

คู่มือการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน

# ภาควิชาการที่ดิน



ความรู้

เกี่ยวกับการค้าที่ดิน



การควบคุม

การจัดสรรที่ดินเอกชน



การออกหนังสือ

แสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย



สาธารณสมบัติของแผ่นดิน



คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ



การจดทะเบียนสิทธิ

และนิติกรรม

กองฝึกอบรม กรมที่ดิน



**คู่มือ**

**การปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน  
(ภาควิชาการที่ดิน)**

## คำนำ

กรมที่ดินได้ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาบุคลากรในทุกสายงานของกรมที่ดิน เพื่อให้มีความรู้ ความสามารถเพียงพอที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนได้ และเพียงพอที่จะสอบเพื่อเลื่อนระดับด้วย กรมที่ดินจึงได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดินทั้งหมดรวม ๔ ภาควิชา คือ ภาควิชาการที่ดิน ภาควิชาการรังวัด ภาควิชาเฉพาะตำแหน่งของสายงานอื่น และภาควิชาความรู้ความสามารถทั่วไป ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้าราชการกรมที่ดินได้ใช้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงานและใช้เป็นตำราในการศึกษาหาความรู้ในงานของกรมที่ดินเพื่อเตรียมตัวสอบเลื่อนระดับได้อีกด้วย

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานครั้งนี้ กรมที่ดินได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นพิจารณา รวม ๔ คณะ แต่ละคณะประกอบด้วย รองอธิบดี หรือนายช่างใหญ่ เป็นประธาน มีผู้อำนวยการกองที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการ คือ คณะกรรมการจัดทำคู่มือการสอบคัดเลือกบุคคลเพื่อเลื่อนระดับของกรมที่ดิน แต่ละภาควิชาได้พิจารณาจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานฯ เสร็จแล้วก็ได้นำเสนอที่ประชุมกรมในวาระพิเศษ ซึ่งมีอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน รองอธิบดี นายช่างใหญ่ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เลขานุการกรม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร หัวหน้าหน่วยตรวจสอบภายใน พิจารณาปรับปรุงเนื้อหารายละเอียดของภาควิชาทั้ง ๔ ภาควิชาดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง บัดนี้คู่มือการปฏิบัติงานฯ ได้เสร็จเรียบร้อยแล้ว ได้แก่ คู่มือการปฏิบัติงานภาควิชาการที่ดิน ภาควิชาเฉพาะตำแหน่งของสายงานอื่น ภาควิชาความรู้ความสามารถทั่วไป ภาควิชาการรังวัด และสรุปย่อมติพิเศษของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน รวมเป็น ๕ เล่ม และกรมที่ดินจะได้อบรมหนังสือดังกล่าวนี้ให้สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และสำนักงานที่ดินอำเภอทั่วประเทศไว้ใช้ราชการ และจะจัดจำหน่ายให้ข้าราชการกรมที่ดินที่สนใจจะซื้อไว้เพื่อเตรียมตัวสอบเลื่อนระดับในราคาทุน

กรมที่ดินจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดินฯ เล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการและข้าราชการกรมที่ดินทั่วไป

กรมที่ดิน

# สารบัญ

	หน้า
- คำนำ	
- กองควบคุมธุรกิจที่ดิน	๑
- กองงานเลขาธิการคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ	๕๗
- กองจัดที่ดิน	๖๖
- กองทะเบียนที่ดิน	๙๔
- กองนิติการ	๒๙๓
- กองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐ	๓๓๙
- กองหนังสือสำคัญ	๔๗๙
- สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน	๕๖๘

# กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

หน้าว่าง

# สารบัญ

หน้า

## หมวดที่ ๑

การค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗	๕
๑. ความหมายของการค้าที่ดิน	๕
๒. การยื่นขออนุญาตค้าที่ดิน	๖
๓. ผู้มีอำนาจสั่งอนุญาตค้าที่ดิน	๗
๔. ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตค้าที่ดิน	๗
๕. บทกำหนดโทษ	

## หมวดที่ ๒

การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)	๘
๑. การกระทำที่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน	๘
๒. การพิจารณาว่ากรณีใดเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	๕
๓. วัตถุประสงค์ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)	๕
๔. ผู้ที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	๑๐
๕. การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	๑๐
๖. พนักงานเจ้าหน้าที่ในการอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	๑๑
๗. การพิจารณาของเจ้าหน้าที่	๑๑
๘. หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	๑๔
๙. การออกใบอนุญาตจัดสรร	๑๔
๑๐. การอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	๑๖
๑๑. หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องปฏิบัติเมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว	๑๖
๑๒. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการ ที่คณะกรรมการอนุญาต	๑๗
๑๓. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	๑๘
๑๔. การโอนใบอนุญาตในกรณีและผู้จัดสรรตาย	๑๘
๑๕. การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว	๑๕

	หน้า
๑๖. ค่าธรรมเนียมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	๑๕
๑๗. สรุปสาระสำคัญการประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)	๒๐
๑๘. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	๒๑

### หมวดที่ ๓

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๒
๑. เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๒
๒. หลักการของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๒
๓. คำจำกัดความ	๒๒
๔. การจดทะเบียนอาคารชุด และการเขียนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	๒๗
๕. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	๒๕
๖. การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง	๓๐
๗. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๓๑
๘. แบบและใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	๓๑
๙. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว	๓๒
๑๐. การอายัดห้องชุด	๓๓
๑๑. การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	๓๓
๑๒. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	๓๔
ใบแทรก พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	๓๕

# หมวดที่ ๑

## การค้าที่ดิน

### ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

#### ๑. ความหมายของการค้าที่ดิน

การค้าที่ดิน ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ได้ให้คำจำกัดความไว้ ดังนี้

“การค้าที่ดิน” หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน

การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้านั้น คำว่า “การค้าหากำไร” หมายถึง การประกอบอาชีพเพื่อหากำไร กล่าวคือ ชันด์นผู้ขายจะต้องประกอบกิจการขายที่ดินอยู่เป็นปกติธุระ และเมื่อประกอบอาชีพมีวัตถุประสงค์เพื่อหากำไรแล้ว แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่า ขาดทุนก็ยังอยู่ในความหมายของคำว่าการค้าหากำไรและยังหมายรวมถึง ผู้ขายซึ่งมิได้มีอาชีพค้าขาย แต่มีความประสงค์ที่จะหาหรือทำให้ได้มาซึ่งกำไรหรือผลประโยชน์เพิ่มขึ้นให้มากกว่าที่เคยลงทุนไป

ในเรื่อง “การค้าที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ ควรตีความโดยเคร่งครัดตามตัวอักษรว่า ต้องเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว และต้องได้มาในลักษณะที่จะจำหน่ายต่อไปเพื่อค้าหากำไร หรือที่อาจก่อให้เกิดกำไรด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/ว ๑๓๐ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๐๙) โดยพิจารณาถึงเจตนาของผู้ขอเป็นสำคัญ เช่น ถ้าผู้ขอเป็นนิติบุคคลยอมพิจารณาได้จากวัตถุประสงค์ที่จดทะเบียนไว้ ประกอบกับเจตนาในการที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ส่วนบุคคลธรรมดาให้พิจารณาโดยนัยเดียวกัน แต่หากเป็นที่ดินที่ก่อสร้างมาเองก็ตี ชื้อมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับก็ตี หรือซึ่งเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว แต่ไม่มีเจตนาเพื่อการค้า หรือเพื่อประโยชน์อื่นอันมิได้มุ่งค้าหากำไรก็ตี เช่น ชื้อไว้เพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัย หรือเพื่อทำการเกษตรกรรม เป็นต้น หรือได้มาโดยผลของกฎหมาย เช่น มรดก, ครอบครองปรปักษ์ หรือที่งอก เป็นต้น แม้จะจำหน่ายไปในลักษณะใด ก็ไม่ถือว่าเป็นการค้าที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว. ๒๒๒๗๗ ลงวันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๒๓, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๙๔๗ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๒๔ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๑/ว ๗๗๕๓ ลงวันที่

๒๙ มีนาคม ๒๕๒๕) ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงวัตถุประสงค์หรือเจตนาที่แท้จริงให้ชัดเจน โดยให้สอบสวนและเรียกเอกสารหลักฐานต่าง ๆ รวมทั้งเรียกบุคคลที่เห็นว่า เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำตามความจำเป็น หากสอบสวนแล้วเชื่อว่าไม่มีเจตนาหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการให้ผู้ขอ แต่ถ้าสอบสวนแล้วน่าจะเชื่อว่ามีเจตนาหลีกเลี่ยงฝ่าฝืนกฎหมาย ควรส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา ดำเนินการ

สำหรับแนวทางสอบสวนในกรณีที่ยังสงสัยว่า จะมีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อันเป็นการหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมายนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ควรสอบสวนด้วยความระมัดระวัง และโดยเต็มความสามารถ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว. ๑๗๒๕๒ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๙ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๔/ว. ๑๗๒๑๙ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๒๘)

## ๒. การยื่นขออนุญาตค้าที่ดิน

มาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้ว่า “บุคคลใดจะทำการค้าที่ดินต้องได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะรายที่ดินจากรัฐมนตรี ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการอนุญาตนั้น รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้”

จากบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า บุคคลใดมีความประสงค์จะค้าที่ดิน จะต้องได้รับอนุญาตก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนให้ได้ ในการยื่นคำขอค้าที่ดินนั้น ให้ผู้ประสงค์จะทำการค้าที่ดินยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) อีกทั้งต้องยื่นขออนุญาตเป็นการ “เฉพาะราย.....” หนึ่ง ๆ ต่อคำขอฉบับหนึ่ง (ซึ่งอาจประกอบด้วยที่ดินแปลงเดียว หรือหลายแปลงก็ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๒๖๐๐๖ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๓)

โดยให้ยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๘๔ พร้อมหลักฐานต่าง ๆ เช่น แผนผังที่จะขายหรือที่จะแบ่งขายหรือที่จะให้เช่าซื้อ, โครงการ และราคาที่จะขาย หรือราคาที่จะให้เช่าซื้อ, หลักฐานการจะได้มาซึ่งที่ดินที่ขออนุญาต เช่น สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำคำขอจดทะเบียน สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ทุกแปลงที่ขออนุญาต เป็นต้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๓๑๐๒ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐)

ในการพิจารณาอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน ถ้าพิจารณาแล้วเห็นว่า การค้าที่ดิน รายใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต้องให้ ผู้ขอทำการค้าที่ดินขออนุญาตจัดสรรที่ดินด้วย (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๔๗/๒๕๒๔ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๒๔)

เมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอและตรวจเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ครบถ้วนถูกต้องแล้ว ถ้าเป็นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาอนุญาต ส่วนคำขอในต่างจังหวัด ให้เสนอขออนุญาตต่อผู้ว่าราชการจังหวัด

### ๓. ผู้มีอำนาจสั่งอนุญาตค้าที่ดิน

ผู้มีอำนาจพิจารณาอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน คือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่รัฐมนตรีได้มอบให้อธิบดีกรมที่ดิน เป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตทำการค้าที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับการขออนุญาตทำการค้าที่ดินในเขตจังหวัดนั้น ๆ (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๖๙/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๓๕)

### ๔. ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตค้าที่ดิน

ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าที่ดินได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กล่าวคือ ค่าธรรมเนียมรายละเอียด ๕๐๐ บาท, ค่าอนุญาตไร่ละ ๒๐ บาท เศษของไร่ ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

### ๕. บทกำหนดโทษ

ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน ดังนี้

๑. มาตรา ๑๑๑ “ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๑๐๑ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามความในมาตรา ๑๐๒ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท หรือจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือทั้งปรับทั้งจำ”

๒. มาตรา ๑๑๒ นิติบุคคลใด ๆ

(๕) คำที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๑๐๑ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามความในมาตรา ๑๐๒ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

## หมวดที่ ๒

### การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน

#### ๑. การกระทำที่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน

ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

จากคำนิยามดังกล่าวจึงพอสรุปลักษณะและหลักเกณฑ์อันเป็นองค์ประกอบของการจัดสรรที่ดิน ดังนี้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔)

๑. ได้มีการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใด ๆ โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม

๒. การจัดจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และ

๓. ผู้จัดสรรได้มีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม กล่าวคือ ผู้จัดสรรโฆษณาหรือทำสัญญาว่าจะจัดให้มีถนนไฟฟ้าหรือประปา หรือได้มีการวางผังแบ่งแปลง อันมีลักษณะเป็นทางหรือถนน ได้มีการปักเสาไฟฟ้าหรือได้มีการขุดหรือวางท่อประปา ทำระบบระบายน้ำ เป็นต้น หรือจัดให้มีสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล หรือจะจัดให้มีหน่วยรักษาความปลอดภัย หรือจะจัดให้มีตลาดสดหรือศูนย์การค้า เป็นต้น

ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ หากฝ่าฝืนอาจได้รับโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๐, ๓๕)

## ๒. การพิจารณาว่ากรณีใดเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ในการพิจารณาว่า ผู้ขอที่ได้ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป โดยการขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม หรือมีการจัดจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางการพิจารณาไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/ว. ๗๓๖๗ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๒๕, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๗๘๐๙ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๙, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๐๐๑๔๕ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว. ๐๖๖๑๘ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๔๐

## ๓. วัตถุประสงค์ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองประชาชน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม ป้องกันการทุจริตฉ้อโกงของผู้จัดสรรที่ดิน และเป็น การวางแผนการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้มีคุณภาพมาตรฐาน และถูกต้องตามหลักการผังเมือง มีผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวมีผลใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศในราช-กิจจานุเบกษา วันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕) จึงมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๑๖

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ทำการจัดสรรอยู่ ก่อนแล้ว เว้นแต่ กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นให้อยู่ภายใต้บังคับ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ ด้วย (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๓๒) กล่าวคือ “สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการ ที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน จัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษา กิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุ ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ แต่หน้าที่ในการบำรุงรักษา นี้ มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด แห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต” แต่ถ้าผู้จัดสรรต้องการจะทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไป จะต้อง ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ต่อคณะ

กรรมการฯ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๓๒)

#### ๔. ผู้ที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ตามปกติผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินจะต้องขอและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก่อนจึงจะดำเนินการได้ เว้นแต่

๑. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์
๒. สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์
๓. การจัดสรรที่ดินของทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๒)

ต่อมาได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น โดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ได้โอนอำนาจหน้าที่ ตลอดจนกิจการบางส่วนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานอาคารสงเคราะห์ไปสังกัดการเคหะแห่งชาติ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ เป็นต้นไป ส่งผลให้ผู้ได้รับยกเว้นโดยไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ และบุคคลตาม (๓)

อนึ่ง ปัจจุบันได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๙ กล่าวคือ ในมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้การจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ตามมาตรา ๓๙ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)) แต่อำนาจในการพิจารณาการจัดสรรที่ดิน ซึ่งแต่เดิมเป็นของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแทน

#### ๕. การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้ประสงค์จะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องปฏิบัติ ดังนี้

๑. ต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งที่ดินตั้งอยู่
๒. ส่งหลักฐานและรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในข้อ ๑๑. แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) จำนวน ๖ ชุด พร้อมกับคำขอ หลักฐานและรายละเอียดดังกล่าวจะใช้สำเนาหรือภาพถ่ายก็ได้ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในประกาศ

ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕), ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖) และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว. ๑๙๗๕๔ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๐)

เมื่อยื่นคำขออนุญาตจัดสรรแล้ว ถ้าคณะกรรมการฯ ยังไม่ออกใบอนุญาตให้จัดสรรผู้จัดสรรจะโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาตไม่ได้ หากฝ่าฝืนมีโทษตาม ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๔๐

## ๖. พนักงานเจ้าหน้าที่ในการอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ในการอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คือ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| (๑) ปลัดกระทรวงมหาดไทย  | เป็นประธาน              |
| (๒) อธิบดีกรมที่ดิน     | เป็นรองประธาน           |
| (๓) ผู้แทนกรมการปกครอง  | เป็นกรรมการ             |
| (๔) ผู้แทนสำนักผังเมือง | เป็นกรรมการ             |
| (๕) ผู้แทนกรมที่ดิน     | เป็นกรรมการและเลขานุการ |

(๖) กรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๓)

## ๗. การพิจารณาของเจ้าหน้าที่

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับเรื่องราวขอจัดสรรที่ดินจากผู้ขอแล้ว มีขั้นตอนในการพิจารณาโดยแยกเป็น ๒ ส่วน คือ

- (๑) คำขอจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร
- (๒) คำขอจัดสรรที่ดินในต่างจังหวัด

สำหรับคำขอจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกองควบคุมธุรกิจที่ดินได้รับเรื่องราวคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และได้ตรวจสอบพิจารณาคำขอ หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการถูกต้องแล้ว ก็จะสรุปเรื่องเสนอคณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณาอนุญาตตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เมื่อคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีมติอนุญาตแล้วกองควบคุมธุรกิจที่ดินจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบ เพื่อแจ้งให้ผู้ขอจัดสรรที่ดินไปยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับ

อนุญาต และจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกัน กับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ ภายในกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต คณะกรรมการ จะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบใช้เงิน ที่คณะกรรมการฯ ได้ใช้จ่ายไปในการดำเนินการภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๓)

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธาน คณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้อย่างกล่าวในนามคณะกรรมการ

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์ แต่มีภาระผูกพันอยู่ ผู้ขอก็ต้องจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เมื่อผู้ขอได้จัดการ ในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานการค้ำประกัน การจัดให้มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือดำเนินการ ปลอดภาระผูกพันแล้วแต่กรณีเสร็จแล้ว กองควบคุมธุรกิจที่ดินก็จะได้นำเรื่องเสนอกรมที่ดิน เพื่อนำเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทย ในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงนามในใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อนำส่งให้แก่ผู้ขอต่อไป (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๒)

สำหรับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินในต่างจังหวัด เมื่อได้รับคำขอแล้วให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบเรื่องราวการขออนุญาตให้ถูกต้องครบถ้วน ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖) แล้ว ให้สรุปเรื่องราวการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยใช้แบบพิมพ์ (จ.ส. ๙) ไว้หน้าคำขอทุกชุดแล้ว นำเสนอคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณา

เมื่อคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ควรอนุญาตหรือไม่ควรอนุญาตให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ บันทึกความเห็นลงไว้ใน (จ.ส. ๙) พร้อมทั้งลงนามให้ครบทั้ง ๖ ชุด ก่อนที่จะส่งคำขอไปยัง กรมที่ดินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณา

ในกรณีที่คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า ควรให้ ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไข ให้บันทึกความเห็นนั้นไว้ในบันทึกการประชุมคณะอนุกรรมการฯ โดยยังไม่ต้องบันทึกความเห็นลงใน (จ.ส. ๙) และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการ

คณะอนุกรรมการฯ แจ้งความเห็นให้ผู้ขออนุญาตทราบ เมื่อผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขเสร็จแล้ว หรือรายได้ไม่ประสงค์จะแก้ไขและยืนยันให้คงไว้ตามคำขอเดิม ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขออนุญาตที่ยินยอมแก้ไข หรือไม่ประสงค์จะแก้ไขไว้เป็นหลักฐาน เสร็จแล้วนำเสนอคณะอนุกรรมการฯ พิจารณาอีกครั้งหนึ่ง เมื่อคณะอนุกรรมการฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นควรอนุญาตหรือไม่ควร อนุญาต หรือมีความเห็นยืนยันให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขตามความเห็นเดิมแล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ บันทึกความเห็นนั้นไว้ใน (จ.ส. ๙) พร้อมทั้งลงนามให้ครบถ้วนทั้ง ๖ ชุด เพื่อส่งกรมที่ดินดำเนินการต่อไปโดยให้คณะอนุกรรมการฯ ดำเนินการประชุมพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๔๕ วันนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้รับคำขอ เมื่อครบกำหนดเวลา ๔๕ วัน หากคณะอนุกรรมการฯ ยังมีได้นำเรื่องขอจัดสรรนั้นเข้าพิจารณาในที่ประชุมหรือประชุมพิจารณาไม่แล้วเสร็จให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรวบรวมเอกสารหลักฐานคำขอจัดสรรรายนั้นส่งกรมที่ดิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาดำเนินการ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๒๘๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๐) เมื่อกองควบคุมธุรกิจที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะได้พิจารณาเสนอให้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณา ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ พิจารณามีมติอนุญาต กรมที่ดินก็จะแจ้งให้จังหวัด เพื่อดำเนินการทำนองเดียวกับเรื่องขออนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร เสร็จแล้วจึงเสนอเรื่องให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยในฐานะ ประธานกรรมการลงนามในใบอนุญาต ต่อจากนั้นกรมที่ดินก็จะจัดส่งใบอนุญาตไปยังจังหวัด เพื่อดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และมอบใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแก่ผู้ขอต่อไป (หนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว ๗๒๕๓ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๕)

ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะมอบใบอนุญาตให้ผู้ขอรับไปนั้นจะต้องให้ผู้ขอชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อน และจัดแจ้งในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรทุกแปลงให้ปรากฏว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้ การจัดสรร (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๕) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖) และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๑๖)

โฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ นอกจากจะต้องจัดแจ้งตาม ระเบียบที่กล่าวแล้วจะต้องจัดแจ้งให้ทราบว่า เป็นที่สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙)

## ๘. หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินว่าจะควรอนุญาตหรือไม่นั้น คณะกรรมการจะต้องพิจารณาโดยอาศัยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทั่ว ๆ ไป เช่น

- (๑) ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน คือ เป็นผู้มีชื่อในที่ดินแปลงที่ขอจัดสรรนั้น
- (๒) ที่ดินนั้นต้องปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น เช่น ไม่ติดการจำนอง หรือมีบุริมสิทธิในที่ดินนั้น
- (๓) ที่ดินนั้นต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว
- (๔) จะต้องมิชนาคารหรือสถาบันการเงิน ซึ่งคณะกรรมการเห็นชอบเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้น ตามแผนผัง โครงการ ภายในเวลาที่กำหนด (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๒, ๑๓)

นอกจากคณะกรรมการจะต้องพิจารณา และคำนึงถึงหลักเกณฑ์ ๔ ประการ ตาม (๑) - (๔) ดังกล่าวแล้วจะต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง รวมทั้งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินอันเป็นหลักเกณฑ์โดยเฉพาะ อาทิเช่น การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน, ขนาดและเนื้อที่ทำการจัดสรร ได้แก่ ความกว้างยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร เป็นต้น ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า, ระบบการระบายน้ำ, ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, ระบบโทรศัพท์และบริการสาธารณะที่จำเป็น

อนึ่ง ในกรณีคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายก็ได้ (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๔)

## ๙. การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาคำขออนุญาตและมีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรร แล้วจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินทราบ เพื่อแจ้งให้ผู้ขอจัดสรรไปยื่นคำขอรังวัด แบ่งแยกที่ดินตามแผนผังที่ได้รับอนุญาต เมื่อผู้ขอจัดสรรจะขอรับใบอนุญาตจะต้องจัดส่ง

เอกสารต่าง ๆ ประกอบการออกใบอนุญาตจัดสรรไปยังกรมที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๓๒๖๘๕ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๘) ดังนี้

(๑) แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวน ๓ ชุด

(ถ้ามีแบ่งส่วนโครงการให้ประทับเลขลำดับการแบ่งส่วน ให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการฯ อนุญาต)

(๒) โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน จำนวน ๓ ชุด

(๓) รูปแผนที่รังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน (รว. ๙)

(๔) โฉนดแปลงคงเหลือ แปลงสาธารณูปโภค และแปลงแบ่งแยก (บางส่วน) ถ่ายเอกสาร ๑ ชุด พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมกับนำตัวจริงมาตรวจด้วย

(๕) ภาพถ่ายโฉนดแปลงการจำยอม หรือแปลงถนนสาธารณะ พร้อมบันทึกข้อตกลงจัดการจำยอม

(ต้องเชื่อมต่อกับโครงการจัดสรร, และสามารถผ่านออกถนนสาธารณะฯ ได้ตลอดแนว)

(๖) หนังสืออนุญาตให้เชื่อมต่อระบายน้ำ เชื่อมทาง พร้อมแบบแปลนการก่อสร้างใบอนุญาตระบายน้ำ

(๗) สัมปทานประกอบกิจการประปา และหนังสือรับรองปริมาณน้ำ และบันทึกถ้อยคำยินยอมไม่เก็บค่าน้ำประปาบาดาล (ถ้ามี)

(๘) รายงานผลการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อม (ถ้ามี)

(๙) เอกสารประกอบ ตามเงื่อนไขของมติคณะกรรมการ

(๑๐) สัญญาค้ำประกันพร้อมหนังสือมอบอำนาจธนาคาร ให้ลงนามในสัญญาค้ำประกันได้ (บวกเพิ่ม ๑๕% แล้ว)

(๑๑) หลักฐานการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างสะพาน (ถ้ามี) พร้อมแบบแปลน

(๑๒) ใบเสร็จรับเงินค่าดำเนินการจัดทำไฟฟ้าของทางราชการ

(๑๓) ใบเสร็จรับเงินค่าดำเนินการจัดทำประปาของทางราชการ พร้อมใบรับรองผลงาน

(๑๔) ภาพถ่ายระวางบริเวณตั้งแต่โครงการจนถึงถนนสาธารณะฯ

(กรณีมีคลองสาธารณะฯ พาดขวาง)

(๑๕) บันทึกตรวจสาธารณูปโภค ต้องรายงาน ถนน (ผิวจราจร), ทางเท้า, ระบบการระบายน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ), บ่อบำบัดน้ำเสียรวม (ถ้ามี), ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, รั้วป้องกันอุบัติเหตุ (ถ้ามี), แนวคันดิน (ถ้ามี), รั้วคอนกรีตรอบโครงการ (ถ้ามี), สะพาน (ถ้ามี)

(๑๖) ส่งสำเนาประมาณการราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ยังจัดทำไม่เสร็จ ในการส่งหลักฐานต่าง ๆ ไปให้กรมที่ดิน เพื่อพิจารณาออกใบอนุญาตนั้น เจ้าหน้าที่ที่จะต้องตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารต่าง ๆ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๓๒๖๘๕ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๘ เรื่องการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ส่วนกรณีที่ผู้จัดสรรอ้างว่า ได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้น ตามแผนผังและโครงการตามที่ขออนุญาตแล้ว จึงไม่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันนั้น คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้มีคำสั่งที่ ๒/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๖ แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและจัดทำสาธารณูปโภค โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวออกไปตรวจสอบ แล้วรายงานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในกรณีที่เรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ถ้าเรื่องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้ว ให้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ส่วนหลักเกณฑ์ในการประมาณการค่าใช้จ่ายและกำหนดเวลาในการจัดทำสาธารณูปโภค ในที่ดินจัดสรรนั้น ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๕๑๐๔ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๓๐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๒๙๕๖๑ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๙

## ๑๐. การอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๔)

ส่วนการยื่นอุทธรณ์ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗

## ๑๑. หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องปฏิบัติเมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปจากคณะกรรมการแล้วมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาตและแสดงแผนผัง โครงการ และวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน หากฝ่าฝืนอาจถูกลงโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ถ้าใบอนุญาตสูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันทราบการสูญหายหรือชำรุด (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๖)

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการ ให้ผิดไปจากที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตไว้ต้องยื่นคำขอแก้ไข และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๗)

(๓) เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๘)

(๔) ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ฯลฯ ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลตไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ เนื่องจากสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นนั้นตกอยู่ในการจ่ายอม โดยผลแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ทั้งสิ้น เว้นแต่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๓๐)

(๕) ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการหรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ (๓) หากฝ่าฝืนอาจได้รับโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๓๓ - ๓๔)

(๖) ผู้จัดสรรที่ดินจะโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการไม่ได้ ถ้าฝ่าฝืนอาจได้รับโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๓๕)

## ๑๒. การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต

เนื่องจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ เป็นเรื่องสำคัญเกี่ยวกับส่วนได้เสียของผู้ซื้อ ฉะนั้น เมื่อผู้จัดสรรได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ก็จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการตามที่ได้รับอนุญาต แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องแก้ไข

เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ เช่น เมื่อทางราชการมีการตัดถนนสายใหม่หรือมีการปรับปรุงผังเมืองในที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินจัดสรร เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตก็ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาตตามขั้นตอนและวิธีการ (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๗)

(ระเบียบกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๘ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๑๘ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๒๕๖๖ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๓๖)

### ๑๓. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทย กำหนดต่อคณะกรรมการโดยยื่นผ่านเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และคณะกรรมการจะอนุญาตในเมื่อได้พิจารณาเห็นว่า

- (๑) ผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร
- (๒) การโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และ
- (๓) ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้

ยินยอมในการโอนด้วยแล้ว

(๔) ผู้รับโอนยินยอมเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง คือ การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๓๐๐ บาท

อนึ่ง เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรย่อมตกไปยังผู้รับโอนทั้งสิ้น (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๒๗, ๒๘)

### ๑๔. การโอนใบอนุญาต ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๒๙)

(๑) ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้

(๒) ถ้าเป็นกรณีผู้จัดสรรที่ดินตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาทหรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ ภายในกำหนดเวลาตาม (๑) และ

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือ

(๔) ดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในข้อ ๑๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลมกล่าวคือ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการเองโดยผู้ค้ำประกันจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการได้ใช้จ่ายไปในการจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินรายนั้นทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

(๕) ในกรณีตาม (๑) เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่า ผู้ยื่นคำขอมีสสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

(๖) ถ้าปรากฏในภายหลังว่า ผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

(๗) ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดก หรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญา กับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญา นั้น (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๒๙)

## ๑๕. การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว

ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะทำการจัดสรรต่อไป ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอยกเลิกต่อคณะกรรมการ เมื่อคณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คณะกรรมการจะสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน และเมื่อยกเลิกแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกการยกเลิกในโฉนดที่ดิน (ปว. ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๓๑)

## ๑๖. ค่าธรรมเนียมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะต้องเสียค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ค่าใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๒๕ บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) ค่าโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๓๐๐ บาท

(กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๑๖)

**๑๗. สรุปสาระสำคัญของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ดังนี้**

- (๑) กำหนดลักษณะการกระทำใดที่ถือเป็นการจัดสรรที่ดินไว้โดยแจ้งชัด
- (๒) ไม่ใช่บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติและของทางราชการ หรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดที่ดินตามกฎหมาย
- (๓) มีการควบคุมในรูปคณะกรรมการเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน
- (๔) กำหนดวัตถุประสงค์ในการวางข้อกำหนดการจัดทำ แผนผัง โครงการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง
- (๕) ผู้ใดจะทำการจัดสรรที่ดินมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
- (๖) ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ คณะกรรมการจะออกใบอนุญาตให้ไม่ได้ เว้นแต่ผู้ขอจะได้จัดการให้มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อน
- (๗) ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคที่ยังไม่แล้วเสร็จเสียก่อน จึงจะออกใบอนุญาตให้ผู้ขอได้
- (๘) ผู้จัดสรรที่ดินจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
- (๙) ถ้ามิได้รับใบอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ผู้ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการจะดำเนินธุรกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นมิได้
- (๑๐) สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับใบอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้
- (๑๑) ไม่บังคับผู้ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบกิจการพาณิชย์ หรือที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน แต่ทั้งนี้ผู้นั้นจะต้องยื่นรายการและแสดงหลักฐานต่อคณะกรรมการไว้แล้วตามข้อ ๓๒

(๑๒) การจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตร กรมที่ดิน ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๑๗๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๓๓ เวียนแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่าไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) แต่ต้องสอบสวนพยานหลักฐานให้แจ้งชัดว่าเป็นการดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรอย่างแท้จริง โดยเฉพาะเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายแต่ละแปลงไม่ควรน้อยกว่า ๒ ไร่

(๑๓) สำหรับการจัดสรรที่ดิน ที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น เป็น น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. ก็ไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ด้วย ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๑๗๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๓๓ เวียนแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตามกรณีที่มีการนำ น.ส. ๓ มาขออนุญาตโฉนดที่ดินแล้วแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป โดยมีคำตอบแทนและมีคำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภค ฯลฯ ตามบทนิยามของการจัดสรรที่ดิน ข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตด้วย ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท ๐๖๐๕/ว ๓๑๓๑๑ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๕ เวียนแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบแล้ว

## ๑๘. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- (๑) กรมการผังเมือง เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน
- (๒) กรมทางหลวง เพื่อขออนุญาตเชื่อมทาง
- (๓) การไฟฟ้านครหลวง, ภูมิภาค เพื่อขอติดตั้งระบบไฟฟ้า
- (๔) การประปานครหลวง, ภูมิภาค เพื่อขอติดตั้งระบบประปา
- (๕) กรมทรัพยากรธรณี เกี่ยวกับการเจาะชุดบ่อบาดาล
- (๖) กรมโยธาธิการ เพื่อขออนุญาตสัมปทานจำหน่ายน้ำและการตรวจคุณภาพน้ำ
- (๗) กรมชลประทาน, เทศบาล, ที่ว่าการอำเภอ เกี่ยวกับการระบายน้ำลงแหล่งน้ำ

สาธารณะ

(๘) สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในกรณีการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมีพื้นที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่

## หมวดที่ ๓

### พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

#### ๑. เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โดยที่ในปัจจุบันปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ สมควรวางมาตรการควบคุมการตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

#### ๒. หลักการของพระราชบัญญัติ พอสรูปได้ คือ

๑. วางหลักในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โดยให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนบุคคล) แต่ละคนโดยเอกเทศ และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งต่างจากกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่อาจแบ่งแยกออกจากกันได้

๒. บัญญัติเกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินกลาง โดยให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อดูแลและรักษาทรัพย์สินกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินกลาง

๓. มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ให้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายโอน และเป็นหลักประกันใช้ยันกับบุคคลทั่วไปได้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒ และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๒ เป็นต้นไป (คือหลังจากประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ๑๘๐ วัน)

#### ๓. คำจำกัดความ

มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ วิเคราะห์ศัพท์ไว้

๑. “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยในอาคารชุดได้ ฯลฯ โดยสามารถแยกการ ถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ที่แยกออกได้นั้นต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ๒ ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าอาคารใด ไม่สามารถแยกทรัพย์สินออกเป็น ๒ ประเภท ได้ ก็ไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นอาคารชุด

การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงเดียว หรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้ ถ้าอาคารนั้นสามารถแยก การถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗)

๒. “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่ง ปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ทรัพย์สินส่วนบุคคล แยกออกเป็น ๒ ส่วน

๑. ห้องชุด

๒. สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถเฉพาะห้องชุดนั้น และที่ดินที่ใช้ปลูกสวนดอกไม้ หรือปลูกผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด ซึ่งจัดให้เป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของเจ้าของห้องชุดนั้น หรืออาจเป็นห้องใต้หลังคา ห้องใต้ดิน หรือที่ดินส่วนอื่น ๆ ซึ่งตกลงกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องอยู่ติดต่อกันกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ใช้สอย ให้เช่า หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดก็ได้ แต่อย่างไรก็ตามการใช้สิทธิ์ ต่าง ๆ ย่อมมีข้อจำกัด กล่าวคือ ตามมาตรา ๑๓ วรรคท้าย บัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุด จะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ มิได้ ซึ่งหมายความว่า เจ้าของห้องชุดถูกจำกัดสิทธิ์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลไว้ ๒ ประการ คือ

๑. จะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารไม่ได้

๒. กระทำการอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับไม่ได้

และตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดได้บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้”

๓. “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารแต่ละแห่งไม่ว่าจะเป็นอาคารประเภทใด หากมีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยสำหรับใช้อาศัยหรือประกอบกิจการอื่นใด โดยบุคคลสามารถเข้าไปถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลแล้ว ย่อมถือเป็นห้องชุด ห้องชุดอาจมีลักษณะแตกต่างกันออกไป

๔. “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง จึงแยกออกได้เป็น ๓ ประการ คือ

๑. ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า หรือบันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรงที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

๒. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด รวมถึงบริเวณที่ติดต่อกันด้วย เช่น สนามหญ้า และที่ปลูกต้นไม้ซึ่งอยู่ในบริเวณอาคาร เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในข้อบังคับอาคารชุดให้เป็นอย่างอื่น

๓. ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอื่น ได้แก่ เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องพิมพ์ดีด ลิฟท์ เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ สระว่ายน้ำ โรงเก็บรถร่วม

ทรัพย์สินที่กฎหมายบังคับไว้ว่า จะต้องเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (ตามมาตรา ๑๕)

คือ

๑. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด

๒. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความรื่นสวຍงาม และให้สถานที่นั้นอยู่อาศัย เป็นต้น

๓. โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา เสาเข็ม หลังคา ดาดฟ้า กันสาด ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ

อนึ่ง คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีคำวินิจฉัยในส่วนข้อ ๓. เพิ่มเติมว่า ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดที่รับน้ำหนักถือได้ว่าเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๔๘๘ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๓๘

๔. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปโภคที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง มุขลิ เป็นต้น

๕. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

๖. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

๗. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว อาจจะกำหนดให้ทรัพย์สินอื่นใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางอีกก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมมีไม่เท่ากันทุกคน ซึ่งตามมาตรา ๑๔ บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอดจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖”

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะติดไปพร้อมกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลเสมอ ตามมาตรา ๑๖ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้”

๕. “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า “หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเพื่อแสดงว่า ผู้มีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งมีอยู่ในห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในอาคารชุดนั้นด้วย

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะคล้ายกับโฉนดที่ดิน ซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายโอน หรือก่อภาระติดพันใด ๆ ก็ได้ ซึ่งสามารถใช้เป็นหลักประกันและใช้ยื่นกับบุคคลภายนอกได้

๖. “เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด แต่ละอาคารชุด เจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น หมายถึงเจ้าของห้องชุดทุกคน ซึ่งแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและต่างมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น ซึ่งต่างกับระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๗. “**นิติบุคคลอาคารชุด**” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ ตามกฎหมายกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้โอนและผู้ขอรับโอนยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๓๑ วรรค ๑)

นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล (ตามมาตรา ๓๓ วรรค ๑) มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม (มาตรา ๓๓ วรรค ๒)

ให้นิติบุคคลอาคารชุด มีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา ๓๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด)

๘. “**ข้อบังคับ**” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น นิติบุคคลนั้นจะต้องมีข้อบังคับเพื่อให้การบริหารงานของนิติบุคคลเป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับดังกล่าวจะต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อย ตามมาตรา ๓๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๙. “**พนักงานเจ้าหน้าที่**” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ ผู้ดำรงตำแหน่ง ดังต่อไปนี้

๑. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจเพิกถอน หรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติบุคคล และการจัดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒)

๒. เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ. ๒๕๒๒ สำหรับกรณีอื่นนอกจากข้อ ๑ เช่น รับคำขอและจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งออกไปแทน จดทะเบียนนิติบุคคล และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งจดทะเบียนเลิกอาคารชุด เป็นต้น

(คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

#### ๔. การจดทะเบียนอาคารชุด และการเขียนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การที่จะให้อาคารใดมีผลเป็นอาคารชุดและตกอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น จะต้องมีการนำที่ดินและอาคารมาจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ พ.ร.บ. อาคารชุด โดยให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารยื่นคำขอตามแบบ อ.ช. ๑ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่ดิน และอาคารนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน ๑ : ๕๐๐ หรือ ๑ : ๑๐๐๐ ตามความเหมาะสม

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารชุดใช้บังคับ

(๘) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี”

(กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ และ ๒)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะตรวจดูว่า ถ้ามีเจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิ์เหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอขึ้นพร้อมกับหนังสือแจ้งไปยัง

เจ้าหน้าที่ดังกล่าว ให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือ (มาตรา ๗) และจะต้องตรวจสอบตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๑๒๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๒๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๕๗๑๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๓๙

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนแล้ว ผู้ไปตรวจต้องบันทึกการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่า รายการใดไม่ถูกต้องควรแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามข้อ ๖ กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนอง แต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ โดยบันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา ๗ วรรคสาม และบันทึกจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ด้วย

ส่วนกรณีอาคารติดการจำนอง โดยไม่ครบถึงที่ดินห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

อนึ่ง ได้มีประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๓๙ และประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๙ ฉบับลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๓๙ กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป ซึ่งจะนำมาจดทะเบียนอาคารชุด โดยเฉพาะกรณีโครงการของเอกชนทั้งที่อยู่ในเขตท้องที่และนอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กล่าวคือ กรณีโครงการอาคารชุดอยู่ในเขตท้องที่ที่ต้องเสนอรายงานฯ ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ขอย้าย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือหากเป็นอาคารที่ใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯ ในชั้นการแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่น และชั้นขอจดทะเบียน

อาคารชุดแล้วแต่กรณี ส่วนกรณีโครงการอาคารชุดอยู่นอกเขตท้องที่ ให้เสนอรายงานฯ ในชั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดนั้นจะก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว (ตามมาตรา ๑๐)

ส่วนการเขียนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ถือปฏิบัติ ตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๕๗๑๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๓๙ ดังนี้

๑. การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒) ให้เขียนรูปส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๑๓ วรรคท้าย ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับ ให้แสดงแผนผังไว้ทุกระดับ และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในแผนผังแต่ละรูป สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นระเบียง ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ ให้แสดงแผนผัง และระบุคำว่า ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ กำกับแผนผังด้วย

๒. จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง กรณีจุดทศนิยมตำแหน่งที่สามมีจำนวนตั้งแต่ ๕ ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นไป ๑ เพิ่มให้จุดทศนิยมตำแหน่งที่สอง ถ้าต่ำกว่า ๕ ให้ปัดทิ้ง

๓. มาตรฐานแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

## ๕. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

แบ่งออกได้ ๓ ประการ คือ

๑. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ (มาตรา ๑๒)

๒. กรรมสิทธิ์เกี่ยวกับพื้นห้องและผนังกันห้องระหว่างห้องชุด ตามมาตรา ๑๓ วรรค ๒

๓. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง คือ กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์รวมอยู่ในทรัพย์สินกลางของอาคารชุดนั้น ตามอัตราส่วนที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด กล่าวคือ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ๆ (มาตรา ๑๔)

ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือ บังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้ (มาตรา ๑๖)

## ๖. การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และข้อบังคับ (มาตรา ๑๗)

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว จะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งยังมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการจดทะเบียนข้อบังคับไปพร้อมกัน ซึ่งข้อบังคับดังกล่าวเปรียบเสมือนกฎซึ่งนิติบุคคลจะต้องนำไปใช้ดำเนินการในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และใช้เป็นกฎเกณฑ์สำหรับให้เจ้าของร่วมทุกคนปฏิบัติ แต่ถ้าเจ้าของร่วมเห็นว่าข้อบังคับนั้น ๆ ไม่ยุติธรรมหรือไม่เหมาะสมด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม ก็อาจขอให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้โดยอาศัยอำนาจตามมติที่ประชุมใหญ่

ในการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ตามมาตรา ๓๒ วรรคท้าย)

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการจัดการเป็นผู้ทำการแทน อาจจะเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาก็ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการก็จะต้องมีการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ในฐานะผู้จัดการ (มาตรา ๓๕)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๖ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ (มาตรา ๓๗ วรรคแรก) นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งหมดภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อจากนั้น ให้มีการประชุมใหญ่ปีละครั้งเป็นอย่างน้อย (มาตรา ๔๒) ส่วนการลงคะแนนเสียงมติที่ประชุมในกรณีต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่บัญญัติในมาตรา ๔๓ - ๕๐

การดำเนินการดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนี้ จำเป็นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในหลายกรณีกฎหมายจึงได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมทุกคนที่จะต้องเฉลี่ยกันออกค่าใช้จ่ายตามส่วน ตามมาตรา ๑๘

เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา ๔๐

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ กฎหมาย  
ได้บัญญัติคุ้มครองให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ตามมาตรา ๔๑

นอกจากนี้ กฎหมายได้บัญญัติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษอีก ตามมาตรา ๔๓  
และมาตรา ๕๐

