. ๒๔๗๘ หรือ

(๒) ที่ดินที่มีใบของตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(๓) ที่ดินที่ได้แจ้งสิทธิครอบครองไว้แล้ว ตามมาตรา ๕ แห่งพระราช

บัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๗

หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โฉนดที่ดิน เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ตามความในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้หมายความรวมถึง "โฉนด
แผนที่, โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ทั้ง
ความว่า บทบัญญัติใดในประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อกล่าวถึงโฉนดที่ดินแล้วบทบัญญัติ
นั้นย่อมนำไปใช้บังคับถึง โฉนดแผนที่, โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า
"ได้ทำประโยชน์แล้ว" ด้วย ไม่ว่าจะได้มีอยู่แล้วก่อนประมวลกฎหมายที่ดินหรือที่จะ
ออกใหม่ภายหลังที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้ เป็นต้นว่า ในมาตรา ๕๗ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้ว่า โฉนดที่ดิน ต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการ
จังหวัดลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ เช่นนี้ โฉนดตราจองก็

คือ คราของที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ก็คือ ซึ่งจะออกให้ภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้ จะต้องลงนามประทับตราเจ้าพนักงานที่ดินและ ผู้ว่าราชการจังหวัด ตามมาตรา ๕๗ นี้ จึงจะเป็นอันสมบูรณ์

สำหรับโฉนดแผนที่ เมื่อได้บังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ก็เป็นอันงดไม่ออกให้ต่อไป แต่ได้ออกโฉนดที่ดินให้แทน ซึ่งความจริงก็เป็นหนังสือสำคัญอย่างเดียวกัน แต่เปลี่ยนเรียกชื่อเสียใหม่ว่า โฉนดที่ดิน ส่วนโฉนดตราของแตรตราของที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ซึ่งยังคงออกให้ในท้องที่ซึ่งการออกโฉนดที่ดินยังไม่ถึง ก็ยังคงออกให้ตามวิธีเดิมและเรียกชื่อตามเดิม (มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗)

ฉะนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า หนังสือสำคัญแต่คงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอยู่ ๕ ชนิด คือ

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) โฉนดแผนที่
- (๓) โฉนดตราของ
- (๔) คราของที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

โฉนดที่ดินที่จะได้กล่าวต่อไปนี้ หมายถึงโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนโฉนดแผนที่โฉนดตราของแตรตราของที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ได้กล่าวมาแล้ว ในตอนที่กล่าวถึงหนังสือสำคัญแต่คงกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน ต้องทำตามแบบพิมพ์หลวง มีข้อความสำคัญ คือ ชื่อชื่อที่ดิน ที่อยู่ของผู้มีกรรมสิทธิ์ ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้น แสดงเขตข้างเคียงทั้ง ๔ ทิศ ให้มีสารบัญญัตินำหน้าจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดในจังหวัดซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ ทำเป็นคู่ฉบับรวม ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไป ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ

สำนักงานที่ดิน ๓ ฉบับ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ และถือเสมือนเป็นต้นฉบับ (ฎมาตรา ๕๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗)

* วิธีการออกโฉนดที่ดิน

มี ๒ วิธี คือ

- (๑) ทางการประกาศออกโฉนดให้เป็นที่อื่น ๆ ไป (มาตรา ๕๗)
- (๒) รังวัดออกโฉนดให้เฉพาะรายที่มาขอ (มาตรา ๕๘)

การออกโฉนดให้เป็นที่อื่นนั้น ก่อนดำเนินการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะต้องประกาศกำหนดเขตที่ยังที่ เพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่ในราชกิจจานุเบกษาว่า จะทำการสำรวจออกโฉนดในจังหวัด, อำเภอ, ตำบลใด เพื่อให้ประชาชนทราบล่วงหน้าไว้ชนหนึ่งก่อน คือเมื่อทางการจะลงมือทำการสำรวจรังวัดเมื่อใด ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องประกาศให้ประชาชนทราบอีกครั้งหนึ่ง ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยกำหนดที่ตำบล, หมู่บ้านใด วันและเวลาใด ให้แน่นอน เพื่อให้เจ้าของที่ดินมาคอยนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดที่ดินของตน ในการนำรังวัดที่ดินเจ้าของที่ดินจะต้องนำไปด้วยตนเอง หรือมีฉันทนกันของที่ดินแทน ถ้ากระเลยอาจมีความผิดของระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท (มาตรา ๓๐๗)

การรังวัดออกโฉนดวิธีนี้ รัฐเป็นผู้ริเริ่ม เจ้าของที่ดินไม่ต้องยื่นคำขอและไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการที่เจ้าหน้าที่จะมาดำเนินการ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมเป็นค่าออกโฉนดและค่าหลักหมายเขตที่ดิน ซึ่งจะต้องเสียในวันรับโฉนด

เจ้าหน้าที่ในการรังวัดขอเป็นส่วนเพื่อการออกโฉนด ประกอบด้วย

- (๓) พนักงานผู้ทำการสอบสวนการได้มาซึ่งที่ดินในที่นั้น เพื่อตรวจสอบ

ความลงในแบบฟอร์มการสอบสวน คือ "ใบไต่สวน"

- (๔) ร่างแผนที่ ผู้ทำการรังวัดแผนที่

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ผู้ปกครองท้องที่ ซึ่งอาจเป็นเจ้าพนักงานของอำเภอ หรือกำนัน หรือผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งได้รับมอบหมายให้มาระวางที่ดินสาธารณประโยชน์ ที่ตั้งวงหวงห้าม หรือที่อื่นไม่สมควรให้ออกโฉนด และรับรองสิทธิของผู้นำทำการออกโฉนดด้วย พนักงานผู้ทำการสำรวจ และช่างแผนที่โดยมากได้ส่งเจ้าหน้าที่ออกไปจากส่วนกลางเป็นครั้งคราว

* ส่วนการรังวัดออกโฉนดเฉพาะรายตามคำขอนั้น หมายความว่า ในเขตที่รัฐมนตรีได้ประกาศเป็นเขตออกโฉนดไว้แล้ว ในขณะที่ทำการสำรวจออกโฉนดตามประกาศนั้น ยาจมีเจ้าของที่ดินบางรายไม่ได้นำทำการรังวัดไว้ ที่ดินนั้นจึงตกค้างอยู่หรือเป็นที่ดินที่ได้ครอบครองทั่วประโยชน์ชนภายหลัง แต่อยู่ในเขตที่ได้ประกาศออกโฉนดไว้แล้ว เจ้าของที่ดินเหล่านั้นจะต้องมายื่นคำขอรับโฉนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนั้น ๆ เพื่อขอให้ช่างแผนที่ออกไปทำการรังวัดเป็นเฉพาะราย ส่วนวิธีการส่งมอบ รังวัด และเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่จะต้องไประวางเขต ก็ดำเนินการทำนองเดียวกับการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรี แตกต่างกันเพียงว่า จะต้องมีคำขอและเสียค่าใช้จ่ายด้วยตนเองทั้งต้น

ให้พึงเข้าใจว่า การที่จะขอออกโฉนดที่ดินได้จะต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศกำหนดเขตไว้แล้ว เพราะการรังวัดออกโฉนดมีวิธีการละเอียด เพื่อให้รู้แบบแผนที่มหัดฐานยึดโยงมั่นคง ก่อนที่รัฐมนตรีจะประกาศเขตใดให้ออกโฉนดได้ จึงต้องให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการทำแผนที่ในเขตนั้นเสียก่อน ซึ่งเรียกว่าแผนที่ระวางเขตใดที่ยังไม่มีแผนที่ระวางจะออกโฉนดให้ไม่ได้ จะออกได้แต่ตราของที่ดินว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

* ที่ดินที่ห้ามไม่ให้ออกโฉนด

(๔) ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวงทะเลสาบ ที่ชายฝั่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา หรือที่ดงวนทองห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้ เพื่อรักษาธรรมชาติ

(ตุกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ หมวด ๓ รัช ๑-๑-๑-๓๐)

กรณีพิพาทการออกโฉนด

ในการรังวัดออกโฉนดอาจมี โศกแย้งคดีกัน ซึ่งอาจเป็นการคัดค้านทั้งแปลงหรือบางส่วนไม่เต็มแปลง หรือเจ้าของที่ดินบางด้านคัดค้านในเรื่องแนวเขตติดต่อกัน

ถ้าเป็นการ โศกแย้งคดีกันเต็มแปลง ข้างแผนที่จะทำการรังวัดปักหลักเขตทำแผนที่มาทางแปลงแล้วบันทึกถ้อยคำฝ่ายที่คัดค้านรวมเรื่องไว้เป็นหลักฐาน