## ๗. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ห้องชุดเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือทำ  
นิติกรรม กฎหมายบัญญัติให้ทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่การจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำไม่ได้ จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตาม  
มาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการไถ่ถอนจำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งไว้ตามมาตรา ๒๒  
หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวม  
จึงจะกระทำได้ ตามมาตรา ๒๐ วรรค ๒

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขอต้องนำหนังสือ  
รับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย (มาตรา ๒๙ วรรค ๒) และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว  
มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม (มาตรา ๓๐)

(พ.ร.บ. อาคารชุดได้บัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ตามมาตรา  
๒๘ - ๓๐) และกรมที่ดินได้วางระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ  
ห้องชุดไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ หมวด ๔ ข้อ ๒๘ - ข้อ ๓๐)

## ๘. แบบและใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้เจ้าของขอออก  
ใบอนุญาติแทนได้ (มาตรา ๒๕) เมื่อได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ให้หนังสือ  
กรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น (มาตรา ๒๖) และ  
ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือ  
ชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของ  
ห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม (มาตรา ๒๗)

ส่วนวิธีปฏิบัติ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความใน  
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

## ๕. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

๑. อาคารชุดแต่ละอาคารจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด (พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ใช้บังคับ ๑ ตุลาคม ๒๕๓๔ ประกาศ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ประกาศราชกิจจานุเบกษา ๒๗ เมษายน ๒๕๔๒ ใช้บังคับ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒)

มาตรา ๑๕ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) นิติบุคคลที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๒. กรณีเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด อาคารจะต้อง

- ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวงและ

- มีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

สำหรับกรณีตามข้อ ๒ นี้ มีกำหนดใช้บังคับแก่ ๕ ปี คือ นับแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึง ๒๗ เมษายน ๒๕๔๗

**หมายเหตุ** อยู่ระหว่างการออกกฎกระทรวง

หลักฐานต่าง ๆ ที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตามมาตรา ๑๙ ทวิ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๗๙๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ หนังสือกรมที่ดิน จำนวนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๑๗๑๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๓ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๘๗ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ หนังสือกรมที่ดิน จำนวนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๘๑๘ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๔๓ และ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ส่วนกรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หรือบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๔๒๖ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๑ และเรื่องคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองห้องชุดหรือที่ดิน ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓

## ๑๐. การอายัดห้องชุด

มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการอายัดที่ดิน ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับแก่การอายัดห้องชุดโดยอนุโลม และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๓/ว ๑๐๓๕๓ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๒๕

## ๑๑. การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งตามมาตรา ๕๑ และการยกเลิกอาคารชุดให้ดำเนินการตามมาตรา ๕๒, ๕๓, ๕๔

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วจะต้องประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา ต่อจากนั้นก็จะต้องดำเนินการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมาย และหมายเหตุการยกเลิกอาคารชุดในสารบัญสำหรับจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอยกเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น เมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กฎหมายบัญญัติให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (มาตรา ๕๕)

เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา ๕๗) และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๒๒ หุ่นส่วนและบริษัท หมวด ๕ ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม (มาตรา ๕๙)

ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สมบัติที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น (มาตรา ๕๘)

เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา ๖๐)

## ๑๒. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาตรา ๑๐๔ ว่าด้วยอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำหนดราคาทรัพย์สินตามราคาตลาด มาตรา ๑๐๕ ว่าด้วยคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ และมาตรา ๑๐๖ ว่าด้วยการอุทธรณ์ราคาประเมินมาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียม ตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม (มาตรา ๖๒)

การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดกำหนดไว้ในกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) กฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๔๒) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

## ใบแทรก

## พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

## หลักการ

ปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

## เหตุผล

เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

## สรุปสาระสำคัญ

๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๔๕ ก ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา กล่าวคือ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓

๒. การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย กล่าวคือ กำหนดให้การจัดสรรที่ดินทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย เกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายนี้

๓. กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด โดยให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน และกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจหน้าที่ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและพิจารณาคำขออนุญาต ตลอดจนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ให้คณะกรรมการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ
๔. กำหนดให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน
๕. กำหนดให้ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง
๖. กำหนดให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการจัดให้มีและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
๗. เมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ และการก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
๘. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
๙. กรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องกระจายหนี้ที่จะได้รับชำระจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และเมื่อจะทำการโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการ ผู้ซื้อที่ดินมีสิทธิชำระหนี้ต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้โดยถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย แล้วนำหลักฐานที่แสดงว่าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขาย พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเดียวได้ และให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง
๑๐. กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้

๑๑. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

๑๒. กำหนดให้กฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

๑๓. กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ฯ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ฯ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

๑๔. กรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ฯ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่บำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

หน้าว่าง

กองงานเลขาธิการคณะกรรมการ  
จัดที่ดินแห่งชาติ

หน้าว่าง

## สารบัญ

	หน้า
หมวดที่ ๑ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ	๔๓
หมวดที่ ๒ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ	๔๕
หมวดที่ ๓ อำนาจหน้าที่ตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย	๔๖
๓.๑ การจำแนกประเภทที่ดิน	๔๘
๓.๒ การตอนสภาพที่สาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดให้ประชาชน	๕๔
๓.๓ ควบคุมการจัดที่ดินของหน่วยงานที่ดำเนินการจัดที่ดินตามกฎหมาย	๕๖
๓.๔ นโยบายที่ดิน	๖๓

หน้าว่าง

# องค์คณะและอำนาจหน้าที่

## ของ

### คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

#### หมวดที่ ๑

#### คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

ในสมัยโบราณ ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่ไม่สู้จะมีราคาเหมือนอย่างปัจจุบันนี้ บทกฎหมายที่เกี่ยวกับเรื่องที่ดินมีบัญญัติอยู่ในกฎหมายเก่า และกระจัดกระจายไม่เป็นหมวดหมู่ เช่น บัญญัติอยู่ในลักษณะเบ็ดเสร็จบ้าง ลักษณะอาญาหลวงบ้าง ในพระราชกำหนดเก่าบ้าง และยังมีกฎหมายที่ประกาศออกใช้เป็นคราว ๆ ตามกาลสมัย เช่น ประกาศรัชกาลที่ ๔ ต่อมา ผู้คนมากขึ้น ความต้องการที่ดินมีมากขึ้นราคาที่ดินก็ขยับสูงขึ้น จึงได้มีกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินเกิดขึ้นหลายฉบับ ทั้งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ตั้งแต่ฉบับที่ ๑ ถึงฉบับที่ ๗ จนถึงประมวลกฎหมายที่ดิน

แม้ประเทศไทยจะมีกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินใช้บังคับมาหลายฉบับ แต่ก็เปิดโอกาสให้ผู้ที่ต้องการที่ดินเข้าจับจองได้ แล้วจึงมาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งวิธีดังกล่าวนี้เท่ากับรัฐไม่ได้คุ้มครองช่วยเหลือประชาชนพลเมือง ดังนั้นในการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินจึงมีเจตนารมณ์ประการหนึ่งว่า รัฐจะเป็นผู้พิจารณากำหนดที่ดินให้คนจับจอง และรัฐมีหน้าที่ช่วยเหลือในการสาธารณูปโภค สาธารณูปการบางประการ ซึ่งเป็นเจตนารมณ์ของรัฐที่จะช่วยเหลือราษฎรที่เดือดร้อนให้มีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดินและทำประโยชน์เอง นอกจากนี้ หมายเหตุท้ายประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้กล่าวถึงเหตุผลในการใช้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายที่ดินว่า ในขณะนั้นได้มีกฎหมายว่าด้วยที่ดินอยู่หลายฉบับสมควรนำมาประมวลไว้ในที่เดียวกันและปรับปรุงเสียใหม่ ให้รัฐได้ดำเนินการจัดที่ดินโดยกว้างขวางเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ และประชาชน

เพื่อให้เจตนารมณ์ของรัฐบรรลุผลสมตามความมุ่งหมาย ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๔ จึงได้กำหนดให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ” ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขาธิการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งอีกไม่น้อยกว่าเก้าคน แต่ไม่เกิน

ยี่สิบคน โดยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดำรงตำแหน่งมีกำหนดเวลาสี่ปี ในวาระเริ่มแรกเมื่อครบกำหนดสองปี ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจับสลากออกจากตำแหน่งกึ่งหนึ่ง (มาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง)

หลังจากที่ได้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เป็นต้นมา คณะรัฐมนตรีก็ได้มีมติแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ประกอบด้วยรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงกลาโหม ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงเกษตร ปลัดกระทรวงสาธารณสุข อธิบดีกรมตรวจราชการแผ่นดิน อธิบดีกรมมหาดไทย เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา อธิบดีกรมโยธาเทศบาล อธิบดีกรมประชาสัมพันธ์ อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม อธิบดีกรมโลหกิจ อธิบดีกรมป่าไม้ อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดิน อธิบดีกรมทางหลวงแผ่นดิน และผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย (มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗)

#### การปรับปรุงองค์คณะกรรมการ

แม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะได้แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ไม่เกินยี่สิบคน) แต่ตามมาตรา ๑๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้กรรมการดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงสี่ปี นอกจากนั้นในวาระเริ่มแรกเมื่อครบกำหนดสองปีให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ จับสลากออกจากตำแหน่งกึ่งหนึ่ง ดังนั้นจึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๔ ปรับปรุงองค์คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเสียใหม่ ดังนี้

มาตรา ๑๔ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ” ประกอบด้วย รัฐมนตรีเป็นประธาน รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงกลาโหม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมประชาสัมพันธ์ อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ อธิบดีกรมทางหลวง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมทรัพยากรธรณี อธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร อธิบดีกรมป่าไม้ อธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้อำนวยการสำนักงบประมาณ เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการสำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบทเป็นกรรมการ อธิบดีเป็นกรรมการและเลขาธิการโดยตำแหน่ง และคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินเจ็ดคน ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง (ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕)

## หมวดที่ ๒

### อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

ในการใช้ประมวลกฎหมายที่ดินก็ด้วยเหตุผลว่า ขณะนั้นมีกฎหมายว่าด้วยที่ดินอยู่หลายฉบับ สมควรนำมาประมวลไว้ในที่เดียวกันและปรับปรุงเสียใหม่ให้รัฐได้ดำเนินการจัดที่ดินโดยกว้างขวาง เพื่อประโยชน์แห่งรัฐและประชาชน จึงได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติไว้ในมาตรา ๒๐ ดังนี้

(๑) วางโครงการจัดที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะให้บุคคลมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัย และประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพตามควรแก่สภาพ โดยให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภค และอื่น ๆ

(๒) วางโครงการเพื่อสงวนและบำรุงดิน

(๓) ประสานงานกับทบวงการเมืองซึ่งมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับที่ดิน

(๔) พิจารณาสงวนที่ดินตามความต้องการของทบวงการเมือง

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

(๖) วางระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ตาม (๑) (๒) (๓) (๔) และ (๕)

เนื่องจากที่ดินมีจำนวนจำกัด ในขณะที่ประชากรทวีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ความต้องการที่ดินทำกินเพิ่มความรุนแรงขึ้นตามลำดับ ที่ดินส่วนหนึ่งมีผู้ถือครองไว้โดยไม่ได้ทำประโยชน์หรือทำประโยชน์เพียงเล็กน้อย ที่ดินส่วนหนึ่งซึ่งทำประโยชน์มานานขาดการบำรุงรักษามีสภาพเสื่อมโทรมผลผลิตตกต่ำ ก่อให้เกิดการบุกรุกที่ดินสงวนหวงห้ามและพื้นที่ป่าไม้อย่างกว้างขวาง เพื่อขยายพื้นที่ทำกิน รัฐจำเป็นต้องจัดระเบียบการใช้ที่ดินและจัดหาที่ดินทำกิน ให้แก่ราษฎรที่ขาดแคลนและไร้โอกาสในการยึดถือครอบครองที่ดิน จึงได้มีการปรับปรุงองค์คณะและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ให้เอื้ออำนวยต่อการแก้ไขปัญหาที่ดินของประเทศโดยส่วนรวม

#### ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ครั้งแรก

การปรับปรุงอำนาจหน้าที่ครั้งแรกมีวัตถุประสงค์มุ่งหมายให้ครอบคลุมถึงการวางนโยบายการจัดที่ดิน การใช้ที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การถือครองที่ดิน การอนุรักษ์ดินและน้ำ และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นนโยบายที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สาม (พ.ศ. ๒๕๑๕ - ๒๕๑๙) จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย

ที่ดินมาตรา ๒๐ และมาตรา อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวเฉพาะมาตรา ๒๐ ดังนี้

“มาตรา ๒๐ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) วางนโยบายการจัดที่ดิน การใช้ที่ดิน หรือการพัฒนาที่ดิน
  - (๒) วางแผนการกำหนดบริเวณการใช้ที่ดิน การถือครองที่ดิน รวมทั้งการอนุรักษ์ดินและน้ำ
  - (๓) สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน
  - (๔) สงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน
  - (๕) อนุมัติโครงการการจัดที่ดินของทบวงการเมือง
  - (๖) ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้และกฎหมายอื่น
  - (๗) ปฏิบัติการเกี่ยวกับที่ดินตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย
  - (๘) มอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งในมาตรานี้แทนคณะกรรมการได้ตามที่เห็นสมควร
  - (๙) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น
  - (๑๐) วางระเบียบหรือข้อบังคับกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดินหรือเพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายนี้
- ระเบียบหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับประชาชนให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

### ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ครั้งที่สอง

ต่อมาในปี ๒๕๒๖ ได้มีการพิจารณาเห็นเป็นการสมควรโอนอำนาจหน้าที่ในการพัฒนาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวกับการสำรวจ จำแนก และทำสำมะโนที่ดินเพื่อให้ทราบถึงความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติและความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การวางแผนการใช้ที่ดิน การกำหนดบริเวณการใช้ที่ดิน และการกำหนดมาตรการอนุรักษ์ดินและน้ำ ไปเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพัฒนาที่ดิน และกรมพัฒนาที่ดิน และโดยที่เป็นการสมควรกำหนดวิธีการในการนำผลงานทางวิชาการด้านการพัฒนาที่ดิน เช่น มาตรการเพื่อการปรับปรุงดินและที่ดิน และมาตรการเพื่อการอนุรักษ์ดินและน้ำไปใช้ในการปฏิบัติการให้เป็นประโยชน์ต่อเกษตรกรรมของประเทศอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการพัฒนาที่ดินและกรมพัฒนาที่ดิน มีอำนาจหน้าที่ดังกล่าวตามกฎหมาย พร้อมกับประกาศใช้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๒๐ อีกครั้งหนึ่ง ดังนี้

“มาตรา ๒๐ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) วางนโยบายการจัดที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและหาเลี้ยงชีพ ตามสมควรแก่สภาพ

(๒) วางแผนการถือครองที่ดิน

(๓) สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน

(๔) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๕) อนุมัติโครงการการจัดที่ดินของทบวงการเมือง

(๖) ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้และกฎหมายอื่น

(๗) ปฏิบัติการเกี่ยวกับที่ดินตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย

(๘) มอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งในมาตรานี้แทนคณะกรรมการได้ตามที่เห็นสมควร

(๙) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

(๑๐) วางระเบียบหรือข้อบังคับกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดิน หรือเพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายนี้

ระเบียบหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับประชาชน ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

## หมวดที่ ๓

### อำนาจหน้าที่ตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติในปัจจุบัน ส่วนใหญ่เป็นเรื่องเกี่ยวกับการวางนโยบายการจัดที่ดิน อนุมัติโครงการและควบคุมการจัดที่ดินของหน่วยราชการที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดที่ดินตามกฎหมายต่าง ๆ เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ และพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ นอกจากนี้ยังมีอำนาจหน้าที่วางแผนการถือครองที่ดินเพื่อให้เกิดผลดีแก่เศรษฐกิจและสังคม สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน สงวนหวงห้ามที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และมีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการเกี่ยวกับที่ดินตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย ซึ่งปัจจุบันได้มอบหมายคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ รวม ๔ เรื่อง คือ

๑. มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ มอบหมายให้พิจารณาพื้นที่ที่จำแนกออกจากเขตป่าสงวนแห่งชาติและป่าไม้ถาวร ว่าพื้นที่ใดควรมอบให้หน่วยงานได้รับไปดำเนินการตามกฎหมาย

๒. มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ มอบหมายให้พิจารณาเรื่องถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชน

๓. มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๒๙ มอบหมายให้ควบคุมการจัดที่ดินของหน่วยงานที่ดำเนินการจัดที่ดินตามกฎหมาย

๔. มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๓๐ มอบหมายให้พิจารณาดำเนินการกำกับดูแลนโยบายที่ดินแห่งชาติ

จากมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว มีสาระสำคัญซึ่งควรจะทราบ ดังนี้คือ

### ๓.๑ การจำแนกประเภทที่ดิน

การจำแนกประเภทที่ดิน เป็นการสำรวจและพิจารณาแบ่งพื้นที่ป่าไม้ออกเป็นสองประเภท คือ ประเภทแรก กำหนดให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรเพื่อดำเนินการสงวนเป็นป่าสงวนแห่งชาติหรืออุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าต่อไป ประเภทที่สอง จำแนกออกจากป่าไม้ถาวรเพื่อเป็นที่ทำกินหรือเพื่อให้ใช้ประโยชน์อย่างอื่น

### ความเป็นมา

จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ นายกรัฐมนตรี ได้ปรารภว่าต้องการจะรักษาพื้นที่ประเทศไทยไว้เป็นป่าไม้ของชาติร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ประเทศไทย จึงให้กระทรวงมหาดไทยจัดทำโครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินทั่วประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจจำแนกประเภทที่ดินที่สมควรเก็บรักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวร กับที่ดินที่สมควรจัดให้ประชาชนเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ ซึ่งต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๐๓ อนุมัติให้กระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน และคณะอนุกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัด โดยให้มีหน้าที่ควบคุมรับผิดชอบดำเนินการให้เป็นไปตามโครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินของกระทรวงมหาดไทย

คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินได้รายงานผลการจำแนกประเภทที่ดิน ซึ่งได้กำหนดเขตป่าที่จะสงวนคุ้มครองเพื่อรักษาไว้เป็นสมบัติของชาติ และป่าที่จะจัดสรรเพื่อเกษตรกรรมและเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ ในท้องที่ ๖๐ จังหวัด (ยกเว้น ๑๑ จังหวัด

ที่ไม่มีพื้นที่ป่าไม้ ได้แก่ จังหวัดสิงห์บุรี จังหวัดอ่างทอง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี พระนครศรีอยุธยา จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสงคราม และจังหวัดนครปฐม) ต่อคณะรัฐมนตรีและคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ อันมีผลเป็นการประกาศเขตป่าที่จะสงวนคุ้มครอง และป่าที่จัดสรรเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ ในท้องที่ ๖๐ จังหวัด ป่าที่กำหนดไว้เป็นป่าไม้ดังกล่าว เรียกว่า “ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔”

ภายหลังจากมีมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ได้มีการสำรวจ ข้อมูลเกี่ยวกับดิน การถือครองที่ดิน การใช้ประโยชน์ในที่ดิน สภาพป่า ในพื้นที่ที่ได้มีมติให้ รักษาไว้เป็นป่าไม้และเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาว่า พื้นที่ซึ่งเคยมีมติรักษาไว้เป็นป่าไม้นั้น ส่วนใดสมควรจะรักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติตามเดิม หรือส่วนใดสมควรจะจำแนกออก เป็นที่จัดสรรเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อให้ใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ และมติคณะรัฐมนตรีครั้งใหม่ จะเป็นการยกเลิกมติคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๐๔ ต่อมา รัฐบาลเห็นว่า ควรปรับปรุงนโยบาย จำแนกประเภทที่ดินที่ได้ถือปฏิบัติมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๔ เนื่องจากสภาพการใช้ที่ดินและ ความต้องการที่ดินของประชากรมีมากขึ้น การเพิ่มของประชากรทำให้มีปัญหาการบุกรุกพื้นที่ ป่าไม้อย่างรุนแรง คณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ เรื่องนโยบาย การใช้และกรรมสิทธิ์ที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๒๖, วันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๒๖ และวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๒๗) ให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ร่วมกับหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องจัดทำโครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินอย่างละเอียด ภายใต้งานกำกับดูแลของ คณะกรรมการพัฒนาที่ดิน

กรมพัฒนาที่ดินเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบตามโครงการฯ ดังกล่าว และได้เริ่มดำเนินการ มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๖ โดยได้สำรวจสภาพของดิน ความเหมาะสมของดิน สภาพการใช้ที่ดิน สภาพเศรษฐกิจและสังคม จัดทำแผนที่การถือครองที่ดิน เสร็จแล้วสรุปผลดำเนินการเป็นรายป่า รายจังหวัด นำเสนอคณะอนุกรรมการจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัด คณะกรรมการพัฒนา ที่ดิน (โดยความเห็นชอบของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์) และคณะรัฐมนตรีตามลำดับ เพื่อ พิจารณาว่า พื้นที่ส่วนใดควรรักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรตามเดิม หรือพื้นที่ส่วนใดควรจำแนกออก เพื่อเป็นที่ทำกินของราษฎร หรือเพื่อให้ใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ และเมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติ อย่างใดแล้ว จะเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณามอบหมายให้ หน่วยงานต่าง ๆ รับผิดชอบดำเนินการต่อไป (มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ ข้อ ๖)

อย่างไรก็ดีในการพิจารณามอบหมายพื้นที่จำแนกให้หน่วยงานรับไปดำเนินการนั้น เนื่องจากตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ ข้อ ๖ กำหนดให้การจัดที่ดินของหน่วยงานต่าง ๆ ที่กำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบันให้ดำเนินการต่อไป แต่ไม่ให้ขยายพื้นที่ดำเนินการ ยกเว้นในกรณีการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการพัฒนาที่ดิน จึงทำให้หน่วยงานที่สามารถรับพื้นที่ไปดำเนินการได้มีเพียง ๒ หน่วยงาน คือ

(๑) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๒) กรมที่ดินดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยการจัดที่ดินแปลงเล็ก และการเดินสำรวจ

ดังนั้น หน่วยงานที่จัดที่ดินอยู่ก่อนแล้วตามกฎหมายอื่น เช่น กรมประชาสัมพันธ์ กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมที่ดิน (การจัดที่ดินแปลงใหญ่) จึงไม่อาจรับพื้นที่จำแนกไปดำเนินการได้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการมอบหมาย คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้กำหนดไว้ในการประชุม ครั้งที่ ๔/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๓๓ ดังนี้

(๑) พื้นที่ป่าชุมชนและที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน ควรมอบให้กรมที่ดินรับไปดำเนินการและออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

(๒) ที่ดินที่มีขนาดเล็กหรือเป็นชุมชน ที่อยู่อาศัย ควรมอบให้กรมที่ดินดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่ดินผืนใหญ่และเป็นที่เกษตรกรรม ควรมอบ ส.ป.ก. เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดิน

(๔) ปัญหาการดำเนินการจัดที่ดินของแต่ละหน่วยงานที่อาจลักลั่นกันนั้นให้ถือเป็นข้อยุติว่า เมื่อมอบพื้นที่ใดให้หน่วยงานได้รับไปดำเนินการแล้ว ให้ยึดถือแนวทางตามกฎหมายที่ให้อำนาจหน่วยงานเป็นหลัก มิฉะนั้นจะหาข้อยุติได้ยาก

(๕) ที่ดินแปลงใดที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมอบให้กรมที่ดินรับไปดำเนินการ พร้อมทั้งมีมติให้กรมประชาสัมพันธ์หรือกรมส่งเสริมสหกรณ์เข้าไปช่วยเหลือในการจัดสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานให้กรมที่ดินประสานงานกับสองหน่วยงานดังกล่าว เพื่อดำเนินการโครงการร่วมกัน ซึ่งจะทำให้การจัดที่ดินบรรลุผลสำเร็จเร็วยิ่งขึ้น

ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เป็นการจำแนกพื้นที่ป่า แต่โดยเหตุที่การใช้ถ้อยคำของคำว่า “ป่าจำแนก” “ป่าไม้ชั่วคราว” “ป่าไม้ถาวร” “ป่าไม้ถาวรของชาติ” และ “ป่าเตรียมการ” ยังสับสนจนทำให้เกิดปัญหาในการประสานงาน ซึ่งกรมป่าไม้ได้มีหนังสือแจ้งให้จังหวัดต่าง ๆ ทราบว่า ป่าดังกล่าวไม่มีเอกสารอ้างอิงเกี่ยวกับคำจำกัดความ แต่สามารถให้ความหมายในเชิงวิชาการหรือเชิงปฏิบัติการ ดังนี้

๑. คำว่า “ป่าจำแนก” หมายถึงพื้นที่ที่กำหนดไว้เป็นป่าไม้ ซึ่งได้จัดทำตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๐๓ แล้วนำเสนอคณะกรรมการจำแนกประเภทที่ดินประจำจังหวัด ในท้องที่ ๖๐ จังหวัด (ยกเว้น ๑๑ จังหวัด ที่ไม่มีพื้นที่ป่าไม้ คือ จังหวัดสิงห์บุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี นนทบุรี พระนคร ธนบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร สมุทรสงคราม และจังหวัดนครปฐม) โดยได้พิจารณาหมายเหตุพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นที่เห็นสมควรรักษาไว้เป็นเขตป่าไม้ ลงในแผนที่มาตราส่วน ๑ : ๑,๐๐๐,๐๐๐ แล้วเสนอคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน กระทรวงมหาดไทย และคณะรัฐมนตรีตามลำดับ ในที่สุดคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ เห็นชอบตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอป่าที่กำหนดไว้เป็นป่าไม้ดังกล่าว เรียกว่า “ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔” เป็นภาษาราชการ ซึ่งเป็นการเรียกที่ถูกต้อง ส่วนป่าจำแนกหรือป่าไม้ชั่วคราว มีความหมายเหมือนกับป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ แต่ไม่เป็นภาษาทางราชการ

๒. ภายหลังจากที่คณะรัฐมนตรีมีมติ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ตามข้อ ๑ แล้ว ต่อจากนั้นจะได้มีการสำรวจหาข้อมูลเกี่ยวกับดิน สภาพป่า การถือครองการใช้ประโยชน์ในที่ดินป่านั้น ๆ แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาว่าพื้นที่ส่วนใดที่จะรักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติ หรือส่วนใดที่จะจำแนกเป็นที่จัดสรรเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อให้ใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ โดยมติคณะรัฐมนตรีครั้งใหม่ก็จะยกเลิกมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ และให้ถือมติคณะรัฐมนตรีใหม่แทน พื้นที่ส่วนที่คณะรัฐมนตรีกำหนดไว้เป็นป่าไม้ถาวร เรียกว่า “ป่าไม้ถาวรของชาติ”

๓. คำว่า “ป่าเตรียมการ” หมายความว่า ป่าตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ หรือป่าไม้ถาวรของชาติ ซึ่งอยู่ระหว่างกรมป่าไม้ดำเนินการขอกำหนด ให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ

จากความในข้อ ๑ ข้อ ๒ และข้อ ๓ คำว่า “ป่าจำแนก” “ป่าไม้ชั่วคราว” “ป่าไม้ถาวร” “ป่าไม้ถาวรของชาติ” “ป่าเตรียมการ” และป่าตามมติคณะรัฐมนตรี จึงมีความหมายเหมือนกัน ดังนั้นในการติดต่อประสานงานกับหน่วยราชการอื่น ๆ ควรใช้ถ้อยคำเหมือน ๆ กันว่า “ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี” ทั้งนี้ เพื่อขจัดปัญหาที่จะก่อให้เกิดความสับสนอีกต่อไป (หนังสือกรมป่าไม้ ที่ กษ ๐๗๐๕ (๒)/๑๓๓๔๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๑)

อนึ่ง ป่าแต่ละประเภทดังกล่าวข้างต้นนั้น ผลในทางกฎหมาย เป็น “ป่า” ตามความหมายในมาตรา ๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ แก้ไขเพิ่มเติม

โดยพระราชบัญญัติป่าไม้ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งบัญญัติว่า “ป่า” หมายความว่า ที่ดินที่ยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมายที่ดิน ซึ่งป่าแต่ละประเภทนั้น แม้ว่าจะยังมิได้กำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ก็ตาม ประชาชนก็ไม่อาจจะเข้าครอบครอง หรือมีสิทธิในที่ดินได้

นอกจากความหมายของคำว่าป่าดังกล่าวแล้ว ยังมีความหมายของป่าที่ควรจะทราบ ดังนี้

“ป่า” หมายความว่า ที่ดินรวมตลอดถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลที่ยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมาย (พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗)

“ป่าชุมชน” หมายถึง พื้นที่ป่าไม้ที่เหลืออยู่ไม่เกิน ๕๐๐ ไร่ และไม่ติดกับป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าหรืออยู่ในพื้นที่ป่าโครงการที่ได้สัมปทานทำไม้ไว้สำหรับเป็นป่าชุมชน โดยให้องค์กรในระดับหมู่บ้าน ตำบล เช่น กรรมการหมู่บ้าน สภาตำบล เป็นผู้ดูแล (มติคณะกรรมการพัฒนาที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๓๐)

“ป่าสงวนแห่งชาติ” หมายถึง ป่าที่ได้กำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ มาตรา ๖ เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยออกเป็นกฎกระทรวงและมีแผนที่แนบท้าย

ในปัจจุบันนี้ได้มีการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ทรัพยากรและที่ดินป่าไม้ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติไว้ ดังนี้

๑. เขตพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ (ZONE C) หมายถึงพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่กำหนดไว้เพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ดิน น้ำ พันธุ์พืช และพันธุ์สัตว์ที่มีคุณค่าหายากเพื่อป้องกันภัยธรรมชาติอันเกิดจากน้ำท่วมและพังทลายของดิน ตลอดทั้งเพื่อประโยชน์ในด้านการศึกษา การวิจัย นันทนาการของประชาชนและความมั่นคงของชาติ พื้นที่ที่กำหนดเป็นพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ จำนวน ๘๘,๒๓๓,๔๑๕ ไร่

๒. เขตพื้นที่ป่าเพื่อเศรษฐกิจ (ZONE E) หมายถึง พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่กำหนดไว้เพื่อผลิตไม้และของป่า รวมถึงพื้นที่เศรษฐกิจตามนัยมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการกำหนดชั้นคุณภาพลุ่มน้ำและการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลน พื้นที่เพื่อการพัฒนาทรัพยากรป่าไม้และพื้นที่ประสานการใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างทรัพยากรป่าไม้กับทรัพยากรธรรมชาติ อื่น ๆ เช่น ทรัพยากรมนุษย์ ทรัพยากรแร่และทรัพยากรพลังงาน เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและความมั่นคงของชาติ ตลอดทั้งต้องไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จำแนก

ให้เป็นเขตพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ พื้นที่ที่กำหนดเป็นพื้นที่ป่าเพื่อเศรษฐกิจ จำนวน ๕๑,๘๘๗,๐๙๑ ไร่

๓. เขตพื้นที่ป่าที่เหมาะสมต่อการเกษตร (ZONE A) หมายถึง พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ที่มีสมรรถนะที่ดินเหมาะสมต่อการเกษตรหรือมีศักยภาพสูงในการพัฒนาด้านการเกษตร ตามผลการจำแนกสมรรถนะที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน รัฐสามารถพัฒนาความเป็นอยู่ของราษฎรได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งต้องไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจำแนกให้เป็นเขตพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ และเขตพื้นที่ป่าเพื่อเศรษฐกิจ พื้นที่ที่กำหนดเป็นพื้นที่ป่าเหมาะสมต่อการเกษตร จำนวน ๗,๒๒๒,๕๔๐ ไร่

(มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๓๕ และเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕)

“อุทยานแห่งชาติ” หมายถึง พื้นที่ที่สงวนไว้เพื่อคุ้มครองทรัพยากรธรรมชาติ โดยเฉพาะป่าไม้และสัตว์ป่า ตลอดจนทิวทัศน์ธรรมชาติที่สวยงาม และมีหัตถกรรม ให้คงอยู่ในสภาพธรรมชาติ โดยมีให้ถูกทำลายหรือเปลี่ยนไป หรือถูกใช้ไปในทางที่ผิด

“ป่าชายเลน” หมายถึง ระบบนิเวศที่ประกอบไปด้วยพืชพรรณนานาชนิดและสัตว์น้ำ นานาพันธุ์ที่ดำรงชีวิตอยู่ร่วมกันในสภาพแวดล้อมที่เป็นดินเลน น้ำกร่อย และมีน้ำทะเลท่วมถึงสม่ำเสมอ ซึ่งจะพบป่าชายเลนอยู่ทั่วไปตามบริเวณที่ราบชายฝั่งทะเล ปากแม่น้ำ ทะเลสาบ และรอบเกาะแก่งต่าง ๆ ป่าชายเลน เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ป่าโกงกาง โดยเรียกชื่อตามชนิดไม้ที่มีมากและมีบทบาทที่สำคัญที่สุดในระบบนิเวศป่าชายเลน

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนนี้ ได้มีการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ไว้ดังนี้

๑. เขตอนุรักษ์ หมายถึงพื้นที่ป่าชายเลนที่ห้ามไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ นอกจากจะปล่อยให้ป็นธรรมชาติเพื่อรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศ

ทั่วประเทศมีเนื้อที่ประมาณ ๔๒๖.๗๘ ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ ๒๖๖,๗๓๗ ไร่

๒. เขตเศรษฐกิจ แบ่งเป็น

๒.๑ เขตเศรษฐกิจ ก. หมายถึงพื้นที่ป่าชายเลนที่ยอมให้มีการใช้ประโยชน์เฉพาะกิจการด้านป่าไม้ เพื่อผลผลิตที่สม่ำเสมอตามหลักวิชาการป่าไม้

ทั่วประเทศมีเนื้อที่ประมาณ ๑,๙๙๖.๘๖ ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ ๑,๒๔๘,๐๕๖ ไร่

๒.๒ เขตเศรษฐกิจ ข. หมายถึง พื้นที่ป่าชายเลนที่ยอมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการพัฒนาด้านอื่น ๆ แต่ต้องคำนึงถึงผลดีผลเสียทางด้านสิ่งแวดล้อม

ทั่วประเทศมีเนื้อที่ประมาณ ๑,๓๐๐.๘๑ ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ ๘๑๓,๐๐๖ ไร่

(มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐)

ในการจำแนกประเภทที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน ในแผนที่จะปรากฏคำว่า “ที่ดินของรัฐ” และมีอักษรกำกับไว้ ทำให้เกิดความสงสัยว่าที่ดินนั้นเป็นที่ดินประเภทใด สามารถจะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ซึ่งกรมพัฒนาที่ดินได้แจ้งให้ทราบว่า เนื่องจากในปี พ.ศ. ๒๕๒๖ กรมพัฒนาที่ดินได้พิจารณาหาพื้นที่เข้าใจว่าอาจจะมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าเพื่อสำรวจและพิจารณาให้ส่วนราชการต่าง ๆ นำไปจัดสรรช่วยเหลือชาวไร่ชาวนา จึงได้หาและกำหนดรหัสชื่อเป็นที่ดินของรัฐ แปลง ก แปลง ข แปลง ค โดยลงไว้ในแผนที่จำแนกประเภทที่ดิน มาตรฐานส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ทั้งนี้ โดยอาศัยภาพถ่ายทางอากาศจากดาวเทียมที่ล่าสุดมาประกอบการพิจารณา ลงในแผนที่ ที่ดินของรัฐดังกล่าวข้างต้นจะมีอักษรนำกำกับข้างหน้า และตามด้วยตัวเลขดังนี้

๑. อักษร “ก” กำกับไว้หน้าหมายเลขแปลง คือ เป็นพื้นที่ไม่เคยสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน และอยู่นอกเขตป่าไม้ถาวรของชาติอยู่แล้ว แต่อาจจะมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าเหลืออยู่ก็ได้

๒. อักษร “ข” กำกับไว้หน้าหมายเลขแปลง คือ เป็นพื้นที่ที่ได้จำแนกไว้เป็นที่จัดสรรฯ ไว้แล้ว แต่ยังไม่มีส่วนราชการใดรับไปดำเนินการจัดสรรฯ และยังมีที่รกร้างว่างเปล่าเหลืออยู่

๓. อักษร “ค” กำกับไว้หน้าหมายเลขแปลงเป็นที่ดินที่ได้จำแนกไว้เป็นป่าไม้ถาวรของชาติ แต่อยู่นอกเขตที่กรมป่าไม้ประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติ หรืออุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ดังกล่าวข้างต้นยังเป็นป่าไม้ถาวรของชาติอยู่ แต่อาจจะมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าอาจนำไปจัดสรรฯ ได้ โดยขอเปลี่ยนแปลงมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะแห่งต่อไป

(หนังสือกรมพัฒนาที่ดิน ด่วนมาก ที่ กษ ๐๘๐๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือของกรมที่ดิน)

### ๓.๒ การถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดให้ประชาชน

โดยที่มาตรา ๘ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดว่าที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือเป็นที่ดิน

ที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองนั้น อาจถูกถอนสภาพหรือโอนไปเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่น หรือนำไปจัดเพื่อประชาชนได้ ในกรณีดังนี้

๑. ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่พลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

๒. ที่ดินซึ่งพลเมืองยังใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่ ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนได้จัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน

๓. ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมือง ถ้าทบวงการเมืองนั้นเลิกใช้ หรือไม่ต้องการหวงห้ามหรือสงวนต่อไป

คณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาวางนโยบายการจัดที่ดิน การใช้ที่ดินหรือการพัฒนาที่ดิน (ปัจจุบันคือคณะอนุกรรมการพิจารณาแนวทางและมาตรการเกี่ยวกับนโยบายที่ดิน) จึงได้เสนอต่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๒๕ ว่าการขอใช้และขอถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น หรือนำไปจัดให้ประชาชนนั้น มีความเกี่ยวข้องกับการจัดที่ดินให้ประชาชน คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติควรมีมาตรการเกี่ยวกับเรื่องนี้ เพื่อให้การถอนสภาพที่ดินมีความสอดคล้องกับนโยบายการจัดที่ดิน การใช้ที่ดินหรือการพัฒนาที่ดิน ในที่สุดคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ จึงได้มีมติว่า ก่อนที่จะอนุญาตให้บุคคลใดใช้ที่ดินของรัฐตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือก่อนที่จะขอถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชน ให้เสนอคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาก่อน

หลังจากที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้มีมติดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่าเรื่องการถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์มีปริมาณมาก ซึ่งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาวางนโยบายการจัดที่ดินการใช้ที่ดิน หรือการพัฒนาที่ดิน พิจารณาเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๒๖ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๖ ว่า ตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีอำนาจหน้าที่พิจารณาเรื่องการถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์ไว้ แต่ถ้าคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเห็นว่า เรื่องขอถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์ควรจะอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ พิจารณา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่ดินส่วนรวมก็อาจจะดำเนินการได้ โดยเสนอคณะรัฐมนตรีมอบหมายให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีอำนาจปฏิบัติตามมาตรา ๒๐ (๗)

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๒๖ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๖ แล้วมีมติว่า มาตรา ๒๐ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาวางนโยบายการจัดที่ดิน การใช้ที่ดิน หรือการพัฒนาที่ดินของประเทศโดยส่วนรวม การพิจารณาเรื่องการขอถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดให้ประชาชน แม้จะเป็นเรื่องนโยบายแต่ก็เป็นเรื่องพิเศษโดยเฉพาะ ซึ่งมีได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๐ จึงเห็นควรให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเสนอเรื่องการถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์ เพื่อนำไปจัดให้ประชาชนที่กระทรวงมหาดไทยเห็นสมควร ให้คณะรัฐมนตรีมอบหมายให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาเสนอความเห็นได้ตาม มาตรา ๒๐ (๗) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ มอบหมายให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาเรื่องถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์ เพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชน

ต่อมา กรมที่ดินได้เสนอขอให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาว่า เรื่องขอถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อมอบหมายให้ทบวงการเมืองนำไปจัดหาผลประโยชน์ โดยให้ราษฎรผู้บุกรุกเช่าจะต้องเสนอให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาด้วยหรือไม่ ซึ่งในเรื่องนี้มีความเห็นเป็นสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเห็นว่า ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่มอบหมายให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณา เรื่องขอถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชนเฉพาะรายที่กระทรวงมหาดไทยเห็นสมควร นั้น คำว่า “จัดให้ประชาชน” หมายถึง การจัดที่ดินเพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัย หรือทำมาหาเลี้ยงชีพ ไม่ว่าจะเป็นการจัดในลักษณะให้กรรมสิทธิ์ หรือให้สิทธิครอบครอง หรือการจัดให้ประชาชนโดยประการอื่น เช่น การจัดให้เช่า หรือการจัดให้ใช้ที่ดินโดยมีกำหนดเวลาก็ตาม และไม่ว่าจะเป็นการจัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายอื่นก็ตาม ส่วนอีกฝ่ายหนึ่งเห็นว่า คำว่า “จัดให้ประชาชน” หมายถึง การจัดที่ดินที่มุ่งให้ประชาชนมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามกฎหมายอื่นเท่านั้น การจัดที่ดินที่มีวัตถุประสงค์นอกเหนือจากนี้ไม่ใช่เป็นการจัดที่ดินตามมติคณะรัฐมนตรีที่มอบหมายให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณา ในที่สุดคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้พิจารณาเรื่องนี้ในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๒๙ เมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๙ แล้วมีมติว่า ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ ที่มอบหมายให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณา เรื่องขอถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชน ตามที่กระทรวงมหาดไทยเห็นสมควรนั้น คำว่า “จัดให้แก่ประชาชน” ต้องตีความอย่างกว้าง กล่าวคือ หมายถึงการจัดที่ดินเพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัย

หรือทำมาหาเลี้ยงชีพไม่ว่าจะเป็นการจัดในลักษณะให้กรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิครอบครอง หรือการจัดให้ประชาชนโดยประการอื่น เช่น การจัดให้เช่า หรือการจัดให้ใช้ที่ดินโดยมีกำหนดเวลา ก็ตาม และไม่ว่าจะเป็นการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายอื่นก็ตาม อย่างไรก็ตาม ในเรื่องการถอนสภาพที่ดินสาธารณะประโยชน์คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้กำหนดหลักการไว้อย่างหนึ่งว่า ที่ดินสาธารณะประโยชน์ที่ถูกบุกรุกเข้าไปทำประโยชน์เป็นหลักฐานมั่นคงแล้ว หากจำเป็นจะต้องถอนสภาพที่ดินนั้นแล้วก็จะไม่ให้กรรมสิทธิ์แก่ผู้ที่ถูกรุกรครอบครอง เพราะเท่ากับส่งเสริมให้ผู้กระทำผิดกลับได้ประโยชน์ ส่วนคนที่ไม่ได้ทำผิดกลับไม่ได้รับประโยชน์ เป็นการไม่ยุติธรรม ดังนั้น เมื่อจำเป็นต้องถอนสภาพแล้วก็จะจัดให้เช่าแทน (มติคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ครั้งที่ ๓/๒๕๑๗ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๑๗)

### ๓.๓ ควบคุมการจัดที่ดินของหน่วยงานที่ดำเนินการจัดที่ดินตามกฎหมาย

การที่คณะรัฐมนตรีได้มอบหมายให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีอำนาจหน้าที่ดูแลและพิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการและควบคุมการจัดที่ดินของทุกหน่วยงาน เนื่องจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้พิจารณาเห็นว่า ในปัจจุบันมีหน่วยงานของรัฐ ซึ่งรวมทั้งส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจได้ทำหน้าที่เกี่ยวกับการนำที่ดินของรัฐมาจัดให้แก่ประชาชนที่มาแห่งอำนาจในการดำเนินงาน หลักเกณฑ์ วิธีการและวัตถุประสงค์ของการจัดที่ดินของแต่ละหน่วยงานต่าง ๆ มีความแตกต่างกัน ซึ่งจำแนกส่วนที่สำคัญได้ ดังนี้

#### ๑. ที่มาแห่งอำนาจในการจัดที่ดิน

อำนาจที่หน่วยงานต่าง ๆ ทำการจัดที่ดินอยู่ในปัจจุบัน มีที่มา ๒ ทาง คือ

##### (๑) อำนาจที่มีกฎหมายรองรับ ได้แก่

- กรมที่ดิน อาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- กรมประชาสงเคราะห์และกรมส่งเสริมสหกรณ์ อาศัยอำนาจตาม

พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

- สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อาศัยอำนาจตาม

พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

(๒) อาศัยอำนาจมติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งของผู้นำรัฐบาล ได้แก่การจัดที่ดินของกรมชลประทาน การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบท องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก กรมป่าไม้ เป็นต้น

๒. การให้สิทธิในที่ดิน เมื่อผู้ที่ได้รับการจัดที่ดินได้เข้าทำประโยชน์และปฏิบัติ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขครบถ้วนแล้ว บางหน่วยงานจะให้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น การจัดที่ดิน ของกรมที่ดิน กรมประชาสงเคราะห์ แต่บางหน่วยงานจะไม่ให้กรรมสิทธิ์ แต่จะให้เพียงสิทธิ ทำกิน เช่น การจัดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติของกรมป่าไม้ หรือให้เพียงสิทธิการเช่า ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

๓. วัตถุประสงค์ในการจัดที่ดิน แต่ละหน่วยงานก็มีวัตถุประสงค์แตกต่างกัน เช่น เพื่อการปฏิรูปที่ดิน เพื่อสงเคราะห์บุคคลบางกลุ่ม เพื่ออพยพผู้ถูกน้ำท่วมเนื่องจากการ สร้างเขื่อนเก็บกักน้ำ

การที่แต่ละหน่วยงานต่าง ๆ กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการจัดที่ดินขึ้นนั้น อาจจะไม่สอดคล้องกับนโยบายจัดที่ดินโดยส่วนรวม บางหน่วยงานถ้าไม่ดำเนินการโดยให้มี กฎหมายรองรับแล้วอาจจะมีปัญหาในด้านการให้เอกสารสิทธิในที่ดินแก่ผู้ที่ได้รับการจัด จึง เป็นการสมควรอย่างยิ่งที่จะให้หน่วยราชการต่าง ๆ ที่จัดที่ดินดำเนินการไปในแนวทางเดียวกัน กล่าวคือ หน่วยงานใดจะจัดที่ดินแห่งใด ควรให้เสนอโครงการและแผนผังรวมทั้งข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินและพื้นที่ที่จะจัดนั้นให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นชอบ เสียก่อน ไม่ว่าจะเป็นการจัดที่ดินตามกฎหมายหรือตามมติคณะรัฐมนตรีหรือตามคำสั่งของ ผู้นำรัฐบาลก็ตาม เมื่อได้รับความเห็นชอบให้ดำเนินการและได้ดำเนินการไปอย่างไร ได้ผล ประการใดแล้ว ก็ให้แจ้งให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติทราบตามระยะเวลาที่สมควรต่อไป ในที่สุดคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีมติให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา (มติคณะ กรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ครั้งที่ ๘/๒๕๒๗ เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๒๗ และครั้งที่ ๑/๒๕๒๘ เมื่อวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๒๘)

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติรับไปพิจารณากำหนดกรอบ นโยบายและหลักเกณฑ์การจัดที่ดินเพื่อให้หน่วยงานที่มีหน้าที่ตามกฎหมายดำเนินการจัดที่ดิน ได้ตามอำนาจหน้าที่ภายใต้กรอบนโยบายและหลักเกณฑ์ดังกล่าว และเมื่อหน่วยงานใดจะจัดที่ดิน แห่งใด ก็ให้เสนอคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติทราบพร้อมทั้งหลักเกณฑ์และรายละเอียด หากหน่วยงานใดมิได้ดำเนินการตามกรอบนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการจัดที่ดิน แห่งชาติกำหนดให้กระทรวงมหาดไทยรายงานให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาด้วย (มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๒๙)

จะเห็นได้ว่า มติคณะรัฐมนตรีข้างต้นนี้เป็น การให้อำนาจคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ อีกชั้นหนึ่ง เพราะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายอื่นอยู่แล้ว และเพื่อการนี้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้วางระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๙) และฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๐) ว่าด้วยการควบคุมการจัดที่ดินของทบวงการเมือง เพื่อให้ทบวงการเมืองที่ประสงค์จะดำเนินการจัดที่ดินได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติ

เมื่อได้กล่าวเรื่องการจัดที่ดินมาบ้างแล้ว ก็อยากจะกล่าวต่อไปถึงความเป็นมาในการจัดที่ดิน และหน่วยงานที่จัดที่ดินตามกฎหมายในปัจจุบัน เพื่อให้ความเข้าใจในเรื่องนี้ชัดเจนยิ่งขึ้น

ความเป็นมาในการจัดที่ดินนั้น เนื่องจากตั้งแต่สมัยโบราณมาประเทศไทยก็มีพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่พึ่งพาเกษตรกรรมเป็นหลัก ที่ดินจึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการผลิต สมัยที่บ้านเมืองยังมีประชากรไม่มากและที่ดินยังมีความอุดมสมบูรณ์ ได้มีนโยบายส่งเสริมการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ โดยเปิดโอกาสให้ประชาชนกันสร้าง ทำเรื่องสวนไร่นาได้ตามกำลังความสามารถ และให้ที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้กันสร้างดังที่ปรากฏหลักฐานตามศิลาจารึกในสมัยสุโขทัย แม้ต่อมาสมัยกรุงศรีอยุธยาและรัตนโกสินทร์ตอนต้นก็ยังมียุทธศาสตร์การใช้ประโยชน์ในที่ดิน แต่มีการเรียกเก็บภาษีเป็นค่าตอบแทน ดังปรากฏความตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จและกฎหมายตราสามดวง

ในสมัยต่อมานโยบายการใช้และถือครองที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไปจากการที่เคยให้กันสร้างและจับจองทำประโยชน์ตามกำลังความสามารถ ก็มีการจำกัดขนาดและกำหนดกฎเกณฑ์วิธีการที่จะให้จับจองเพื่อช่วยเหลือประชาชนที่เดือดร้อนให้มีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและทำกินตามควรแก่สภาพ ดังนั้น ในปี พ.ศ. ๒๔๕๐ จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดตั้งสหกรณ์นิคมในเขตที่ดินหวงห้ามในท้องที่จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๔๕๐ โดยรัฐจะเป็นผู้พิจารณากำหนดที่ดินให้คนจับจอง และรัฐมีหน้าที่ช่วยเหลือ ในด้านปัจจัยพื้นฐาน ต่อมาได้มีการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินอีกหลายฉบับ และให้ยกเลิกกฎหมายฉบับที่ได้ประกาศใช้มาก่อน คือ พระราชบัญญัติจัดตั้งสหกรณ์นิคม พ.ศ. ๒๔๕๓ พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๕๕ และพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๐๔ ส่วนฉบับสุดท้ายที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่ให้อำนาจหน่วยราชการในการจัดที่ดินอีกหลายฉบับ คือ พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม พ.ศ. ๒๔๙๗ (ปัจจุบันยกเลิกไปแล้ว) ประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

การจัดที่ดินเพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินและปัญหาการใช้ที่ดิน ปัจจุบันมีหน่วยราชการหลักที่กฎหมายให้อำนาจรับผิดชอบการจัดที่ดินให้ประชาชนอยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพ ๔ หน่วยงาน คือ กรมที่ดินจัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรมประชาสงเคราะห์ และกรมส่งเสริมสหกรณ์ จัดตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จัดตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ นอกจากนี้ยังมีหน่วยราชการและหน่วยงานของรัฐที่ดำเนินการจัดที่ดินเฉพาะกิจเฉพาะโครงการ โดยอาศัยมติคณะรัฐมนตรีหรืออาศัยกฎหมายเกี่ยวกับการจัดที่ดินอีกหลายหน่วยงาน ซึ่งบางโครงการก็ดำเนินการเสร็จแล้ว

หน่วยงาน	โครงการที่จัด
๑. กรมที่ดิน ๒. กรมประชาสงเคราะห์ ๓. กรมส่งเสริมสหกรณ์ ๔. สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ๕. สำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบท	- โครงการจัดที่ดินผืนใหญ่ - โครงการจัดที่ดินแปลงเล็ก - โครงการนิคมสร้างตนเอง - โครงการนิคมสหกรณ์ - โครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม - โครงการหมู่บ้านสหกรณ์สันกำแพง เชียงใหม่ - โครงการหมู่บ้านสหกรณ์ห้วยสัตว์ใหญ่ ประจวบคีรีขันธ์
๖. องค์การบริหารส่วนจังหวัดเพชรบุรี	- โครงการจัดสรรที่ดินดอนขุนห้วย เพชรบุรี
๗. กรมป่าไม้	- โครงการจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร ในหมู่บ้านป่าไม้
๘. องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้	- โครงการหมู่บ้านป่าไม้
๙. กรมชลประทาน	- โครงการจัดที่ดินเพื่ออพยพราษฎร ออกจากเขตน้ำท่วมเนื่องจาก การสร้างเขื่อนชลประทาน
๑๐. การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	- โครงการจัดที่ดินเพื่ออพยพราษฎร ออกจากเขตน้ำท่วมเนื่องจาก การก่อสร้างเขื่อน
๑๑. องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก	- โครงการนิคมเกษตรกรรมทหารผ่านศึก

เนื่องจากการจัดที่ดินในปัจจุบันมีเพียง ๔ หน่วยงานหลักที่มีกฎหมายให้อำนาจ อีกทั้งรูปแบบการจัดที่ดิน หลักเกณฑ์ เงื่อนไข การให้สิทธิที่ดิน แตกต่างกันไป ดังแสดงไว้ตามตารางต่อท้าย

เนื่องจากการจัดที่ดินในปัจจุบันมีเพียง ๔ หน่วยงานหลักที่มีกฎหมายให้อำนาจ อีกทั้งรูปแบบการจัดที่ดิน หลักเกณฑ์ เงื่อนไข การให้สิทธิที่ดิน แตกต่างกัน จึงแสดงไว้ตามตารางต่อไปนี้

ประเภทกฎหมาย	จำนวนเนื้อที่	คำตอบแทน	หนังสือแสดงสิทธิ	ระยะเวลาห้ามโอน	หมายเหตุ
<b>๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน</b> - การจัดที่ดินแปลงใหญ่ (ม. ๒๗, ๓๐) - การจัดที่ดินแปลงเล็ก (ม. ๓๓)	ไม่เกิน ๕๐ ไร่	- ยังไม่ได้กำหนดไว้ แต่คณะกรรมการการจัดที่ดินแห่งชาติอาจกำหนดหลักเกณฑ์การชดเชยเงินในการจัดที่ดินตาม ม. ๒๗ (๔)	ใบจอง (น.ส. ๒) (น.ส. ๒ ก.)	๑๐ ปี  ๕ ปี	- กรณีออกไปจองในหรือหลัง ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ (ม. ๓๑) - กรณีออกไปจองก่อน ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือด้านสาธารณสุขไปรษณีย์ (ม. ๓๑)
<b>๒. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘</b>	ไม่เกิน ๕๐-๑๐๐ ไร่	- มีค่าตอบแทน (ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าเช่า เชื้อ หรือ ค่าชดเชย) ตาม ม. ๓๐	ส.ป.ก. ๔-๐๑	ตลอดไป	- เว้นแต่ที่ทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยตรง หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ สปก. (ม. ๓๙)
<b>๓. พระราชบัญญัติการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑</b> - นิคมสร้างตนเอง	ไม่เกิน ๕๐ ไร่	- มีค่าตอบแทน (ช่วยทุนที่รัฐบาลลงไปในการจัดนิคม) ตาม ม. ๑๐	น.ค. ๓ (เมื่อเป็นสมาชิกแล้ว ๕ ปี และชำระเงินช่วยทุนแล้ว ตาม ม. ๑๑)	๕ ปี	- นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ (ม. ๑๒)
- นิคมสหกรณ์	ไม่เกิน ๕๐ ไร่	- มีค่าตอบแทน (ช่วยทุนที่รัฐบาลลงไปในการจัดนิคม) ตาม ม. ๑๐	กสน. ๕ (เมื่อเป็นสมาชิกแล้ว ๕ ปี และชำระเงินช่วยทุนแล้ว ตาม ม. ๑๑)	๕ ปี	- นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ (ม. ๑๒)

### ๓.๔ นโยบายที่ดิน

การที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๓๐ เห็นชอบกับนโยบายที่ดินและมอบหมายให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาดำเนินการกำกับดูแลนโยบายดังกล่าว นั้น มีเหตุสืบเนื่องมาจากคณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติมีความเห็นว่า ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญในการพัฒนาชนบท เนื่องจากเป็นพื้นฐานในการเกษตรกรรม ซึ่งเป็นอาชีพของเกษตรกรส่วนใหญ่ในชนบท ประกอบกับได้ตระหนักถึงปัญหาที่ดินที่เป็นอยู่ในปัจจุบันว่า จำเป็นต้องได้รับการแก้ไขและปรับปรุง คณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติ จึงให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติว่าจ้างสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการกำหนดนโยบายที่ดินของประเทศโดยอยู่ในความดูแลของคณะอนุกรรมการที่ดิน

สำหรับสาระสำคัญของการศึกษา ได้ดำเนินการศึกษาโดยกำหนดวัตถุประสงค์ของนโยบายที่ดินให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนโยบายของประเทศ คือ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรที่ดิน เพื่อให้การกระจายรายได้มีความเท่าเทียมกันมากขึ้น เพื่อให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคม และเพื่อให้มีการอนุรักษ์ทรัพยากรที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์ในอนาคต และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ซึ่งคณะผู้ศึกษาได้แบ่งนโยบายที่ดินออกเป็น ๒ ด้านอย่างกว้าง ๆ คือ ด้านการใช้ที่ดินและการถือครองที่ดิน กำหนดแนวทางและแบ่งองค์ประกอบของนโยบายที่ดิน ออกเป็น ๔ เรื่องด้วยกัน เพื่อให้การศึกษาในการกำหนดนโยบายที่สามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์ คือ การจำแนกประเภทที่ดิน การอนุรักษ์ดินและน้ำ ที่ดินป่าไม้ ที่ดินป่าไม้ชายเลน การถือครองที่ดิน การปฏิรูปที่ดินและการจัดที่ดินนโยบายชาวเขา ระบบข้อมูลที่ดิน และระบบการบริหารงานที่ดิน โดยได้ศึกษาถึงนโยบายในการดำเนินงานในแต่ละด้าน ปัญหาในการดำเนินงานพร้อมทั้งแนวทางในการแก้ปัญหา

คณะอนุกรรมการที่ดินได้พิจารณารายงานการศึกษาแล้ว เห็นว่าการแก้ไขปรับปรุงปัญหาที่ดินและการพัฒนาที่ดินของประเทศไทยให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพนั้น จะต้องมียุทธศาสตร์ที่ดินที่มีเอกภาพชัดเจน ไม่ขัดแย้งกับนโยบาย กฎหมาย หรือมติต่าง ๆ ที่มีอยู่เพื่อเป็นแนวทางกำหนดหน่วยงานเกี่ยวกับที่ดินในการปฏิบัติงาน และเพื่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจเกิดความเป็นธรรมในสังคมและเกิดความมั่นคงสูงสุด คณะอนุกรรมการที่ดินจึงเสนอนโยบายที่ดินเพื่อเป็นนโยบายของรัฐบาลต่อคณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติ โดยจำแนกนโยบายที่ดินออกเป็นนโยบายเฉพาะด้าน คือ นโยบายที่ดินเพื่อเศรษฐกิจ นโยบายที่ดินเพื่อสังคม นโยบายที่ดินเพื่อการอนุรักษ์ นโยบายที่ดินเพื่อความมั่นคง และนโยบายพิเศษสำหรับ

ปัญหาชาวเขา ตลอดจนกลยุทธ์และมาตรการในการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุแนวทางที่กำหนดไว้ ซึ่งคณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๓๐ เห็นชอบกับนโยบายที่ดินดังกล่าว และมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยนำนโยบายที่ดิน รวมทั้งกลยุทธ์และมาตรการให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาดำเนินการ และคณะรัฐมนตรีได้ลงมติเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๓๐ เห็นชอบและอนุมัติให้ดำเนินการต่อไป ได้ตามมติคณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติ

ส่วนรายละเอียดของนโยบายที่ดิน กลยุทธ์และมาตรการ มีดังนี้

## นโยบายที่ดิน กลยุทธ์และมาตรการ

### ก. นโยบาย

#### ๑. นโยบายที่ดินเพื่อเศรษฐกิจ

##### ๑.๑ ที่ดินของเอกชน

ในที่ดินที่เอกชนถือครอง ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นที่ทำการเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยนั้น ให้มีนโยบายดังนี้

(๑) เร่งรัดออกเอกสารสิทธิในที่ดินที่เอกชนถือครองให้มีสิทธิครอบครองอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยให้ความสนับสนุนโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ซึ่งกำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

(๒) ปรับปรุงโครงสร้างระบบภาษีที่ดิน โดยกำหนดแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินในเขตการใช้ที่ดินต่าง ๆ ให้ตรงกับหลักวิชาการและข้อเท็จจริง กำหนดอัตราภาษีก้าวหน้าตามจำนวนเนื้อที่ถือครอง โดยไม่ให้กระทบกระเทือนต่อเกษตรกรขนาดเล็ก และกำหนดอัตราภาษีในอัตราที่สูงเพื่อจัดเก็บต่อผู้ที่ครอบครองที่ดินโดยละทิ้งไว้มิได้ใช้ทำประโยชน์ หรือมีไว้เพื่อประสงค์จะเก็งกำไร เพื่อเป็นมาตรการเสริมในการแก้ปัญหาการถือครองที่ดินจำนวนมากและมีได้ใช้ทำประโยชน์ ป้องกันการซื้อเพื่อการเก็งกำไร และช่วยให้รัฐมีรายได้เพิ่มขึ้นในการบำรุงรักษาวิสาหกิจพื้นฐานต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยให้แก่การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่นั้น ๆ

(๓) ออกกฎหมายคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อสงวนพื้นที่ทำการเกษตรที่มีความอุดมสมบูรณ์ไว้มิให้เปลี่ยนสภาพการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่น ๆ

(๔) เร่งดำเนินการพัฒนาการเกษตร โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น ๒ ส่วน คือ

- พื้นที่การเกษตรในเขตชลประทานประมาณ ๒๑ ล้านไร่ ให้ปรับโครงสร้างการผลิตสินค้าเกษตรบางชนิด เช่น ข้าว อ้อย และหาพืชชนิดใหม่มาปลูกแทน ลดต้นทุนในการผลิต และสร้างกิจกรรมที่เพิ่มมูลค่าของสินค้าเกษตร ซึ่งจะเป็นระบบเกษตรครบวงจร โดยสนับสนุนให้ภาคเอกชนเข้ามาร่วมในการพัฒนา

- พื้นที่เขตเกษตรน้ำฝน ในบริเวณพื้นที่ที่ดินมีความอุดมสมบูรณ์ ปริมาณน้ำฝนสม่ำเสมอ ให้มีการกระจายการผลิตโดยการปลูกพืชที่ให้ผลตอบแทนสูง เช่น ไม้ผลและไม้ยืนต้น และเร่งรัดการวิจัยในการเพิ่มผลผลิตของพืชให้สูงขึ้น ส่วนในบริเวณที่ดินไม่ค่อยเหมาะสมต่อการเกษตร ปริมาณน้ำฝนไม่สม่ำเสมอให้เลิกปลูกพืชที่ให้ผลตอบแทนต่ำ เร่งรัดการวิจัยเกี่ยวกับพันธุ์พืชที่จะนำมาปลูกทดแทน และระบบการปลูกพืชที่เหมาะสมกับแต่ละท้องถิ่น

(๕) ปรับปรุงและแก้ไขดินที่มีปัญหาพิเศษ เช่น ดินเปรี้ยว ดินเค็ม ดินยึดหดตัวสูง ดินทรายจัด ดินตื้น ซึ่งมีเนื้อที่รวมถึง ๖๘ ล้านไร่ โดยเร่งรัดดำเนินการวิจัยเพื่อหาวิธีแก้ไขและปรับปรุง ตลอดจนแนวทางในการนำที่ดินเหล่านี้มาใช้ประโยชน์ในอนาคต เพื่อแก้ปัญหาขาดแคลนที่ดินทำกิน

(๖) จัดทำโครงการอนุรักษ์ดินและน้ำ โดยใช้วิธีการที่ไม่ยุ่งยากและลงทุนน้อย สามารถถ่ายทอดให้เกษตรกรแต่ละรายสามารถนำไปปฏิบัติได้เอง โดยรัฐเป็นผู้ให้คำแนะนำทางด้านวิชาการ ส่วนในพื้นที่ที่มีปัญหารุนแรงเกินขีดความสามารถของเกษตรกรนั้น ให้รัฐเป็นผู้ดำเนินการ

(๗) เร่งรัดดำเนินการและประกาศใช้ผังเมืองรวมที่อยู่ในระหว่างดำเนินการให้แล้วเสร็จ เพื่อให้การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและชุมชนตรงกับหลักการวางผังเมืองและให้รัฐและเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาภาคและเมืองหลัก

## ๑.๒ ที่ดินในเขตป่าไม้

(๑) ให้มีการพัฒนาในเขตป่าเศรษฐกิจ จำนวน ๘๐ ล้านไร่ โดยเน้นหนักให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนา โดยเฉพาะในการปลูกสร้างสวนป่า

(๒) เพิกถอนสภาพป่าไม้ถาวรและป่าสงวนแห่งชาติบริเวณที่ราษฎรบุกรุกเข้าอยู่อาศัยจนมีอาคารบ้านเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างถาวร หรือเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ และให้กรรมสิทธิ์แก่ผู้ที่ครอบครองอยู่ในปัจจุบัน ตามขั้นตอนที่เหมาะสมและตามสภาพของพื้นที่

(๓) แบ่งพื้นที่ป่าชายเลน จำนวน ๑.๖๗ ล้านไร่ ออกเป็นเขตสงวน เขตอนุรักษ์ และเขตพัฒนาอย่างชัดเจน และดำเนินการพัฒนาตามเขตที่กำหนดไว้

## ๒. นโยบายที่ดินเพื่อสังคม

จากข้อมูลที่มีอยู่ มีจำนวนประชากรไม่น้อยกว่า ๒.๕ ล้านครอบครัว หรือ ๑๒ ล้านคน มีปัญหาในเรื่องที่ดินทำกิน ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็นผู้บุกรุกทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ผู้เช่าที่ดินและผู้ไร้ที่ดินทำกิน เป็นต้น ประชากรเหล่านี้มีความอ่อนแอทางเศรษฐกิจและมีสภาพยากจน และเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานในเรื่องที่ดินทำกิน ให้สามารถเลี้ยงชีพได้ตามอัตภาพ โดยมีนโยบายดังนี้

### ๒.๑ โครงการจัดที่ดินที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

(๑) ให้กรมประมงและกรมส่งเสริมสหกรณ์เร่งรัดดำเนินการจัดที่ดินที่ยังเหลืออยู่ประมาณ ๑.๘ ล้านไร่ ให้แล้วเสร็จภายในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๖ โดยให้ความสำคัญกับการสำรวจจริงวัด การบรรจุสมาชิกนิคมและการออกเอกสารสิทธิ

(๒) เร่งดำเนินการปฏิรูปที่ดินในเขตที่ดินของเอกชนที่ประกาศเขตปฏิรูปไว้แล้ว และในที่ดินของรัฐ ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๐ ปี และ ๑๕ ปี ตามลำดับ โดยในที่ของรัฐให้เร่งกระจายสิทธิการถือครองเป็นอันดับแรกก่อนการพัฒนา และขยายการปฏิรูปที่ดินในที่ของเอกชนให้มากขึ้น

(๓) ให้ดำเนินโครงการ สทก. ให้แล้วเสร็จภายในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๖ โดยใช้ผลการจำแนกประเภทที่ดินเป็นหลักในการดำเนินงาน และปรับปรุงระบบแผนที่ให้เป็นระบบเดียวกัน

(๔) ทบทวนและแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ มติต่าง ๆ และองค์กรในการจัดที่ดิน เพื่อแก้ไขความแตกต่างในด้านสิทธิที่ดิน ขนาดของที่ดิน ระดับในการพัฒนาและปัญหาในการจัดที่ดิน

### ๒.๒ โครงการจัดที่ดินในอนาคต

(๑) นำพื้นที่ป่าไม้ที่ถูกบุกรุกที่หลีกเลี่ยงจากการกำหนดเป็นพื้นที่ป่าอนุรักษ์และป่าเศรษฐกิจ ที่สาธารณประโยชน์ และที่รกร้างว่างเปล่าที่มีประชาชนบุกรุกเข้าทำกินมาจัดให้แก่ราษฎร โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของดินเป็นหลัก

(๒) ในพื้นที่ที่กรมป่าไม้ดำเนินการโครงการ สทก. ไว้แล้ว และอยู่นอกเขตที่กำหนดให้เป็นป่าไม้ตามนโยบายการป่าไม้แห่งชาติ ให้ดำเนินการจัดโครงการที่ดินทำกินต่อไป โดยทำการปรับปรุงระบบแผนที่ในส่วนที่ดำเนินการไปแล้ว ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๕ ให้เป็นระบบเดียวกันกับกรมที่ดิน ทำการโยกย้ายเกษตรกรที่อาศัยทำกินอยู่ในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมต่อการเกษตร หรือเขตสงวนหวงห้ามไปอยู่ในที่ที่เหมาะสม พื้นที่ส่วนนี้ควรยึดหลักให้สิทธิการ

ทำประโยชน์ประมาณ ๕ - ๑๐ ปี เพื่อให้การพัฒนาปัจจัยพื้นฐานโดยรัฐเสร็จสิ้น จึงจะให้กรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับพื้นที่ที่จะดำเนินการจัดที่ดินส่วนอื่น ๆ โดยหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการระดับชาติ ซึ่งได้เสนอให้มีการจัดตั้งขึ้นในอนาคต เป็นผู้ดำเนินการในพื้นที่ส่วนนี้ต่อเนื่องจากกรมป่าไม้

(๓) ให้มีการพัฒนาปัจจัยขั้นพื้นฐานควบคู่ไปกับการจัดที่ดิน

(๔) ชลอการให้กรรมสิทธิ์ที่ดินในระยะแรก โดยควรให้สิทธิการทำประโยชน์ประมาณ ๕ - ๑๐ ปี แล้วจึงให้กรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์ หรือกำหนดเงื่อนไขที่เหมาะสม

(๕) ให้จัดทำโครงการ เป้าหมาย และแผนงานรวมจัดที่ดินของประเทศและแบ่งให้แก่แต่ละหน่วยงานรับผิดชอบตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ให้ดำเนินงานหลังจากได้มีการปรับปรุงการจำแนกประเภทที่ดิน และกรมป่าไม้กำหนดพื้นที่ป่าไม้ จำนวน ๑๒๘ ล้านไร่เสร็จแล้ว

(๖) ปรับปรุงการเรียกเก็บเงินค่าพัฒนาที่ดินในการจัดที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๐ ให้สูงขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมที่ได้นำภาษีอากรจากส่วนอื่น ๆ มาใช้จ่ายในการจัดที่ดินและก่อให้เกิดภาวะผูกพันในที่ดินและสอดคล้องกับโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่จัดซื้อที่ดินมาแล้วให้เกษตรกรเช่าซื้อ

(๗) จัดตั้งสถาบันการเงินในรูปของธนาคารที่ดิน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสนับสนุนการดำเนินงานจัดที่ดิน และการปฏิรูปที่ดิน เพื่อให้การจัดที่ดินและการปฏิรูปที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวดเร็ว และช่วยให้ราษฎรที่ไร้ที่ดินได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง ตลอดจนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

### ๓. นโยบายที่ดินเพื่อการอนุรักษ์

กำหนดให้มีพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์ จำนวนร้อยละ ๑๕ ของเนื้อที่ของทั้งประเทศ หรือประมาณ ๔๕ ล้านไร่ ซึ่งจะรวมถึงเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และเขตต้นน้ำลำธาร โดยมีนโยบาย

(๑) ให้มีการป้องกัน ควบคุมการบุกรุกทำลายต้นน้ำลำธารอย่างเข้มงวดและเร่งรัดการปลูกป่าทดแทน ตลอดจนดำเนินการวิจัยเพื่อหาวิธีการฟื้นฟูเขตต้นน้ำลำธาร

(๒) จัดทำแผนแม่บทในการพัฒนาเขตอุทยานแห่งชาติ จำนวน ๑๖ ล้านไร่ ให้สามารถใช้เป็นทั้งอุทยานแห่งชาติ และสถานที่ท่องเที่ยวพักผ่อน และส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา

(๓) ทบทวน แกไขกฎหมาย ระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนรวมเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าเข้ากับเขตอนุทยานแห่งชาติ เพื่อให้การจัดการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

#### ๔. นโยบายที่ดินเพื่อความมั่นคง

กำหนดให้มีการใช้ที่ดินส่วนหนึ่งเพื่อกิจการที่สนับสนุนความมั่นคงของชาติ นอกเหนือจากที่ดินที่ใช้ในราชการทหารในปัจจุบัน เพื่อจัดตั้งเป็นนิคมชายแดนหรือโครงการเพื่อความมั่นคงในพื้นที่ต่าง ๆ ตามความเหมาะสม

#### ๕. นโยบายชาวเขา

โดยที่ปัญหาเกี่ยวกับชาวเขาที่เป็นอยู่ในขณะนี้มีความเกี่ยวพันกับเศรษฐกิจ สังคม การอนุรักษ์ และความมั่นคงของชาติเป็นอย่างมาก จึงไม่สามารถกำหนดนโยบายในการแก้ปัญหาเกี่ยวกับชาวเขาไว้ในนโยบายทั้ง ๔ ประการ ดังกล่าวข้างต้นได้ ฉะนั้น นโยบายเกี่ยวกับชาวเขา จึงกำหนดให้แบ่งชาวเขาออกเป็น ๒ ประเภทตามวัฒนธรรมและประเพณี และดำเนินการดังนี้

(๑) กลุ่มที่ ๑ คือ พวกที่สามารถกำหนดให้อยู่เป็นหลักแหล่งได้นั้น ให้จัดให้อยู่ในชุมชนเดิม และจัดให้มีกิจกรรมปลูกป่าและรักษาป่าในบริเวณดังกล่าว

(๒) กลุ่มที่ ๒ คือ ชาวเขาที่ชอบอพยพเคลื่อนย้ายเพื่อทำไร่เลื่อนลอย ให้จัดทำโครงการจัดที่ดินให้อยู่อย่างถาวรในพื้นที่ราบ พร้อมทั้งให้มีการควบคุมการเคลื่อนย้ายอย่างใกล้ชิด ตลอดจนสกัดกั้นและการป้องกันการอพยพเข้ามาใหม่

#### ๖. กลยุทธ์และมาตรการ

เพื่อให้นโยบายที่ดินดังกล่าวมีความเป็นไปได้ ให้มีกลยุทธ์และมาตรการ ดังนี้

##### ๑. การปรับปรุงการจำแนกประเภทที่ดิน

(๑) เร่งรัดการปรับปรุงการจำแนกประเภทที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์ที่แท้จริงของที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ และป่าเตรียมการสงวนให้แล้วเสร็จภายในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๖ เพื่อให้สามารถกำหนดกิจกรรมและแนวทางการดำเนินงานในพื้นที่เหล่านั้นได้อย่างเหมาะสม

(๒) ปรับปรุงระบบแผนที่ในการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน ให้เป็นระบบแผนที่ U.T.M. (UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR) เช่นเดียวกับกรมแผนที่ทหาร กรมที่ดิน และกรมป่าไม้ เพื่อให้มีมาตรฐานเดียวกันทุกหน่วยงาน

## ๒. การปรับปรุงระบบข้อมูลที่ดิน

(๑) ให้รัฐสนับสนุนให้มีการปรับปรุงระบบข้อมูลที่ดิน โดยวิธีที่ทุกหน่วยงานยอมรับให้มีระบบแผนที่ที่เป็นระบบเดียวกัน โดยให้การสนับสนุนด้านการนำเทคโนโลยี และจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ในการดำเนินงาน ตลอดจนฝึกอบรมบุคลากร

(๒) สนับสนุนให้มีการใช้คอมพิวเตอร์ในการจัดทำระบบข้อมูลที่ดินในลักษณะโครงข่าย

(๓) ให้แต่ละหน่วยงานย่อยจัดทำระบบข้อมูลที่ดินของตนเอง และพัฒนาให้สามารถเชื่อมโยงกันได้

(๔) กำหนดให้มีหน่วยงานกลางทำหน้าที่ประสานการบริหารที่ดิน เพื่อจัดทำบรรณานุกรมของข้อมูลแต่ละด้าน

## ๓. การบริหาร

(๑) ในระยะต้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๖ ให้เพิ่มขีดความสามารถของคณะกรรมการที่ดินในคณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติ โดยเพิ่มอัตรากำลังและเครื่องมือเครื่องใช้ให้ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการที่ดิน เพื่อทำหน้าที่เป็นศูนย์นโยบายและการจัดการที่ดินของชาติ

(๒) ให้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งทบวงการปฏิรูปที่ดิน โดยรวมหน่วยงานหลักที่ดำเนินการจัดที่ดินอยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้เกิดการจัดที่ดินมีเอกภาพมากขึ้น

(๓) ศึกษาแนวทางและความเป็นไปได้ในการจัดตั้งคณะกรรมการทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อทำหน้าที่วิเคราะห์โครงการ แผนงาน งบประมาณ ติดตาม และช่วยเหลือหน่วยงานปฏิบัติในการแก้ไขปัญหาที่หน่วยงานต่าง ๆ ไม่สามารถแก้ไขได้โดยลำพัง

(๔) หากการศึกษาใน (๓) ให้มีคณะกรรมการทรัพยากรธรรมชาติแล้ว ให้คณะกรรมการทรัพยากรธรรมชาติพิจารณาแนวทางและขั้นตอนการจัดตั้งกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อให้การบริหารทรัพยากรที่ดินในระยะยาวสอดคล้องกับการพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติด้านอื่น ๆ

หน้าว่าง

# กองจัดที่ดิน

หน้าว่าง

## สารบัญ

	หน้า
หมวดที่ ๑	
วัตถุประสงค์ของการจัดที่ดินเพื่อประชาชน	๗๕
๑. การจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน	๗๕
๒. ประเภทการจัดที่ดิน	๗๕
หมวดที่ ๒	
ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการ จัดที่ดินแห่งชาติ	๗๕
๑. เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน	๗๕
๒. ลักษณะของที่ดินที่จะจัดให้ประชาชน	๗๖
๓. การสำรวจและเลือกที่ดิน	๗๖
๔. คุณสมบัติของบุคคลที่จะจัดให้เข้าอยู่อาศัย หรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ	๗๗
๕. การเลือกบุคคล	๗๗
๖. การดำเนินการจัดที่ดินให้ประชาชน	๗๗
๗. การจัดแบ่งที่ดิน	๗๘
๘. การช่วยเหลือ	๗๘
๙. การออกใบจอง	๘๐
๑๐. การทำประโยชน์ในที่ดินและการสิ้นสุดสิทธิในที่ดินตามใบจอง	๘๑
๑๑. การสั่งให้ออกจากที่ดิน	๘๑
๑๒. การอุทธรณ์	๘๒
๑๓. การรับรองการทำประโยชน์	๘๒
๑๔. การจับจองที่ดิน	๘๓
๑๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจอง	๘๓
๑๖. การเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน	๘๔
หมวดที่ ๓	
การปฏิบัติในการจัดที่ดิน	๘๔
๑. การจัดที่ดินผืนใหญ่ (แปลงใหญ่)	๘๔
๒. การจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย	๘๕

	หน้า
หมวดที่ ๔ การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	๘๘
หมวดที่ ๕ การจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	๙๑
หมวดที่ ๖ ภาคผนวก การจัดที่ดินตามโครงการพิเศษ	๙๕

## การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

### หมวดที่ ๑ วัตถุประสงค์ของการจัดที่ดินเพื่อประชาชน

๑. การจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีเจตนารมณ์ที่จะให้ประชาชนที่ไม่มีที่ดินทำกินหรืออยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือมีเพียงเล็กน้อยไม่พอแก่การครองชีพ ได้มีที่ดินทำกินหรืออยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการอนุญาตให้เข้าจับจองครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ที่มีลักษณะตามที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้อนุญาตให้ผู้ใดได้เข้าครอบครองในที่ดินที่จัดให้แปลงใดแล้วก็จะออกหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราว เรียกว่า “ใบจอง” (น.ส. ๒) โดยผู้รับใบจองจะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และเมื่อปฏิบัติแล้วก็จะนำไปสู่การออกเอกสารสิทธิในที่ดินแปลงนั้น ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

### ๒. ประเภทการจัดที่ดิน

๒.๑ การจัดที่ดินผืนใหญ่หรือแปลงใหญ่ได้ดำเนินการโดยส่วนราชการหรือองค์การของรัฐตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ในส่วนของการจัดที่ดินเพื่อประชาชนที่กรมที่ดินรับผิดชอบเป็นการจัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยต้องให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด คือที่ดินที่จะนำมาจัดจะต้องเป็นที่ดินของรัฐที่มีเนื้อที่ติดต่อกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ไร่ ขึ้นไป (มาตรา ๒๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และโครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัย ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนที่ ๒ ข้อ ๔ ข.)

๒.๒ การจัดที่ดินแปลงเล็ก ดำเนินการในที่ดินของรัฐที่อยู่นอกเขตท้องที่ที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดตามโครงการจัดที่ดินผืนใหญ่ และต้องเป็นที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยมีเนื้อที่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ ลงมา หรือที่หัวไร่ปลายนามีเนื้อที่ไม่ต่อเนื่องกัน (มาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และโครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัย ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนที่ ๒ ข้อ ๔ ก.)

### หมวดที่ ๒ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

๑. เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้กำหนดเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน ดังนี้

(๑) การจัดที่ดินผืนใหญ่ ให้กรมที่ดิน หรือผู้ว่าราชการจังหวัด หรือนายอำเภอ เป็นเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน (โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัย ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๘ ส่วนที่ ๔ ข้อ ๙)

(๒) การจัดที่ดินแปลงเล็ก ให้นายอำเภอเป็นเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน (โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัย ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๘ ส่วนที่ ๔ ข้อ ๘)

## ๒. ลักษณะของที่ดินที่จะจัดให้ประชาชน

ที่ดินที่จะจัดให้ประชาชนอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพต้องเป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งอยู่ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘ หมวด ๒ ข้อ ๓. (๑) (๒) (๓)

## ๓. การสำรวจและเลือกที่ดิน

๓.๑ การสำรวจในกรณีจะมีโครงการจัดที่ดินในจังหวัดใด ให้จังหวัดส่งนายอำเภอสำรวจที่ดินของรัฐในเขตท้องที่เพื่อให้ทราบเขตเนื้อที่ ที่ตั้ง ลักษณะของที่ดิน พร้อมจัดทำแผนที่สังเขปแสดงภูมิประเทศและแนวเขตไว้เป็นแห่ง ๆ เพื่อประกอบโครงการเสนอไปยังผู้ว่าราชการจังหวัด (โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัย ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๘ ส่วนที่ ๑ ข้อ ๑.)

### ๓.๒ การเลือกที่ดิน

(๑) ให้จังหวัดตั้งคณะกรรมการขึ้นพิจารณาเลือกที่ดินเพื่อให้ราษฎรจับจองหรือจัดให้อยู่อาศัยและประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน หัวหน้าส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามสมควร โดยมีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ (โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัย ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๘ ส่วนที่ ๒ ข้อ ๒.)

(๒) หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกที่ดิน ซึ่งนอกจากจะต้องมีลักษณะตามที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนดแล้วที่ดินนั้นจะต้องมีลักษณะเหมาะสมที่จะใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ มีการคมนาคมสะดวก ไม่เป็นที่ซึ่งได้รับอันตรายจากภัยธรรมชาติ และจะต้องไม่เป็นที่ดินที่ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัย ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๘ ส่วนที่ ๒ ข้อ ๓ ก. และ ข.)