ถ้าเป็นการคัดค้านบางส่วน ก็ทำการรังวัดปักหลักเขตทำแผนที่มาทั้งแปลงเช่นเดียวกัน แต่ข้างแผนที่จะทำต้องหมายดี ในรูปแผนที่ให้ชัดเจนว่า ตอนใดเป็นตอนที่ควรต้องหมายดี ในรูปแผนที่ให้ชัดเจนว่า ตอนใดเป็นตอนที่ได้มีกร โศกแย้งคดีกันและบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน

ถ้าเป็นการคัดค้านแนวเขต ด้านที่คัดค้านกันนั้นให้แจ้งไว้ก่อน ยังไม่ต้องปักหลักเขต ส่วนด้านที่ไม่มีการคัดค้านปักหลักเขตไว้ได้ รูปแผนที่ยังไม่ต้องทำ ได้แต่บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน

ในกรณีเดินสำรวจออกโฉนดตามประกาศรัฐมนตรี ผู้กำกับการเดินสำรวจเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนคู่กรณี โศกแย้งเปรียบเทียบให้ตกลงกัน ในกรณีทำการออกโฉนดเฉพาะราย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้าเปรียบเทียบตกลงกันก็ดำเนินการออกโฉนดไปตามข้อตกลง ถ้าไม่ตกลงกันจะต้องทำการสอบสวนพยานหลักฐานทั้งสองฝ่าย แล้วพิจารณาว่าจะควรออกโฉนดให้แก่ฝ่ายใด โดยคำนึงถึงสิทธิการครอบครอง ผู้ใดครอบครองอยู่ในที่ดินควรจะมีสิทธิดีกว่า นำเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด เมื่อฝ่ายใดไม่พอใจ ก็ต้องไปดำเนินการทางศาลภายในหกเดือนนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ถ้ามีการฟ้องร้องกันก็ต้องรอเรื่อง

ได้ ถ้าไม่ปรากฏว่าได้ฟ้องร้องกันก็ให้ดำเนินการไปตามคำสั่งผู้ว่าราชการจังหวัด
(มาตรา ๖๐)

การประกาศแจกโฉนดที่ดิน

ก่อนแจกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องประกาศให้ประชาชนทราบอีก
ครั้งหนึ่ง เบ็ดโอกาสให้มีการโต้แย้งคัดค้านได้ภายในกำหนด ๓๐ วัน ประกาศมีได้ใน
ที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑. ณ ที่ว่าการอำเภอ
หรือกิ่งอำเภอของที่ ๑. บริเวณที่ดิน ๑. ในเขตเทศบาลมีได้ ณ สำนักงานเทศบาล
อื่น ๑.

ถ้าไม่มีการคัดค้านจึงให้ดำเนินการแจกโฉนดไปได้ ถ้ามีการคัดค้านภายใน
กำหนดประกาศก็ดำเนินการโต้แย้ง เปรียบเทียบ ตั้งฟ้องทำนองเดียวกับการชิงพิพาท
ระหว่างที่ดินสำรวจตามประกาศรัฐมนตรี คุ้มครองกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๗)
ข้อ ๘ (๓)

การแก้ไขหรือเพิกถอนโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินที่ออกให้โดยปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายแล้ว ย่อมถือว่าเป็น
โฉนดที่ชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่จะปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลังว่า ออกไป
โดยสภาพเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็มาทางที่จะแก้ไข หรือเพิกถอนเสียได้
(ตามมาตรา ๖๓)

สภาพเคลื่อน หมายความว่า ไม่ถูกต้องกับความเป็นจริง เช่น ออกนโฉนด
กับที่ดินข้างเคียงบางส่วนหรือทับที่ดินสาธารณประโยชน์บางส่วน เป็นต้น

ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หมายความว่า ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน
เช่น ออกโฉนดที่เช่าหรือออกโฉนดให้แก่คนต่างด้าวซึ่งไม่มีสิทธิในที่ดิน

การสภาพเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนี้ อาจเกิดขึ้นโดยการกระทำของ
เจ้าพนักงานหรือราษฎรเอง ก็ทำการแก้ไขหรือเพิกถอนได้