#### ๔. คุณสมบัติของบุคคลที่จะจัดให้เข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ

บุคคลที่จะจัดให้เข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพจะต้องเป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งมีคุณสมบัติและอยู่ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หมวด ๓ ข้อ ๔. และโครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัยฯ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนที่ ๓ ข้อ ๖

#### ๕. การเลือกบุคคล

ให้คัดเลือกจากบุคคลที่ได้ยื่นคำขอจับจอง (จ.ด. ๒) ต่อเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินภายในกำหนดตามประกาศกำหนดเขตและที่ตั้งของที่ดินที่จะจัดฯ (จ.ด. ๑) และบุคคลนั้นมีคุณสมบัติถูกต้องตามที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด โดยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือนายอำเภอแล้วแต่กรณี แต่งตั้งคณะกรรมการคัดเลือกผู้ขออนุญาตจับจอง ประกอบด้วย ปลัดจังหวัด หรือนายอำเภอท้องถิ่นแล้วแต่กรณี เป็นประธานกรรมการและหัวหน้าส่วนราชการในจังหวัดหรืออำเภอแล้วแต่กรณี ไม่น้อยกว่าสองนายเป็นกรรมการ กรณีทบวงการเมืองจัดให้แต่งตั้งคณะกรรมการคัดเลือกบุคคลให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุมัติ (โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัยฯ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนที่ ๓ ข้อ ๗)

#### ๖. การดำเนินการจัดที่ดินให้ประชาชน

(๑) ในการจัดที่ดินให้ราษฎรอยู่อาศัย หรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ ให้เป็นไปตามโครงการที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด และให้กรมพัฒนาที่ดินดำเนินการสำรวจดิน วินิจฉัยคุณภาพของที่ดิน จำแนกสมรรถนะที่ดินและวางแผนการใช้ที่ดินให้ถูกต้องก่อนที่จะดำเนินโครงการจัดที่ดินให้ประชาชน

(๒) ให้จัดแบ่งที่ดินให้แก่ครอบครัวตามสมควรแก่สภาพ คือ

ก. กรณีที่ดินว่างเปล่า จัดแบ่งที่อยู่อาศัยให้ครอบครัวละไม่เกิน ๑ ไร่ ที่เกษตรกรรมครอบครัวละไม่เกิน ๒๐ ไร่

ข. กรณีที่ดินที่มีผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนการจัดที่ดิน ถ้าครอบครองไม่ถึง ๒๐ ไร่ หรือไม่ถึงเนื้อที่ที่จัดแบ่งให้ ให้จัดแบ่งให้ ๒๐ ไร่ หรือเท่ากับการจัดแบ่งที่ดินของโครงการแล้วแต่กรณี ถ้าครอบครองเกิน ๒๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐ ไร่ จัดให้เท่าที่ทำประโยชน์จริง ถ้าเกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ให้ขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด

เป็นราย ๆ และถ้าเกิน ๑๐๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ให้ขอใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๑๐

(๓) ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินประกาศกำหนดเขตและที่ตั้งของที่ดินที่จะจัดให้ประชาชนอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพตลอดจนวิธีการรับบุคคลเข้าอยู่อาศัยให้ประชาชนทราบตามแบบ จ.ด. ๑ ให้ประชาชนทราบล่วงหน้าก่อนวันเริ่มต้นรับสมัครฯ ไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือนโดยปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่บ้านกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน และในบริเวณที่ดินที่จะจัดแห่งละ ๑ ฉบับ

(๔) บุคคลใดประสงค์จะเข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินนั้นภายในกำหนดประกาศ ตามแบบ จ.ด. ๒

(๕) เมื่อครบกำหนดประกาศรับบุคคลเข้าอยู่อาศัย แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินแต่งตั้งคณะกรรมการคัดเลือกบุคคล เพื่อพิจารณาคัดเลือกบุคคล โดยยึดหลักเกณฑ์ว่า

ก. บุคคลใดประสงค์จะได้รับการจัดให้เข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดินแปลงใด ให้จัดให้เข้าอยู่อาศัย ในที่ดินแปลงนั้น แต่ถ้ามีบุคคลหลายคนประสงค์ที่ดินแปลงเดียวกันก็ให้จับสลาก เว้นแต่ในกรณีมีความจำเป็น เพื่อประโยชน์ความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศชาติ คณะกรรมการอาจพิจารณาคัดเลือกบุคคลให้อยู่ในที่ดินตามที่เห็นสมควรก็ได้

ข. ในกรณีที่ดินที่จะจัด มีไม่พอกับจำนวนบุคคลที่คณะกรรมการได้คัดเลือกไว้แล้ว ให้พิจารณาจัดให้แก่บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่นั้นได้เข้าอยู่อาศัย ก่อน เมื่อมีที่ดินเหลือจึงจะจัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่อื่น

ค. ถ้าที่ดินที่จะจัดแบ่งมีน้อย ให้จัดให้มีการจับสลากเพื่อให้ได้จำนวนบุคคลพอดีกับจำนวนที่ดินที่จัดแบ่ง ส่วนบุคคลที่เหลือให้สอบถามความประสงค์ว่าถ้ามีที่ดินเหลือจากการจัดแบ่งในท้องที่อื่นแล้ว ทางกรมจะจัดให้จะขัดข้องหรือเต็มใจหรือไม่ แล้วบันทึกไว้เป็นหลักฐานเพื่อพิจารณาต่อไป (ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๒๑ ข้อ ๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๙/๒๕๑๙ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๙ เรื่อง การจัดที่ดินแปลงใหญ่ ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๒๑ ข้อ ๑๒. ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๘ หมวด ๔ ข้อ ๖ - ข้อ ๑๑, ข้อ ๑๓)

## ๗. การจัดแบ่งที่ดิน

### ๗.๑ การจัดที่ดินผืนใหญ่

ก่อนการวางแผนจัดแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชนจะต้องมีการสำรวจรังวัดเขต สอบสวนสิทธิที่ดินของราษฎรที่เข้าครอบครองอยู่ก่อน แล้วทำแผนที่กำหนดแผนผัง ซึ่งในการพิจารณาการจัดแบ่งที่ดินในพื้นที่โครงการจะต้องสงวนที่ดินไว้เป็นสมบัติส่วนกลาง เพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภค และอื่น ๆ ตามความเหมาะสมกับเนื้อที่ดิน เช่น ที่ทำการเจ้าหน้าที่ บ้านพักเจ้าหน้าที่ โรงเรียน สถานีตำรวจ สถานีอนามัย หอประชุม สนามกีฬา ที่พักผ่อนหย่อนใจ ไร่นาดูตัวอย่าง บ่อน้ำ สะพาน ถนน และชลประทาน เป็นต้น ต้องสงวนป่าไม้ไว้ร้อยละ ๒๐ ของเนื้อที่ทั้งหมด และถ้าในพื้นที่โครงการมีลำห้วย ลำคลอง ก็ให้สงวนป่าไม้ไว้สองฝั่ง ข้างละประมาณ ๔๐ เมตร ส่วนที่เหลือจัดแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยและที่เกษตรกรรมให้ ผู้ได้รับการคัดเลือกบุคคลตามสมควรแก่อัตราโดยเสมอกัน ทั้งนี้เป็นไปตามที่กรมที่ดินกำหนด สำหรับผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว แต่เป็นที่ผืนเล็ก และไม่ปฏิบัติตามแผนผัง ถ้าสมัครเข้ารับการจัดแบ่งก็ให้พิจารณาจัดให้ แต่ถ้าไม่สามารถจัดแบ่งให้ได้ ก็แนะนำให้ผู้นั้นเวนคืนที่ดินที่มีอยู่เดิมเสียก่อน

### ๗.๒ การจัดที่ดินแปลงเล็ก

(๑) ที่หัวไร่ปลายนา ได้แก่ ที่ดินซึ่งอยู่ติดกับที่ดินซึ่งมีการทำประโยชน์อยู่แล้ว ไม่ว่าจะติดต่อกับที่ดินของผู้ขอเอง หรือติดต่อกับที่ดินของผู้อื่นแปลงละไม่กี่ไร่ ไม่ต้องวางแผนผังให้ดำเนินการรังวัดชั้นสูตรสอบสวนไปตามการครอบครอง

(๒) ที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ได้แก่ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันต่ำกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ ถ้าเป็นที่ดินผืนใหญ่ให้วางแผนผังจัดแบ่งแปลงย่อย ให้จับจองตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดและให้พิจารณาสงวนที่ดินไว้เพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เช่น หอประชุม สนามกีฬา ที่พักผ่อน บ่อน้ำ ถนน ชลประทาน เป็นต้น

(โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัยฯ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนที่ ๕ ข้อ ๑๒ - ข้อ ๑๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๗๙/๒๕๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๑๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๕๙๒/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๐๔ ข้อ ๒.)

## ๘. การช่วยเหลือ

๘.๑ การจัดที่ดินแปลงเล็ก ทางกรมจะไม่ให้ความช่วยเหลือทางด้านสาธารณูปโภค แต่จะช่วยเหลือโครงการแนะนำการปรับปรุงที่ดินให้มีคุณภาพ เช่น การใช้ปุ๋ยที่เหมาะสมกับพันธุ์พืช

และการเลือกใช้พันธุ์พืชที่ดี แต่สำหรับที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ ลงมา ซึ่งมีการวางแผนจัดแบ่งแปลงให้มัน ให้คัดเลือกบุคคลที่พอมือทุนและแรงงานพอที่จะช่วยตนเอง ได้เข้าจับจอง และให้ผู้จับจองร่วมกันสละทรัพย์สินและแรงงาน จัดให้มีสาธารณูปโภคและอื่น ๆ ตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่

๘.๒ การจัดที่ดินผืนใหญ่ ทางการจะให้ความช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภค และอื่น ๆ เช่น การก่อสร้างและซ่อมแซมถนนสายหลักและสายซอยเข้าสู่แปลงที่อยู่อาศัย และ ที่เกษตรกรรม การบุกเบิกปรับพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยและการทำเกษตรกรรม การจัดสร้างแหล่งน้ำ ได้แก่ บ่อน้ำ หรือสระน้ำ สำหรับใช้อุปโภคบริโภคและการเกษตรกรรม การขุดลอกคูคลอง เป็นต้น ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินจะต้องจัดให้มีเครื่องทุนแรง เช่น รถแทรกเตอร์ขุดตักดิน รถแทรกเตอร์เกรดดิน รถขนดิน ฯลฯ เพื่อใช้ในการดำเนินการ (โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชน อยู่อาศัยฯ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๘ ส่วนที่ ๖ ข้อ ๑๔ - ข้อ ๑๖)

#### ๙. การออกไปจอง

เมื่อได้ทำการรังวัดแบ่งแปลงที่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยเสร็จแล้ว ให้ซึ่งแปลงผู้ได้รับการคัดเลือกบุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ หรือเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัด ชันสูตรสอบสวนในที่ดินที่ขออนุญาตจับจองแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินติดต่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ออกไปจองให้แก่ผู้ได้รับการจัดที่ดินไว้เป็นหลักฐานต่อไป โดยปฏิบัติ ดังนี้

(๑) การออกไปจองโดยการจัดที่ดินผืนใหญ่ ตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปจองให้ตามที่เจ้าหน้าที่ได้จัดให้ผู้ขอเข้ารับการจัดที่ดินเข้าครอบครองที่ดินแล้ว

(๒) การออกไปจองโดยการจัดที่ดินแปลงเล็ก ตามมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทำการรังวัดชันสูตรสอบสวนทำแผนที่เสร็จแล้วให้ประกาศค่าขอจับจองในที่เปิดเผย มีกำหนด ๓๐ วัน เมื่อไม่มีการขัดข้องและพิจารณาเห็นสมควรแล้ว จึงดำเนินการออกไปจองให้ (ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘ หมวด ๕ ข้อ ๑๔ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๑๕๐/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๘ หมวด ๑ ข้อ ๑ - ข้อ ๓)

## ๑๐. การทำประโยชน์ในที่ดินและการสันสิทธินในที่ดินตามใบจอง

๑๐.๑ การทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินที่จัดแบ่งภายในหกเดือน และต้องทำให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับแต่วันได้รับใบจอง แต่ถ้าท้องที่ใดมีความจำเป็นซึ่งไม่สามารถทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปีได้ ให้เสนอเหตุผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่เสนอให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณากำหนดอายุการทำประโยชน์เกินกว่า ๓ ปีได้ ถ้าผู้ถือใบจองได้ทำประโยชน์ได้ประมาณ ๓ ใน ๔ ส่วนของที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองก็ถือว่าทำประโยชน์แล้วเสร็จ

๑๐.๒ ถ้าผู้ถือใบจองไม่เริ่มทำประโยชน์ในที่ดินที่จัดแบ่งภายในหกเดือน ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินสอบสวนรายงานตามลำดับไปยังอธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาสั่งให้ผู้นั้นออกไปจากที่ดินตามมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้ผู้นั้นขาดสิทธิในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดินนั้น เว้นแต่จะมีเหตุผลสมควรก็ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินสอบสวนชี้แจงเหตุผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ถือใบจองพิจารณา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุมัติแล้วให้มีสิทธิในที่ดินตามใบจองต่อไป และให้ถือเสมือนว่าเป็นผู้รับใบจองใหม่

๑๐.๓ ถ้าผู้ถือใบจองทำประโยชน์ไม่แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับใบจองหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนดไว้แล้วแต่กรณี ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินสอบสวนรายงานตามลำดับไปยังอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาสั่งให้ผู้นั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๘ หมวด ๖ ข้อ ๑๕ - ข้อ ๑๘)

## ๑๑. การสั่งให้ออกจากที่ดิน

เมื่อบุคคลใดได้รับอนุญาตให้เข้าครอบครองที่ดินตามใบจองแล้วไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินสอบสวนรายงานตามลำดับไปยังอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดินตามมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่ออธิบดีได้สั่งให้บุคคลใดออกไปจากที่ดินแล้ว ให้บุคคลนั้นพร้อมด้วยบริวารออกไปจากที่ดินที่ครอบครองตามคำสั่ง เว้นแต่มีการอุทธรณ์คำสั่งตามมาตรา ๓๒ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๘ หมวด ๗ ข้อ ๑๙ - ข้อ ๒๐)

อนึ่ง การสั่งให้ผู้ได้รับอนุญาตเข้าครอบครองที่ดินตามมาตรา ๓๐ หรือได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินตามมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ออกไปจากที่ดินเพื่อให้ผู้นั้นขาดสิทธิอันพึงจะได้ตามระเบียบข้อบังคับทั้งหลายตามมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ ๒๒๔๔/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๓๕ มอบหมายให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนแล้ว

### ๑๒. การอุทธรณ์

กรณีผู้ได้รับคำสั่งให้ออกจากที่ดินตามมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่พอใจคำสั่ง มีสิทธิยื่นอุทธรณ์คำสั่งนั้นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันรับคำสั่ง แต่ถ้าวินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันรับอุทธรณ์ ให้ถือว่ารัฐมนตรี สั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป การยื่นอุทธรณ์ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ให้ยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยยื่นต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ แล้วให้ผู้รับอุทธรณ์รับทำการสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อหาข้อเท็จจริงตามคำร้อง แล้วบันทึกเสนอเรื่องพร้อมความเห็นให้จังหวัด ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับอุทธรณ์ การรับคำอุทธรณ์ให้ลงบัญชีรับหนังสือตามระเบียบงานสารบรรณ

(๒) เมื่อจังหวัดได้รับเรื่องอุทธรณ์แล้ว ให้รีบพิจารณาเป็นเรื่องด่วนมาก แล้วรีบเสนอความเห็นและเรื่องทั้งหมดไปกรมที่ดินภายในสิบวัน นับแต่วันรับเรื่อง การจัดส่งเอกสารให้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน (มาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๓๓๑/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๐๗)

### ๑๓. การรับรองการทำประโยชน์

เมื่อผู้ถือใบจองได้ทำประโยชน์ในที่ดิน โดยปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแล้ว ให้ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ตามกฎกระทรวง (ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน

ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๘ หมวด ๘ ข้อ ๒๑ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗)

#### ๑๔. การจับจองที่ดิน

กรณีนี้ทางราชการจะให้จับจองที่ดินตามนัยมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็จะต้องปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กล่าวมาแล้วเช่นเดียวกัน และถ้าผู้ขอจับจองเป็นข้าราชการ จะต้องเสนอความต้องการของตนเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อให้ความเห็นชอบเสียก่อน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๑๖๐๘/ว ๒๖ ลงวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๑๙)

#### ๑๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจอง

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินมิได้กำหนดให้ผู้ใดเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจองไว้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงได้อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ แต่งตั้งให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจอง ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๗๗/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ต่อมาเมื่อได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินบางมาตรา ทำให้มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอในบางท้องที่ ตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงได้แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจองเฉพาะท้องที่ที่มีประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๕๑/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓ แต่ก็ยังมีปัญหาในทางปฏิบัติอยู่ เพราะกรมที่ดินได้มีนโยบายในการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น โดยการจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาขึ้นในบางท้องที่ กระทรวงมหาดไทย จึงได้มีคำสั่ง ที่ ๑๕๒/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๔๐ แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณีเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจอง เฉพาะในท้องที่ที่รัฐมนตรีฯ ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

## ๑๖. การเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน

๑๖.๑ การเพิกถอน เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ออกใบจองไปโดยไม่ชอบด้วยระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หมวด ๒ หมวด ๓ และหมวด ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบจองทำการสอบสวนพยานหลักฐาน และแจ้งให้ผู้ถือใบจองทราบ พร้อมขอให้ส่งใบจองคืนเพื่อทำการเพิกถอน ถ้าไม่ส่งคืนให้ถือว่าใบจองสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนใบจองตามกฎหมายกระทรวง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบจองมีคำสั่งเพิกถอนใบจอง เมื่อดำเนินการเพิกถอนเสร็จแล้วให้หมายเหตุการเพิกถอนในทะเบียนการครอบครองที่ดิน และรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้กรมที่ดินทราบ

๑๖.๒ การจำหน่ายใบจอง กรณีที่ผู้ถือใบจองไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไข ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว เสนอรายชื่อพร้อมเรื่องราวไปยังอธิบดีกรมที่ดิน เมื่ออธิบดีมีคำสั่งให้ออกจากที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งสำเนาคำสั่งให้ผู้ถูกสั่งให้ออกจากที่ดินทราบ ในกรณีที่ไม้อาจส่งสำเนาคำสั่งได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดสำเนาคำสั่งไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ บริเวณที่ดินที่ออกใบจอง โดยมีพยานรู้เห็นการปิดสำเนาคำสั่งอย่างน้อย ๒ คน เสร็จแล้วให้หมายเหตุการจำหน่ายใบจองในทะเบียนการครอบครองที่ดิน และรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้กรมที่ดินทราบ

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๒๗)

## หมวดที่ ๓ การปฏิบัติในการจัดที่ดิน

### ๑. การจัดที่ดินผืนใหญ่

(๑) เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินจะต้องเป็นผู้จัดทำโครงการให้ถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด เสร็จแล้วให้เสนอโครงการและแผนผังการจัดที่ดินไปยังคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุมัติโครงการแล้ว จึงให้ดำเนินการต่อไปได้

(โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชนอยู่อาศัย ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๘ ส่วนที่ ๔ ข้อ ๙ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๘๒๓/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๐๓)

(๒) การจัดสรรที่ดินผืนใหญ่ให้มีเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน โดยจัดให้มีหน่วยจัดที่ดินประกอบด้วย หัวหน้าหน่วยโครงการ ผู้ช่วยฝ่ายรังวัด ผู้ช่วยฝ่ายธุรการ ผู้ช่วยฝ่ายก่อสร้าง

และเจ้าหน้าที่อื่น ๆ เช่น พนักงานขับรถแทรกเตอร์ พนักงานขับรถยนต์ คนงาน เป็นต้น (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๗)

(๓) หน่วยจัดที่ดิน มีหน้าที่จะต้องจัดสร้างที่ทำการหน่วย ตรวจสอบรอบแปลงกันเขตที่ดินที่ได้ทำประโยชน์ กำหนดพื้นที่ กฤษฎีการังวัดโดยรถแทรกเตอร์ รังวัดแบ่งแปลง สอบสวนสิทธิ จัดสร้างถนน บุกเบิกที่อยู่อาศัย ขุดสระน้ำ ลงลูกกรัง และการดูแลการใช้และการรักษาเครื่องจักรกล (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๙/๒๕๑๙ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๙ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘๖๘/๒๕๑๗ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๑๗)

อนึ่ง สำหรับการจัดที่ดินผืนใหญ่ตามมาตรา ๒๗ และออกใบจองตามมาตรา ๓๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ปัจจุบันกรมที่ดินไม่ได้ดำเนินการแล้ว เนื่องจากคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ ไม่ให้หน่วยราชการต่าง ๆ ที่ได้รับมอบหมายให้จัดที่ดินขยายพื้นที่ในการดำเนินการ ยกเว้นในกรณีการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการพัฒนาที่ดิน

## ๒. การจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย

(๑) ในทุกปีกรมที่ดินจะแจ้งให้ทุกจังหวัดส่งอำเภอทำการสำรวจที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าแปลงเล็กแปลงน้อย หรือที่ดินหัวไร่ปลายนาที่มีลักษณะสามารถนำมาจัดให้แก่ประชาชนได้ตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๒ ของระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๙๘ ให้คณะกรรมการคัดเลือกที่ดินประจำจังหวัดพิจารณาอนุมัติ เสร็จแล้วให้จัดทำแผนงานโครงการและงบประมาณรายจ่ายที่จะต้องใช้ในการจัดในปีงบประมาณต่อไปเสนอกรมที่ดินเพื่อพิจารณา

(๒) เมื่อกรมที่ดินได้อนุมัติแผนงานโครงการและงบประมาณให้ดำเนินการแล้ว ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอเป็นผู้ประกาศเขตจับจองให้ราษฎรทราบตามแบบ จ.ด. ๑

(๓) ให้ผู้ที่มีความประสงค์จะขอจับจองที่ดินยื่นคำขอจับจองฯ (จ.ด. ๒) ภายในกำหนดประกาศตามแบบ จ.ด. ๑ และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจับจองแล้ว ให้ออกใบรับตามแบบ จ.ด. ๕ และนำคำขอมาลงบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ. ๑๔) ทุกวัน

(๔) เมื่อคณะกรรมการคัดเลือกบุคคลได้พิจารณาคัดเลือกบุคคลเสร็จแล้ว ให้จัดเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดชั้นสูตรสอบสวนเป็นรายแปลงที่ขอจับจองตามแบบ จ.ด. ๗

(๕) เมื่อประกาศการจับจองครบกำหนด ๓๐ วันแล้ว ไม่มีข้อขัดข้องให้ออกใบจองให้ โดยนำที่ดินตามใบจองที่จะออกให้ไปลงทะเบียนในสมุดทะเบียนการครอบครองที่ดินของอำเภอที่มีอยู่แล้วต่อจากรายการรับแจ้งการครอบครองที่ดินตามหมู่บ้านและตำบลนั้น ๆ

(๖) การจัดเก็บเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับใบจอง จัดเก็บไว้ในสารบบ ส.ค. ๑ เรียงเลขตามลำดับหมู่บ้านต่อจากสารบบ ส.ค. ๑

(๗) เจ้าหน้าที่จะต้องรายงานผลการจัดที่ดินต่อกรมที่ดินทุกเดือนตามแบบ จ.ด. ๙ จ.ด. ๑๐ และรายงานผลงานการรังวัดและแจกใบจองตามแบบ จ.ด. ๑๒

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๗๙/๒๕๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๑๘ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๑๕๐/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๔๙๘)

สรุปขั้นตอนในการดำเนินการจัดที่ดินตามโครงการจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย หรือที่หัวไร่ปลายนา มีดังนี้

๑. การสำรวจคัดเลือกที่ดิน ให้อำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่เป็นผู้ทำการสำรวจคัดเลือกที่ดินที่มีลักษณะตามหมวด ๒ ข้อ ๓ ของระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๔๙๘ แต่ต้องไม่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน แล้วนำเสนอคณะกรรมการคัดเลือกที่ดินส่วนจังหวัด เพื่อพิจารณาอนุมัติให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน นำไปจัดให้ประชาชน ตามมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๒๐๖๐๘ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๑)

๒. การจัดทำแผนงานโครงการ ให้อำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่จัดทำแผนงานโครงการจัดที่ดินช่วยเหลือชาวนาชาวไร่ (แปลงเล็ก) ในพื้นที่ที่คณะกรรมการคัดเลือกที่ดินส่วนจังหวัดให้อนุมัติให้นำพื้นที่ไปดำเนินการจัดให้ประชาชนขออนุญาตจับจอง โดยมีรายละเอียดของแผนงานโครงการปีงบประมาณที่จะดำเนินการ และงบประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ แล้วเสนอให้จังหวัดพิจารณา เพื่อรายงานกรมที่ดิน

๓. การประกาศเขตจับจองและกำหนดวันรับคำขอจับจอง เมื่อกรมที่ดินได้อนุมัติแผนงานโครงการจัดที่ดินช่วยเหลือชาวนาชาวไร่ (แปลงเล็ก) ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการในท้องที่ใดแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน (นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี) ประกาศกำหนดเขตและที่ตั้งของที่ดินที่จะจัดให้ประชาชนอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ ตลอดจนวิธีการรับบุคคลเข้าอยู่อาศัย ให้ประชาชนทราบตาม (แบบ จ.ด. ๑) โดยปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดิน แห่งละ ๑ ฉบับ ให้ประชาชนทราบล่วงหน้ามีกำหนดไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน (ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๔๙๘ หมวด ๔ ข้อ ๗ ข้อ ๘ ข้อ ๙)

๔. การยื่นคำขอจับจอง ให้ผู้ประสงค์จะยื่นคำขอจับจองที่ดินเพื่ออยู่อาศัย หรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดิน ยื่นคำขอ (แบบ จ.ด. ๒) ต่อ เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินภายในกำหนดประกาศของเจ้าหน้าที่ (แบบ จ.ด. ๑) และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอแล้วให้

สอบสวนคุณสมบัติของผู้ขอและออกไปรับคำขอ (แบบ จ.ด. ๕) และให้ลงบัญชีรับคำขอและคุมเรื่อง (แบบ ท.ด. ๑๔) ทุกวัน (ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หมวด ๔ ข้อ ๑๐ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๗๙/๒๕๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๑๘)

๕. การคัดเลือกบุคคล เมื่อครบกำหนดวันประกาศให้บุคคลยื่นคำขอจับจองที่ดิน (แบบ จ.ด. ๑) แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน เรียกว่าคณะกรรมการคัดเลือกบุคคล ประกอบด้วย นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นประธาน หัวหน้าส่วนราชการในอำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น ๑ นาย เป็นกรรมการ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอ เป็นกรรมการและเลขานุการ เพื่อทำการพิจารณาคุณสมบัติและคัดเลือกผู้ขออนุญาตจับจองที่ดิน

๖. การรังวัดชั้นสูตรสอบสวน ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ พิจารณาว่าตำบลใดมีคำขออนุญาตจับจอง ที่ได้รับการคัดเลือกแล้วมากน้อยเพียงใด แล้วจัดสายรังวัดชั้นสูตรสอบสวนให้พอเหมาะแก่ปริมาณงานที่มีอยู่ (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๗๙/๒๕๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๑๘)

๗. การออกไปจอง เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดชั้นสูตรสอบสวนตามคำขอจับจองเสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่พิมพ์ประกาศคำขอจับจอง (แบบ ท.ด. ๒๕) เป็นแปลง ๆ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามในประกาศ และประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอท้องที่ สำนักงานเทศบาล หรือที่ทำการกำนัน และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ ๑ ฉบับ มีกำหนด ๓๐ วัน กรณีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้ประกาศ ให้ปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพิ่มอีก ๑ แห่งด้วย เมื่อไม่มีการขัดข้องและพิจารณาเห็นสมควรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปจองให้ผู้ขออนุญาตจับจองต่อไป (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๑๕๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๔๘ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๗๙/๒๕๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๑๘)

อนึ่ง สำหรับท้องที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามความในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แล้ว การประกาศคำขอจับจอง (แบบ ท.ด. ๒๕) เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกไปจอง ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

๘. การตรวจสอบการทำประโยชน์ เมื่อได้ออกไปจองให้แก่ผู้ใดไปแล้ว เจ้าหน้าที่ควรที่จะได้ตรวจสอบการทำประโยชน์ในที่ดินตามใบจอง ว่าได้เริ่มทำประโยชน์ภายใน ๖ เดือน

และได้ทำแล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับแต่วันรับใบจองหรือไม่ และดำเนินการไปตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๖ แห่งระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘

## หมวดที่ ๔ การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๑. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายถึง การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิการถือครองรวมตลอดถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยนำที่ดินของรัฐ หรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีได้ทำประโยชน์ด้วยตนเองหรือมีที่ดินเกินสิทธิ เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพและสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่า หรือเข้าทำประโยชน์โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรม การปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้ผลดียิ่งขึ้น

๒. เขตปฏิรูปที่ดิน หมายถึง เขตที่ดินตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๙)

๓. เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว

(๑) สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ร่วมกันแต่เลิกใช้แล้วหรือเปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน หรือพลเมืองยังใช้ประโยชน์อยู่แต่ได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้ใช้ร่วมกันแทน มีผลเป็นการถอนสภาพเมื่อคณะกรรมการประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว

(๒) สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ มีผลเป็นการถอนสภาพเมื่อกระทรวงการคลังได้ให้ความยินยอมแล้ว

(๓) สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน และอยู่นอกเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

(๔) ป่าสงวนแห่งชาติเมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินส่วนใดแล้ว มีผลเป็นการถอนสภาพป่าสงวนแห่งชาติ

(มาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘)

๔. บรรดาที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุและให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามที่ ส.ป.ก. ร้องขอ

(มาตรา ๓๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘)

๕. การยื่นคำขอรังวัดทุกประเภทในนามของ ส.ป.ก. หรือการรังวัดประเภทที่เจ้าของที่ดินจะโอนให้ ส.ป.ก. เป็นหน้าที่ของ ส.ป.ก. ที่จะต้องยื่น หรือนำเจ้าของที่ดินไปยื่นคำขอตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี

๖. การลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามที่ ส.ป.ก. ได้มา ให้ใช้ข้อความว่า “สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม)” โดย ส.ป.ก. จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม(ส.ป.ก.) เรื่องการรังวัด การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕)

๗. การจำหน่ายหรือก่อให้เกิดภาวะติดพันซึ่งที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ยกเว้นกรณีที่มีระเบียบกำหนดว่าไม่ต้องขออนุญาต

(ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการขออนุญาตตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ (ฉบับที่ ๑) ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๒๙)

๘. การออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เนื่องจากในบางพื้นที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมครอบคลุมพื้นที่ทั้งอำเภอหรือจังหวัด ทำให้

ในเขตปฏิรูปที่ดินแห่งนั้นมีทั้งพื้นที่ดำเนินการและพื้นที่นอกเขตดำเนินการ จึงทำให้การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่สอดคล้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินและ ส.ป.ก. จึงได้กำหนดวิธีการปฏิบัติไว้ ดังนี้

๘.๑ การออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้กรมที่ดินส่งแผนดำเนินการให้ ส.ป.ก. ทราบล่วงหน้าก่อนวันเริ่มต้นปีงบประมาณไม่น้อยกว่าสามเดือน หรือทันทีที่ทราบงบประมาณที่ได้รับอนุมัติและเมื่อ ส.ป.ก. ได้แจ้งแผนดำเนินการให้ ส.ป.ก. จังหวัดท้องที่ทราบแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ประสานงานกับ ส.ป.ก. จังหวัดเพื่อร่วมกันตรวจสอบและถ่ายทอดแนวเขตปฏิรูปที่ดินและพื้นที่เขตดำเนินการลงในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด L 7017 แล้วร่วมกันลงชื่อกำกับไว้เป็นหลักฐาน และกรมที่ดินจะไม่เข้าไปดำเนินการเดินสำรวจออกเอกสารสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ

๘.๒ การออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑) กรณีที่มีผู้ขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินในพื้นที่นอกเขตดำเนินการ ให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบโดยไม่ต้องให้ ส.ป.ก. จังหวัดร่วมตรวจพิสูจน์ที่ดิน

(๒) กรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่ขอออกเอกสารสิทธิอยู่ในพื้นที่นอกเขตดำเนินการหรือไม่ ให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถามไปยัง ส.ป.ก. จังหวัด พร้อมเอกสารประกอบคือ คำขอ หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ส.ค. ๑ ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เอกสารแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือเอกสารอื่นซึ่งแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมแผนที่ภูมิประเทศแสดงตำแหน่งที่ดิน มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐

(๓) กรณีมีผู้ยื่นคำขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินเสร็จแล้ว ให้สำนักงานที่ดินส่งคำขอและหลักฐานสำหรับที่ดิน พร้อมด้วยใบได้สวนหรือแบบบันทึกการสอบสวนและพิสูจน์การทำประโยชน์ รายงานผลการรังวัด รูปแผนที่กระดาษบางที่ได้ตรวจสอบและรับรองความถูกต้องแล้วให้ ส.ป.ก. จังหวัดพิจารณาว่าจะคัดค้านหรือไม่

(๔) ในกรณีที่ ส.ป.ก. จังหวัดไม่คัดค้าน ให้แจ้งสำนักงานที่ดินทราบเพื่อดำเนินการออกเอกสารสิทธิในที่ดินต่อไปแต่ถ้า ส.ป.ก. จังหวัดประสงค์จะคัดค้านให้แจ้งเป็นหนังสือพร้อมเหตุผลและหลักฐานไปยังสำนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลาตามประกาศออกเอกสารสิทธิในที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน ทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามอำนาจหน้าที่ ถ้า ส.ป.ก. จังหวัดประสงค์จะไปตรวจสอบพิสูจน์ที่ดิน ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้แทนออกไปร่วมตรวจสอบพิสูจน์ที่ดิน

(๕) การระวางชี้แนวเขต การรับรองแนวเขตที่ดินและการเขียนข้างเคียง ถ้าที่ดินที่ขอยกเอกสารสิทธิอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการและปรากฏว่าที่ดินแปลงข้างเคียงมีผู้ครอบครองโดยไม่มีหลักฐานให้เขียนข้างเคียงว่า “สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” และให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้ระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตร่วมกับผู้ครอบครองที่ดิน แต่ถ้าที่ดินที่ขอยกเอกสารสิทธิอยู่ในพื้นที่นอกเขตดำเนินการและปรากฏว่าที่ดินแปลงข้างเคียงมีผู้ครอบครองโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ให้เขียนข้างเคียงว่า “ที่มีการครอบครอง” และให้ผู้ครอบครองที่ดินเป็นผู้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

(บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม(ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑)

## หมวดที่ ๕ การจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๑. การจัดรูปที่ดิน หมายถึง การพัฒนาที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมให้สมบูรณ์ทั่วถึงทุกแปลงเพื่อเพิ่มผลผลิตและลดต้นทุนการผลิต โดยอาศัยการดำเนินการ ดังนี้

(๑) รวบรวมที่ดินหลายแปลงในบริเวณเดียวกันเพื่อวางแผนจัดรูปที่ดินเสียใหม่

(๒) จัดระบบชลประทานและการระบายน้ำและจัดสร้างถนนหรือทางลำเลียงในไร่นาให้เข้าถึงทุกแปลง

(๓) ปรับระดับพื้นที่ดิน บำรุงดิน

(๔) วางแผนการผลิตและการจำหน่ายผลิตผลการเกษตรรวมถึงการแลกเปลี่ยนการโอน การรับโอนสิทธิในที่ดิน การให้เช่าซื้อที่ดินและการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน

๒. เขตโครงการจัดรูปที่ดิน หมายถึง เขตที่ดินที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

๓. เจ้าของที่ดิน หมายถึง ผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน  
(มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗)

๔. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตจัดรูปที่ดิน เมื่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดิน  
จังหวัดได้กำหนดแปลงที่ดินที่จะจัดให้แก่เจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินในการจัดรูปที่ดิน  
แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
สำหรับแปลงที่ดินนั้นต่อไป และเมื่อได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใดแล้ว หนังสือแสดง  
สิทธิในที่ดินเดิมให้เป็นอันยกเลิก

๕. การออกโฉนดที่ดินในเขตจัดรูปที่ดิน ปฏิบัติดังนี้

(๑) ให้หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด แจ้งขอออกโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงาน  
ที่ดินจังหวัดหรือสาขา พร้อมเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม (ถ้ามี)  
และแผนผัง พร้อมรายชื่อผู้ที่จะเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง

(๒) ถ้าผู้ครอบครองเจ้าของที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใดก็ตาม ซึ่ง  
ชื่อไม่ตรงกับชื่อผู้ครอบครองเจ้าของที่ดิน ให้บันทึกผู้ครอบครองเจ้าของที่ดินถึงการเปลี่ยนแปลง  
แล้วออกโฉนดให้ผู้ครอบครองเจ้าของที่ดินได้ หรือถ้าผู้ครอบครองเจ้าของที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิ  
ในที่ดินซึ่งตรงกันให้ออกโฉนดที่ดินตามชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๓) การออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
ไม่ต้องประกาศแจกโฉนดที่ดิน

(๔) เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ครอบครองเจ้าของที่ดินหรือกระทรวงเกษตร-  
และสหกรณ์แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมอบโฉนดให้แก่หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดเป็น  
ผู้รับไปโดยให้ลงชื่อรับไว้ในใบไต่สวน

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน  
พ.ศ. ๒๕๑๙ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๑๙ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๕๒๒  
ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑)

๖. ถ้าที่ดินแปลงใดอยู่ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพียงบางส่วนให้หัวหน้าสำนักงาน  
จัดรูปที่ดินจังหวัด แจ้งขอรังวัดแบ่งแยกต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่และเมื่อรังวัดเสร็จแล้วให้  
พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งแยกส่วนที่ถูกเขตโครงการฯ ออกจากโฉนดที่ดินเดิม โดย

ไม่ต้องออกโฉนดแปลงแยก แต่ให้ออกโฉนดสำหรับที่ดินส่วนที่ถูกเขตโครงการฯ ใหม่ ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินที่อยู่ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพียงบางส่วน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๗)

๗. ข้อกำหนดห้ามโอนหนังสือแสดงสิทธิในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

(๑) ภายในกำหนดห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่การตกทอดโดยทางมรดก หรือโอนไปยังสหกรณ์ หรือกลุ่มเกษตรกรที่เป็นสมาชิก หรือโอนให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เพื่อประโยชน์ในการจัดรูปที่ดิน หรือเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางและการห้ามโอนดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

(๒) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมตกอยู่ในบังคับห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ หรือมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้นับระยะเวลาการห้ามโอนต่อเนื่องมาจากหนังสือแสดงสิทธิเดิม หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ อย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่ที่กำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่า ก็ให้นับกำหนดเวลานั้น กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีภาระผูกพันต่าง ๆ เช่น จำนอง ขายฝาก ให้จัดแจ้งรายการภาระผูกพันก่อนแล้วจึงหมายเหตุข้อกำหนดห้ามโอน

(มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

๘. ผู้ใดประสงค์จะจำหน่ายด้วยประการใด ๆ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันในที่ดินที่อยู่ในเขตที่จะสำรวจเป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน จะต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่เพื่อเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดกรณีที่ในท้องที่จังหวัดนั้นมีการจัดตั้งสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดแล้ว หรือคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัด ส่วนกรณีที่ไม่ท้องที่จังหวัดนั้นยังมิได้จัดตั้งสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้อนุญาต แล้วรายงานให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางทราบ

(ระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้จำหน่าย หรือก่อให้เกิดภาระติดพัน ซึ่งที่ดินในท้องที่ที่ประกาศจะสำรวจเป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๙ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๑๙ หมวด ๑ ข้อ ๑. - ข้อ ๒.)

๘. เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว

(๑) ถ้าในเขตโครงการฯ มีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือเป็นที่ดินที่พลเมืองใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันและมีได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดรวมอยู่ด้วย ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินดังกล่าวและให้ที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เพื่อใช้ในการจัดรูปที่ดิน แต่ถ้าในเขตโครงการจัดรูปที่ดินมีสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินและสภาพของที่ดินดังกล่าว เป็นที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยรวมอยู่ด้วยให้ที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เพื่อใช้ในการจัดรูปที่ดิน

(มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗)

## ภาคผนวก

### การจัดที่ดินตามโครงการพิเศษ

ด้วยเหตุที่คณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติได้มีการประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๒๕ ได้พิจารณาถึงนโยบายการใช้และกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีมติเห็นว่าเป็นปี พ.ศ. ๒๕๐๔ ได้มีการประกาศใช้นโยบายการใช้ที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่ดินของประเทศเป็นครั้งแรก โดยเริ่มจากการจำแนกประเภทที่ดินอย่างกว้างขวางในพื้นที่ทั่วประเทศ จำนวนประมาณ ๓๒๐.๗ ล้านไร่ โดยแบ่งเป็น ๒ เขต คือ

- (๑) พื้นที่ทำการเกษตร ที่อยู่อาศัยและอื่น ๆ ประมาณ ๑๖๐.๓๕ ล้านไร่
- (๒) ป่าไม้ถาวร เนื้อที่ประมาณ ๑๖๐.๓๕ ล้านไร่

ซึ่งโดยสรุปภายใต้กรอบนโยบายดังกล่าวได้มีหน่วยราชการหลายหน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการเกี่ยวกับการใช้และกรรมสิทธิ์ที่ดินในลักษณะต่าง ๆ ดังนี้ :-

(๑) พื้นที่ทำการเกษตร ที่อยู่อาศัยและอื่น ๆ จำนวน ๑๖๐.๓๕ ล้านไร่ กรมที่ดินได้ออกเอกสารสิทธิให้ตามหลังการบุกเบิกและโดยที่ปรากฏว่าราษฎรเข้าบุกเบิกพื้นที่ดินเป็นจำนวนมาก จึงมีโครงการเร่งรัดการออก น.ส. ๓ ก ขึ้น แม้กระนั้นก็ตามในขณะนี้ปรากฏว่ายังมีพื้นที่ออกเอกสารสิทธิได้ ยังตกค้างการออกเอกสารสิทธิประมาณ ๓๐ ล้านไร่

(๒) ในพื้นที่ป่าไม้ถาวร ๑๖๐.๓๕ ล้านไร่ กรมป่าไม้ได้ประกาศเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตวนอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และอื่น ๆ ได้พื้นที่ประมาณ ๑๒๓ ล้านไร่ ในขณะที่ยังมีพื้นที่ป่าไม้ถาวรที่ยังไม่ได้ประกาศเป็นป่าสงวนอีกประมาณ ๓๐ ล้านไร่ เรียกว่าป่าเตรียมการ

(๓) ภายในเขตป่าสงวนแห่งชาติที่อยู่ในความดูแลของกรมป่าไม้จำนวน ๑๒๓ ล้านไร่ ประมาณว่าราษฎรได้บุกรุกเข้าไปใช้ที่ดินเพื่อทำการเกษตรจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๒๕) เป็นจำนวนประมาณ ๓๐ ล้านไร่

(๔) การจัดที่ดินของรัฐ รัฐบาลได้พยายามแก้ไขปัญหาที่ดิน โดยอาศัยวิธีการจัดที่ดินให้แก่ราษฎร ซึ่งได้มีหน่วยราชการต่าง ๆ ที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการจัดที่ดิน ทั้งที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติและนอกเขตป่าสงวนแห่งชาติ เช่น กรมประชาสงเคราะห์ กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมที่ดิน สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก ฯลฯ เนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ ๓๐ ล้านไร่ แต่หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวได้จัดไปแล้วครึ่งหนึ่ง ยังเหลือพื้นที่ที่ยังไม่ได้จัดสรรอีกประมาณ ๑๕ ล้านไร่

ด้วยเหตุที่สภาพการใช้ที่ดินของประเทศได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นอย่างมาก และนโยบายที่ผ่านมายังขาดความชัดเจนในด้านวิชาการแก้ไขปัญหามาเป้าหมายและระยะเวลา ซึ่งทำให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่สามารถปฏิบัติการให้สอดคล้องและประสานกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้และบริหารทรัพยากรที่ดินของชาติ และในขณะเดียวกันประชาชนก็ยังไม่มีโอกาสทราบและเข้าใจแนวนโยบายของประเทศในเรื่องการใช้และกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เหมาะสมกับสถานการณ์

จึงมีความเห็นดังนี้ ให้ปรับนโยบายเกี่ยวกับการจัดที่ดินซึ่งหน่วยงานต่าง ๆ ที่กำลังดำเนินการอยู่ ให้ดำเนินการต่อไปแต่ไม่ให้ขยายพื้นที่ดำเนินการยกเว้นในกรณีการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการพัฒนาที่ดินและให้หน่วยงานที่รับผิดชอบทำแผนปฏิบัติการทั้งโครงการในการจัดที่ดินที่เหลืออยู่ให้เสร็จสิ้นภายใน ๕ ปี

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบตามข้อเสนอของประธานคณะกรรมการพัฒนาชนบทแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ จึงมีผลให้นโยบายการใช้และกรรมสิทธิ์ที่ดินที่หน่วยงานต่าง ๆ ได้ดำเนินการมาตั้งแต่ต้นได้เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะการจัดที่ดินในลักษณะการจัดที่ดินผืนใหญ่ ซึ่งหน่วยงานต่าง ๆ รวมทั้งกรมที่ดินที่ได้ดำเนินการอยู่ไม่สามารถขยายพื้นที่ในการดำเนินการได้ต่อไปอีกแต่ยังคงดำเนินการในพื้นที่ที่ได้รับอนุมัติโครงการไว้แล้วได้ต่อไป แต่ต้องให้แล้วเสร็จภายใน ๕ ปี ด้วยเหตุนี้การจัดที่ดินผืนใหญ่ที่กรมที่ดินให้หน่วยจัดที่ดินไปดำเนินการร่วมกับจังหวัด จัดที่ดินช่วยเหลือชาวนา ชาวไร่ แล้วออกไปจองให้ต้องหยุดดำเนินการไปด้วย แต่ด้วยเหตุที่รูปแบบในการจัดที่ดินตามโครงการจัดที่ดินผืนใหญ่ที่กรมที่ดินมอบหมายให้หน่วยจัดที่ดินดำเนินการไปแล้ว ประชาชนในพื้นที่ที่ได้รับการจัดที่ดินได้รับประโยชน์มาก โดยเฉพาะในด้านสาธารณูปโภค ทั้งนี้เพราะการปฏิบัติหน้าที่ของหน่วยจัด ซึ่งนอกจากการทำกรังวัดแบ่งแปลงแล้วยังมีเครื่องจักรกลขนาดหนักและขนาดเบา สำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมสาธารณูปโภคพื้นฐานได้ เช่น ถนน แหล่งน้ำ ทางระบายน้ำ การบุกเบิกปรับพื้นที่ การวางท่อระบายน้ำ เป็นต้น หน่วยงานที่ต้องรับผิดชอบในการช่วยเหลือประชาชนตามแนวชายแดนหรือพื้นที่ห่างไกลเมืองอันเป็นที่ทุรกันดาร ได้แก่กองทัพภาคทุกภาค และสำนักงานคณะกรรมการพิเศษเพื่อประสานงานโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ (สำนักงาน กปร.) ได้ตระหนักถึงขีดความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของหน่วยจัดที่ดิน จึงได้ขอความสนับสนุนจากกรมที่ดิน โดยผ่านมติคณะรัฐมนตรีให้ส่งหน่วยจัดที่ดินไปดำเนินการ

ในพื้นที่ตามโครงการต่าง ๆ ที่กองทัพภาคและสำนักงาน กปร. เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ ซึ่งกรมที่ดินก็ได้ให้ความสนับสนุนกิจกรรมแก่หน่วยงานที่ขอด้วยดีตลอดมา และด้วยเหตุที่การจัดที่ดินดังกล่าวดำเนินการในพื้นที่ดินของรัฐที่ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ป่าเสื่อมโทรมที่หน่วยงานเจ้าของโครงการได้รับอนุญาตให้ใช้พื้นที่จากป่าไม้แล้วนำมาพัฒนาแบบประสมประสาน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการผนึกกำลังของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเรียกการจัดที่ดินตามโครงการต่าง ๆ เหล่านี้ว่า การจัดที่ดินตามโครงการพิเศษ ซึ่งจะมีรูปแบบการดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดที่ดินโครงการจัดที่ดินผืนใหญ่แตกต่างกันก็เฉพาะเมื่อได้จัดแบ่งแปลงให้แล้ว จะไม่ออกไปจองให้ คงให้เฉพาะสิทธิทำกินในที่ดินตามขอบเขตและเนื้อที่ที่หน่วยจัดที่ดินดำเนินการให้ ขณะนี้กรมที่ดินได้สนับสนุนหน่วยจัดที่ดิน ให้จัดที่ดินตามโครงการดังนี้

๑. โครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ เป็นโครงการซึ่งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวได้ทรงมีพระปณิธานที่จะหาหนทางให้ราษฎรได้พ้นจากความอดอยากยากแค้นให้พ้นจากการเจ็บไข้ได้ป่วยและพ้นจากการไม่รู้ โดยในขณะที่พระองค์เสด็จพระราชดำเนินไปเยี่ยมเยียนพสกนิกรในท้องถิ่นทุรกันดารต่าง ๆ พระองค์ได้ทรงมีพระราชปรารภให้ส่วนราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเผยแพร่ความรู้และวิธีการประกอบอาชีพให้แก่ราษฎร ในส่วนการส่งเสริมให้ราษฎรมีความอยู่ดีกินดีนั้น ทรงปรารภให้ส่วนราชการนำพื้นที่ที่รกร้างว่างเปล่าขาดความอุดมสมบูรณ์มาพัฒนาให้ราษฎรเข้าอยู่อาศัยและทำกิน โดยได้ทรงแนะนำทางให้จัดระบบการชลประทานให้สามารถทำการเพาะปลูกพืชเศรษฐกิจตามหลักวิชาการเพื่อเพิ่มพูนผลผลิตและรายได้ของเกษตรกร ด้วยเหตุนี้ จึงก่อให้เกิดโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริขึ้น เพราะเป็นแผนงานโครงการ หรือกิจกรรมใด ๆ ที่ส่วนราชการของรัฐที่มีหน้าที่จะต้องเป็นผู้ดำเนินการเพื่อสนองพระราชดำริ กรมที่ดินก็เป็นองค์กรหนึ่งที่มีส่วนร่วมในโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริด้วย เพราะเป็นหน่วยงานที่จะต้องเข้าไปทำการรังวัดทำแผนที่ รังวัดวางผังแบ่งแปลงที่ดินทำกินให้กลุ่มราษฎร รวมทั้งการจัดสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานในพื้นที่โครงการ ได้แก่ การบุกเบิกปรับพื้นที่ การก่อสร้างและซ่อมแซมถนน การจัดสร้างแหล่งน้ำเพื่อการเกษตร เป็นต้น ปัจจุบันหน่วยจัดที่ดินกรมที่ดิน ได้ดำเนินการจัดที่ดินตามโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ ร่วมกับหน่วยราชการอื่นอยู่ ๒ โครงการ คือ

(๑) โครงการห้วยองค์คตอันเนื่องมาจากพระราชดำริ กิ่งอำเภอหนองปรือ อำเภอปลอย จังหวัดกาญจนบุรี

(๒) โครงการพัฒนาลุ่มน้ำสาขาแม่น้ำปิงอันเนื่องมาจากพระราชดำริ อำเภอจอมทอง อำเภอฮอด จังหวัดเชียงใหม่ อำเภอบ้านโฮ่ง จังหวัดลำพูน

๒. โครงการทับทิมสยาม เป็นโครงการของสถาบันวิจัยจุฬาภรณ์ โดยศาสตราจารย์ ดร. สมเด็จพระเจ้าลูกเธอเจ้าฟ้าจุฬาภรณวลัยลักษณ์ฯ องค์ประธานสถาบันฯ มีพระประสงค์ที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมของประชาชนบริเวณแนวชายแดนไทย - กัมพูชา เพื่อให้เป็นจุดศูนย์กลางของการพัฒนาและขยายไปสู่หมู่บ้านป้องกันตนเองชายแดนในลักษณะยุทธศาสตร์พัฒนาเพื่อการต่อสู้เบ็ดเสร็จอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในพื้นที่บริเวณแนวชายแดน โครงการทับทิมสยามที่หน่วยจัดที่ดินได้มีส่วนร่วมในการดำเนินการ ได้แก่ โครงการทับทิมสยาม ๐๔ อำเภอสังขะ จังหวัดสุรินทร์ โครงการทับทิมสยาม ๐๕ อำเภอคลองหาด จังหวัดสระแก้ว และโครงการทับทิมสยาม ๐๗ อำเภอขุนหาญ จังหวัดศรีสะเกษ ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว

๓. โครงการพัฒนาเพื่อความมั่นคงเฉพาะพื้นที่ เป็นการดำเนินการในเขตพื้นที่ที่กองทัพภาคเห็นว่ายังมีอันตรายต่อความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ ได้แก่ พื้นที่ทุรกันดารและห่างไกลความเจริญ ราษฎรส่วนใหญ่ยากจน โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในเขตอิทธิพลหรือการบ่อนทำลายของบุคคลภายนอกประเทศที่หน่วยทหารฝ่ายความมั่นคงเข้าไปพัฒนาพื้นที่ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ให้ราษฎรมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยและทำกินในพื้นที่ ป้องกันการอพยพและการบุกรุกทำลายทรัพยากรธรรมชาติของประเทศ ขณะนี้กรมที่ดินได้สนับสนุนหน่วยจัดที่ดินตามโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อความมั่นคงในเขตกองทัพภาคที่ ๑ - ๓

๔. โครงการหมู่บ้านป้องกันตนเองชายแดน เป็นโครงการที่ดำเนินการในพื้นที่ทุรกันดารตามแนวชายแดนของประเทศ อันเนื่องมาจากการอพยพของราษฎรทั้งในและนอกประเทศที่ได้รับผลกระทบจากการกระทำของผู้ก่อการร้ายในอดีตและกลุ่มขบวนการต่าง ๆ มีผลให้ราษฎรไทย ที่ตั้งถิ่นฐานอยู่ตามแนวชายแดนได้รับผลกระทบเป็นอันมากและมีแนวโน้มว่าจะอพยพตั้งถิ่นฐานเข้าสู่เมืองเพื่อความปลอดภัย รัฐบาลจึงได้อนุมัติให้กองทัพภาคดำเนินการแก้ไขปัญหาราษฎรไทยอพยพตั้งถิ่น โดยกำหนดให้มีโครงการหมู่บ้านป้องกันตนเองชายแดนขึ้น มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการจัดสรรที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินให้แก่ราษฎรที่อาศัยบริเวณแนวชายแดนที่ต้องอพยพหนีภัย หรือที่ได้ตั้งบ้านเรือนอยู่อย่างกระจัดกระจาย ให้มาจัดตั้งเป็นหมู่บ้านใหม่ขึ้น

เพื่อให้ง่ายต่อการคุ้มครองความปลอดภัยและสร้างสมรรถภาพให้ราษฎรเหล่านั้นสามารถรวมตัวกันทางด้านยุทธวิธีในการป้องกันตนเองและหมู่บ้านได้ นอกจากนี้ยังเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงด้วยการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม การเมืองและจิตวิทยาให้แก่ราษฎรให้มีความมั่นคงในการประกอบอาชีพ มีขวัญและจิตสำนึกในการปกป้องและต่อสู้เพื่อรักษาแผ่นดินอันเป็นที่อยู่อาศัยและทำกินของตน

ปัจจุบันราษฎรที่ได้รับการจัดที่ดินตามโครงการพิเศษ ได้รับประโยชน์จากการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น สามารถเพิ่มพูนรายได้ให้แก่ครอบครัวได้และมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินแม้ว่าทางการจะไม่ออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้ก็ตาม แต่ก็ได้ให้ความช่วยเหลือในการประกอบอาชีพการเกษตรทุก ๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านเกษตรกรรม แหล่งน้ำ เส้นทางคมนาคม เป็นต้น จึงทำให้ราษฎรเหล่านั้นได้เห็นถึงความสำคัญในผืนดินที่ตนได้ครอบครองอยู่อาศัยและทำกิน ไม่ละทิ้งถิ่นฐานและบุกรุกขยายพื้นที่ที่ดินของรัฐอันเป็นการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมต่อไปอีกและสิ่งที่สำคัญที่สุดที่ช่วยให้ทางราชการประสบความสำเร็จในด้านการส่งเสริมให้ราษฎรสามารถประกอบอาชีพทางการเกษตรได้อย่างมีประสิทธิภาพในโครงการจัดที่ดินตามโครงการพิเศษก็คือ แนวคิดและทฤษฎีที่สำคัญในด้านการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในด้านการแก้ไขปัญหาความแห้งแล้งและการขาดแคลนน้ำเพื่อเกษตรกรรม โดยการดำเนินการตามแนวพระราชดำริเกี่ยวกับ “ทฤษฎีใหม่” อันเป็นการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ซึ่งมีอยู่จำกัดให้ก่อประโยชน์สูงสุด ขณะเดียวกันก็มีน้ำไว้ใช้ตลอดปี เป็นการอำนวยประโยชน์ต่อทั้งด้าน เศรษฐกิจ สังคมและการพัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยทั่วไปด้วย

หน้าว่าง

# กองทะเบียนที่ดิน

หน้าว่าง

# สารบัญ

## กองทะเบียนที่ดิน

		หน้า
๑. หมวด	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๑๑๑
๑.๑	การจดทะเบียนขาย	๑๑๒
๑.๑.๑	ประเภทขาย	๑๑๒
๑.๑.๒	ประเภทขายเฉพาะส่วน	๑๑๒
๑.๑.๓	ประเภทขายหรือขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนองหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นและการเช่า)	๑๑๓
๑.๑.๔	ประเภทแบ่งขาย	๑๑๓
๑.๑.๕	ประเภทขายตามคำสั่งศาล	๑๑๓
๑.๒	การจดทะเบียนขายฝาก	๑๒๕
๑.๒.๑	ประเภทขายฝาก มีกำหนด.....ปี	๑๒๕
๑.๒.๒	ประเภทขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี	๑๒๕
๑.๒.๓	ประเภทไถ่ถอนจากขายฝาก	๑๓๒
๑.๒.๔	ประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก	๑๓๕
๑.๒.๕	ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก และปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑๓๕
๑.๒.๖	ประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก และโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑๓๕
๑.๒.๗	ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่	๑๓๖
๑.๒.๘	ประเภทระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกสินกัน)	๑๓๖
๑.๒.๙	ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)	๑๓๗
๑.๒.๑๐	ประเภทหลุดเป็นสิทธิ (ผู้ซื้อฝากนำผู้ขายฝากมาไม่ได้)	๑๓๗
๑.๒.๑๑	ประเภทขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก	๑๓๗
๑.๓	การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม	๑๓๘
๑.๓.๑	ประเภทกรรมสิทธิ์รวม	๑๓๘
๑.๓.๒	ประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน	๑๓๘

	หน้า	
๑.๓.๓	ประเภทกรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง) และกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง)	๑๓๘
๑.๓.๔	ประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้จำนอง (บางส่วน))	๑๓๙
๑.๓.๕	ประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	๑๓๙
๑.๔	การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน	๑๔๑
๑.๔.๑	ประเภทแลกเปลี่ยน	๑๔๑
๑.๔.๒	ประเภทแลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน	๑๔๒
๑.๕	การจดทะเบียนให้	๑๔๓
๑.๕.๑	ประเภทให้	๑๔๓
๑.๕.๒	ประเภทให้เฉพาะส่วน	๑๔๓
๑.๕.๓	ประเภทให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินอื่น และการเช่า)	๑๔๓
๑.๕.๔	ประเภทแบ่งให้	๑๔๓
๑.๕.๕	ประเภทให้ (สินสมรส)	๑๔๓
๑.๕.๖	ประเภทคำมั่นจะให้	๑๔๓
๑.๖	การจดทะเบียนจำนอง	๑๔๗
๑.๖.๑	ประเภทจำนอง	๑๔๘
๑.๖.๒	ประเภทจำนองเฉพาะส่วน	๑๕๒
๑.๖.๓	ประเภทจำนองเพิ่มหลักทรัพย์	๑๕๒
๑.๖.๔	ประเภทขึ้นเงินจากจำนอง	๑๕๓
๑.๖.๕	ประเภทผ่อนต้นเงินจากจำนอง	๑๕๔
๑.๖.๖	ประเภทแก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน	๑๕๔
๑.๖.๗	ประเภทแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)	๑๕๕
๑.๖.๘	ประเภทโอนสิทธิการรับจำนอง	๑๕๕
๑.๖.๙	ประเภทปลอดจำนอง	๑๕๗
๑.๖.๑๐	ประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)	๑๕๘
๑.๖.๑๑	ประเภทระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)	๑๕๙
๑.๖.๑๒	ประเภทไถ่ถอนจากจำนอง	๑๕๙

๑.๖.๑๓	ประเภทแบ่งไต่ถอนจากจำนอง	๑๖๐
๑.๖.๑๔	ประเภทระงับจำนอง (ปลดจำนอง)	๑๖๐
๑.๖.๑๕	ประเภทโอนชำระหนี้จำนอง	๑๖๑
๑.๖.๑๖	ประเภทจำนองลำดับที่สองหรือลำดับที่สามฯ	๑๖๒
๑.๖.๑๗	ประเภทหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง	๑๖๓
๑.๖.๑๘	ประเภทลดเงินจากจำนอง	๑๖๓
๑.๖.๑๙	ประเภทโอนมรดกสิทธิการรับจำนอง	๑๖๓
๑.๗	การจดทะเบียนเช่า	๑๖๖
๑.๗.๑	ประเภทเช่า	๑๖๖
๑.๗.๒	ประเภทแบ่งเช่า	๑๖๖
๑.๗.๓	ประเภทเช่าเฉพาะส่วน	๑๖๖
๑.๗.๔	ประเภทแบ่งเช่าเฉพาะส่วน	๑๖๖
๑.๗.๕	ประเภทเช่าช่วง	๑๖๖
๑.๗.๖	ประเภทแบ่งเช่าช่วง	๑๖๖
๑.๗.๗	ประเภทโอนสิทธิการเช่า	๑๖๗
๑.๗.๘	ประเภทแบ่งโอนสิทธิการเช่า	๑๖๗
๑.๗.๙	ประเภทโอนสิทธิการแบ่งเช่า	๑๖๗
๑.๗.๑๐	ประเภทโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน	๑๖๗
๑.๗.๑๑	ประเภทโอนมรดกสิทธิการเช่า	๑๖๗
๑.๗.๑๒	ประเภทปลอดการเช่า	๑๖๗
๑.๗.๑๓	ประเภทแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า	๑๖๗
๑.๗.๑๔	ประเภทเลิกเช่า	๑๖๗
๑.๗.๑๕	ประเภทเลิกเช่าบางส่วน	๑๖๘
๑.๘	การจดทะเบียนการะจำยอม	๑๗๑
๑.๘.๑	ประเภทการะจำยอม	๑๗๑
๑.๘.๒	ประเภทการะจำยอมเฉพาะส่วน	๑๗๑
๑.๘.๓	ประเภทปลอดการะจำยอม	๑๗๑
๑.๘.๔	ประเภทแก้ไขเปลี่ยนแปลงการะจำยอม	๑๗๑
๑.๘.๕	ประเภทเลิกการะจำยอม	๑๗๑

	หน้า
๑.๙ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน	๑๗๔
๑.๙.๑ ประเภทสิทธิเก็บกิน	๑๗๕
๑.๙.๒ ประเภทสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน	๑๗๕
๑.๙.๓ ประเภทปลอดสิทธิเก็บกิน	๑๗๕
๑.๙.๔ ประเภทครอบสิทธิเก็บกิน	๑๗๕
๑.๙.๕ ประเภทเลิกสิทธิเก็บกิน	๑๗๕
๑.๑๐ การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน	๑๗๗
๑.๑๐.๑ ประเภทสิทธิเหนือพื้นดิน	๑๗๗
๑.๑๐.๒ ประเภทสิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน	๑๗๗
๑.๑๐.๓ ประเภทแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน	๑๗๗
๑.๑๐.๔ ประเภทปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน	๑๗๗
๑.๑๐.๕ ประเภทโอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน	๑๗๗
๑.๑๐.๖ ประเภทเลิกสิทธิเหนือพื้นดิน	๑๗๘
๑.๑๑ การจดทะเบียนสิทธิอาศัย	๑๗๙
๑.๑๑.๑ ประเภทสิทธิอาศัย	๑๗๙
๑.๑๑.๒ ประเภทเลิกสิทธิอาศัย	๑๗๙
๑.๑๒ การจดทะเบียนการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๑๘๐
๑.๑๒.๑ ประเภทการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๑๘๐
๑.๑๒.๒ ประเภทแบ่งก่อตั้งการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๑๘๐
๑.๑๒.๓ ประเภทการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน	๑๘๐
๑.๑๒.๔ ประเภทปลอดการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๑๘๐
๑.๑๒.๕ ประเภทเลิกการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๑๘๐
๑.๑๓ การจดทะเบียนบรรยายส่วน	๑๘๑
๑.๑๔ การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น	๑๘๓
๑.๑๔.๑ ประเภทโอนชำระค่าหุ้น	๑๘๓
๑.๑๔.๒ ประเภทโอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน	๑๘๓
๑.๑๔.๓ ประเภทแบ่งโอนชำระค่าหุ้น	๑๘๓

๑.๑๕	การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ	๑๘๕
	๑.๑๕.๑ ประเภทโอนให้ตัวการ	๑๘๕
	๑.๑๕.๒ ประเภทโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน	๑๘๕
	๑.๑๕.๓ ประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ	๑๘๕
	๑.๑๕.๔ ประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	๑๘๕
๑.๑๖	การจดทะเบียนบุริมสิทธิ	๑๘๘
	๑.๑๖.๑ ประเภทบุริมสิทธิ	๑๘๘
	๑.๑๖.๒ ประเภทปลอดบุริมสิทธิ	๑๘๙
	๑.๑๖.๓ ประเภทเล็กบุริมสิทธิ	๑๘๙
๑.๑๗	การจดทะเบียนห้ามโอน	๑๙๐
๑.๑๘	การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส	๑๙๕
๑.๑๙	การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	๑๙๗
๑.๒๐	การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น	๒๐๐
	๑.๒๐.๑ ประเภทแบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน	๒๐๐
	๑.๒๐.๒ ประเภทแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น	๒๐๐
	๑.๒๐.๓ ประเภทแบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน	๒๐๐
	๑.๒๐.๔ ประเภทแบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น	๒๐๐
๑.๒๑	การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย	๒๐๑
๑.๒๒	การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล	๒๐๓
๑.๒๓	การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล	๒๐๖
๑.๒๔	การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	๒๐๗
	๑.๒๔.๑ ประเภทโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์	๒๐๗
	๑.๒๔.๒ ประเภทแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	๒๐๗
๑.๒๕	การจดทะเบียนเวนคืน	๒๑๑
๑.๒๖	การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สิน	๒๑๓

๑.๒๗	การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗	๒๑๕
๑.๒๗.๑	ประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗	๒๑๕
๑.๒๗.๒	ประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะส่วน	๒๑๕
๑.๒๗.๓	ประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗	๒๑๕
๑.๒๘	การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒	๒๑๘
๑.๒๘.๑	ประเภทได้มาโดยการครอบครอง	๒๑๘
๑.๒๘.๒	ประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน	๒๑๘
๑.๒๘.๓	ประเภทกรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)	๒๑๘
๑.๒๘.๔	ประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง	๒๑๘
๑.๒๙	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับมรดก	๒๒๓
๑.๒๙.๑	ประเภทโอนมรดก	๒๒๓
๑.๒๙.๒	ประเภทโอนมรดกเฉพาะส่วน	๒๒๓
๑.๒๙.๓	ประเภทโอนมรดกบางส่วน	๒๒๓
๑.๒๙.๔	ประเภทโอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน	๒๒๔
๑.๒๙.๕	ประเภทแบ่งโอนมรดก	๒๒๔
๑.๒๙.๖	ประเภทผู้จัดการมรดก	๒๒๗
๑.๒๙.๗	ประเภทผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน	๒๒๗
๑.๒๙.๘	ประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดก	๒๒๗
๑.๒๙.๙	ประเภทโอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก	๒๒๘
๑.๒๙.๑๐	ประเภทเลิกผู้จัดการมรดก	๒๒๘
๒. หมวด	สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด	๒๓๐
๒.๑	ขั้นตอนการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก	๒๓๐
๒.๒	คำขอรังวัดรวมโฉนด	๒๓๒
๒.๓	ประเภทการจดทะเบียน	๒๓๔

๓. หมวด	การแก้ไขหรือเพิกถอนการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๒๔๑
๓.๑	หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๒๔๑
๓.๒	การคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด ตามวรรคสี่	๒๔๓
๓.๓	ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามวรรคท้าย	๒๔๔
๔. หมวด	การอายัดที่ดิน	๒๔๕
๔.๑	หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการอายัด	๒๔๕
๔.๒	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน	๒๔๖
๔.๓	ค่าธรรมเนียม	๒๔๗
๔.๔	การอายัดห้องชุด	๒๔๗
๕. หมวด	การมอบอำนาจ	๒๔๘
๕.๑	ความหมาย	๒๔๘
๕.๒	การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคล ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม	๒๕๑
๕.๓	การเสนอหนังสือมอบอำนาจ	๒๕๒
๕.๔	ผู้มีอำนาจสั่งการ	๒๕๒
๕.๕	การเขียนชื่อผู้มอบและการลงลายมือชื่อผู้รับมอบในเอกสาร	๒๕๓
๕.๖	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ	๒๕๓
๕.๗	การเก็บหนังสือมอบอำนาจ	๒๕๓
๕.๘	การระงับสิ้นไปของสัญญาตัวแทน	๒๕๔
๕.๙	ข้อห้ามเกี่ยวกับการมอบอำนาจสำหรับข้าราชการกรมที่ดิน	๒๕๔
๕.๑๐	กรณีผู้มอบอำนาจขอให้ระงับการดำเนินการ ตามหนังสือมอบอำนาจ	๒๕๕

๖. หมวด	การสอบเขตเฉพาะรายตามมาตรา ๖๕ ทวิ	
	แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๒๕๗
	๖.๑ การสอบเขตโฉนดที่ดิน	๒๕๗
	๖.๒ การตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์	๒๕๗
๗. หมวด	กำหนดสิทธิในที่ดิน	๒๖๖
	๗.๑ การพิจารณาสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับคนต่างด้าว	
	และนิติบุคคลบางประเภท	๒๖๖
	๗.๒ การได้มาซึ่งที่ดินของวัดตามมาตรา ๘๔	
	แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๒๗๕
	๗.๓ การได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร	๒๘๒
	๗.๔ การได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม	๒๘๖
๘. หมวด	การควบคุมและรักษาทะเบียนที่ดิน	๒๘๕
	๘.๑ ความหมายของทะเบียนที่ดิน	๒๘๕
	๘.๒ ความหมายของการควบคุมและรักษาทะเบียนที่ดิน	๒๘๕
	๘.๓ หลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่ต้องจัดเก็บรักษา	๒๘๕
	๘.๔ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน	๒๘๕
	๘.๔.๑ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดินส่วนกลาง	๒๘๕
	๘.๔.๒ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดินของ	
	สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา	๒๕๐
	๘.๔.๓ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดินของ	
	สำนักงานที่ดินจังหวัดที่มีการจัดตั้งสำนักงาน	
	ที่ดินจังหวัดสาขา ตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินฯ	๒๕๐
	๘.๔.๔ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดินของ	
	สำนักงานที่ดินอำเภอ	๒๕๒
	๘.๕ วิธีการจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน	๒๕๒
	๘.๖ การทำลายเอกสารทางทะเบียนที่ดิน	๓๐๒
	๘.๗ การขอตรวจสอบ ขอคัด หรือถ่ายเอกสารทางทะเบียนที่ดิน	
	ใบแทรก การจดทะเบียนจำนอง	๓๐๔

## การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่จะต้องรับดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งกฎหมายบังคับให้ดำเนินการจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อันจะเห็นได้จากบทบัญญัติกฎหมายในแต่ละลักษณะของนิติกรรมนั้น ๆ บัญญัติให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๒. กรณีการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมซึ่งกฎหมายมิได้บังคับให้จดทะเบียนการได้มา แต่กฎหมายกำหนดว่าหากยังมิได้จดทะเบียนการได้มา จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องศึกษาหาความรู้ในข้อกำหนด คำสั่ง และระเบียบปฏิบัติ จึงจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้อย่างถูกต้องเรียบร้อย ไม่มีข้อบกพร่อง ผิดพลาด อันเป็นเหตุให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียเกี่ยวข้องต้องได้รับความเสียหาย และขาดความเชื่อถือ ไม่ไว้วางใจต่อการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

การรับคำขอและการสอบสวนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีวิธีปฏิบัติและขั้นตอนในการดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ และที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗

## การจดทะเบียนขาย

### ความหมาย

**ซื้อขาย** คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (มาตรา ๔๕๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๔๕๓ - ๔๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

### สาระสำคัญ

อยู่ที่ผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้น แต่ในขณะที่จดทะเบียนจะชำระราคากันแล้วหรือไม่ ไม่สำคัญ กล่าวคือ จะชำระราคากันทั้งหมดหรือบางส่วน หรือไม่ชำระเลยก็ได้ เช่น ในวันจดทะเบียนขาย

- ได้ชำระราคาซื้อขายกันเสร็จเรียบร้อยแล้ว
- ได้ชำระราคาซื้อขายกันบางส่วน อีกบางส่วนจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้
- ได้ชำระราคาซื้อขายกันบางส่วน อีกบางส่วนตกลงไปชำระกันเอง โดยไม่ประสงค์

ให้จดทะเบียนบุริมสิทธิ

- ไม่ได้ชำระราคาซื้อขายกันแต่อย่างใด โดยตกลงจะไปชำระราคาซื้อขายกันเอง โดยไม่ประสงค์ให้จดทะเบียนบุริมสิทธิ

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ ฯลฯ (มาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

### ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ขาย** หมายความว่า การจดทะเบียนขายไปทั้งแปลงไม่ว่าในหนังสือแสดงสิทธิจะมีชื่อคนเดียว คนเดียวขาย หรือมีชื่อหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

๒. **ขายเฉพาะส่วน** หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อหลายคน บางคนหรือหลายคนแต่ไม่ทั้งหมด ขายเฉพาะส่วนของตนไป ส่วนของคนอื่นบางคนไม่ได้ขาย

### ระเบียบคำสั่ง

- วิธีทำสัญญาแก่ทะเบียนประเภทขายเฉพาะส่วน (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๔๗๗ และคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๔/๒๔๗๘ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๔๗๘)

- การจดทะเบียนโอนในสารบัญญัตินี้ภายหลังโฉนดและรายงานกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ปัจจุบันเป็นแบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ท.ด. ๑ และ ท.ด. ๑ ก.) อันเกี่ยวแก่กรณีเรื่องเฉพาะส่วน ให้จดทะเบียนซึ่งมีการเกี่ยวข้องกันลงไว้ข้างหน้าในเลขอันดับหนึ่งก่อน แล้วจึงยกเอาชื่อผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องมาจดทะเบียนตามลำดับต่อไป (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๕/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๔๘๓)

๓. ขายหรือขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนองหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นและการเช่า) หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิที่ขอทำนิติกรรมมีการจดทะเบียนทรัพย์สินหรืออย่างอื่นผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนขาย โดยผู้ขอซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

### ระเบียบคำสั่ง

ที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ได้

ในกรณีผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๒ ให้ทำได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๗/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๘๘ และคำสั่งกรมที่ดินที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐)

๔. แบ่งขาย หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อคนเดียว คนเดียวแบ่งขายที่ดินบางส่วน หรือมีชื่อหลายคน ทุกคนได้แบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิแปลงใหม่ให้

๕. ขายตามคำสั่งศาล ได้แก่ที่ดินที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใด ผู้นั้นจะต้องนำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลที่แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์มายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การจดทะเบียนประเภทนี้โดยปกติเป็นเรื่องเกี่ยวกับศาลขายทอดตลาดที่ดินระหว่างจำนอง เช่น

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนในประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง” (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายโดยมีการจำนองติดไป

(๒) ศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนอง ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

กรณีตาม (๑) (๒) (๓) การจัดทำคำขอข (ท.ด. ๑) วิธีการแก้รายการจดทะเบียนถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓

#### ระเบียบคำสั่ง ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนขาย

- การพิมพ์ลายมือลงในช่องคำขอ สัญญา ฯลฯ ให้ใช้หัวแม่มือซ้าย โดยใช้หมึกดำ พิมพ์ให้เป็นเส้นลายมือกระจ่าง อย่าให้เส้นพร่าหรือลบเลือน แล้วให้เขียนกำกับว่าเป็นลายมือของผู้ใด ถ้าช่องไม่พอที่จะพิมพ์ ให้พิมพ์ในที่ว่างอื่นหรือท้ายสัญญานั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าลายมือของผู้ใด (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๘๔/๓๑๕๘ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ร.ศ. ๑๒๔) ถ้าหัวแม่มือซ้ายพิการหรือเส้นลายมือลบเลือน ให้ใช้หัวแม่มือขวาพิมพ์แทน แล้วให้หมายเหตุไว้ด้วยว่า “ลายพิมพ์หัวแม่มือขวา นาย.....” (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๓/๒๔๘๑ ข้อ ๓๗)

- การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันแต่ครั้งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญา จะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอผลัดส่งเงินในคราวเดียวกันก็ดี หรือหลายครั้งก็ดี ให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญาตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงินเมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงาน โดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้ (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๔๕๙)

- เรื่องการโอนที่ดินต่าง ๆ ให้ตรวจสอบใบเป็นการถูกต้องเสียก่อนจึงจัดการต่อไป (คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๖/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๔๖๓)

- เมื่อมีผู้มาขอทำนิติกรรมและจดทะเบียน เจ้าหน้าที่พึงพิจารณาว่า ผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินจริงหรือไม่ และลายมือชื่อตรงกับเจ้าของเดิมหรือไม่ (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๔/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๐๖)

- ก่อนจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้สอบถามผู้ซื้อหรือผู้รับจ้างองให้แน่ชัดว่า รู้จักตัวบุคคลที่เป็นเจ้าของโฉนดจริงหรือไม่ ใครเป็นผู้นำให้ติดต่อซื้อขายและรู้จักผู้นำดีหรือไม่ ถ้ามีเหตุสงสัยควรให้รอไว้ก่อนและควรเชิญผู้ซื้อเจรจาเป็นการลับเฉพาะตัวเพื่อให้รู้ว่าจะไม่มีการผิดพลาด ในการซื้อนั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๕๕ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๐๘)

- การบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อที่ดิน จะโดยวิธีใดก็ตาม ขอให้ชัดเจนอ่านง่ายทุกตัวอักษร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๓๖๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘)

- การอนุญาตทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงเพื่อเวนคืนของกรมทางหลวง จะต้องชัดเจนไม่มีเงื่อนไข ถ้าการอนุญาตรายใดมีเงื่อนไขยากแก่การปฏิบัติให้ถูกต้อง ก็ไม่ควรจดทะเบียนให้ไป ควรแจ้งให้ผู้ซื้อไปขอหนังสืออนุญาตที่มีข้อความชัดเจนเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๖๐๑๘ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๐๘)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่างราษฎรร้องทุกข์หรือทูลเกล้าถวายฎีกา (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๗๑๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

- การตีความคำว่า “ทุนทรัพย์” ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕๘/๒๕๑๔ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๔ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๐๖๖๕๑ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๑๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๖๘๑๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๑๘)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๙๓ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๑๘)

- เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างรวมอยู่ ให้สอบสวนข้อเท็จจริงให้ชัดแจ้ง และจดลงไว้ใน ท.ด. ๑ ดังนี้

(๑) ถ้าเป็นที่ว่างเปล่าให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(๒) ถ้ามีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นของเจ้าของที่ดินและประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์นั้นลงไว้

(๓) ถ้ามีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือของบุคคลภายนอก ให้สอบสวนรายละเอียดและระบุให้ชัดว่าใครเป็นเจ้าของ มีอยู่หรือได้มาโดยวิธีใดเมื่อใด มีหลักฐานอย่างไร ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อถือได้ว่าผู้ที่จะรับโอนที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อน ก็ให้ประเมินราคาส่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดิน

เพื่อเป็นทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๗๖๕๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๑๘)

- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน กรณีศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดินซึ่งจำนอง โดยปลอดจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๕๓๑ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๓๙ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘)

- ทางนำชลประทานเป็นที่ราชพัสดุ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูก เขตทางนำชลประทาน ถือปฏิบัติดังนี้

๑. ถ้ามีคำตอบแทนให้จดทะเบียนในประเภท “ขาย” หรือ “แบ่งขาย” หาก ไม่มีคำตอบแทนให้จดทะเบียนในประเภท “ให้” หรือ “แบ่งให้” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ไม่ว่าจะ จดทะเบียนในประเภทใด ให้ลงชื่อ “กระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน).....” เป็นผู้รับโอน

๒. เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒.๐๐ บาท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๒๘๑๗ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๑๘)

- ในการจดทะเบียนขาย ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็น เจ้าของอันแท้จริง หากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอมให้สอบสวนพิจารณา เสนอเรื่องตามลำดับ โดยหมายเหตุไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกันว่า ผู้ซื้อได้ทราบข้อสังเกต แล้วแต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับ เจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดินด้วย แบบบันทึกถ้อยคำยินยอม รับผิดชอบของผู้ซื้อ ให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนนั้น โดยใช้ถ้อยคำตาม คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๐๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๙/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

- ทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนฯ เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความเสียหายอันเกิดจากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผิดพลาด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๗๗๖๖ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๒๐)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามัญกริยาที่อ้างว่าตนมี คู่สมรสแต่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๒๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๗๑๒/๑/ว ๑๒๔๐๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๐)

- ทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพียงบางส่วน (ไม่เต็มแปลงตามโฉนด หรือ น.ส. ๓ เว้นการจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวม) ของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร หรือมัสยิดอิสลาม ตามมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๘๓๙๙ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๘๙๓๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๒๑)

- ผู้จัดการมรดกขอขายทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมเพื่อนำเงินไปแบ่งปันให้แก่ทายาท หากไม่ปรากฏว่าทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกได้คัดค้าน ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการให้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคนมาให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าไม่คัดค้านอีก ทั้งนี้ไม่ว่าทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมนั้นจะเป็นผู้เยาว์หรือไม่ก็ตาม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- กรณีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมมีเพียงคนเดียว ผู้จัดการมรดกจะขอจดทะเบียนขาย โดยอ้างว่าเพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาทไม่ได้ ทั้งนี้ไม่ว่าทายาทผู้นั้นจะยินยอมให้ขายได้หรือไม่ก็ตาม อนึ่ง ถ้าผู้จัดการมรดกขอขายเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กองมรดกไม่ว่าจะมีทายาทคนเดียวหรือหลายคน ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจทำได้ (มาตรา ๑๗๔๐ แห่งป.พ.พ.) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๐๖๕ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๒๒)

- สหกรณ์ขอซื้อบ้านจากเอกชน ถ้าบ้านปลูกอยู่ในที่ดินมีโฉนดที่ดิน สหกรณ์ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าบ้านปลูกในที่ดินไม่มีโฉนดที่ดิน เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านย่อมได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนขายบ้านย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามมาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๒๖๑ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๙๖๗๔ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๒๒)

- การจดทะเบียนรังวัดแบ่งขายระหว่างจดทะเบียนการจำยอม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การแก้ไขเลขที่สิ่งปลูกสร้างในสัญญาซื้อขาย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๖๘๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๐๔๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การขอซื้อที่ดินเพื่อนำไปปลูกสร้างอาคารชุด อาคารพาณิชย์ แล้วขายพร้อมที่ดิน ย่อมถือได้ว่าเป็นการค้ำที่ดินอันจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี เว้นแต่กรณีซื้อที่ดินไปเพื่อสร้างอาคารชุด แล้วขายเฉพาะห้องชุด โดยดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็ไม่ถือเป็นการค้ำที่ดิน เพราะผู้ซื้ออาคารชุดย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดด้วย เมื่อถือว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ดังกล่าวข้างต้นเป็นการค้ำที่ดินแล้ว ผู้ขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้ำก็ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้นได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๖๗๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๔)

- การได้มาซึ่งที่ดินที่จะถือได้ว่าเป็นการค้ำที่ดินตามคำนิยามในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น ต้องเป็นการได้มาเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว และเป็นการได้มา โดยมุ่งหมายเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรโดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อ หากปรากฏว่าผู้ขอได้บุกเบิกสร้างมาเองก็ดี ซื้อมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับก็ดี หรือซื้อมาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว แต่โดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันมิใช่เพื่อมุ่งหากำไรก็ดี แม้ภายหลังจะนำมาขอออกโฉนดและแบ่งขาย ก็ไม่เข้าข่ายเป็นการค้ำที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๑๕๑๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๒๔)

- เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน ผู้โอนให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ด้วยว่าได้ชำระภาษีบำรุงท้องที่ครบถ้วนแล้วหรือยัง ถ้ายังค้างชำระอยู่ก็ให้แจ้งให้ผู้รับโอนทราบ หากผู้รับโอนทราบแล้วยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้รับโอนไว้หลังหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้น ๆ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๒๗๖๐ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๒๔)

- เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ข้อ ๖ ว่า ที่ดินจะซื้อขายกันเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่บ้าน ที่สวน ที่นา ฯลฯ หากที่ดินแปลงเดียวกันใช้ประโยชน์หลายประเภท ก็ให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท เช่น ที่บ้าน-สวน ที่สวน-นา ฯลฯ ส่วนที่ไร่นั้นให้รวมไว้ในประเภทที่นา แต่ควรเขียนไว้ในวงเล็บดังนี้ คือ ที่นา (ไร่) แล้วหมายเหตุประเภทของที่ดินด้วยอักษรสีแดงไว้มุมบนด้านขวาของ ท.ด. ๑ ด้วย

ถ้าการสอบสวนปรากฏว่าเป็นที่ดินประเภทอื่นซึ่งไม่ใช่ที่นาหรือเป็นที่นา  
ทั้งแปลง หรือเพียงบางส่วน แต่ไม่มีการเช่านาเพื่อทำนากันอยู่ก่อนหรือมีการเช่านาเพื่อทำนา  
อยู่ก่อน แต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อย ก็ให้ลงไว้ในข้อ ๖ ของ ท.ด. ๑ ด้วย แล้วดำเนินการ  
จดทะเบียนให้ตามคำขอต่อไป เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะเป็นที่ดินทั้งแปลงหรือเพียงบางส่วน  
หรือเป็นที่นาซึ่งมีการเช่านาอยู่ก่อน หรือเช่านาเพื่อทำนาเป็นส่วนใหญ่ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่  
ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริงได้ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วดำเนินการ  
ต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ก็ให้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการเช่าที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล) พิจารณาก่อน

(๒) ในกรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากการสอบสวนปรากฏว่า  
มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียน  
ขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความ  
จำนงจะซื้อนาภายในกำหนด หรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงิน  
ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือเวลาที่ คชก. ตำบล กำหนด

(๓) ในกรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากการสอบสวนปรากฏว่า  
มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ แต่การเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้  
เช่านา ตามมาตรา ๓๗ และยังอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา  
ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้ดำเนินการ  
ตาม (๒) ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑  
ธันวาคม ๒๕๒๔)

- การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในระหว่างที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนด  
แนวทางหลวงเดิมเจ้าของที่ดินที่ถูกทางหลวงตัดผ่านจะทำนิติกรรมต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ  
จากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๓๕๔๓ ลงวันที่  
๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๑) ปัจจุบันเจ้าของที่ดินที่ถูกทางหลวงตัดผ่านไม่ต้องขออนุญาตตาม  
ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๕ พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๖๙ (ศิษารายละเอียดจากหนังสือ  
กรมทางหลวง ที่ คค ๐๖๐๗/๖๙๗๐ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน  
ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๔๕๕๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๖)

- การจดทะเบียนตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๑๑๖๒๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๘)

- ผู้จัดการมรดกขอขายทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม (กรณีเจ้ามรดกระบุในพินัยกรรมว่าให้นำทรัพย์สินมรดกไปจัดตั้งมูลนิธิ และผู้จัดการมรดกประสงค์จะขายทรัพย์สินมรดกเพื่อนำเงินไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในพินัยกรรม) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๐๓๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๘)

- การจดทะเบียนขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และเจ้าของที่ดินที่ขายทอดตลาดได้รับเงินค่าขายที่ดินก่อนวันที่พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๒๕ ใช้บังคับ เจ้าของที่ดินยอมไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้จากเงินที่รับจากการขายที่ดิน และผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดก็ไม่มีสิทธิหักภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน เพื่อนำส่งต่อเจ้าหน้าที่เมื่อมาขอจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๔๗๕ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙)

- การจดทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภรรยา (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๔๘๘ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๑๙ และข้อ ๓ ตามหนังสือดังกล่าว ยกเลิกตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๔๗๙ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๒๐ ดูสำเนาบันทึกความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ประกอบด้วย)

- การยกเลิกการห้ามจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายในระยะหนึ่งร้อยเมตรจากแนวเขตสำรวจ และการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๑๙๒๙ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๓๐)

- การโอนสิทธิในที่ดินเมื่อเกษตรกรได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๐๐๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑)

- ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔)

- การจดทะเบียนตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

- กระทรวงการคลังมอบอำนาจให้อธิบดีกรมธนารักษ์หรือบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมธนารักษ์มอบอำนาจให้เป็นผู้แทนในการทำนิติกรรมรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในนาม

กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกกรณี ยกเว้นกรณีการบริจาคที่ไม่มีเงื่อนไขหรือภาวะผูกพันใด ๆ ที่กระทรวงการคลังได้เคยมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือราชพัสดุจังหวัดเป็นผู้แทนไว้ก่อนแล้ว (หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๔๐๘/๓๔๑๘ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๖๓๖๑ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๓๖)

- การยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ (หนังสือทบวงมหาวิทยาลัย ที่ ทบ ๐๒๐๗/๑๗๑๐๖ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๓๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๗๙๕ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๓๕)

- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีที่มีการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อได้จำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนั้นในวันเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันกับการจดทะเบียนขาย โดยได้จำนองอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินจำนองที่สูงกว่า ราคาซื้อขายที่คู่กรณีแสดงไว้ในการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๘๘๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔๖๓๕ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๙)

- ผู้เยาว์ซึ่งบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

- การเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๘๓๒๔ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๔๐)

#### ค่าธรรมเนียม

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

- ค่ามอบอำนาจ (ถ้ามี) เรืองละ ๒๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗)

- ค่าจดทะเบียนขาย เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗)

### กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

- กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน (มาตรา ๔๒ แห่ง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗)

- ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (มาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘)

- สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องในกิจการที่กฎหมายให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (มาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๔๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

- กลุ่มเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้กลุ่มเกษตรกรได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (ข้อ ๙ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๖๔ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเกี่ยวข้อง และมีหน้าที่จะต้องเป็นฝ่ายเสียค่าธรรมเนียม ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หากมีหน้าที่จะต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๕)

- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดินกรณีกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้ซื้อ คงได้รับยกเว้นเฉพาะในส่วนที่กลุ่มเกษตรกรมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมาย แต่ตกลงกันให้กลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้แก่ผู้ขายก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๗๖๓ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๑๘๓ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑)

## ค่าอากรแสตมป์

- ให้ชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน มีจำนวนตั้งแต่ ๒๐๐ บาท ขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เรียกเก็บ ๑ บาท จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

- การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ เป็นไปตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘

- การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อได้จำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นในวงเงินที่สูงกว่าราคาซื้อขาย เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนซื้อขาย หรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔ ตอบข้อหารือ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๘๘๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔)

- อากรแสตมป์ กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๕๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๘๕๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๘๙๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑)

- อากรแสตมป์กรณีขายให้ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ ปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔

- หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) ให้ปิดอากรแสตมป์ ดังนี้

- (ก) มอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ๑๐ บาท
- (ข) มอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียว

(ค) มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียวโดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำการแยกกันได้ คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบ คนละ ๓๐ บาท (ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มีได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกัน แล้วมอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน ต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบคนหนึ่งเป็นเรื่องหนึ่ง)

(ง) มอบอำนาจเฉพาะการ ๑๐ บาท

(จ) มอบอำนาจทั่วไป ๓๐ บาท

- หนังสือสัญญาคู่ฉบับหรือคู่ฉีกแห่งตราสาร คือตราสารซึ่งมีข้อความอย่างเดียวกันกับต้นฉบับ หรือต้นสัญญา และผู้กระทำตราสารได้ลงลายมือชื่อไว้อย่างเดียวกับต้นฉบับ

(ก) ถ้าต้นฉบับเสียอากรไม่เกิน ๕ บาท เสียอากร ๕ บาท

(ข) ถ้าเกิน ๕ บาท เสียอากร ๕ บาท

ปัจจุบันในการจดทะเบียนขาย คู่ฉบับหรือคู่ฉีกแห่งตราสารต้องชำระอากรเป็นตัวเงิน โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับต้นฉบับ (ดูรายละเอียดและวิธีการตามหนังสือกรมสรรพากรที่ กค ๐๘๑๑/๓๕๓๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๙ ซึ่งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๙๙๗๗ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๙ และ ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๓๙๔๘ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๓๙)

- การเรียกภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายแปลงมารวมกัน

(๒) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมก่อนนำมารวม มีการได้มาซึ่งที่ดินและระยะเวลาที่ถือครองต่างกัน

(๓) กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายแปลงมารวมกัน และหนังสือแสดงสิทธิที่นำมารวมมีการได้มาซึ่งที่ดินและระยะเวลาที่ถือครองต่างกัน เมื่อรวมแล้วได้มีการแบ่งแยกออกไปอีกหลายแปลง

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของ

(๕) เงินกินเปล่า หรือค่าเช่าบางส่วน

(๖) เงินค่าตอบแทนที่ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าจ่ายให้แก่ผู้เช่า

(๗) กรณีศาลขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

(๘) การจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

- แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการยกเว้นอากรแสตมป์สำหรับการทำนิติกรรมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามบทบัญญัติประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ กรณีผู้ออกใบรับมีหลักฐานแสดงว่าจดทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ และกรณีที่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่เป็นการประกอบกิจการชั่วคราว (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๘๘๔๑ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๗)

- การยกเว้นอากรแสตมป์สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๓๖๘ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๘๑๑๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๗)

**ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีขายอสังหาริมทรัพย์**

- กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีชื่อนิติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนฯ ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน เป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่นหรือรัฐวิสาหกิจ หรือการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนราชการหรือหน่วยงานดังกล่าว ให้คำนวณเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ที่แก้ไขใหม่ ไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๒ ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๘/๒๕๒๘ (หนังสือ กรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดย หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

- การเรียกเก็บภาษีเงินได้และอากรแสตมป์เป็นตัวเงินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขาย ขายระหว่างจำนอง ขายอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระราคา ค่าซื้อขายกันบางส่วนที่เหลือจัดบุริมสิทธิไว้ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ และกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้องกำหนดราคาขาย (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๓๖๓๐ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๘)

- ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นนิติบุคคลจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงไม่อยู่ในข่ายถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๕ ตีร่ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๔๑๓ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๘)

- ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามจำนวนปีที่ถือครอง เพื่อคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๑๖๘๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๗๕๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙)

- อัตราภาษีเงินได้สำหรับบุคคลธรรมดาที่แก้ไขใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๑๕๗ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๕๑๑๔ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๓๔)

- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่บุคคลหลายคนที่เป็นเจ้าของรวม (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๓๐๗๘ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๓๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๓๒ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๓๔)

- ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๓๐๒๘ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๐๓๖๙ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๓๗ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๓๓๐๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๓๘)

- การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการขายที่ดินที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๕๒๙ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๙๕๙ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗)

- ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๐๐๔ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๓๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๕๙/๓๐ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๗)

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณี

(๑) นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายแปลงมารวมกัน

(๒) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมก่อนนำมารวม มีการได้มาซึ่งที่ดินและระยะเวลาที่ถือครองต่างกัน

(๓) กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายแปลงมารวมกัน และหนังสือแสดงสิทธิที่นำมารวมมีการได้มาซึ่งที่ดินและระยะเวลาที่ถือครองต่างกัน เมื่อรวมแล้วได้มีการแบ่งแยกออกไปอีกหลายแปลง

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของ

(๕) เงินกินเปล่า หรือค่าเช่าบางส่วน

(๖) เงินค่าตอบแทนที่ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า จ่ายให้แก่ผู้เช่า

(๗) กรณีศาลขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

(๘) การจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

- วันที่มีการโอนตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร หมายถึง วันที่ผู้ซื้อผู้ขายได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิใช่วันที่ผู้ทอดตลาดเคาะไม้ตกลงสนองรับคำสุ้ราคา (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐)

- การที่บุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งแปลงให้กับผู้ซื้อรายเดียว และได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายครั้ง ๆ ละส่วน การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับการจดทะเบียนสิทธิ

และนิติกรรมในครั้งนั้น (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๐๔๘๕ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐)

- การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๗๕๑๑ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๙)

- การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล โดยอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับมาทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสนหา เฉพาะเงินได้จากการขายในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

- เงินได้จากการขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นซึ่งโดยปกติใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เฉพาะกรณีที่ผู้มีเงินได้ได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยจดทะเบียนการได้มาใน พ.ศ. ๒๕๔๐ และขายอสังหาริมทรัพย์นั้นภายหลังจากการจดทะเบียนไม่น้อยกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๐๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๘๐๑ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๑)

## การจดทะเบียนขายฝาก

### ความหมาย

**ขายฝาก** คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อโดยมีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ และไม่ได้กำหนดเวลาไถ่กันไว้จะต้องไถ่ภายใน ๑๐ ปี มิฉะนั้น สิทธิในการไถ่เป็นอันระงับ แต่ถ้ากำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่า ๑๐ ปี อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกิน ๑๐ ปี ให้ลดลงมาเป็น ๑๐ ปี (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑)

**กฎหมายที่เกี่ยวข้อง** ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ - ๕๐๒

### ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ขายฝาก มีกำหนด.....ปี** หมายความว่า การจดทะเบียนขายฝากทั้งแปลง ไม่ว่าในหนังสือแสดงสิทธิจะมีชื่อคนเดียวหรือมีชื่อหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

๒. **ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี** หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อหลายคน บางคน หรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดขายเฉพาะส่วนของตนไป ส่วนของคนอื่นบางคนไม่ได้ขาย

**ระเบียบคำสั่ง** เกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝากและขายฝากเฉพาะส่วน

- ในการจดทะเบียนขายฝากให้ระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ได้คำว่า “ขายฝาก” กับในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และช่องประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด แต่ถ้าในสัญญาไม่มีกำหนดเวลาไถ่ไม่ต้องเขียนไว้ (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๔๘๓ ข้อ ๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๔๑๕/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๔๘๑)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาด้วยว่าได้ตกลงกันให้หรือไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ดินที่ขายฝาก (คำสั่งกรมที่ดินและโล่กิจ ที่ ๗/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๔๘๓ ข้อ ๒ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๘๔ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๔๘๔)

- ถ้าผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้นั้นให้ทำได้ เช่น ชาย ก็ให้ทำในประเภท “ขาย” ให้ ก็ให้ทำในประเภท “ให้” เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญากับผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้ซื้อจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้น ๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มา ก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงาน ได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว (คำสั่ง กรมที่ดิน และโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๓ เรื่อง วิธีการจดทะเบียนประเภทขายฝากที่ดิน ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๔๘๓ ข้อ ๕.)

- เมื่อสัญญาขายฝากสำเร็จบริบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยอมโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก หากสัญญาขายฝากมิได้ระบุกำหนดห้ามมิให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใดแล้ว ผู้รับซื้อฝากยอมจำหน่ายจ่ายโอนหรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นอย่างใดก็ได้ ตามอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๒๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๑๓ ตอบข้อหารือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๓๕๐๗ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๑๓)

- การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๘ และ ๑๕๙ คือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ มิใช่ วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ หากผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ก็ยอมมีสิทธิไถ่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๐๕๒๑๗ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๑๘ ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๙๙๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๙)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ต้องชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้รวมถึงข้อดี ข้อเสียของการขายฝาก โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับ จำนองให้ผู้ขายฝากทราบ หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝาก ก็ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐาน หลังหนังสือสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ตรงกัน (การบันทึกถ้อยคำเป็นไปตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ต่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๑๙๓ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๒๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๙๐๖๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๙๒๑๔ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๓๕)

- การแก้ทะเบียนจำนำ ขายฝาก หรือไถ่ถอนประเภทจำนำและขายฝาก ชองผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อผู้รับลงแล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนำหรือผู้รับซื้อฝาก” กำกับไว้ประเภทไถ่ถอน ชองเจ้าของที่ดิน เมื่อเขียนชื่อบุคคลลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้รับจำนำหรือ

ผู้รับซื้อฝาก” ส่วนช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อเจ้าของลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้ (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖)

- การจดทะเบียน จำนอง ชายฝาก ซึ่งได้ทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๖๑๗๐ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๒๘)

- กระทรวงการคลังได้ขอทำความตกลงกับกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองอสังหาริมทรัพย์ หรือประเภทชายฝากอสังหาริมทรัพย์ หากผู้รับจำนองหรือผู้รับ ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์มีเอกสารหลักฐานแสดงว่าตนเป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ ..... ฯลฯ..... หรือมีหลักฐานแสดงว่า เป็นนิติบุคคล ที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นแล้ว ให้กรมที่ดินพิจารณาตามที่เห็นสมควรเกี่ยวกับการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมดังกล่าว เนื่องจากบุคคลดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ จึงสามารถกระทำการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือกระทำการรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางคำปกติได้โดยชอบ (รายละเอียดตามหนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนมาก ที่ กค ๐๓๐๓/๙๕๑๖ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๑๖๐ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๒๙)

**ค่าธรรมเนียม** การจดทะเบียนชายฝาก ชายฝากเฉพาะส่วนดูในประเภทชาย ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ เรียกเก็บเป็นตัวเงินเช่นเดียวกับประเภทชาย

หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ได้วางทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีชายฝาก ซึ่งตามมาตรา ๔๙๑ แห่ง ป.พ.พ. ถือเป็น การ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไว้ว่า

“(๑) ผู้รับซื้อฝากจะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากรและแม้จะมีการไถ่ถอนทรัพย์สินที่ชายฝากในปีเดียวกับปีที่ชายฝากหรือไม่ก็ตาม บทบัญญัติมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจลบล้างบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรดังกล่าว ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษที่ให้อำนาจในการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายตามความในประมวลรัษฎากรได้ จึงไม่มีกรณีที่จะต้องคืนภาษีให้แก่ผู้ขายฝากแต่อย่างใด เพราะกรรมสิทธิ์ได้โอนไปตามประมวลรัษฎากรแล้ว

๓. ใ้ถอนจากขายฝากและใ้ถอนจากขายฝากเฉพาะส่วน หมายความว่า ผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิใ้ถอนขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปี

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใ้ถอนขายฝาก

- กรณีที่มีการใ้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ใ้ได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินใ้ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาใ้โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินใ้ได้วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใ้ตั้งแต่วันที่ผู้ใ้ได้ชำระสินใ้หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินใ้ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ใ้วางทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินแจ้งให้ผู้รับใ้ทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน โดยผู้ใ้ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม (มาตรา ๔๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑)

- อสังหาริมทรัพย์ต้องใช้สิทธิใ้ภายในกำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย (ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๔)

- ถ้าในสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดใ้เกินกว่าสิบปี ให้ลดลงมาเป็นสิบปี (ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๕)

- บุคคลผู้มีสิทธิใ้ทรัพย์สิน ได้แก่

(๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม

(๒) ผู้รับโอนสิทธินั้น

(๓) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ใ้ได้ (ป.พ.พ. มาตรา

๔๕๗)

- สิทธิในการใ้ทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์จะพึงใช้ได้แต่เฉพาะต่อบุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม หรือ

(๒) ผู้รับโอนทรัพย์สินหรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๘)

- การใ้ถอนขายฝากไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖)

“สินใ้” หมายถึง ราคาใ้ถอนหรือราคาที่ซื้อคืนมา ซึ่งไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญา เพราะอาจใ้คืนตามราคาที่ขายฝากไว้แต่เดิมได้

- สินไถ่นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (มาตรา ๔๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑)

- ททรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น บุคคลผู้ไถ่ยอมได้คืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิมหรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ (ป.พ.พ. มาตรา ๕๐๒ วรรคแรก)

- ในกรณีไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เมื่อผู้รับซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น (ประมวล กฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๑๑)

#### ระเบียบคำสั่ง

- สัญญาฉบับของผู้รับซื้อฝากต้องสลักหลังว่า “ผู้รับซื้อฝากได้บอกเลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนกันเสร็จแล้วแต่วันที่....เดือน.....ปี..... ให้ผู้รับลงลายมือชื่อเลิกสัญญาตามระเบียบ

- การบรรยายเลิกสัญญาให้เขียนด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าของสัญญาว่า “คู่สัญญาได้เลิกสัญญาโดยไถ่ถอนกันแล้วแต่วันที่....เดือน.....ปี.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ฉบับสำนักงานที่ดินให้เขียนไว้มุมบนด้านขวา

ฉบับผู้รับซื้อฝากและฉบับผู้ขายฝากให้เขียนไว้ด้านข้างซ้าย (คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๗/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๔๖๓)

- การจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากในกรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตาย (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐)

- การไถ่ถอนจำนองและขายฝากที่ดินตาม ส.ค. ๑ หรือ น.ส. ๓ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๕๕๕๐ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๑๐)

- ทางปฏิบัติในการจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากกรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) วางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ เป็นไปตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๓๓๘ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๑

ค่าธรรมเนียม โถ่ถอนจากชายฝาก

- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท

- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโถ่ถอนจากการขายฝากแปลงละ ๕๐ บาท

(กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนโถ่ถอนจากชายฝากที่ดิน เป็นการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่จดทะเบียนซื้อขายตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โบราณเงินจากการโถ่ถอนชายฝาก จึงไม่เข้าลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๐๕๕๘ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๑๘)

- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ วางทางปฏิบัติไว้ดังนี้

“๓. กรณีการขายฝาก

.....

(๒) กรณีโถ่ถอนชายฝากในกำหนดเวลาการโถ่ถอนไม่ถือว่าเป็น “การขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากซึ่งได้รับสินไถ่ คงมีหน้าที่ต้องนำเงินสินไถ่ดังกล่าวไปคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามปกติ ไม่มีกรณีต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากรแต่อย่างใด

(๓) กรณีโถ่ถอนเกินกำหนดเวลาและผู้รับซื้อฝากยินยอมให้โถ่ถอน การโถ่ถอนดังกล่าวถือเป็นการ “ขาย” .....จะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย.....”

- โถ่ถอนการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนดเวลาการโถ่ถอนดังกล่าว ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ผู้รับซื้อฝากได้รับสินไถ่คงมีหน้าที่ต้องนำเงินค่าสินไถ่ไปคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามปกติ (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘)”

- การนับจำนวนปีที่ถือครองกรณีโถ่ถอนชายฝาก การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้ขายฝากได้ทำการโถ่ถอนภายในกำหนดแล้วขายฝากใหม่ จำนวนปีที่ถือครองต้องเริ่มนับใหม่นับแต่วันได้ใช้สิทธิโถ่ถอนจนถึงวันขายฝากใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๔๔๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๙๖๖๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๕)

- กรณีที่ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก ต่อมาได้ขายฝากและไถ่ถอนขายฝากภายในกำหนดเวลาในสัญญาขายฝาก ในการจดทะเบียนขายฝากหรือสิทธิที่ต่อไปต้องถือว่าเป็นการขายที่ได้มาโดยทางอื่น ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ส่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๙๖๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๐๘/ว ๒๗๕๐๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๙

๔. แยกไถ่จากขายฝาก หมายความว่า ผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลง ในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากไว้แปลงเดียวต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

ระเบียบคำสั่ง การดำเนินการเป็นไปตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๖๘ เรื่อง การจำหน่ายขายฝากรวมโฉนดแต่แบ่งไถ่เฉพาะโฉนด

ค่าธรรมเนียม เช่นเดียวกับไถ่ถอนจากขายฝาก

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ไม่มี

๕. ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก และปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายความว่า ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากได้ตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากว่า ผู้ขายฝากขอสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้จึงพ้นจากเงื่อนไขการไถ่ เปรียบสภาพเช่นเดียวกับเป็นการขายธรรมดา นับแต่จดทะเบียนปลดเงื่อนไขการไถ่

ระเบียบคำสั่ง

- หนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๔๘๑

- วิธีการจดทะเบียนประเภทการขายฝากที่ดิน (ปลดเงื่อนไขการไถ่) (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๔๘๓ ข้อ ๗)

ค่าธรรมเนียม เช่นเดียวกับไถ่ถอนขายฝาก

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ไม่มี

๖. โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก และโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายความว่า ในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิที่จะขอไถ่ถอนจากขายฝากได้ แต่ผู้ขายฝากได้โอนสิทธิการไถ่ดังกล่าวให้บุคคลอื่นไป จะโดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ แต่ต้องให้ผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม

### ระเบียบคำสั่ง

- วิธีการจดทะเบียนประเภทการขายฝากที่ดิน (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๔๘๓ ข้อ ๖)

- ในการโอนสิทธิการไถ่โดยเสนาหาหรือมีค่าตอบแทน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างประเภทให้ หรือประเภทขายแล้วแต่กรณี และให้ระบุในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ (ท.ด. ๖) ข้อ ๑ ต่อจากคำว่า “โดยเหตุที่ผู้โอนได้” ลงไปว่า “โอนให้หรือโอนขายเป็นจำนวนเงิน (แล้วแต่กรณี)” (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๔๘๓)

### ค่าธรรมเนียม

- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท

- ค่าจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดในอัตราร้อยละ ๐.๕ หรือร้อยละ ๒ แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการโอนสิทธิการไถ่โดยเสนาหาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ไม่มี

๗. โอนมรดกสิทธิการไถ่ หมายความว่า ในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากย่อมมีสิทธิที่จะไถ่ถอนจากการขายฝากได้ แต่ต่อมาผู้ขายฝากได้ถึงแก่กรรม สิทธิไถ่จึงตกแก่ทายาท ทายาทจึงมาขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น

### ระเบียบคำสั่ง

- วิธีการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่ (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๔๘๓ ข้อ ๓)

ค่าธรรมเนียม การโอนมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ แต่ถ้าเป็นการโอนมรดกสิทธิการไถ่ระหว่างผู้บุกรุกกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ไม่มี

๘. ระบุสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) หมายความว่า ในอายุสัญญาขายฝากผู้มีสิทธิการไถ่กล่าวคือผู้ขายฝาก และผู้รับการไถ่กล่าวคือผู้รับซื้อฝากตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากย่อมเคลื่อนกลืนกัน สิทธิการไถ่ย่อมระบุ (ป.พ.พ. มาตรา ๓๕๓) การดำเนินการจะต้องจดทะเบียนรับมรดกสิทธิการไถ่ (ตาม ๗) เสียก่อน จึงจดทะเบียนระบุสิทธิการไถ่ (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๔๘๖)

ค่าธรรมเนียม เช่นเดียวกับปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก  
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าอากรแสตมป์ ไม่มี

๕. แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) การขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อฝาก ส่วนผู้ขายฝากมีแต่สิทธิการไถ่ ผู้ซื้อฝากยอมทำการแบ่งแยกหรือจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินที่ขายฝากได้เมื่อได้รับคำยินยอมจากผู้ขายฝากแล้ว โดยผู้ซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอดำเนินการ หนังสือแสดงสิทธิแปลงแยกให้ลงชื่อผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดทะเบียนในรายการจดทะเบียน ถ้าแปลงแยกแปลงใตผู้ขายฝากยินยอมให้พ้นสิทธิการไถ่จากขายฝาก ก็ให้จดทะเบียนในประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔ ดูคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๔๗๗ ประกอบ)

๑๐. หลุดเป็นสิทธิ์ (ผู้ซื้อฝากนำผู้ขายฝากมาไม่ได้) การจดทะเบียนประเภทนี้ ได้แก่การจดทะเบียนขายฝาก (อย่างเก่า) ไว้ก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๔๗๒ (ก่อน ป.พ.พ. ใช้บังคับ) ก่อนจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป ให้จดทะเบียนประเภทหลุดเป็นสิทธิ์ (ผู้ซื้อฝากนำผู้ขายฝากมาไม่ได้)

ระเบียบคำสั่ง คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๗๑ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๗๑ และกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ ฉบับที่ ๑๒ (๒๒) ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๔๖๑ แบบพิมพ์ที่ใช้ คำตราสิน (แบบทะเบียนแบบที่ ๙) ถ้าไม่มีก็ให้ใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) แทน

ค่าธรรมเนียม

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

- ค่าจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ไม่มี

๑๑. ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ทางปฏิบัติและตัวอย่างการจดทะเบียนเป็นไปตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๙๓๘ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๑

ค่าธรรมเนียม

- เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ไม่มี

## การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม

### ความหมาย

**กรรมสิทธิ์รวม** คือ นิติกรรมซื้อขายหรือให้ ฯลฯ แต่เป็นการขายบางส่วน หรือให้บางส่วน ฯลฯ กล่าวคือ หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคนขายบางส่วน หรือให้บางส่วนไม่หมดแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยก แต่สามารถทราบส่วนได้ โดยการบรรยายส่วนเรียกว่ากรรมสิทธิ์รวม โดยบรรยายส่วน เช่น ๑ ส่วนใน ๔ ส่วน หรือ ๑๐๐ ส่วนใน ๑,๐๐๐ ส่วน เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนไม่ได้ หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้ว จะต้องให้ขอรังวัดแบ่งแยกเสียก่อน ความจริงแล้วหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ น่าจะเป็นเรื่องให้เติมชื่อไม่ใช่กรรมสิทธิ์รวม แต่ทางปฏิบัติได้ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวมกันตลอดมา ดังนั้น แม้การขายบางส่วนหรือให้บางส่วน ฯลฯ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวม

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖ ถึง มาตรา ๑๓๖๖

### ประเภทการจดทะเบียน

**กรรมสิทธิ์รวม** หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิ มีชื่อเจ้าของคนเดียวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม หรือมีชื่อเจ้าของหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

**กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน** หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของหลายคน บุคคลคนเดียวหรือหลายคนแต่ไม่ทั้งหมดให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธินั้น หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

**กรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง)** **กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง)** หมายความว่า ที่ดินที่มีการจำนองครอบติดอยู่และมีชื่อคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคน (ทั้งหมด) หรือแต่บางคนไม่ทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม และในส่วนของบุคคลที่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมใหม่นี้พ้นจากการจำนองโดยส่วนที่เหลือยังคงจำนอง

อยู่ตามเดิม ในวงเงินจำนองเดิม (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๕๐๗๙๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๑๕๙๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๓)

**กรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน)** หมายความว่า การจดทะเบียนประเภทที่ดินอยู่ในระหว่างจำนอง ต่อมาผู้จำนองตกลงโอนที่ดินชำระหนี้จำนองบางส่วนแก่ผู้รับจำนอง โดยให้ที่ดินส่วนที่ชำระหนี้ปลอดจากการจำนอง ส่วนที่เหลือคงมีการจำนองต่อไปตามเดิม (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๖ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๐)

**กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)** หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินมีชื่อบุคคลคนหนึ่งโอนให้ตัวการบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการจะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วนแต่จะทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้ หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนแล้วก็ต้องไปจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ ตัวอย่างการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อนาย ก ซึ่ง ก ถือไว้แทน ข บางส่วน และต้องการจะโอนส่วนที่เป็นของ ข คืนให้ ข โดยคู่กรณียังไม่ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน การจดทะเบียนก็จะปรากฏชื่อ ข และ ก ในโฉนดที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๑)

#### การใช้แบบพิมพ์คำขอ

- ใช้แบบพิมพ์เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลงโดยใช้แบบ (ท.ด. ๑๖) (คำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- ต่อมากรมที่ดินได้ทำแบบพิมพ์ขึ้นใช้โดยเฉพาะคือ แบบบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด. ๗๐) จึงให้ใช้แทนแบบ (ท.ด. ๑๖) (คำสั่งที่ ๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๐ เวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๑๔๒๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๐)

#### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมมี ๒ กรณี คือ กรณีที่มีการตกลงกันให้มีค่าตอบแทน และไม่มีค่าตอบแทน ค่าธรรมเนียมในกรณีที่มีค่าตอบแทน เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นกรรมสิทธิ์รวม ไม่มีค่าตอบแทนระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ นอกจากนี้เรียกเก็บร้อยละ ๒

การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอแปลงละ ๕ บาท (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ พ.ศ. ๒๕๔๑ ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

กรณีกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) กรรมที่ดินวางทางปฏิบัติให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- กรรมสิทธิ์รวมกรณีมีค่าตอบแทน กรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน และกรณีอื่น นอกจากระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานเสียภาษีเงินได้

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๓๒๕๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕)

- กรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทนระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานไม่ต้องเสียภาษี (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘) และ กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ พ.ศ. ๒๕๐๙ ข้อ ๑๘

- กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษี

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วน ที่ กค ๐๘๐๒/๙๐๐๐ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๖๖๔ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๒๘)

อากรแสตมป์

อากรแสตมป์ ในกรณีมีค่าตอบแทนเสียร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ว่าอย่างใดสูงกว่า (ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘/ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ฯ ประมวลรัษฎากร)

## การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

### ความหมาย

**แลกเปลี่ยน** คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน บางครั้งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนอาจตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้ ในเมื่อทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งมีราคาได้ต่ำกว่าทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ราคาเท่ากัน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องแลกเปลี่ยนไว้ตามมาตรา ๕๑๘ ถึง มาตรา ๕๒๐

**สาระสำคัญ** ลักษณะของสัญญาแลกเปลี่ยนคล้ายคลึงกับสัญญาซื้อขาย กล่าวคือ เป็นสัญญาต่างตอบแทน และเป็นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แตกต่างกับสัญญาซื้อขายคือ แทนที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะชำระราคาตอบแทนให้กลับต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกอย่างให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง

- แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน (ป.พ.พ. มาตรา ๕๑๘)

- คู่สัญญาแลกเปลี่ยนต่างผลัดกันเป็นผู้ซื้อและผู้ขายในทรัพย์สินที่ตนได้รับ และให้นำบทบัญญัติในเรื่องการซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม เช่น เรื่องแบบของสัญญา การส่งมอบ การโอนกรรมสิทธิ์ ความรับผิดชอบ เพื่อการชำระคบกพร่อง เป็นต้น (ป.พ.พ. มาตรา ๕๑๙)

- สัญญาแลกเปลี่ยนตามบทบัญญัติของกฎหมายมีอยู่ ๒ ประการ คือ

(๑) สัญญาแลกเปลี่ยนธรรมดา กล่าวคือ คู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งมิใช่เงินอันเป็นราคาของให้แก่กัน

(๒) สัญญาแลกเปลี่ยนซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาได้ตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินอื่นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง (ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๐)

### ประเภทการจดทะเบียน

๑. **แลกเปลี่ยน** หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน แลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่ง ที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนกันทั้งแปลงไม่ใช่ส่วนใดส่วนหนึ่ง

๒. แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิที่มีชื่อเจ้าของหลายคน เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ทุกคนหรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนแลกเปลี่ยน กับหนังสือแสดงสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่งที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยน เฉพาะส่วนของฝ่ายหนึ่งกับเฉพาะส่วนหรือเต็มทั้งแปลงของอีกฝ่ายหนึ่ง หรือบางส่วนของอีก ฝ่ายหนึ่งก็ได้

### ระเบียบคำสั่ง

- ทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดทำคำขอฯ (ท.ด. ๑) และสัญญาแลกเปลี่ยน, แลกเปลี่ยน เฉพาะส่วน (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖)

- แลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตจังหวัดหรือต่างเขตอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ (คำสั่ง กรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑)

- กรณีที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนหนึ่งจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนบางส่วนกับที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวโดยจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงบางส่วนเช่นกัน ให้จดทะเบียนในประเภทแลกเปลี่ยน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๔๕๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๐๘ เรื่อง จดทะเบียนประเภทแลกเปลี่ยน (เต็มชื่อ) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๙๙๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๘)

- สัญญาแลกเปลี่ยนให้เรียกเก็บอากรแสดมปีตามราคาเต็มของที่ดินแต่ละแปลง มิใช่เรียกเก็บเฉพาะการรับเงินในส่วนที่เกิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๐๘๖๘ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๑๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๐๖๙ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๑๘)

ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสดมปี เรียกเก็บเช่นเดียวกับ เรื่องซื้อขาย

## การจดทะเบียนให้

### ความหมาย

ให้ คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสนาหาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น สำคัญ คือ ให้โดยเสนาหาไม่มีค่าตอบแทน แต่บางครั้งอาจจะเป็นการให้ในลักษณะที่ให้เนื่องจากการประนีประนอมยอมความก็ได้ (มาตรา ๕๒๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การให้จะสมบูรณ์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องให้ไว้ตามมาตรา ๕๒๑ ถึง มาตรา ๕๓๖

### ประเภทการจดทะเบียน

ให้ เป็นการจดทะเบียนให้ไปทั้งแปลง ไม่ว่าในหนังสือแสดงสิทธิจะมีชื่อคนเดียวคนเดียวให้ หรือมีชื่อหลายคน ทุกคนให้พร้อมกัน

ให้เฉพาะส่วน หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อหลายคน บางคน หรือหลายคนแต่ไม่ทั้งหมด ให้เฉพาะส่วนของตนไป ส่วนของคนอื่น บางคนไม่ได้ให้

ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนองหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นและการเช่า)

หนังสือแสดงสิทธิที่ขอทำนิติกรรม มีการจดทะเบียนทรัพย์สินหรืออย่างอื่นผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ โดยผู้รับให้ จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

แบ่งให้ หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อคนเดียว คนเดียวแบ่งให้ที่ดินบางส่วน หรือมีชื่อหลายคน ทุกคนได้แบ่งที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิแปลงใหม่ให้

ให้ (สินสมรส) การจดทะเบียนประเภทนี้ เป็นกรณีผู้ให้มีความประสงค์จะยกทรัพย์สินให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนประเภทให้ กรรมสิทธิ์รวมและโอนมรดก (สินสมรส) พ.ศ. ๒๕๑๙)

คำมั่นจะให้ หมายความว่า ผู้ให้ประสงค์จะให้ทรัพย์สินแก่ผู้รับให้แต่ยังไม่ให้ในขณะนี้ จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหลัง เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น คำมั่นจะให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะบังคับกันได้ (ทางปฏิบัติ

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๔๘๑) เมื่อจดทะเบียนค้ำประกันแล้ว  
ต้องการโอนให้โดยเด็ดขาด ต้องจดทะเบียนประเภทให้อีกครั้ง

#### ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ให้สอบถามราคาที่ดินในสัญญาให้ (คำสั่งที่ ๖/๒๔๗๑ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๔๗๑)
- การจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์อาคาร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๔๑๗๘  
ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖)

#### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์  
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นการให้  
ระหว่างผู้บุกรุกกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ  
๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตาม  
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒ (๗) (ง) และหนังสือกรมที่ดิน  
ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๔๘๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม กรณีมีผู้จดทะเบียนโอนมรดกหรือให้โดยอ้างว่าเป็น  
สามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายแต่ไม่สามารถนำ  
หลักฐานการจดทะเบียนสมรส (ในกรณีที่จะต้องจดทะเบียนสมรส) หรือหลักฐานการเป็นบิดา  
กับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายมาแสดงได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๖ ลง  
วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘)

- ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีเอกชนบริจาคที่ดินให้แก่  
ทางราชการ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๐ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓  
เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๑๙ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- ขอรับเงินค่าธรรมเนียมยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการคืน (หนังสือกรมที่ดิน  
ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท  
๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การจดทะเบียนให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับผู้รับบุตรบุญธรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม  
ตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ  
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) (หนังสือกรมที่ดิน  
ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๔๘๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- การจดทะเบียนโอนมรดก หรือให้ระหว่างบิดากับบุตรนอกกฎหมาย ที่มีบิดารับรองแล้ว โดยพฤติการณ์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- ผู้รับมรดกหรือผู้รับให้หลายคน ทายาทหรือผู้รับให้บางคนไม่ได้เป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดานของเจ้ามรดกหรือผู้ให้ หรือในทางกลับกัน เมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันก็ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- สำหรับการจดทะเบียนประเภทค้ำประกัน ให้ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒. (๗) (๗)

#### ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- การจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตน โดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๘) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘ ข้อ ๑ (๒)

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้

(๑) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก หรือที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา ที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยไม่มีค่าตอบแทน

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เฉพาะกรณีที่มีผู้โอน ได้รับค่าตอบแทนเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่โอนนั้น เพื่อกิจการผลิตสินค้าของตนเอง

(๔) กรณีรัฐบาล องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่น หรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้ เช่น สหกรณ์และหรือองค์การสถานสาธารณกุศล สถานพยาบาล และสถานศึกษาตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เป็นผู้โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมียกเว้นหรือไม่ (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘)

- การหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๘๑๑๑ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๒/ว ๒๕๘๗/๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๖)

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๔๘๘๗ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๓๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๐๘/ว ๒๒๘๗๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๓๒)

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบิดาอิสลามยกที่ดินให้บุตร (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๐/ว ๐๘๓๓๘ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐)

### ค่าอากรแสตมป์

การจดทะเบียนให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน ไม่มีกรณีต้องเสียค่าอากรแสตมป์ นอกจากนี้ขอให้ดูหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๙๐๓๑ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๑๒๔ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๒๖

## การจดทะเบียนจำนอง

### ความหมาย

จำนอง คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องจำนองไว้ตามมาตรา ๗๐๒ ถึงมาตรา ๗๔๖

การจำนองจึงประกอบด้วย

๑. หนี้ที่จำนองเป็นประกันอันถือว่าเป็นส่วนประธาน กับ

๒. สัญญาจำนอง อันถือว่าเป็นส่วนอุปกรณ์

กล่าวคือ จำนองขึ้นอยู่กับหนี้ ถ้าหนี้ระงับสิ้นไป การจำนองก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

### สาระสำคัญ

- ผู้ที่จะจำนองได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะจำนองเท่านั้น
- สัญญาจำนองต้องมีจำนวนเงินระบุเป็นเงินไทยเป็นจำนวนแน่นอนตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน
- ผู้จำนองจะจำนองเพื่อประกันหนี้ของตนเอง หรือเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระก็ได้
- หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขจะจำนองเป็นประกันไว้ เพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริง ก็ประกันได้
- การจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น จะระบุว่าจำนองพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว หรือจะมีขึ้นต่อไปภายหน้าด้วยก็ได้
- จะตกลงกันก่อนเวลาที่หนี้ถึงกำหนดชำระว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ทรัพย์สินที่จำนองตกเป็นของผู้รับจำนองไม่ได้
- การจำนองเป็นทรัพย์สิน ย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง
- ตาม พ.ร.บ. การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ ซึ่งคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์” หมายความว่า “กิจการเครดิตฟองซิเออร์” และคำว่า “กิจการ

เครดิตฟองซิเออร์” หมายความว่าถึงกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติ

## ประเภทการจดทะเบียน

การจำนองมีความหมายในตัวเองว่าจะต้องเป็นประกันการชำระหนี้ ดังนั้น ประเภทการจดทะเบียนที่ใช้ชื่อประเภทว่า “จำนอง” และ “จำนองเป็นประกัน” จะใช้ชื่อประเภทใด ก็มีผลเช่นเดียวกันทั้งสองประเภท แต่สำหรับกรณีธนาคารและสหกรณ์หรือส่วนราชการเป็นผู้รับจำนอง ได้ปฏิบัติมาเป็นประเพณีว่า ใช้ชื่อประเภท “จำนองเป็นประกัน” ส่วนกรณีนอกจากนั้น คงใช้ชื่อประเภท “จำนอง”

๑. จำนอง หมายถึง การจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนนั้นจำนองพร้อมกัน

### ระเบียบคำสั่ง มีดังนี้

๑. การแก้ทะเบียนหลังโฉนดในประเภทจำนำ เมื่อเขียนชื่อผู้รับลงในช่องผู้รับที่ดินแล้ว ให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนำ” กำกับไว้ (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๖)

๒. การพิมพ์ข้อความในหนังสือสัญญาจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๕๒๖/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๐๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๓๐/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๐๕ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๘๔๖/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๐๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๐๐๘๘/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๕ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ ๑๐๑๕๒/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๐๕)

๓. เครื่องจักรกลและสิ่งติดตั้งตริงตราต่าง ๆ ที่เป็นส่วนประกอบและอุปกรณ์ของเครื่องจักรกล มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยว่า เครื่องจักรไม่ใช่ส่วนควบของที่ดิน จำนองไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรจดทะเบียนจำนองให้เฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/ว ๒๗๕๔ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๑๐)

๔. แบบบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้รับจำนอง ให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียน (มีรายละเอียดการใช้ถ้อยคำ) (ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๙/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๗/๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐)

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประกาศการขอจดทะเบียนครบกําหนดแล้ว ต่อมาผู้ขอขอเพิ่มวงเงินที่จําเอง เป็นการแก้ไขในสิ่งซึ่งมิใช่สาระสําคัญ และไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินหรือกระทบกระเทือนสิทธิของผู้อื่น ไม่ทำให้การประกาศเสียไป พนักงานเจ้าหน้าที่ควรบันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒.๑/ว ๒๑๔๑๖ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๖)

๖. การระบุข้อความเกี่ยวกับดอกเบี้ยในสัญญาจําเอง (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/๖๒๓๔ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๒๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๕๘๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๔๓๒๕ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๒๗ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔)

๗. กรมที่ดินแจ้งให้ทราบเรื่องดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๘๐๙๓ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๒๙)

๘. กรณีคู่สัญญาทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาตามแบบของคู่กรณีมายื่นด้วยให้นำเอกสารดังกล่าวแนบเป็นบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาต่อท้าย บันทึกหรือข้อตกลงตามแบบของทางราชการ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๐๑๙๐๐ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๖)

๙. กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนจําเองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖)

### ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจําเอง เรียกเก็บร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนการจําเองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนการจําเองสำหรับกรณีที่ต้องจัดการบริหารสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ บริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยหรือธนาคารอาคารสงเคราะห์ เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของสำนักงานตลาดรองสินเชื่อให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม

โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

สำหรับสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ได้แก่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๓๔)

กรมที่ดินได้ขอความเข้าใจเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองกรณีจำนองเป็นประกันหนี้การให้สินเชื่อเพื่อการเกษตร (ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๕๗๖ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔) กรณีจำนองที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันโดยแยกการจำนองเป็นหลายสัญญา และกรณีจำนองที่ดินรวมหลายแปลงในสัญญาจำนองฉบับเดียวกัน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๓๔)

บางกรณีมีกฎหมายยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง เช่น ตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๙ มาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

๑. กลุ่มเกษตรกรรับจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๔๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

๒. สหกรณ์รับจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๑๘๓๘๖ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๑๘๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๖)

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๑/๕๔๒๒ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๗๗๒ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๒๒)

๔. เรื่องการเรียกค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์จดทะเบียนจำนองเกี่ยวกับกลุ่มเกษตรกร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๐๒๓๐๒๒ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๑๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๓๒๑๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๘)

๕. ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๘๓๖๘ ลงวันที่ ๑

ธันวาคม ๒๕๒๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๗๑๗ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖)

### อาการแสดมปี

ตามบัญชีอัตราอาการแสดมปี ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ตราสารกู้ยืมเงินกับการทดลองให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารเป็นตราสารที่อยู่ในบังคับต้องเสียอาการตามลักษณะแห่งตราสาร ๕ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปี กล่าวคือ ทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๒,๐๐๐ บาท แห่งยอดเงินที่กู้ยืม หรือตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชี ต้องเสียอาการ ๑ บาท ค่าอาการ เมื่อคำนวณแล้วเกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ให้เสีย ๑๐,๐๐๐ บาท ส่วนสัญญาจำนองไม่มีระบุไว้ในบัญชีอัตราอาการแสดมปี สัญญาจำนองจึงมิใช่ตราสารที่ต้องเสียอาการ แต่เนื่องจากคู่กรณีอาจตกลงกันให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน นอกจากนี้ อาจมีการจำนองเพื่อประกันการกู้ยืมเงินหรือการทดลองให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร ในการจำนองจึงมีอาการแสดมปีเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ดังนั้น กรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้อย่างอื่น และหนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอาการ ก็ย่อมไม่มีการเสียอาการเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น การจำนองเพื่อเป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน ไม่มีกรณีที่จะต้องเสียอาการแสดมปีแต่อย่างใด

กรมที่ดินได้มีหนังสือวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการปิดอาการแสดมปีในการจดทะเบียนจำนองไว้ดังนี้

๑. การจำนองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๔๒๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๒๒)

๒. สัญญาจำนองที่ใช้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีซึ่งจะปิดอาการแสดมปี ถ้าเป็นการจำนองเป็นประกันสัญญาอื่น ประมวลรัษฎากรมิได้กำหนดให้ปิดอาการแสดมปี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๖๔๒๓ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๑๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๗๓๘ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔)

มีกรณียกเว้นไม่ต้องเสียอาการ ดังนี้

๑. ในประมวลรัษฎากรมีบทบัญญัติยกเว้นกรณีการกู้ยืมเงินซึ่งสมาชิกกู้ยืมจากสหกรณ์ หรือสหกรณ์กู้ยืมจากสหกรณ์หรือจากธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
๒. ได้รับยกเว้นโดยพระราชกฤษฎีกาซึ่งออกตามความในประมวลรัษฎากร
๓. ได้รับยกเว้นโดยกฎหมายเฉพาะ

๒. **จำนองเฉพาะส่วน** หมายถึง การจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของร่วมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด จำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย

การจำนองเฉพาะส่วน ผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของร่วมคนอื่นที่มีได้จำนองด้วย ยินยอมหรือให้ถ้อยคำแต่อย่างใด (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๔๗๗)

**ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์** มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจำนอง

๓. **จำนองเพิ่มหลักทรัพย์** หมายถึง การจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ ซึ่งได้จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว แต่ผู้รับจำนองเห็นว่าทรัพย์สินที่จำนองไว้เดิมราคาไม่คุ้มกับหนี้ที่จำนองหรือด้วยเหตุผลอื่น จึงให้นำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเพิ่มเพื่อให้คุ้มกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นตามสัญญาจำนองเดิม

การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคนเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเดิมหรือคนละคนกันก็ได้ นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้เดิมกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจำนองที่ดินมีโฉนดไว้ ต่อมานำสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ทำได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ร่วมกันในมูลหนี้รายเดียวกัน ผลของการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ในทางด้านกฎหมายจึงเท่ากับเข้าเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจำนองร่วมกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์นั้น ทนทรัพย์สินที่จำนองไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

ในการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียน โดยให้จัดทำสัญญา (ท.ด. ๑๕, ท.ด. ๑๕ ก. หรือ ท.อ. ๙ แล้วแต่กรณี) คำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑) และการจดบันทึกรายการจดทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรมตามตัวอย่างที่เวียนให้ทราบ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๐๘/ว ๒๓๔๗/๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๑)

### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เป็นการจดทะเบียนไม่มีทุนทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๑๖) ค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

### อากรแสตมป์ ไม่มี

๔. **ขึ้นเงินจากจำนอง** หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาคู่กรณีตกลงเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม จึงมาจดทะเบียนเพิ่มวงเงินที่จำนอง โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิม ทั้งเป็นมูลหนี้เดียวกันกับสัญญาจำนองเดิม (หากหนี้ต่างรายกันขึ้นเงินจากจำนองไม่ได้ จะต้องจำนองอีกลำดับหนึ่ง)

ในการขึ้นเงินจากจำนอง หากมีการติดดอกเบี้ยในวงเงินที่เพิ่มขึ้นต่างไปจากสัญญาจำนองเดิมก็ทำได้