การแก้ไข หมายความว่า แก้ส่วนที่ผิดให้ถูก เป็นการแก้บางส่วนของ

การเพิกถอน หมายความว่า ยกเลิกโฉนดไปทั้งฉบับ

อำนาจของเจ้าหนากในการตั้งแก้ไขหรือเพิกถอนนี้ แต่เดิมพระราชบัญญัติ
ออกโฉนดที่ดิน ฉบับ ๒ มาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยฉบับที่ ๘ มาตรา ๑๒ ให้อำนาจ
เจ้าพนักงานที่ดินที่จะร้องต่อศาลให้ศาลเป็นผู้วินิจฉัยและมีคำสั่ง แต่ตามประมวลกฎ
หมายที่ดินให้อำนาจอธิบดีกรมที่ดินที่จะตั้งแก้ไขหรือเพิกถอนได้เองได้ โดยไม่ต้องร้อง
ต่อศาล การแก้ไขหรือเพิกถอนย่อมกระทบกระเทือนถึงส่วนได้เสียของบุคคล ฉะนั้น
ก่อนที่อธิบดีจะใช้อำนาจ จึงต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน
เพื่อให้เขามีโอกาสโต้แย้งคัดค้าน เมื่อมีการโต้แย้งคัดค้านอธิบดีจะต้องพิจารณาตามที่
ควรแก่กรณี เมื่อตั้งไปอย่างใดแล้วเกิดความเสียหายขึ้น ผู้มีส่วนได้เสียก็มีอำนาจฟ้อง
อธิบดีได้

คำว่า ผู้มีส่วนได้เสีย หมายถึงผู้มีส่วนได้เสียซึ่งพอจะเห็นได้โดยตรงเท่านั้น
เช่น ผู้มีชื่อในโฉนด เป็นต้น ถ้าเป็นแต่เพียงผู้ทำสัญญาจะซื้อขายไว้ เข้าใจว่าจะยังไม่
ถือว่ามีส่วนได้เสียโดยตรงอย่างไรก็ดี จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ๑๑๖

โฉนดที่ดินในบทนี้ของหมายความว่าโฉนดแผนที่, โฉนดตราจอง และตรา
จองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ด้วย และเป็นโฉนดที่ออกให้แก่ผู้ถือ

ใบแทนโฉนดออกให้ในกรณี

- (๑) เป็นอันตราย ชำรุด บางส่วนหรือทั้งฉบับ
- (๒) สูญหาย

เมื่อได้ขอใบแทนแล้ว โฉนดเดิมเป็นอันยกเลิก หมายความว่า ภายหลัง
ปรากฏว่า โฉนดเดิมยังมีตัวอยู่ ก็ถือว่าถูกยกเลิกไปต้องเรียกเก็บ ให้ใช้ใบแทนโฉนด
เป็นโฉนด ที่แท้จริงต่อไป เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น ก็ย อาจสั่งให้คงใช้โฉนดเดิม
ก็ได้

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

× ใบแทนโฉนดที่ดิน ใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดิน แต่ให้เขียนคำว่า "ใบแทน" ด้วยอักษรแดงไว้ในสารบัญชาระเบียน และเจ้าพนักงานที่ดินลงนามรับของ ส่วนด้านหน้าของธงประทับตราเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเช่นเดียวกับออกโฉนดใหม่ รายการจดทะเบียนหลังโฉนดถ้ามีต้องสกัดด้วยอักษรแดงลงในใบแทนโฉนดให้เหมือนกับฉบับ

การออกใบแทนใบของ หนังสือรับของการทำประโยชน์ และใบไต่สวน คงดำเนินการทำนองเดียวกับการออกโฉนดที่ดินโดยอนุโลม (ตามมาตรา ๖๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๘๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๘)

โฉนดฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย

โฉนดที่ดินที่ออกให้ใหม่แทนฉบับของสำนักงานที่ดินซึ่งเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้เรียกว่าใบแทนโฉนด โดยต้องทำขึ้นใหม่ทั้งฉบับ ส่วนฉบับของผู้ถือต้องเรียกมาเก็บแล้วออกใบให้ใหม่ กล่าวคือ เป็นการทำโฉนดให้ใหม่ทั้งสองฉบับ แต่ไม่ต้องไปทำการรังวัดยังที่ดิน ออกให้โดยอาศัยหลักฐานเดิม

โฉนดที่ออกให้ใหม่นี้ ต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามประทับตราเป็นสำคัญ ถ้ามีรายการจดทะเบียนไว้ ก็ต้องสกัดมาลงไว้ตามเดิม และหมายเหตุไว้ในสารบัญชาระเบียนว่า "โฉนดที่ดินฉบับทำขึ้นใหม่ ตามความในมาตรา ๖๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ . . . เดือน พ.ศ. ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินและวันเดือนปีกำกับไว้

โฉนดฉบับเจ้าของที่ดินเรียกมา หมายความว่า ออกโฉนดให้ใหม่แล้วเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินถ้าโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินหายหรือชำรุด ต้องออกใบแทนด้วย ก็ให้ดำเนินการในเรื่องออกใบแทนตามที่กล่าวข้างต้นเสียก่อน เมื่อไม่มีอะไรขัดข้องก็ดำเนินการทำโฉนดใหม่ทั้งฉบับ ตามที่กล่าวแล้ว โดยไม่ต้องทำใบแทนโฉนด

ถ้าภายหลังได้โฉนดด้านที่ดินนั้นมา ก็ให้หมายเหตุดึงไป

(ตูมาตรา ๖๕)

การมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

บุคคลที่จะมีชื่อในหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินได้นั้น จะต้องมิใช่เป็นบุคคลตามกฎหมายได้แก่บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย บุคคลที่ตายแล้วย่อมสิ้นสภาพบุคคล (ป.พ.พ. มาตรา ๑๕ วรรค ๓) จะมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ได้ เพราะเหตุว่า เมื่อบุคคลใดตายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังทายาททันที (ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๐๐) บุคคลที่ควรจะมีชื่อในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินจึงควรจะเป็นทายาทที่มีตัวตนอยู่ในปัจจุบัน ถ้าบุคคลนั้นมิใช่ชื่อในหนังสือสำคัญอยู่แล้ว ทายาทก็จะต้องดำเนินการรับมรดกเสียให้เรียบร้อยก่อน มิฉะนั้นก็ไม่สามารถจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปได้

บุคคลที่มีชื่อลงในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน จะลงชื่อแต่เพียงคนเดียว หรือหลายคนในหนังสือฉบับเดียวกันก็ได้ ถ้ามีชื่อหลายคนก็ถือว่า เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และเป็นไปตามหลักกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวม

* ผู้มีชื่อในหนังสือสำหรับที่ดินมีสิทธิอย่างไร

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ตามกฎหมายเก่าหรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน คำที่กล่าวมาแล้วจัดแบ่งได้เป็น ๓ ประเภท คือ

๑. เป็นหนังสือแสดงว่า ได้มาคิดค่านำเข้าเพนทำงานทำถาวรรังวัดที่ดิน เพื่อขอรับโฉนดที่ดิน ได้แก่ใบไต่สวน ใบนำ เป็นต้น
๒. เป็นใบอนุญาตให้จับจองที่ดินและมีสิทธิครอบครอง ได้แก่ใบเหยียบขี้ทรายของที่ดินใบอนุญาต ใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่โฉนดแผนที่, โฉนด
ตราจอง, ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" และโฉนดที่ดิน

* ตามข้อ ๑. ผู้ซื้อในใบไต่สวน หรือใบนำไม่ถือว่าผู้หม่อมกรรมสิทธิ์ใน
ที่ดิน มีสิทธิขอยางที่ดินมือเปล่า กล่าวคือถ้าได้ครอบครองที่ดินยกคงมัตถิครอบครอง
ตามกฎหมาย ใบไต่สวนใบนำเป็นเพียงหนังสือที่พนักงานเจ้าหน้าที่ทำขึ้น เพื่อใช้เป็น
หลักฐานสำหรับที่จะดำเนินการออกโฉนดเท่ากับเป็นหลักฐานสำหรับเจ้าหน้าที่มากกว่า
ที่จะเป็นหนังสือสำคัญของผู้ซื้อในใบไต่สวนใบนำ จึงมีสิทธิเพียงแต่นำ
มาขอรับโฉนดจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ตราบใดที่ยังไม่ได้รับโฉนดก็ถือว่าเป็นที่ดิน
มือเปล่า ถ้าปล่อยปละละเลยไม่ใช้สิทธิครอบครองอาจหมดสิทธิในที่ดินได้ ตามหลัก
กฎหมายว่าด้วยการครอบครอง