การขึ้นเงินจากจำนองจะขึ้นกี่ครั้งก็ได้ โดยระบุจำนวนครั้งต่อท้ายประเภท เช่น “ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง” เป็นต้น

กรมที่ดินได้มีหนังสือวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องขึ้นเงินจากจำนองไว้ดังนี้

๑. การทำสัญญาขึ้นเงินต้องแก่ทะเบียนหลังโฉนด (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒๘๑/๕๗๖๙ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๖)

๒. การบันทึกขึ้นเงินจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๕๗/๒ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๑๓)

๓. การจดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนองกรณีคู่สัญญาตกลงกันว่า เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ เว้นแต่ดอกเบี้ยในวงเงินที่ขึ้นใหม่ให้คิดดอกเบี้ยในวงเงินที่ขึ้นใหม่ โดยคิดดอกเบี้ยต่างจากอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงไว้เดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๙๕๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖)

๔. คู่สัญญาไม่ประสงค์ให้จดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนอง แต่ให้จดทะเบียนประเภทจำนองลำดับที่สอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๘๐ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๖๗๗ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๖)

**ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์** การขึ้นเงินจากจำนอง คือ การจำนอง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์จึงปฏิบัติเช่นเดียวกับการจำนอง และปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๓๔

**๕. ผ่อนต้นเงินจากจำนอง** หมายถึง กรณีมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม และคู่กรณีตกลงลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิมลง จึงมาจดทะเบียนผ่อนต้นเงินจากจำนอง

การผ่อนต้นเงินจากจำนองจะมีการผ่อนต้นสักกี่ครั้งก็ได้ โดยระบุจำนวนครั้งต่อท้ายประเภท เช่น “ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง” เป็นต้น

กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติเรื่องผ่อนต้นเงินจากจำนองไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๙๗/๖๑๙๒ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๔๙๖

#### **ค่าธรรมเนียม**

ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

#### **อากรแสตมป์ ไม่มี**

**๖. แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน** หมายถึง การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่มีใช้สาระสำคัญ เช่น แก้ไขอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ ๑๔ ต่อปี เป็นร้อยละ ๑๕ ต่อปี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๑๖๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๐๔) หรือเดิมจำนองเป็นประกันหนี้ของนาย ก. และนาย ข. ต่อมาแก้ไขโดยเลิกประกันหนี้ของนาย ก. คงประกันหนี้ของ นาย ข. เพียงผู้เดียว (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐) หรือเดิม นาย ก. และนาย ข. จำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ที่ นาย ก. และนาย ข. กู้ร่วมกัน ต่อมาตกลงกันให้ที่ดินส่วนของนาย ก. พ้นจากการจำนองส่วนที่ดินของนาย ข. ยังคงจำนองอยู่ตามเดิมในวงเงินจำนองแล้วแต่จะตกลงกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๑๐๓๕๔ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๗๑๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๑๒)

การแก้ไขหนี้จำนองเป็นประกันโดยเพิ่มตัวลูกหนี้ ทำไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๒๙๑ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๓๕๓ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๒)

นอกจากนี้กรมที่ดินได้มีหนังสือวางแนวทางปฏิบัติ กรณีจำนองเป็นประกันหนี้ของบุคคลหนึ่งไว้แล้ว ต่อมากู้สัญญาจะแก้ไขเป็นจำนองประกันหนี้ของบุคคลอีกคนหนึ่ง เป็นการจำนองเป็นประกันหนี้ต่างรายกัน ต้องทำสัญญาจำนองกันใหม่ ไม่ใช่แก้สัญญาจำนองเดิม (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๒๕๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๐๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๓๖๕ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘)

#### ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

#### อากรแสตมป์ ไม่มี

๑. แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมากู้กรณีขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น เปลี่ยนตัวลูกหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่

กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนประเภทแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) ไว้ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๑๒ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๘๖๕๕ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๒๖ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒.๑/ว ๒๒๒๔๙ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๒๖

#### ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บเช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจำนอง

#### อากรแสตมป์ ไม่มี

๒. โอนสิทธิการรับจำนอง หมายถึง กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งมีผลทำให้สิทธิการรับจำนองที่ได้จำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่โอน ตกไปให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้น ตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (การที่สิทธิการรับจำนองตกไปยังผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง เป็นการตกไปตามผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียน จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ตามมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

### กรมที่ดินวางระเบียบปฏิบัติไว้ดังนี้

๑. กรณีผู้จำนองมิได้มาให้ถ้อยคำยินยอม ให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดการโอนแก่ ทะเบียนให้ได้ แต่ต้องบันทึกไว้ท้ายสัญญาว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้บอกแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าว การโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๔๗๗)

๒. กรณีการโอนสิทธิเรียกร้องระหว่างธนาคารสยาม จำกัด กับธนาคารกรุงไทย จำกัด หากจะจดทะเบียนประเภทอื่นเกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้อันจำนองที่ได้โอนกันมาแล้ว นั้นต่อไป เช่น ปลดจำนองหรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง ก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๐ เวียนโดย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๓๖๕ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๐)

๓. กรณีบริษัทเดินอากาศไทย จำกัด โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ตามสัญญาเงินกู้ที่ พนักงานได้กู้ยืมให้แก่บริษัทการบินไทย จำกัด ถ้าบริษัทการบินไทย จำกัด จะดำเนินการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๒๔๖๓ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๗๗๗ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๓๑)

๔. กรณีธนาคารดอยซ์แบงก์ (เอเซีย) โอนสิทธิเรียกร้องที่รับจำนองไว้ให้แก่ ธนาคารดอยซ์แบงก์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๑๗๘ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๒)

๕. การโอนสิทธิการรับจำนองของกรมสหกรณ์พาณิชย์และธนกิจ ไปเป็นของ กรมส่งเสริมสหกรณ์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๕๔๓๔ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๓๓)

### ค่าธรรมเนียม

๑. กรณีโอนโดยการตกลงกัน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียน ประเภทจำนอง (ซึ่งกรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๗๘๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๔๑)

๒. กรณีโอนโดยมีกฎหมายเฉพาะให้โอนเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

อากรแสตมป์ ไม่มี

๘. **ปลอดจำนอง** หมายถึง กรณีมีการจำนองที่ดินไว้รวมกันตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์อันมีผลให้เป็นการจำนองที่ดินรวมหลายแปลง หรือเดิมจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครบติดอยู่ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป ต่อมากู้กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลง (แต่ไม่ทั้งหมด) ที่มีการจำนองครบติดอยู่ พ้นจากการจำนองโดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครบติดอยู่ตามเดิมในวงเงินเดิม หรือกรณีที่ มีการจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง ในขณะจดทะเบียน แบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินบางแปลงที่แยกออกไปปลอดจำนอง บางแปลงครอบจำนองก็ทำได้เช่นเดียวกัน

กรมที่ดินวางระเบียบปฏิบัติเรื่องวิธีการจดทะเบียนปลอดจำนอง และวิธีการจดทะเบียน

ปลอดจำนองไว้ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐

- การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลงครอบจำนองโฉนดที่ครอบจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๗๖๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๐๔)

- สัญญาจำนองซึ่งได้จดทะเบียนจำนองรวมทั้งที่ดินและอาคารไว้ภายหลังคู่กรณีตกลงให้อาคารพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินยังติดการจำนองอยู่ ให้จดทะเบียนในประเภทปลอดจำนองโดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/๓๓๗๙ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๑๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๙๓ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๐)

- กรณีการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไม่สามารถจัดให้ที่ดินส่วนที่ติดการจำนองเป็นแปลงคงเหลือไม่ขัดต่อกฎหมายและหลักการทางทะเบียน ควรดำเนินการให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๓๙๓๙ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๓๓๑ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๒๑)

### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนปลอดจำนองเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) และตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๘๙๗๕ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๓๕

อากรแสตมป์ ไม่มี

๑๐. ระวังจ่านอง (ศาลขายบังคับจ่านอง) หมายถึง กรณีจ่านองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจ่านองฟ้องบังคับจ่านองหรือถอนจ่านอง จนศาลได้สั่งให้ ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจ่านองตามคำสั่งศาล อันเนื่องมาแต่การบังคับจ่านองหรือถอนจ่านอง การจ่านองย่อมระงับสิ้นไป ตามมาตรา ๗๔๔ (๕) แห่ง ป.พ.พ. ในการจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดของศาล เช่นนี้ เนื่องจากเมื่อศาลขายทอดตลาดการจ่านองย่อมระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมายแล้ว ดังนั้น ไม่ว่าผู้ซื้อได้จะเป็นผู้รับจ่านองหรือเป็นบุคคลอื่นก็ตาม ผู้ซื้อย่อมได้อสังหาริมทรัพย์นั้น ไปโดยไม่มีการจ่านองติดไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้จ่านองระงับสิ้นไป เสียก่อน โดยจดทะเบียนประเภทระวังจ่านอง (ศาลขายบังคับจ่านอง) แล้วจดทะเบียนขาย ตามคำสั่งศาลให้แก่ผู้ซื้อได้ต่อไป ซึ่งมีระเบียบปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/ ๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓ ข้อ ๓

#### ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

#### อากรแสตมป์ ไม่มี

๑๑. ระวังจ่านอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนจ่านอง อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาอสังหาริมทรัพย์ที่จ่านองได้ตกมาเป็นของผู้รับ จ่านอง ในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลคนเดียวกัน หนี้ย่อมเคลื่อนกลืนกัน การจ่านอง จึงระงับสิ้นไป

เนื่องจากการที่หนี้ระงับด้วยการเคลื่อนกลืนกันเช่นนี้ เป็นเรื่องสิทธิและความ รับผิดชอบในหนี้ตกอยู่กับบุคคลคนเดียวกัน ดังนั้น ในการจดทะเบียนประเภทนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องจดทะเบียนโอน เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้รับจ่านองเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนระวังจ่านอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓ ข้อ ๑)

#### ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

## อาการแสดมปี ไม่มี

๑๒. ไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีที่ได้ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิงแล้ว การจำนองจึงระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่จดทะเบียนก็สามารถใช้บังคับในระหว่างกันเองได้ แต่ถ้าจะให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองอาจทำได้ ๒ วิธี คือ

๑. คู่กรณีทั้งสองฝ่าย มาขอจดทะเบียนตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือที่ผู้รับจำนองทำเป็นหลักฐานว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวกรณีนี้ต้องเป็นการไถ่ถอนจากจำนองซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น หากเป็นการไถ่ถอนจากจำนองซึ่งที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นที่ดินมี ส.ค. ๑ หรือสิ่งปลูกสร้าง คู่กรณีทั้ง ๒ ฝ่ายต้องมาขอจดทะเบียนตามข้อ ๑

กรมที่ดินวางระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนไถ่ถอนไว้ตามหนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖ หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒๐๙/๔๖๐๖ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๔๕๖ คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๗/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๔๖๓

- กรณีศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓)

- เมื่อผู้รับจำนองทำหลักฐานเป็นหนังสือว่า ได้ไถ่ถอนกันแล้ว ให้เรียกหลักฐานนั้นไว้เป็นหลักฐานโดยไม่ต้องเรียกสัญญาฉบับผู้รับจำนองมาสลักหลัง (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘)

- การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองกรณีคู่สัญญาตาย ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐

- การไถ่ถอนจำนองจากผู้เยาว์ ไม่ต้องขออนุญาตศาล (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๗๖๖๔ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๒๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๗๒๐๑ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒)

### ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนที่ดินจากจำนอง กรณีธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเป็นผู้รับจำนอง หากคู่กรณีมาขอจดทะเบียนทั้ง ๒ ฝ่าย โดยตกลงให้ผู้รับจำนองเป็นผู้เสีย ย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หากผู้จำนองมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๑๑๗๙๙ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๓๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๑๘๐๐ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๓๐)

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนที่ดินจากจำนองตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งผู้จำนองมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว หากกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้รับจำนอง ไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม แต่หากสหกรณ์เป็นผู้รับจำนอง ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๙๙๒ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๓๓)

### อากรแสตมป์ ไม่มี

๑๓. แบ่งโอนจากจำนอง หมายถึง กรณีจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้ร่วมกัน ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินนั้นออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป ต่อมาได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนองไป ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิโอนมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้

การจดทะเบียนแบ่งโอนจากจำนอง ปฏิบัติตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๖๘

ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทโอนจากจำนอง

๑๔. ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) หมายถึง กรณีจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองตกลงปลดจำนอง กล่าวคือ ให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนอง

ไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน หนี้ที่จำนองเป็นประกันยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน การปลดจำนองจึงทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด

กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติเรื่องจดทะเบียนปลดการจำนองไว้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๐๒๑/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๐๓ ตอบข้อหารือจังหวัดลพบุรี  
**ค่าธรรมเนียม**

เรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)  
**อากรแสตมป์ ไม่มี**

๑๕. โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน ซึ่งมีผลเท่ากับการไถ่ถอนจากจำนอง แล้วขายให้ผู้รับจำนอง

ในการโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าคู่กรณีตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ ถ้าคู่กรณีตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนองหนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน

การจดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้จำนอง” ปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๕๒๖/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ที่ ๒๗๕๐๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘

การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ แม้อสังหาริมทรัพย์ที่โอนจะมีได้จำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้ คู่กรณีก็สามารถโอนชำระหนี้ได้ โดยจดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้” (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๘๐๘๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๒๑๓๓๔ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๑๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๑๕๕๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๑๘)

ธนาคารเซสแมนฮัตตัน สัญชาติอเมริกัน มีสิทธิรับโอนที่ดินเพื่อชำระหนี้จำนองได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๑๒/๔/๑๕๕๕๗ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๐๖๐๑๘ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๒๒)

### ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทมีทุนทรัพย์ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ต้องเสียตามประมวลรัษฎากรเช่นเดียวกับการจดทะเบียนขาย

อาคารแสดมปี ต้องเสียอาคารเป็นตัวเงินตามประมวลรัษฎากร โดยทุกจำนวน ๒๐๐ บาท และเศษของ ๒๐๐ บาท ต้องเสียอาคาร ๑ บาท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๓๔/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๐๕ หนังสือกรมที่ดินที่ ๑๒๘๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๘๘/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖)

๑๖. จำนวนลำดับที่สองหรือลำดับที่สาม ฯลฯ หมายถึง กรณีเจ้าของได้จดทะเบียนจำนวนอสังหาริมทรัพย์ไว้แก่บุคคลหนึ่งแล้วยังมิได้มีการไถ่ถอน ในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นขอจดทะเบียนจำนวนอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมอีก หรือจำนวนแก่บุคคลอีกคนหนึ่งก็ยอมทำได้ โดยดำเนินการเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนวน เว้นแต่ให้ระบุคำว่า ลำดับที่สอง หรือ ลำดับที่ ๓ ฯลฯ ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้าย คำว่าจำนวนในสัญญาและสารบัญญัติจดทะเบียน

การจำนองลำดับที่สอง กรณีที่เป็นผู้รับจำนองคนเดิม ปกติจะเป็นเรื่องจำนองเป็นประกันหนี้ต่างรายกันหรือเป็นหนี้คนละชนิดกันกับหนี้ที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม ถ้าประกันหนี้อย่างเดียวกันแต่เป็นการเพิ่มวงเงิน ก็จะจดทะเบียนในประเภทขึ้นเงินจากจำนอง

การจำนองจะมีก็ลำดับก็ได้ และถ้ามีการไถ่ถอนจากจำนองจะไถ่ถอนลำดับใดก่อนหรือหลังก็ได้

กรมที่ดินวางระเบียบปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนประเภทจำนองหลายลำดับไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๒๕๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๐๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๓๖๕ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘

- เดิมจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ของ ก. แต่เพียงผู้เดียว ต่อมาคู่กรณีขอเพิ่มเติมสัญญาว่าจำนองเป็นประกันหนี้ของ ข. อีกผู้หนึ่ง ต้องจดทะเบียนจำนวนเป็นประกันหนี้กันใหม่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๒๕๑ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๓๕๓ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๒)

**ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์** มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนอง

๑๗. **หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง** หมายถึง กรณีที่จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองจึงฟ้องศาลบังคับจำนองและเรียกเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ โดยพิสูจน์ต่อศาลตามเงื่อนไขที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๙ บัญญัติไว้ จนศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง ดังนั้น การจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจำนองจะต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาแสดง แต่ไม่ใช่คำพิพากษายอมที่คู่ความตกลงกันเองว่าให้เอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ โดยไม่ได้พิสูจน์ต่อศาลตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด การที่มีคำพิพากษายอมเช่นนี้ น่าจะเป็นการโอนชำระหนี้จำนอง ทั้งนี้ มีระเบียบปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๕๒๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘

#### **ค่าธรรมเนียม**

มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง

**ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์** ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่เจ้าหนี้ ถือเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร การจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เจ้าหนี้มีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียน และจัดการชำระอากรเป็นตัวแทนเช่นเดียวกับการจดทะเบียนขาย (หนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

๑๘. **ลดเงินจากจำนอง** หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงลดวงเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๐/๑๐๒๗๖ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘

#### **ค่าธรรมเนียม**

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

#### **อากรแสตมป์ ไม่มี**

๑๙. **โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง** หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองถึงแก่กรรม ทายาทของผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มาขอรับมรดกสิทธิการรับจำนอง

กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการรับจำนองไว้ดังนี้

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการรับจำนองต้องดำเนินการประกาศเช่นเดียวกับเรื่องขอรับมรดกที่ดิน (ตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๘/๒๕๗๒ ลงวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๗๒)
๒. เมื่อผู้เยาว์ประสงค์จะขอโอนมรดกสิทธิการรับจำนอง ไม่ต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง หรือผู้ปกครองของผู้เยาว์นำหลักฐานว่าได้รับอนุญาตจากศาลมาแสดง ให้รับคำขอและดำเนินการเรื่องมรดกไปได้ เว้นแต่ถึงเวลาจะไต่ถอนกัน ทางผู้เยาว์จำเป็นต้องทำโดยทางผู้แทนโดยชอบธรรม (ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๕๗๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๗๒)

#### ค่าธรรมเนียม

- ค่าธรรมเนียมในขั้นตอนประกาศ เรียกเก็บทำนองเดียวกับการประกาศมรดก
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๗๘๙ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๔๑)

## การจดทะเบียนเช่า

### ความหมาย

เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องเช่าไว้ตามมาตรา ๕๓๗ ถึงมาตรา ๕๗๑
- พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕

### สาระสำคัญ

- เช่ามีกำหนด ๓ ปีขึ้นไป จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าเช่าไม่เกิน ๓ ปี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับจดทะเบียน (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๔๙๐)
- ห้ามจดทะเบียนเช่าเกินกว่า ๓๐ ปี ถ้าเช่าเกิน ๓๐ ปี ให้ลดลงเหลือ ๓๐ ปี
- การเริ่มอายุสัญญาเช่าจะเริ่มในอดีตหรือในอนาคตก็ได้ เช่น ปัจจุบันทำสัญญาเช่ากันในปี พ.ศ. ๒๕๔๑ แต่ตกลงกันให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๐ หรือให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ ก็ได้
- ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในหนังสือแสดงสิทธิ เว้นแต่กรณีมีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว เจ้าของไม่มีสิทธิให้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า กรณีเจ้าของถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกของผู้มีชื่อเป็นเจ้าของเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า
- ผู้เช่าจะให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า กล่าวคือ ถ้าในสัญญาเช่าระบุว่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็ย่อมกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอีก แต่ถ้าไม่ระบุไว้ผู้เช่าจะนำไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าจะต้องให้ผู้เช่าเดิมยินยอมก่อน

- การเลิกเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าแล้วไม่ต้องจดทะเบียนเลิกเช่า เว้นแต่คู่กรณีประสงค์ให้จดทะเบียนเลิกเช่าให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ย่อมรับจดทะเบียนเลิกเช่าให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๕๑๕๐ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๕)

- เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ เว้นแต่ในสัญญาเช่าจะระบุจะให้สิทธิการเช่าตกไปยังทายาทของผู้เช่า หรือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ทายาทของผู้เช่าย่อมมีสิทธิรับมรดกสิทธิการเช่าได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๕๑๓ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๑๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๔๗๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๐)

- ผู้ให้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ

## ประเภทการจดทะเบียน

๑. **เช่า** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลัง หรือเช่าที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ผู้เป็นเจ้าของทุกคนนั้นให้เช่าพร้อมกัน

๒. **แบ่งเช่า** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทุกคนให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพียงบางส่วน

๓. **เช่าเฉพาะส่วน** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของร่วมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคน แต่ไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนทั้งหมด ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๔. **แบ่งเช่าเฉพาะส่วน** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของร่วมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคน แต่ไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๕. **เช่าช่วง** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้ว และการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตนมีสิทธิเช่าตามที่ได้จดทะเบียนเช่าไว้แล้วทั้งหมด ต่อกไปอีกทอดหนึ่ง

๖. **แบ่งเช่าช่วง** หมายถึง การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้ว และการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตนมีสิทธิเช่าตามที่ได้จดทะเบียนเช่าไว้แล้วนั้นต่อกไปอีกทอดหนึ่งบางส่วน หรือเป็นกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว และการจดทะเบียนครั้งนี้

ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินมีสิทธิเช่าตามที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วทั้งหมด ต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๗. โอนสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว และในการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นทั้งหมด แก่บุคคลภายนอก

๘. แบ่งโอนสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว และในการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนแก่บุคคลภายนอก

๙. โอนสิทธิการแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว และในการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้น แก่บุคคลภายนอก

๑๐. โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว และในการจดทะเบียนครั้งนี้ ผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นแก่บุคคลภายนอก

๑๑. โอนมรดกสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว โดยการเช่าดังกล่าวเป็นการเช่าที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่า และสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อผู้เช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าวตายสิทธิการเช่าในกรณีเช่นนี้ตกแก่ทายาทได้ เมื่อทายาทของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า จึงต้องจดทะเบียนในประเภทโอนมรดกสิทธิการเช่า

๑๒. ปลอดการเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วนที่ดินไว้ ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงดังกล่าวออกไป และแปลงคงเหลือบางแปลงยังมีการเช่าอยู่ บางแปลงไม่มีการเช่า ในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน เพื่อให้ที่ดินแปลงที่ไม่มีการเช่าอยู่ปลอดการเช่า ส่วนแปลงที่มีการเช่าอยู่ให้ครอบการเช่า

๑๓. แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมา ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่า

๑๔. เลิกเช่า หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมา ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว หรือ ผู้เช่าตาย ผู้ให้เช่าขอให้จดทะเบียนเลิกเช่าดังกล่าว หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ให้เช่าแล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ขอจดทะเบียนเลิกการเช่า

- กรณีที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่า เช่าเฉพาะส่วน และเช่าช่วงไว้ การจดทะเบียน เลิกเช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าว ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “เลิกแบ่งเช่า” “เลิกเช่า เฉพาะส่วน” และ “เลิกเช่าช่วง” แล้วแต่กรณี

๑๕. เลิกเช่าบางส่วน หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ต่อมา ผู้ให้เช่า และผู้เช่า ขอเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวบางส่วน มิได้เลิกทั้งหมด อสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวบางส่วนยังมีการเช่าอยู่

- กรณีที่ได้จดทะเบียนเช่าช่วงไว้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่า ดังกล่าวบางส่วน การจดทะเบียนเลิกเช่ากรณีเช่นนี้ ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “เลิกเช่าช่วงบางส่วน”

การทำสัญญาแบ่งเช่า เช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ต้องทำ แผนที่สังเขปประกอบการทำสัญญาเช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน นอกจากทำ แผนที่สังเขปประกอบแล้ว จะต้องให้เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ให้ความยินยอมและลงชื่อรับรอง ส่วนที่เช่าด้วย (ตามคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๔๗๗)

การจดทะเบียนเลิกเช่า กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๑๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓

#### ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนเช่า ได้แก่ ประเภทเช่า แบ่งเช่า เช่าเฉพาะส่วน เช่า เฉพาะส่วนเพียงบางส่วน เช่าช่วง แบ่งเช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า โอนมรดกสิทธิการเช่า แบ่ง โอนสิทธิการเช่า ฯลฯ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนคิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑ ในกรณีค่าเช่าตลอดชีวิตให้คำนวณค่าเช่าเท่ากับค่าเช่า ๓๐ ปี เศษของร้อยละคิดเป็นร้อยละ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฐ)

๒. การจดทะเบียนปลอดการเช่า เลิกเช่า เลิกแบ่งเช่า เลิกเช่าบางส่วน ฯลฯ ซึ่งเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎ กระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ท)

๓. การจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่ากรณีมีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ค่า ธรรมเนียมร้อยละ ๑ ของค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับข้อ ๑ กรณีค่าเช่าไม่เพิ่มเป็นการจด ทะเบียนไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับข้อ ๒

๔. บางกรณีมีกฎหมายกำหนดให้ยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม เช่น ตาม มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ ตามมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙

### อากรแสตมป์

ผู้ให้เช่าจะต้องเสียอากรตามประมวลรัษฎากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ทั่วยหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ทุกจำนวน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ตลอดอายุการเช่าเป็นค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท (ยกเว้นเช่าทรัพย์สินใช้ในการทำนา ไร่ สวน) ซึ่งปัจจุบันจะต้องเสียเป็นตัวเงิน

กรมสรรพากรมีหนังสือวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการปิดแสตมป์สำหรับสัญญาเช่า ดังนี้

๑. กรณีคู่สัญญาตกลงกำหนดค่าเช่าเป็น ๒ ส่วน คือ ค่าเช่าขั้นต่ำและค่าเช่าเสริม เมื่อค่าเช่าเสริมไม่อาจคำนวณเป็นตัวเงินได้แน่นอน ให้เรียกปิดอากรแสตมป์การเช่าตามค่าเช่าขั้นต่ำ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๖๖๓๕ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๘๘๔๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗)

๒. สัญญาเช่าช่วงต้องปิดอากรการเช่า ส่วนการโอนสิทธิการเช่าหากมีการจดทะเบียนเช่าใหม่ ต้องปิดอากรการเช่าเช่นกัน (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

๓. ไบรับเงินกินเปล่า หรือไบรับชำระค่าเช่าไม่อยู่ในบังคับต้องปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๒๒๙ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๘๐๖๓ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๗)

๔. การชำระอากรเป็นตัวเงิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๒๕๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๙๙๗๓ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๙ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๓๙)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๒๔ นอกจากนี้กระทรวงมหาดไทยยังได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๔๐๙/ว ๖๓๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๒ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๔๘๐๙ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๒

## การจดทะเบียนภาระจำยอม

### ความหมาย

ภาระจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใด จะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องภาระจำยอมไว้ ตามมาตรา ๑๓๘๗ ถึงมาตรา ๑๔๐๑

### สาระสำคัญ

- ภาระจำยอมก่อให้เกิดขึ้นโดยอายุความและโดยนิติกรรม นอกจากนี้ยังมีภาระจำยอมที่เกิดขึ้นจากการสร้างโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

- ภาระจำยอมจะต้องมีอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย ๒ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง เรียกว่า สามยทรัพย์

- กรมที่ดินได้วางระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔

- คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นในเรื่องภาระจำยอมไว้ดังนี้

๑. เจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลคนเดียวกัน ไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอม ทั้งนี้เพราะภาระจำยอมจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างคนกัน (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๕๔๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๒๓)

๒. วัดสามารถจดทะเบียนภาระจำยอมที่ธรณีสงฆ์ได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ก่อน (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๓๗๔๓ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๓๙)

- กรมที่ดินได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี กรณี นางสิริวรรณ วัฒนผล นายชาญ วัฒนผล และนางอรุณี วงศ์รัตนพงศ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๔ อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) ขอจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินดังกล่าวบางส่วน เป็นทางเดินของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๑ อำเภอเดียวกัน ซึ่งมีชื่อนายชาญ วัฒนผล นางสิริวรรณ

วัฒนผล นางอรุณี วงศ์รัตนพงศ์ และนางส่องศรี วุฒิวรรณ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ว่า กรณีดังกล่าวถือได้ว่าที่ดินสองแปลงนั้นต่างเจ้าของกันควรจดทะเบียนให้ได้ (เวียนโดยหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๕๙๑๕ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๑๔)

- กรณีที่ดินเคยพิจารณาข้อหาหรือของจังหวัดนครปฐม กรณีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๐๑๗ อำเภอสามพราน มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนไม่เต็มแปลง โดยระบุแนวเขตทางภาระจำยอมไว้แน่นอน ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าว กรณีที่ดินพิจารณาเห็นว่า ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยุติหรือเสื่อมความสะดวก จึงไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ให้ความยินยอมในการจดทะเบียนแบ่งแต่อย่างใด ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ที่ดินแปลงแยกใดจะมีภาระจำยอมครอบติดอยู่หรือไม่ มีภาระจำยอมครอบติดอยู่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ พร้อมทั้งหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีภาระจำยอมติดอยู่หรือไม่ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓)

## ประเภทการจดทะเบียน

๑. ภาระจำยอม หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมกรณีหนึ่ง และกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมแต่เพียงบางส่วน (โดยกำหนดกรรมหรือการงดเว้นไว้ให้ชัดเจนในบันทึกข้อตกลงเพื่อให้ทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมบางส่วน) อีกกรณีหนึ่ง

๒. ภาระจำยอมเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่เจ้าของคนรวมคนหนึ่งหรือหลายคนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เฉพาะส่วนของตน

๓. ปลอดภาระจำยอม หมายถึง กรณีที่มีการแบ่งแยกภารยทรัพย์ และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปบางแปลง หรือแปลงคงเหลือหลุดพ้นจากภาระจำยอม

๔. แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม หมายถึง กรณีภาระจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ และคู่กรณีตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นกรณีหนึ่ง หรือกรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์และภาระจำยอมนั้นไม่ใช่หรือไม่ได้ใช้เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกอีกกรณีหนึ่ง โดยคู่กรณีมาขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในกรณีดังกล่าว

๕. เลิกภาระจำยอม หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงเลิกภาระจำยอมดังกล่าว

### ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)
๒. การจดทะเบียนภาระจำยอมที่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แกกันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แกกัน ในอัตราร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

### อากรแสตมป์

กรมที่ดินได้หารือกรมสรรพากรเกี่ยวกับการเรียกเก็บอากรแสตมป์ ในการจดทะเบียนภาระจำยอม กรณีคู่กรณีชำระค่าตอบแทนให้แกกันไปแล้ว ว่าจะต้องเรียกเก็บเช่นเดียวกับกรณีจดทะเบียนสิทธิเก็บกินโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร ขณะนี้ยังไม่ทราบผลการพิจารณาจากกรมสรรพากร

## การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน

### ความหมาย

สิทธิเก็บกิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทรงสิทธิตกลงกัน หรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพินัยกรรม)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องสิทธิเก็บกินไว้ตามมาตรา ๑๔๑๗ ถึง มาตรา ๒๔๒๘

### สาระสำคัญ

- ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สินที่ตนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน เช่น ให้เช่าได้ เป็นต้น

- เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย สิทธิเก็บกินระงับ

กรมที่ดินวางระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑

คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ดังนี้

๑. กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสองคนขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนแต่ละคน คนละครึ่งหนึ่งนั้น ข้อความที่ขอจดทะเบียนไม่ชัดเจนและเข้าใจอะไรไม่ได้ วินิจฉัยไม่ได้ว่าการขอเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์เช่นนั้นจะทำได้หรือไม่ และเมื่อวินิจฉัยไม่ได้ก็รับจดทะเบียนไม่ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๐๐๑ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๕)

๒. กรณีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินให้ภรรยาและบุตรอีกสองคนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีข้อกำหนดว่าให้ภรรยามีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต ส่วนบุตรสองคนมีสิทธิเก็บกินไม่มีกำหนดเวลา และให้ผู้ยื่นคำขอ หรือภรรยามีสิทธิถอนคืนสิทธิเก็บกินจากบุตรผู้หนึ่งผู้ใด หรือทั้งสองคน เมื่อใดก็ได้ นั้น ข้อตกลงดังกล่าวย่อมถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งในการให้สิทธิเก็บกิน ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินยอมรับเงื่อนไขนี้มาแต่ต้นแล้ว และเป็นข้อตกลงที่ไม่มีวัตถุประสงค์อันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายอันทำให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๑๗๘๔ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๓ และ ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๖๒๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๓)

๓. กรณีผู้ใช้อำนาจปกครองจะให้ที่ดินแก่ผู้เยาว์ พร้อมทั้งขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน ในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน เป็นการให้โดยมีเงื่อนไขและมีค่าการติดพันจะต้องได้รับอนุญาต จากศาลก่อน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๙๓๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔)

นอกจากนี้กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ดังนี้

๑. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์ ไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ ไม่ว่า ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือบุคคลอื่นจะเป็นผู้ทรงสิทธิก็ตาม เว้นแต่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะได้รับ อนุญาตจากศาลแล้ว (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๐๕๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๙)

๒. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเต็มส่วนที่ผู้นั้นมีอยู่ เป็นการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างแน่นอนและชัดเจนพอ ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการ จดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒.๑/ว ๑๙๑๘๘ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๒๖)

## ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์หนึ่งต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกิน ทั้งหมด

๒. สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนทั้งหมด

๓. ปลอดสิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ต่อมาเกิดการแบ่งแยกออกไป คู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือ ไม่มีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย

๔. ครอบสิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ต่อมาเกิดการแบ่งแยกออกไป คู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิเก็บกิน ต่อไปด้วย

๕. เลิกสิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณี ประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน หรือผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินตามผลของกฎหมาย

### ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิเก็บบินโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

๒. การจดทะเบียนสิทธิเก็บบินที่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แกกันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แกกันในอัตราร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

### อากรแสตมป์

การจดทะเบียนสิทธิเก็บบินโดยมีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากจำนวนค่าตอบแทน ตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘ ไร่ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๓๑๓๑ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗ ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๓๖๗ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๗

## การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

### ความหมาย

**สิทธิเหนือพื้นดิน** คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดินนั้น

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินไว้ ตามมาตรา ๑๔๑๐ ถึง มาตรา ๑๔๑๖

### สาระสำคัญ

สิทธิเหนือพื้นดินอาจโอนได้และรับมรดกกันได้

กรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี กรณีมีราษฎรประสงค์จะทำหนังสือสัญญาอาศัยที่ดินเพื่อทำนาไว้ตามหนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๖๓๐ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๔๗๗ ว่า สัญญาให้ผู้อาศัยที่ดินทำนาเข้าลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน จึงให้ทำสัญญาและจดทะเบียนเป็นประเภท “สิทธิเหนือพื้นดิน”

### ประเภทการจดทะเบียน

๑. **สิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินของตนทั้งหมด

๒. **สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนในที่ดิน แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินเฉพาะส่วนของตน

๓. **แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มแปลง

๔. **ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินต่อไป

๕. **โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน** หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมาผู้ทรงสิทธิตาย ทายาทผู้ทรงสิทธิมาขอรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้จดทะเบียนไว้

๖. เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิตกลงให้เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน

ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับการจดทะเบียนภาระจำยอมและสิทธิเก็บกิน

## การจดทะเบียนสิทธิอาศัย

### ความหมาย

สิทธิอาศัย คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า หรือผลประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องสิทธิอาศัยไว้ตามมาตรา ๑๔๐๒ ถึง มาตรา ๑๔๐๙

### สาระสำคัญ

สิทธิอาศัยจะจดทะเบียนสิทธิอาศัยได้เฉพาะในโรงเรือนเท่านั้น จะจดทะเบียนสิทธิอาศัยในที่ดินไม่ได้

สิทธิอาศัยโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก

ทางปฏิบัติถ้าคู่กรณีประสงค์จะให้อาศัยในที่ดิน ควรแนะนำให้จดทะเบียนในประเภทการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (กรมที่ดินได้พิจารณาแจ้งเป็นแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕)

### ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิอาศัย หมายถึง กรณีเจ้าของโรงเรือนก่อให้เกิดสิทธิอาศัยในโรงเรือนของตน
๒. เลิกสิทธิอาศัย หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรือนไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของและผู้อาศัยตกลงให้เลิกสิทธิอาศัยในโรงเรือนดังกล่าว

ค่าธรรมเนียม เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียม ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

อากรแสตมป์ ไม่มี

## การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

### ความหมาย

ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินหรืออย่างหนึ่ง อสังหาริมทรัพย์อาจจะต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นตามที่ระบุไว้

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๔๒๙ ถึง มาตรา ๑๔๓๔

### สาระสำคัญ

ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์โอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก

### ประเภทการจดทะเบียน

๑. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนทั้งหมด

๒. แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนบางส่วน

๓. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ใช่ทุกคน ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน

๔. ปลอดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ติดไปด้วย

๕. เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว คู่กรณีตกลงกันให้เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ต่อกัน

ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับการจดทะเบียนภาระจำยอม

## การจดทะเบียนบรรยายส่วน

### ความหมาย

บรรยายส่วน คือ การกำหนดส่วนในที่ดินของแต่ละคน ว่าแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์หรือมีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหนังสือแสดงสิทธินั้น ๆ มีส่วนคนละเท่าใด เช่น สมมุติให้แบ่งที่ดินออกเป็น ๕ ส่วน เป็นของ ก. ๑ ส่วน ของ ข. ๒ ส่วน และของ ค. ๒ ส่วน เป็นต้น การสมมุติส่วนนั้นจะสมมุติให้ที่ดินทั้งหมดมีที่ส่วนก็ได้ แต่ส่วนมากเพื่อความสะดวกมักจะสมมุติส่วนให้ใกล้เคียงโดยเทียบกับจำนวนเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่ ๑๐๐ ไร่ การให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยบรรยายส่วนก็ดี การจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ดี ก็มักจะสมมุติให้ที่ดินแปลงนั้นมี ๑๐๐ ส่วน เป็นของคนนั้นคนนี้เท่านั้นเท่านี้ส่วน เมื่อเทียบแล้วส่วนหนึ่งจะเท่ากับ ๑ ไร่ โดยประมาณ แต่ถ้าเนื้อที่มีจำนวนน้อยและเป็นที่ยอมรับซื้อขายเป็นตารางวา ก็มักจะบรรยายส่วนไว้ โดยแตกเนื้อที่ทั้งหมดเป็นตารางวา เช่น ที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด ๒ ไร่ เท่ากับ ๘๐๐ ตารางวา ก็เทียบเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน การบรรยายส่วนก็มักจะสมมุติส่วนเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน เป็นต้น

การบรรยายส่วนนอกจากจะจดทะเบียนในประเภทบรรยายส่วนแล้ว ยังมีการบรรยายส่วนเนื่องจากการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมอีกด้วย

### สาระสำคัญ

#### ทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียน

- การจดทะเบียนบรรยายส่วน ไม่ควรจดทะเบียนจำนวน ไร่ งาน วา ให้บอกแต่เพียงว่าคนใดมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่เท่าใด เช่น นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ ๓ ใน ๔ หรือ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ ๒ ใน ๓ นาย ค. มีกรรมสิทธิ์ ๑ ใน ๔ เป็นต้น (หนังสือนายทะเบียนมณฑลอยุธยา ที่ ๔๐/๓๘๕๓ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๔๗๔)

- การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน ปัจจุบันไม่มีประเภทการจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนแล้ว หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเป็นเจ้าของตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ การที่จะจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเปลี่ยนแปลงไป หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันนั่นเอง ซึ่งการโอนบางส่วนเช่นนี้ต้องจดทะเบียนให้แก่กันตามระเบียบและกฎหมาย การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘)

- การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่มีการบรรยายส่วนไว้แล้ว จะต้องพิจารณาว่าที่ดินส่วนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนจะได้รับจากการแบ่งแยกมีราคาหรือมูลค่าเป็นไปตามที่บรรยายส่วนไว้หรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินส่วนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนจะได้รับจากการแบ่งแยกมีราคาหรือมูลค่าเป็นไปตามที่บรรยายส่วนไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้ แต่ถ้าที่ดินส่วนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนจะได้รับจากการแบ่งแยกมิได้เป็นไปตามส่วนของราคาหรือมูลค่าที่บรรยายไว้ อันเข้าลักษณะเป็นการโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กัน จะต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจดทะเบียนโอนส่วนที่เพิ่มให้แก่กันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๙๘๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๐)

#### - การใช้แบบพิมพ์คำขอ

ใช้แบบพิมพ์เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ ๒๘๘๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๔๗ และคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๐/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๔๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ ๗๖๕๗/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๕)

#### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ไม่มี

## การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

### ความหมาย

การโอนชำระค่าหุ้น คือ การที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนกิติ หรือผู้ถือหุ้น ในบริษัทกิติ ได้นำเอาทรัพย์สินโอนเป็นการลงหุ้น หรือใช้ค่าหุ้นโดยตราค่าทรัพย์สินที่โอนว่าได้ลงหุ้น หรือได้ใช้ค่าหุ้นไปแล้วเท่าใด

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๓๐, ๑๑๐๘, ๑๑๑๙, ๑๒๒๑

### ประเภทการจดทะเบียน

- โอนชำระค่าหุ้น เป็นการโอนเพื่อการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นไปทั้งแปลง การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนกิติหรือผู้ถือหุ้นในบริษัทกิติจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของตนเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นพร้อมกันทั้งแปลงไปยังหุ้นส่วนหรือบริษัทผู้รับโอน

- โอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ว่าจะเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนกิติ หรือผู้ถือหุ้นในบริษัทกิติ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในที่ดินแปลงดังกล่าว ประสงค์ที่จะโอนเฉพาะส่วนของตนให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นการลงหุ้นหรือใช้ค่าหุ้น

- แบ่งโอนชำระค่าหุ้น การจดทะเบียนประเภทนี้ กระทำได้โดยผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนกิติ หรือผู้ถือหุ้นในบริษัทกิติ ได้ขอแบ่งแยกที่ดินของตนและโอนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณี โดยโฉนดที่ดินที่ออกใหม่ออกเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท วิธีดำเนินการจดทะเบียนเหมือนกับการจดทะเบียนแบ่งให้หรือแบ่งขาย

### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

### ค่าอากรแสตมป์

เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕๐ ของราคาประเมินที่ดินหรือราคาของผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาที่สูงกว่าตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔

และให้ถือบันทึกข้อตกลงในการโอนที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้นที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รับจดทะเบียนเป็น  
ใบรับและปิดอากรแสตมป์ในฐานะใบรับด้วย ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วน ที่ กค ๐๘๐๔/๑๑๔๑  
ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๑๓ เวียนให้ทราบตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๐๘๐ ลงวันที่  
๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓

### คำภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น ถือเป็นการขายจึงต้องเสียภาษีเงินได้ตามนัยระเบียบ  
กระทรวงการคลังว่าด้วยการชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๒๕  
แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการ  
ขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๒๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๙ ประกอบกับพระราชบัญญัติ  
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๘) พ.ศ. ๒๕๓๔

วิธีการดำเนินการทางทะเบียน ตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
(ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงและสารบัญญัติจดทะเบียน ดูจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๐๘๐  
ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้น

## การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

### ความหมาย

โอนให้ตัวการ คือ การโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการ โดยที่ตัวแทนได้ลงชื่อ ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้แทนตัวการ ต่อมาได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ตัวการ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา ๗๙๗, ๘๑๐, ๘๒๑, ๘๒๒

### ประเภทการจดทะเบียน

๑. โอนให้ตัวการ หมายความว่า จดทะเบียนโอนให้ตัวการทั้งแปลง
๒. โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อหลายคน บางคนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ดินถือไว้แทน
๓. แบ่งโอนให้ตัวการ หมายความว่า ผู้ที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแบ่งโอนให้ตัวการบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่
๔. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หมายความว่า ผู้ที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโอนให้ตัวการบางส่วน ไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถจะทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการจะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วน แต่จะทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้ หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้วก็ต้องจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ

### สาระสำคัญ

#### การดำเนินการ

เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยอ้างว่าเป็นการโอนจากตัวแทนไปให้ตัวการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๑. ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนตัวการกันจริงหรือไม่ ถ้าเชื่อได้ว่าเป็นการโอนระหว่างตัวแทนตัวการจริงโดยปราศจากข้อสงสัย มิใช่สร้างเรื่องขึ้นเพื่อเป็นการหลีกเสี่ยงกฎหมาย ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีพิจารณาเสียก่อนทุกราย

๒. ถ้าการสอบสวนพบว่าเป็นการสร้างเรื่องขึ้นเพื่อหลีกเลียงกฎหมาย เช่น เป็นเรื่องขायมิใช่เป็นตัวการตัวแทนกันจริง แต่คู่กรณีมีเจตนาหลีกเลียงค่าธรรมเนียม ก็ให้จดทะเบียนประเภท “ขाय” หากผู้ขอไม่ยอมปฏิบัติตาม โดยยืนยันจะให้จดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการก็ให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐)

๓. ในกรณีตัวการเป็นนิติบุคคล การสอบสวนต้องเริ่มดูว่าในขณะที่ตัวแทนรับโอนทรัพย์สินไว้แทนตัวการนั้น ตัวการมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้วหรือไม่ กล่าวคือ ขณะที่ตัวแทนกระทำการแทนตัวการจะต้องมีตัวการอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดยังไม่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามบริษัท อันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทน (ผู้เริ่มก่อการ) ได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลก็ตาม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๕๔๙ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๒๒) และผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายตั้งแต่ได้ตกลงเข้ากันเพื่อกระทำการกิจการตั้งบริษัทแล้ว ไม่ใช่เป็นผู้เริ่มก่อการเมื่อมีการลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิ และนำหนังสือบริคณห์สนธิไปขอจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๐๕๙ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๓๔) สำหรับกรณีที่เป็นนิติบุคคลอื่น ๆ เช่น มูลนิธิ จะรับโอนให้ตัวการได้ก็ต้องปรากฏว่าในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทน มูลนิธิได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๔๐๘๘ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ ตอบข้อหารือจังหวัดบุรีรัมย์ เวียนให้ทราบโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๔๑๓๙ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙)

### ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปรลงละ ๕๐ บาท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐)

### ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

การโอนให้ตัวการไม่ถือเป็นการขาย ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์จะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘ เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กรณี

ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ และกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้องกำหนดราคาขาย ข้อ ๑ (๑๕)  
เวียนให้ทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๓๖๓๐ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๘  
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘ และหนังสือกรมที่ดิน  
ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๖๖๔ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๒๘)

## การจดทะเบียนบุริมสิทธิ

### ความหมาย

**บุริมสิทธิ** คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ (มาตรา ๒๕๑ ป.พ.พ.)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องบุริมสิทธิไว้ตาม มาตรา ๒๕๑ ถึงมาตรา ๒๘๙

### สาระสำคัญ

**บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์** เกิดขึ้นจากมูลหนี้บางอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ

๑. รักษาอสังหาริมทรัพย์
๒. จำทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์
๓. ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา ๒๗๓ ป.พ.พ.)