ตามข้อ ๒. หนังสือประเภทที่เป็นใบอนุญาตให้จับของนั้น หมายความว่า
ผู้ซื้อในหนังสืออื่น ๆ ได้รับอนุญาตให้จับของ และเจ้าทำประโยชน์ภายในเขตอำนาจ
กำหนด เพื่อเป็นทางนำไปสู่การได้กรรมสิทธิ์ผู้ซื้อในใบอนุญาต มัตถิที่จะหวงถน
บุคคลอื่นตามกำหนดเวลาแต่ชนิดของใบอนุญาต แม้ผู้ได้รับอนุญาตจะยังมีได้เข้า
ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดย สิทธิหวงถนมิให้บุคคลอื่นเข้ามาครอบครองที่ดิน
ของตนที่ได้รับอนุญาต ย่อมมีอยู่จนกว่าจะครบอายุตามใบอนุญาตนั้น แต่ถ้าได้เข้า
ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามกำหนดเวลาในใบอนุญาตแล้ว ย่อมก่อให้เกิดสิทธิ
ครอบครองตามกฎหมาย ถึงแม้ใบอนุญาตนั้นจะหมดอายุไปแล้วก็ตาม

ขอให้พึงเข้าใจว่า การจับของที่ดินกับการครอบครองที่ดินนั้นเป็นคนละ
ประเด็น กล่าวคือผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จับของ คงมีสิทธิแต่เพียงว่าตนมีโอกาสดำเนิน
ครอบครองดีกว่าผู้อื่น หรือมีสิทธิหวงถนมิให้บุคคลอื่นเข้ามาใช้สิทธิครอบครอง เพียง
แต่มีใบอนุญาตจับของจึงยังไม่ถือว่ามีสิทธิครอบครอง จะมีผลเมื่อได้เข้ายึดถือด้วย
เจตนาจะยึดถือเพื่อตน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๖๗

แต่เมื่อได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว แม้จะยังไม่ได้รับหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ ก็มีสิทธิครอบครองตามกฎหมาย ถ้าได้รับหนังสือรับรองการทำ
ทำประโยชน์แล้ว ก็เป็นเพียงแต่คงว่าที่ดินแปลงนั้นได้ทำประโยชน์แล้ว ซึ่งก่อให้เกิด
สิทธิครอบครองเป็นเงาตามค้ำมา

แต่อย่างไรก็ดี การมีสิทธิครอบครองและการตั้งสิทธิครอบครอง ก็จะต้อง
วินิจฉัยตาม ป.พ.พ. ว่าด้วยการครอบครอง เช่น การได้สิทธิครอบครองตามมาตรา
๓๓๖๘ การตั้งละแควนครอบครองตามมาตรา ๓๓๗๗ หรือการถูกแย่งการครอบครอง
ตามมาตรา ๓๓๗๕ มิได้ถือเอาอายุ ๒ ปีหรือ ๓ ปี ตามอายุของการทำประโยชน์ในที่
ดินสำหรับหนังสือที่เป็นใบอนุญาตนั้น ๆ แม้แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์กฎหมาย
ก็มีได้ตั้งนิษฐานไว้ว่า ผู้มีชื่อในสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองจะยังคงมีอยู่หรือตั้ง
สิทธิไปยอมแล้วแต่ขอเท็จจริงตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งต่างกับผู้มีชื่อในโฉนดกฎหมาย
ตั้งนิษฐานว่าเป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครอง (ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๗๓)

ตามข้อ ๓. เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หมายความว่า ผู้
มีชื่อในหนังสือนั้น เป็นผู้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ดู พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.
๓๒๘ มาตรา ๓๕ พระราชบัญญัติออกตราของชั่วคราว ร.ศ. ๓๒๓ มาตรา ๖ พระราช
บัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๓๘๘ มาตรา ๓๓ และประมวลกฎหมาย
ที่ดิน มาตรา ๓)

ทั้งนี้เมื่อตั้งนิษฐานของกฎหมายในเบื้องต้นว่า ผู้ใดมีชื่อในหนังสือ
สำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ย่อมเป็นเจ้าของและเป็นผู้กรรมสิทธิ์ และยังตั้งนิษฐานไว้ก่อน
อีกว่า เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองด้วย (ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๗๓) หากมีผู้ใดกล่าวอ้าง
โต้แย้งขึ้นมา ก็มีน้ำหนักน้อย ข้อตั้งนิษฐานของกฎหมายในเบื้องต้นนี้ จึงยังไม่ถือ

คำบรรยายประมวลกฎหมายที่ดิน

เป็นการเด็ดขาด เป็นแต่เพียง โยนหน้าที่น่าดับ ในกรณีที่เป็นความกัน เช่น ในกรณีที่
กล่าวอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ดินที่มีโฉนด ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๗๒
ในเบื้องต้นของต้นนิษฐานว่า ผู้มีชื่อในโฉนดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และได้ครอบครองอยู่
กล่าวอ้างจะต้องนำดับให้โดยความครบถ้วนตามหลักกฎหมายในมาตรา ๓๓๗๒ มิฉะนั้น
จะถือว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองไม่ได้

ถ้าเป็นหนังสือสำคัญอย่างเก่า เช่น ตราแดง, โฉนดสวน, โฉนดป่า
และหนังสือสำคัญสำหรับค้ำมาง ผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญเหล่านั้น ไม่มีบทกฎหมายสนับสนุน
ต้นให้ต้นนิษฐานคงที่กล่าวข้างต้น ซึ่งศาลฎีกาได้พิพากษาไว้หลายกรณีเป็นที่น่า
ถ้าผู้มีชื่อนั้นประพฤติก่อนเหมือนหนังสือว่าผู้เป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย แม้จะไม่มีชื่อใน
หนังสือสำคัญด้วย ก็ไม่ถือว่าผู้มีชื่อนั้นเป็นเจ้าของคนเดียว (ฎีกาที่ ๓๕๐/๓๓๘)

บางเรื่องศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญนั้นต้องได้เข้าครอบ
ครองที่ดินนั้นด้วย จึงจะมีกรรมสิทธิ์ เพียงแต่ลงชื่อไว้ในโฉนดและยังมีโฉนดที่ดินให้
ครอบครอง ห้ามกรรมสิทธิ์ไม่ ฎีกาที่ ๗๘๕/๓๒๗ “บิดามารดาตั้งชื่อบุตรในโฉนดแต่
ยังมีได้ยกให้บุตร ครั้นบิดาตาย มารดามีอำนาจเปลี่ยนชื่อบุตรเป็นของคนในโฉนดได้”

ฎีกาที่ ๒๕๕/๓๒๓ “เจ้าของที่ดินคนใดลงชื่อตนเองและชื่อผู้อื่นในหนังสือ
สำคัญด้วยกัน แต่ยังสามารถให้โฉนดและยังหาได้แบ่งที่ดินให้ผู้อื่นนั้นเข้าครอบครอง
ด้วยไม่ เจ้าของที่ดินนั้นยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นแต่ผู้เดียว ผู้อื่นที่มีชื่อในหนังสือสำคัญ
ด้วยห้ามกรรมสิทธิ์ไม่”

ฎีกาที่ ๗๐๕/๓๒๓ “พ่อแม่ทุกคนเปลี่ยนโฉนดลงชื่อลูกคนหนึ่ง แต่ยังสามารถ
ยกที่ดินให้ลูกเจ้าปกครองเป็นเจ้าของไม่ และไม่มอบโฉนดให้ยึดถือด้วย พ่อแม่ทำ
พินัยกรรมยกที่ดินให้คนอื่นหมด ลูกที่มีชื่อในหนังสือสำคัญไม่มีส่วนได้ที่ดินเลย”

ฎีกาที่ ๒๕๕/๓๒๗ “ถ้าเจ้าของที่ดินลงชื่อหลานในหนังสือสำคัญอย่างเก่า
หาได้ลงชื่อตนเองไม่ แต่ยังสามารถยกที่ดินและหนังสือให้แก่หลานไม่ ที่ดินนั้นยังเป็นของเจ้า
ของเดิมเจ้าของเดิมมีอำนาจทำพินัยกรรมให้ใครก็ได้”

ฎีกาที่ ๗๑๓/๒๕๒๒ "มารคามี่ที่ดิน เมื่อทำโฉนดลงชื่อตนกับบุตรในโฉนด
แล้วแบ่งสวนให้หนึ่งซีก คิดดินว่าเป็นของบุตรแต่หนึ่งซีก หาใช้กันอะไรก็ไม่"

ฎีกาที่ ๗๕๘/๒๕๕๕ "ต้องคนมีชื่อโฉนด การวินิจฉัยว่าเป็นสวนของใคร
เท่าใด ต้องอาศัยความประพฤติปกครองเป็นส่วนสำคัญโดยดีถือเป็นประมาณ กฎหมาย
หาบังคับไม่ว่า ต้องแบ่งเป็นสวนๆ เท่ากันเสมอ"

ฎีกาที่ ๕๘/๑๒๘ "เมื่อบิดามารดาได้ลงชื่อบุตรคนหนึ่ง ในหนังสือสำคัญ
ทรัพย์สิน แต่ยังไม่ได้มอบที่ดินให้ กรรมสิทธิ์รวมกันยังคงอยู่แก่บิดามารดาจนตลอด
ชีวิต เมื่อบิดามารดาตายแล้ว กรรมสิทธิ์จึงจะตกไปยังบุตรผู้มีชื่อ ในหนังสือสำคัญ
เหมือนหนังสือบิดามารดาทำพินัยกรรมยกให้ พี่น้องด้วยกันจะมาเถียงว่า ตนควรได้สวน
แบ่งในที่ดินนั้นเป็นมรดกไม่ได้"

ฎีกาที่ ๕๕๒/๑๒๗ "เมื่อเจ้าของที่ดินคนใดลงชื่อตนกับบุตรในโฉนดตราแดง
แต่ยังไม่แบ่งสวนให้แก่บุตรใด เจ้าของเดิมตาย ต้องแบ่งที่ดินเป็นสองส่วน เป็นของ
บุตรส่วนหนึ่ง เขาได้เป็นมรดกส่วนหนึ่ง"

ตามที่ยกฎีกาตัวอย่างมากข้างบนนี้ จะเห็นได้ว่า การมีชื่อในหนังสือ
สำคัญสำหรับที่ดินอย่างเก่า แตกต่างกับการมีชื่อในหนังสือสำคัญตามพระราชบัญญัติ
ออกโฉนดที่ดินและประมวลกฎหมายที่ดินอย่างไร

ตามที่กล่าวข้างต้นว่า การมีชื่อในหนังสือสำคัญแต่คงกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่าง
ใหม่ ผู้มีชื่อยอมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ แต่ถ้าเป็นกรณีเกี่ยวพันกับทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส
แล้ว ไม่ว่าในหนังสือสำคัญนั้นจะมีชื่อสามีหรือภรรยาตาม กฎของวินิจฉัยตาม
กฎหมายว่าด้วยสามีภรรยา ก็ตาม ป.พ.พ. บรรพ ๕ ว่าด้วยครอบครัว ก็ต่างก็ระหว่าง
สามีภรรยาด้วยกัน ฝ่ายใดจะถือว่าตนเป็นเจ้าของที่ดินนั้นแต่ผู้เดียว โดยเหตุที่ว่าตนมีชื่อ
ในหนังสือสำคัญนั้นแต่ผู้เดียวหาได้ไม่ ที่ดินที่มีชื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในหนังสือสำคัญ อาจ
เป็นดินส่วนตัว ดินเดิม หรือดินสมรสอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ แต่แต่การได้มาของทรัพย์สิน
นั้น (ดู ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๕๘)

แต่อย่างไรก็ดี ผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดินแล้ว ย่อมมีอำนาจในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๑๑๖ และมีอำนาจ จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินนั้นได้เต็มที่ การจำกัดอำนาจบางอย่างที่เกี่ยวกับดามักรยา เป็นเรื่องนอกขอบความสัมพันธ์ในทรัพย์สินระหว่างดามักรยาเท่านั้น การที่ดามักรยา บอกด้างการอื่นใดที่อภิปาได้ก่อให้เกิดขึ้นโดยมิได้รับความยินยอมจากดามันน ก็เป็น ด้ทช้อย่างหนึ่งของดามั ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๘ เท่านั้น ต่อเมื่อดามันนบอกด้างแล้ว การนั้นจึงเป็นโมฆะเดียนมาแต่ต้น แต่ถ้าทราบใตดามันยังมีได้บอกด้าง การนั้นก็เพียง โมฆะกรรม เป็นนิติกรรมที่สมบูรณ์ตามกฎหมาย แต่ว่าอาจไม่ผูกพันดินบริคณห์ เท่านั้น และจะเป็นโมฆะต่อเมื่อมีการบอกด้าง