**บุริมสิทธิในมูลหนี้ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์** ใช้สำหรับเอาราคาอสังหาริมทรัพย์และ ดอกเบี้ยในราคานั้นและมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์นั้น (มาตรา ๒๗๖ ป.พ.พ.)

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๕ มาตรา ๗๗ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

เมื่อต้องทำหนังสือสัญญาซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากมีราคาซื้อขายค้างชำระยอมจดทะเบียนบุริมสิทธิราคาค้างชำระในทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นในขณะเดียวกันได้ แต่ต้องบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินด้วย จึงต้องมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิ หากใครจะซื้อขายต่อไป หรือรับจำนอง ย่อมเห็นได้ว่ามีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ติดอยู่ ต้องใช้ราคานั้นหรือชำระหนี้ราคานี้ก่อนหนี้จำนอง แต่ถ้าไม่จดทะเบียนราคาค้างชำระไว้ก็ไม่เป็นบุริมสิทธิ (มาตรา ๒๘๗, ๒๘๘ ป.พ.พ.)

### ประเภทการจดทะเบียน

- บุริมสิทธิ วิธีจัดทำคำขอฯ (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ (ท.ด. ๑๖) และรายการจดทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๔๗๓)

- ปลอดบริมสิทธิ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๖๖๕ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๓๒๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๑๓)

- เลิกบริมสิทธิ และเลิกบริมสิทธิเฉพาะส่วน

คู่กรณีตกลงจดเลิกบริมสิทธิเนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว กรณีจะขอจดเลิกบริมสิทธิแต่ผู้ทรงบริมสิทธิตาย ถ้ามีผู้ทรงบริมสิทธิหลายคน บางคนตาย ผู้ทรงบริมสิทธิที่เหลืออยู่จดเลิกบริมสิทธิได้ โดยนำมาบรรณบัตรของคนที่ตายมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ หากมีผู้ทรงบริมสิทธิเพียงคนเดียวจะต้องจดทะเบียนรับมรดกผู้ทรงบริมสิทธิเสียก่อน

### ค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนบริมสิทธิเรียกเก็บค่าจดทะเบียนบริมสิทธิร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนบริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนบริมสิทธิสำหรับกรณีที่ต้องจัดการบริหารสินเชื่อสหกรณ์สหกรณ์ บริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อสหกรณ์สหกรณ์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย ให้เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗)

- การจดเลิกบริมสิทธิ ปลอดบริมสิทธิ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ การจดทะเบียนขายโดยผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระราคาซื้อขายกันบางส่วน ที่เหลือจดทะเบียนบริมสิทธิไว้ กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดาเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ถ้าผู้ขายเป็นนิติบุคคลเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า ส่วนอากรแสตมป์ไม่ว่าผู้ขายจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายทั้งหมดแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

## การจดทะเบียนห้ามโอน

### ความหมาย

ห้ามโอน คือ ข้อกำหนดห้ามโอนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒ วรรค ๒ บัญญัติว่า “ข้อกำหนดห้ามโอนอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

- การห้ามโอนตามกฎหมายอื่น เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ มาตรา ๕๕ ทวิ วรรคห้า

### ประเภทการจดทะเบียน

ห้ามโอน ห้ามโอนเฉพาะส่วน เลิกห้ามโอน เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน เป็นต้น  
สาระสำคัญ

การจดทะเบียนห้ามโอนตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีที่จะขอจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ จะต้องประกอบด้วย

ก. ต้องเป็นนิติกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น ให้โดยเสนหา หรือขาย หรือการจำหน่ายอย่างอื่น หรือเป็นนิติกรรมที่มีผลเมื่อตายแล้ว ได้แก่ พินัยกรรมโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน มิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นต่อไป และ

ข. ในนิติกรรมหรือพินัยกรรมนั้น ต้องระบุกำหนดตัวบุคคลใดบุคคลหนึ่ง นอกจากผู้รับประโยชน์ไว้สำหรับเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน บุคคลที่ระบุกำหนดตัวไว้ นั้น ต้องเป็นผู้สามารถจะมีสิทธิต่าง ๆ ได้อยู่ในขณะที่การจำหน่ายทรัพย์สินนั้นมีผลใช้บังคับ (ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๐๐ วรรค ๒) กล่าวคือ ถ้าเป็นบุคคลธรรมดา ก็ต้องมีสภาพบุคคลอยู่แล้วในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น จะระบุกำหนดบุคคลที่ยังไม่เกิดหรือทารกในครรภ์มารดาไม่ได้ และถ้าเป็นนิติบุคคลก็ต้องเป็นนิติบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่แล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่น ถ้ามิได้กำหนดบุคคลที่จะเป็นผู้รับทรัพย์สินเป็นสิทธิเด็ดขาดไว้ ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันไม่มีเลย (ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๐๐ วรรคท้าย)

ค. กำหนดเวลาห้ามโอน (ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๐๑)

- ห้ามเกิน ๓๐ ปี ถ้าเกินให้ลดเหลือ ๓๐ ปี

- กำหนดตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์

- กรณีไม่กำหนดระยะเวลาห้ามโอน ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาถือว่าห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ ถ้าเป็นนิติบุคคลถือว่ากำหนด ๓๐ ปี

### วิธีดำเนินการ

(๑) การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) คำขอ (ท.ด. ๙) และรายการจดทะเบียนประเภทห้ามโอน เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒

(๒) ในกรณีบุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิตและมีข้อกำหนดห้ามโอน ให้ทำบันทึกข้อตกลงห้ามโอนไว้ให้ปรากฏในนิติกรรมนั้น ๆ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนประเภทห้ามโอน

(๓) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพินัยกรรมและมีข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อดำเนินการจดทะเบียนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกตามระเบียบแล้ว จึงให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอน

(๔) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่ข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนห้ามโอนไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็นแปลงที่ห้ามโอนด้วย ก็ให้ยกรายการจดทะเบียนห้ามโอนไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดยหมายเหตุไว้ให้ทราบว่าแยกมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วยวัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่น ๆ ไม่ต้องจดแจ้งแต่อย่างใด การจดแจ้งตามที่กล่าวนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนในโฉนดแปลงเดิม จะต้องจดทะเบียนเลิกในโฉนดแปลงแยกด้วย

### (๕) การจดทะเบียนเลิกห้ามโอน

- กรณีห้ามโอนโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น จดทะเบียนให้โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนและข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ คู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และจดทะเบียนเลิกข้อกำหนดห้ามโอน

- กรณีบุคคลซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นผู้รับทรัพย์สินเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนถึงแก่ความตายก่อนกำหนดข้อห้ามโอนสิ้นอายุ ข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอัน

ระงับไป ให้ผู้รับประโยชน์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนโดยยื่นมรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ที่กำหนดตัวให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นตายจริง ประกอบคำขอด้วย จึงให้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนได้

- ข้อกำหนดห้ามโอนพันเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าการจดทะเบียนห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอน

- กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์เมื่อผู้รับประโยชน์ถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นไป ตามนัยมาตรา ๑๗๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอน

**ค่าธรรมเนียม** การจดทะเบียนประเภท “ห้ามโอน” และประเภท “เลิกห้ามโอน” ให้เรียกเก็บค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ค่าจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

**การห้ามโอนที่ดินที่บุคคลได้รับมาตามกฎหมายบางฉบับ** (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๑/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๗) เช่น

๑. ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง

- หากใบจองออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ และรัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคหรืออื่น ๆ ห้ามโอน ๕ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ารัฐไม่ให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคหรืออื่น ๆ ไม่ห้ามโอนเลย

- หากใบจองออกให้วันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ เป็นต้นไป ห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทั้งนี้ไม่ว่ารัฐจะช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคหรืออื่น ๆ หรือไม่ก็ตาม

๑.๒ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) เป็นกรณีผู้ขอไม่มีหลักฐานและครอบครองหลังใช้ประมวลกฎหมายที่ดินโดยพลการ แต่สามารถนำเดินสำรวจได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อยกเว้น เรื่องห้ามโอน (ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า)

๑. ตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม
๒. โอนให้ทบวงการเมือง ตามความหมายในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๓. โอนให้องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล
๔. โอนให้แก่รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ
๕. โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ประการสำคัญ ที่ดินที่ห้ามโอนดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี (มาตรา ๓๑ วรรคท้าย และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคท้าย)

ระเบียบคำสั่ง ทางปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- การนับเวลาห้ามโอนโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจอง
  - (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๕๒๗๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๑๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๕๙๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๑๙)
  - ชี้แจงแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขใหม่ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒)
  - การโอนที่ดินแก่สหกรณ์เป็นการชำระหนี้ ไม่มีผลให้ข้อห้ามโอนสิ้นสุดลง สหกรณ์รับโอนมาแล้ว จึงไม่อาจโอนที่ดินต่อไปยังบุคคลภายนอกได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๘๘๕๗ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๙๙๔๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๒)
  - ทางปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่แก้ไขใหม่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๔๖๓๔ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๒๒)
  - การจดบันทึกห้ามโอนลงในสารบัญญัตินายทะเบียนที่ดิน กรณีมีผู้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง มาเดินสำรวจขอออกโฉนดที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๕๔๙๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๕)
  - การนับเวลาห้ามโอนสำหรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปกลุ่มที่ดินดังกล่าว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)
๒. ห้ามโอนตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๓. ห้ามโอนตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

๔. ห้ามโอนตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

ซึ่งก่อนทำการแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แก่บุคคลที่ได้รับมาตามกฎหมายที่มีข้อกำหนดระบุห้ามการโอนไว้ดังกล่าว เจ้าหน้าที่จะต้องจัดแจ้งข้อความห้ามโอนลงในรายการแก้ไขทะเบียนหลังหนังสือแสดงสิทธิ ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินด้วย (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๔๙๗)

ผลของการโอนระหว่างห้ามโอน เมื่อทรัพย์สินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ดังนั้นการทำนิติกรรมโอนย่อมขัดต่อกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓)

## การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

### ความหมาย

การที่สามีและภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อันเป็นสินสมรส ซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยา มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน และการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสมิใช่การโอน เป็นเพียงการลงชื่อ คู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิ เพื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหลักฐาน ทางทะเบียนตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง ป.พ.พ.

**หลักเกณฑ์การสอบสวน** เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่ ซึ่ง การสอบสวนและพิจารณาว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ต้องพิจารณา จากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง ในกรณีนี้ต้องดูจากทะเบียนสมรสเป็นสำคัญ ซึ่งต้องศึกษาจาก บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ลักษณะ ๑ หมวด ๒ ในเรื่อง เงื่อนไขแห่งการสมรส มาตรา ๑๔๔๘ ถึงมาตรา ๑๔๖๐ และการสมรสจะมีได้ต้องจดทะเบียน ต่อนายทะเบียน ส่วนการสอบสวนพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นสินสมรสหรือไม่ ต้องพิจารณา จากบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา มาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์

### วิธีดำเนินการ

การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลงลงชื่อคู่สมรส (ท.ด. ๑๖) ศึกษาจาก ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๒๙

### ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ท)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากการเพิ่มชื่อคู่สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรส ไม่เป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘ เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ และกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้องกำหนดราคาขาย ข้อ ๑ (๑๒)

อาคารเสตมปี ไม่มีกรณีที่ต้องเสียค่าอาคารเสตมปีตามประมวลรัษฎากร

## การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

### ความหมาย

การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส คือ การที่สามีและภรรยา หย่าขาดจากกัน และได้ตกลงแบ่งหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แก่กัน ซึ่งจะเป็นการตกลงแบ่งสินสมรส แต่ละสิ่งให้แก่ฝ่ายเท่า ๆ กัน ทุก ๆ สิ่ง ทุก ๆ อย่าง ก็ทำได้ หรืออาจตกลงแบ่งสินสมรส สิ่งหนึ่งสิ่งใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมด หรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้น ก็ทำได้

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- เมื่อหย่ากันแล้วให้จัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภรรยา (ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๓๒ วรรคแรก)

- เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน (ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๓๓)

- สินสมรสได้แก่ทรัพย์สิน

(๑) ที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส

(๒) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรม หรือโดยการให้เป็นหนังสือ

เมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าเป็นสินสมรส

(๓) ที่เป็นดอกผลของสินส่วนตัว ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส (ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๔)

- สินส่วนตัวได้แก่ทรัพย์สิน

(๑) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอยู่ก่อนสมรส

(๒) ที่เป็นเครื่องใช้สอยส่วนตัว เครื่องแต่งกาย หรือเครื่องประดับกายตามควรแก่ฐานะ หรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการประกอบอาชีพ หรือวิชาชีพของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

(๓) ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยการรับมรดกหรือโดยการให้โดยเสนหา

(๔) ที่เป็นของหมั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๑)

(๕) ของแทนสินส่วนตัว (ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๒)

หลักเกณฑ์ในการสอบสวน เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ตามนัยมาตรา ๑๕๓๓ แห่ง ป.พ.พ. ให้ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า คู่กรณีได้หย่าขาดจากสามีภรรยาโดยเรียกหลักฐานการหย่าขาดจากสามีภรรยา เช่น คำพิพากษาหรือหนังสือ

สัญญาหย่าระหว่างกันมาตรวจสอบดูเสียก่อน ถ้าในกรณีที่จะต้องจดทะเบียนหย่าให้เรียกหลักฐานการจดทะเบียนหย่ามาแสดงด้วย เมื่อเห็นว่ามีกรหย่าขาดจากกันถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนให้ในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส”

### วิธีดำเนินการ

การจัดทำคำขอข (ท.ด. ๑) คำขอ (ท.ด. ๙) เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘

### ระเบียบคำสั่ง

- ทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๙๘)

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เรื่อง การจดทะเบียนที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสว่า มาตรา ๑๕๓๓ แห่ง ป.พ.พ. บัญญัติไว้เพียงว่า เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน มิได้ระบุว่าจะต้องแบ่งสินสมรสให้แต่ละฝ่ายได้เท่า ๆ กัน ทุกสิ่งทุกอย่าง คู่สมรสจึงอาจตกลงแบ่งสินสมรสสิ่งหนึ่งสิ่งใดแก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นได้ หากทรัพย์สินนั้นได้ตกลงกันไว้ในเวลาจดทะเบียนหย่า ข้อตกลงนั้นย่อมจะมีผลบังคับผูกพันให้เป็นไปตามข้อตกลงได้ และกรณีเช่นนี้ส่วนที่เกินครึ่งก็มีใช้เป็นการให้โดยเสนหา (เทียบฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๗) พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าส่วนแบ่งตามที่ตกลงกันนั้น จะเท่ากันหรือไม่ ก็ยอมจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้

### ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๓) ทั้งนี้ไม่ว่าที่ดินแปลงที่จดทะเบียนคู่กรณีจะได้ตกลงให้แก่กันเกินครึ่งแปลงนั้น ๆ หรือไม่ เช่น โฉนดที่ดินที่มีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์คู่กรณีได้จดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสให้แก่ภริยาไปทั้งแปลงเช่นนี้ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๓ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)

**ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากันไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ แต่ถ้าในการแบ่งสินสมรสฝ่ายใดได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมายต้องถือว่าฝ่ายที่ยอมให้ส่วนของตนเกินไปให้กับอีกฝ่ายหนึ่งนั้นเป็นผู้ให้ ซึ่งถือว่าการ “ขาย” จึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้โดยการหักภาษี ณ ที่จ่าย ซึ่งคำนวณจากราคาสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เกินไปนั้น (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๒๒๙๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๕ ซึ่งกรมสรรพากรได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบ ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๖๓๗ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๖, คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘ ข้อ ๑ (๑๑) และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)

หนังสือและคำสั่งกรมสรรพากรดังกล่าวเมื่ออ่านโดยละเอียดแล้วทางปฏิบัติยังไม่ชัดเจน กล่าวคือ การที่วางแนวทางปฏิบัติว่า ถ้าได้สินสมรสไปเกินกว่าส่วนของตนให้เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเฉพาะส่วนที่เกินไปนั้น จะหมายถึงว่าต้องนำสินสมรสทั้งหมดที่มีอยู่มารวมกันแล้วแบ่ง ถ้าแบ่งแล้วได้ไปเกินกว่าส่วนของตนจึงจะเรียกเก็บภาษีเงินได้ในส่วนที่เกิน หรือจะหมายถึงว่า ให้พิจารณาที่ดินเป็นรายแปลง อย่างไรก็ตามถ้าจะแปลความว่า ในกรณีนี้ต้องนำสินสมรสทั้งหมดที่มีอยู่มารวมกันแล้วแบ่ง หากแบ่งแล้วได้ไปเกินกว่าส่วนของตนจะต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้ในส่วนที่เกินนั้น ทางปฏิบัติคงทำไม่ได้เพราะหากอสังหาริมทรัพย์มีหลายแปลงและหลายท้องที่ การจะนำราคาทั้งหมดมารวมกันก่อนคงเป็นเรื่องยากที่จะปฏิบัติได้ ในทางปฏิบัติจึงควรถือว่าหากแบ่งในแปลงใดแปลงหนึ่งเกินกว่าส่วนของตนก็ควรเรียกเก็บภาษีเงินได้ในส่วนที่เกินในแปลงนั้น ๆ เป็นรายแปลงไป เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้จดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสให้แก่ภรรยาไปทั้งแปลง เช่นนี้ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากทุนทรัพย์ครึ่งหนึ่งของที่ดินทั้งแปลง แต่ถ้าจดทะเบียนแบ่งให้คนละครึ่งหรือลงชื่อร่วมกันไปก็ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

**อากรแสตมป์** การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ไม่มีกรณีที่จะต้องเสียอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร

# การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วน หรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น

## ความหมาย

การจดทะเบียนในกรณีที่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทได้จดทะเบียนเลิกกันแล้ว และผู้ชำระบัญชีได้มาขอจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้น ตามนัยมาตรา ๑๐๖๑, ๑๐๖๒ และ ๑๒๖๙ แห่ง ป.พ.พ.

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๖๑, ๑๐๖๒, ๑๒๖๙

## ประเภทการจดทะเบียน

๑. แบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน ในกรณีทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนเป็นของห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด
๒. แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น กรณีที่ทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนเป็นของบริษัทจำกัด
๓. แบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน กรณีทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนเป็นของห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดและมีการแบ่งแยก
๔. แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น กรณีทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนเป็นของบริษัทฯ และมีการแบ่งแยก

วิธีการดำเนินการจดทะเบียน ตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงและสารบัญชีจดทะเบียนดูจากระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น พ.ศ. ๒๕๒๐ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนแบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าอากรแสตมป์

เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๘๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑

## การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

### ความหมาย

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ได้แก่ การจดทะเบียนที่ดินบางประเภทที่ไม่อาจปรับเข้าประเภทใดประเภทหนึ่งที่ทางราชการกรมที่ดินกำหนดไว้ได้ โดยอาจใช้ชื่อประเภทตามพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้น ๆ ซึ่งกรมที่ดินจะได้พิจารณาสั่งปฏิบัติเป็นเรื่อง ๆ ไป การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน

### ประเภทการจดทะเบียน

โดยที่การจดทะเบียนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน ประเภทการจดทะเบียนจึงเป็นการใช้ชื่อตามข้อเท็จจริงในแต่ละเรื่องไปว่า มีกฎหมายใดบัญญัติให้โอน การเขียนชื่อประเภท เขียนว่า โอนตามกฎหมาย (.....) ภายในวงเล็บให้ใส่ชื่อกฎหมายที่ให้โอน เช่น โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๑๔ วรรคแรกแห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)

### หลักปฏิบัติในการจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

การที่กฎหมายบัญญัติให้ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลใด แสดงว่าการโอนตามกฎหมายดังกล่าวมิใช่เรื่องที่สิทธิในที่ดินตกเป็นของบุคคลนั้นโดยผลของกฎหมาย กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ สิทธิในทรัพย์สินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์จะตกไปยังบุคคลอื่นก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนตามกฎหมายแล้วเท่านั้น

### ตัวอย่าง ของการโอนตามกฎหมาย

- การจดทะเบียนโอนที่ราชพัสดุตามมาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้วางทางปฏิบัติในเรื่องการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) คำขอ (ท.ด. ๙) และสารบัญญัตินิติกรรมเรื่องโอนตามกฎหมายไว้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๒๙ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔

**ค่าธรรมเนียม**

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ถือว่าเป็นการจดทะเบียนโดยไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นรายแปลง ๆ ละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

## การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

### ความหมาย

การโอนตามคำสั่งศาล คือ การจดทะเบียนในกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาให้โอน ถือเป็นกรจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

### ประเภทการจดทะเบียน แบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ

๑. ประเภทการจดทะเบียนที่ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล
๒. ประเภทที่ไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล”

#### วิธีการจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาล แบ่งเป็น ๒ กรณี

๑. กรณีโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๑) ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑ เป็นคำขอบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี ส่วน ท.ด. ๑ ให้ถือเสมือนเป็นรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) การจดทะเบียนฯ ไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำโดยใช้ชื่อผู้โอน และผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา การลงชื่อตอนท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาลไม่ได้แจ้งว่าผู้ใดเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอน ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยอักษรสีแดงว่า “โอนตามคำสั่งศาล ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามที่ปรากฏในคำสั่งศาล ถ้าในคำสั่งไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” ใช้อักษรย่อ “อ.ศ.” และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อประเภทใน ท.ด. ๑ และในสารบัญญจดทะเบียนว่า “ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....”

๒. กรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินด้วย ให้ดำเนินการตามข้อ ๑ (๑), (๒), (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้ ท.ด. ๑ เป็นคำขอ และให้สลักหลังประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ใน น.ส. ๓ ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนในสารบัญชโฉนดที่ดิน

๓. กรณีโอนเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

(๑) การจดทะเบียนทำนองเดียวกับข้อ ๒

(๒) หากศาลไม่ได้สั่งให้ทำหนังสือสัญญา ให้คัดสำเนาคำสั่งศาลและหมายเหตุว่า ได้จดทะเบียนแล้ว พร้อมวันเดือนปีและลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้ผู้รับโอนยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

#### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล ถ้าเป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

หากเป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

#### ค่าอากร

ในกรณีการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บร้อยละ .๕๐ บาท ของราคาประเมินที่ดิน หรือตามราคาและผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗/๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔

#### ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล ในกรณีที่มีทุนทรัพย์ถือเป็นการขาย จึงต้องเสียภาษีเงินได้ตามนัยระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๒๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการชำระ ปี ๒๕๔๒ และนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๒๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๙ ดูประกอบกับ พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๘) พ.ศ. ๒๕๓๔

แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับวิธีการจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาล ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙ (๒) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และตามคำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตาม คำสั่งศาล

## การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล

### ความหมาย

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล คือ กรณีที่สุขาภิบาลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล โดยมีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลแล้ว ทรัพย์สินต่าง ๆ ของสุขาภิบาลตกเป็นของเทศบาลตามบทบัญญัติในพระราชกฤษฎีกานั้น การจดทะเบียนโอนประเภทนี้ เป็นการโอนตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖

### ประเภทการจดทะเบียน

ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล”

#### สาระสำคัญ

๑. การยื่นคำขอ ผู้ขอจดทะเบียนคือเทศบาลยื่นคำขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว (ตัวแทนของเทศบาล คือ นายกเทศมนตรี)

๒. การใช้แบบพิมพ์ การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑, ท.ด. ๙

๓. หลักฐานที่ใช้เพื่อประกอบการพิจารณาจดทะเบียน

- โฉนดที่ดิน

- พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลนั้น ๆ

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทนี้ไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๑๓/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๔๘๐

#### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท

ภาษีอากร ไม่มี

# การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

## ความหมาย

ที่สาธารณประโยชน์ คือ ที่ดินที่ประชาชนโดยทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ซึ่งที่มาหรือบ่อเกิดแห่งที่สาธารณประโยชน์นั้น อาจเกิดขึ้นได้ ๓ ประการ คือ

- ๑) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น
- ๒) เกิดขึ้นโดยสภาพการใช้ เช่น ที่เลี้ยงสัตว์ ป่าช้าสาธารณะ เป็นต้น
- ๓) เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย เช่น การสงวนหวงห้ามตามกฎหมาย การอุทิศให้เป็นที่สาธารณะ ไม่ว่าจะเกิดโดยตรง หรือโดยปริยาย การยกให้หรือซื้อขาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔

## สาระสำคัญ

การโอนที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ คือ การที่เจ้าของที่ดินมีเจตนายกที่ดินของตนให้เป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือจะเป็นการขายให้แก่ส่วนราชการก็ได้ แต่ไม่ว่าจะเป็นการยกให้หรือขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม ที่ดินนั้นย่อมตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## ประเภทการจดทะเบียนและวิธีดำเนินการ

๑. โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง การโอนที่ดินทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ผู้ยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙ และ ท.ด. ๑ โดย ท.ด. ๑ เป็นรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนสอบสวนและดำเนินการตามระเบียบ

๒. แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง การโอนที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

- ผู้ยื่นคำขอแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙ แล้วส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการ

- เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว จะส่งเรื่องคืนฝ่ายทะเบียนเพื่อแจ้งผู้ขอมาดำเนินการจดทะเบียน

- ในวันที่ผู้ขอมาขอจดทะเบียน ให้ยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๑ สอบสวนและดำเนินการตามระเบียบ

### ระเบียบและคำสั่ง

๑. การแบ่งหักที่ดินของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๖๖๗๘ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๑๓

๒. การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง กรณีกรมทางหลวงไม่ขอรับโฉนดที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง ไม่ต้องสร้างโฉนด ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๒๕๗๓๗ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๑๕ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๖๓๑๗ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๑๕

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามผังปรับปรุงบริเวณเพลิงไหม้ เพื่อสร้างเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้จดทะเบียนประเภทแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ แล้วแต่กรณี ตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๘/๓๒๖๔๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๑๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๐๗๒ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๕ (ส่วนกรณีที่ไม่มียกเว้นให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

๔. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง ให้จดทะเบียนประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” หรือ “แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์” ในช่องผู้รับโอนหรือรับสัญญาให้ลงชื่อ “ทางหลวงสาย.....” ไม่ว่าการโอนดังกล่าวจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗๒๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๙ (การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนโดยไม่มีค่าตอบแทนกำหนดไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗๒๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๙ ได้มีการแก้ไขแล้ว โดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

๕. เมื่อได้มีการจดทะเบียนในประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” แล้ว ให้เก็บโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินเข้าสารบบ ส่วนโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้คงไว้ในเล่มตามเดิม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๔๑๗๙ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๑๙ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๙

๖. เพื่อให้ปรากฏประวัติการได้มาและการจ่ายค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง ตามความประสงค์ของกรมทางหลวง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายข้างเรื่องราวขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) เหตุเหตุในรายการจดทะเบียน รวมทั้งตรวจสอบความถูกต้อง ของบันทึกการจ่ายเงินค่าทดแทน และลงนามประทับตราประจำตำแหน่ง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๗๕๒๘ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๙

๗. การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือการจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่ สาธารณประโยชน์ โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือเงื่อนไขที่จะต้องให้ทางราชการปฏิบัติตอบแทนแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒

๘. การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง โดยมีได้มีการเวนคืนตาม กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๖๓ วรรคสอง ซึ่งกรมที่ดินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๑๙๒๙ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๓๐ ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ ยกเลิกพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๕ฯ แล้ว และตามพระราชบัญญัติทางหลวงฯ มาตรา ๖๘ ยังคงบัญญัติให้การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อ สร้างหรือขยายทางหลวง โดยมีได้มีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

๙. การสอบเขตและแบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน ถือปฏิบัติตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๘๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔ เรื่อง การสอบเขตและ แบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน

๑๐. กรณีการยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. ๒๔๘๕ คณะ กรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้วว่า ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าวหมายความว่าความถึงค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ เท่านั้น มิได้ หมายความว่ารวมถึงค่าธรรมเนียมในขั้นตอนก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วย เวียนให้ทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๗ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔

**ค่าธรรมเนียม**

๑. มีค่าตอบแทน เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗/๒๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๙ (กรณีที่ไม่มีค่าตอบแทนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

๒. ไม่มีค่าตอบแทนหรือไม่มีเงื่อนไขที่จะต้องให้ทางราชการปฏิบัติตอบแทนแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒

## การจดทะเบียนเวนคืน

### ความหมาย

คำว่า “เวนคืน” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ หมายถึง การที่รัฐบังคับเวนคืนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของเอกชนมาเป็นของรัฐ ตามเงื่อนไขที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนมี ๒ กรณี คือ

๑. การเวนคืนตามประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

#### ๑. การเวนคืนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ บัญญัติว่า “ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑” การเวนคืนตามมาตรา ๕ นี้ หมายถึง การที่ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ โดยการมอบที่ดินกลับคืนให้รัฐ จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ถ้าเป็นการแบ่งเวนคืนซึ่งต้องมีการรังวัดแบ่งแยกให้เก็บเฉพาะค่าใช้จ่ายของเจ้าหน้าที่ที่ต้องออกไปทำการรังวัด

#### ๒. การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ตามมาตรา ๔ คำว่า “เวนคืน” หมายความว่า บังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามเงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัตินี้

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกา

แต่ถ้าพระราชกฤษฎีกา ได้หมดอายุลงแล้ว ย่อมมีผลทำให้อำนาจตกลงซื้อขายตามนัยดังกล่าวสิ้นสุดลงเช่นกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๗๖๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้องเวนคืนแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับ ตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

## ประเภทการจดทะเบียนและวิธีดำเนินการ

- การเวนคืนที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนี้ เมื่อเจ้าของที่ดินได้ยื่นคำขอ (ท.ด. ๙) แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนเหตุการเวนคืนลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๐ เรื่อง การเวนคืนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

- การเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการตกลงซื้อขายตามมาตรา ๑๐ และการเวนคืนตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว มีการกำหนดวิธีปฏิบัติไว้ตามมาตรา ๑๑ และ ๓๒ โดยให้เจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบ เพื่อดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้ว ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๐๘/ว ๙๘๗๓ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑) ต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบฯ ดังกล่าว ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๐/ว ๒๕๐๑๒ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

### ระเบียบและคำสั่ง

- กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนไปตามจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา โดยที่ยังไม่มีการรังวัดกันเขตรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากในภายหลังได้มีการรังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้

## การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สิน

### ความหมาย

เป็นกรณีที่ผู้ทำพินัยกรรมประสงค์จะยกทรัพย์สินให้แก่ผู้เยาว์ หรือผู้ซึ่งศาลได้สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือแก่ผู้ซึ่งต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาล เพราะเหตุวิกลจริต แต่ต้องการมอบการเก็บรักษาและจัดการทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอื่นนอกจากบิดา มารดา ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ของบุคคลเช่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมจึงตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินขึ้น

**กฎหมายที่เกี่ยวข้อง** ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ ลักษณะ ๓ หมวด ๔ เกี่ยวด้วยมรดกและพินัยกรรม ตั้งแต่มาตรา ๑๖๘๗ ถึง ๑๖๙๒ รวม ๖ มาตรา ซึ่งตามมาตรา ๑๖๘๘ ได้บัญญัติไว้ว่า การตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินสิทธิใด ๆ อันเกี่ยวข้องด้วยอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

### สาระสำคัญ

- การตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินจะกระทำได้อต่อเมื่อ

(๑) ผู้รับพินัยกรรมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ คนวิกลจริตซึ่งไม่อาจจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ ต้องให้บิดา-มารดา ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ให้ความยินยอมหรือกระทำการแทน

(๒) ผู้ทำพินัยกรรมต้องการให้บุคคลอื่นที่มีใช้บิดามารดาหรือผู้ปกครอง ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์เป็นผู้จัดการทรัพย์สินแทนผู้มีอำนาจจัดการตามกฎหมาย เพราะถ้าเพียงแต่ผู้ทำพินัยกรรมเจตนายกทรัพย์สินให้แก่บุคคลดังกล่าวโดยไม่มีข้อห้าม ผู้ที่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินแทนผู้รับพินัยกรรม ก็มีอำนาจจัดการตามกฎหมาย และจะตั้งผู้ปกครองทรัพย์สินขึ้นมาเพื่อแย่งอำนาจจัดการทรัพย์สินของบุคคลเหล่านั้นหาได้ไม่

- ผู้ปกครองทรัพย์สินย่อมตั้งขึ้นได้โดย

(๑) ผู้ทำพินัยกรรม กำหนดตัวผู้ปกครองทรัพย์สินไว้ในพินัยกรรม

(๒) บุคคลซึ่งระบุไว้ในพินัยกรรมให้เป็นผู้ตั้ง (ผู้มีชื่อในพินัยกรรมเป็นผู้ตั้ง) (ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๙๐)

- ผู้ปกครองทรัพย์สินตายก่อน กำหนดแห่งการเป็นผู้เยาว์ หรือกำหนดที่ศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือกำหนดที่ต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาล

จะล่วงพ้นไป และผู้ทำพินัยกรรมไม่กำหนดห้ามผู้ปกครองทรัพย์สินตั้งบุคคลอื่นไว้ในพินัยกรรม ผู้ปกครองทรัพย์สินจึงมีสิทธิทำพินัยกรรมตั้งบุคคลอื่นที่ตนวางใจให้เป็นผู้ปกครองทรัพย์สินสืบแทนได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๕๑)

- คุณสมบัติของผู้ปกครองทรัพย์สิน ผู้ปกครองทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แต่ต้องเป็นบุคคลที่ไม่ต้องห้ามตามมาตรา ๑๕๘๗ แห่ง ป.พ.พ. และสำหรับนิติบุคคลต้องมีวัตถุประสงค์ให้อำนาจจัดการทรัพย์สินของผู้อื่นได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๕๙)

- สิทธิและหน้าที่ของผู้ปกครองทรัพย์สิน ถ้าพินัยกรรมมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ปกครองทรัพย์สินก็มีหน้าที่เช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้ปกครอง

- การเลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน

(๑) กำหนดแห่งการเป็นผู้เยาว์ หรือกำหนดที่ศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือกำหนดที่ต้องรักษาตัวอยู่ในโรงพยาบาลแล้วแต่กรณี ได้ล่วงพ้นไปแล้ว

(๒) ผู้ปกครองทรัพย์สินตาย ไร้ความสามารถ ลาออก หรือถูกถอนโดยคำสั่งศาล  
วิธีดำเนินการ การจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สิน เลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน การจัดทำ ท.ด. ๑ และคำขอ (ท.ด. ๙) เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๐๒  
ค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนผู้ปกครองทรัพย์สินและเลิกผู้ปกครองทรัพย์สิน เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ไม่มีกรณีที่ต้องเสีย

# การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ.

## มาตรา ๑๓๖๗

### ความหมาย

คือ การที่บุคคลหนึ่งเข้าแย่งการครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของบุคคลอีกคนหนึ่ง โดยที่ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์มิได้ฟ้องเอาคืนภายใน ๑ ปี นับแต่ถูกแย่งการครอบครอง เช่น ผู้ขอจดทะเบียนมีหลักฐานการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นผู้ขาย และผู้ขอเป็นผู้ซื้อโดยสัญญาซื้อขายทำกันเอง ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อซื้อแล้ว ผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครอง ผู้ขอ (ผู้ซื้อ) ได้เข้าครอบครองติดต่อกันมาเกิน ๑ ปีแล้ว หรือผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เป็นโจทก์ฟ้องขับไล่ ศาลฟังได้ว่าที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว จำเลยได้เข้าแย่งการครอบครองมาเกิน ๑ ปีแล้ว โจทก์ไม่ได้ฟ้องเอาคืนการครอบครอง จำเลยจึงมีสิทธิครอบครองดีกว่าโจทก์

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๕

### ประเภทการจดทะเบียน

๒.๑ ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ หมายความว่า เป็นการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินทั้งแปลง

๒.๒ ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะส่วน หมายความว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของ มีการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ใดคนหนึ่งหรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมด

๒.๓ แบ่งได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ หมายความว่า ผู้ได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ได้สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครอง โดยออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่

### การดำเนินการ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ มีวิธีดำเนินการดังนี้

๓.๑ ไม่จำเป็นต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลว่าผู้ขอได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

๓.๒ ผู้ขอต้องยื่นคำขอโดยต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนด้วย หากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจออกใบแทนได้ แต่ถ้ามีการฟ้องร้องกันต่อศาลและศาลสั่งให้ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง เมื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนก็ออกใบแทนให้ได้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ๗๗

๓.๓ เจ้าหน้าที่ต้องออกไปรังวัดตรวจสอบ อนุโลมปฏิบัติอย่างเรื่องการตรวจสอบเนื้อที่ น.ส. ๓ ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๑๖

๓.๔ พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอดี เช่น เจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือผู้ปกครองท้องที่

๓.๕ ดำเนินการประกาศการขอจดทะเบียนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ แม้เป็นที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก. ก็ต้องประกาศการขอจดทะเบียนเพื่อหาผู้คัดค้านด้วย

๓.๖ เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้านก็ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

๓.๗ หากมีการคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับคำคัดค้านได้ก็ต่อเมื่อเป็นการอ้างสิทธิเช่นเดียวกับเรื่องที่ขอจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๐๘๗ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๔๑ ตามข้อหารือจังหวัดแพร่ เวียนให้ทราบตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑)

๓.๘ หากตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการตามที่ตกลงกันนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ก็ให้คู่กรณีไปดำเนินการทางศาล

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี เวียนให้ทราบโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗)

### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ถือเป็นกรจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๒ (๗) (ก)

### ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะถือว่าเจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้ แต่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ได้มาโดยการครอบครอง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ (คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๙/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้องกำหนดราคาขาย ข้อ ๑ (๙))

อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ

## การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

### ความหมาย

คือ การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. (ครอบครองปรบักษ์) มีได้เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น

ถ้าที่ดินมีเพียงหลักฐานใบได้สว่น ยังถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จึงไม่อาจจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๐/๒๕๐๕, ๑๘๖/๒๕๐๘, ๑๓๓๑/๒๕๐๘)

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑. ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘

### ประเภทการจดทะเบียน

๑. ได้มาโดยการครอบครอง หมายความว่า ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดิน

๒. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน หมายความว่า โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน

๓. กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) หมายความว่า โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลเดียวหรือหลายคน และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลง (ในกรณีโฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ก็ไม่อาจทราบได้ว่าส่วนที่ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองนั้นเป็นส่วนของผู้หนึ่งคนใด) และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินด้วย

๔. แบ่งได้มาโดยการครอบครอง หมายความว่า โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลเดียวหรือหลายคน และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลง และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออกเป็นโฉนดที่ดินฉบับใหม่

### สาระสำคัญ

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ มีวิธีดำเนินการดังนี้

๑. ผู้ได้มาโดยการครอบครองต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้น คำพิพากษาที่นำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้น อาจไม่ใช่คดีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นโจทก์หรือเป็นผู้ร้องขอได้มาโดยการครอบครองก็ได้ คดีดังกล่าวอาจเป็นกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเป็นจำเลยถูกฟ้องขับไล่ออกจากที่ดิน แต่ศาลวินิจฉัยแล้วรับฟังได้ว่าจำเลยได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. จำเลยก็สามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๐๙๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๒ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เวียนให้ทราบโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๗ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๑๒) แต่ถ้าเป็นคำพิพากษามาตามยอมที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครอง ก็ไม่อาจนำมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้

๒. ถ้าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินก็ให้จดทะเบียนประเภท “ได้มาโดยการครอบครอง”

๓. ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มแปลงให้สอบสวนว่า ต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินหรือไม่

๓.๑ ถ้าตกลงกันได้โดยเจ้าของโฉนดที่ดินยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินให้จดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม (ได้มาโดยการครอบครอง)”

๓.๒ ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน และจดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

คำว่า “ไม่ตกลงกัน” มีตัวอย่าง เช่น มีผู้ได้มาโดยการครอบครอง ของจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้มีหนังสือเรียกให้เจ้าของโฉนดที่ดินส่งมอบ และมาให้ถ้อยคำว่าจะยอมให้ผู้ได้มาลงชื่อร่วมในโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ปรากฏว่าเจ้าของโฉนดที่ดินไม่ยอมมา กรณีนี้ก็ถือได้ว่าเป็นกรณีไม่ตกลงกัน

กรณีที่มีปัญหาว่าไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินได้ตายไปนานแล้วไม่อาจหาตัวทายาทได้ กรณีนี้หากผู้ได้มาโดยการครอบครองได้มาไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ก็ควรดำเนินการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอ ในกรณีนี้เมื่อไม่ทราบว่ามีผู้ใดเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอไม่อาจดำเนินการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ๕ ข้อ ๘ (๓) ที่กำหนดให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนได้ กรณีนี้เพื่อให้การปฏิบัติทางทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งศาล จึงแก้ปัญหาด้วยการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้องรังวัดรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยดำเนินการรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออก เสร็จแล้วให้ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ผู้ขอเข้าชี้เขตได้มาโดยการครอบครองสอบถามศาลไป หากศาลยืนยันมาว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่บันทึกกักตุนไว้ในโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “เมื่อเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน” แต่ถ้ากรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขตและยืนยันให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกรับทราบแล้วจึงจดทะเบียนให้ไป

๓.๓ ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภท “ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

๔. ในการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมา กฎหมายให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหายให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นนี้โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป แม้ตามข้อเท็จจริงโฉนดที่ดินจะไม่ได้สูญหาย แต่เจ้าของที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินให้ก็ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือ จังหวัดสมุทรปราการ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๕๔๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เรื่อง การขอการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ เวียนให้ทราบตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๔๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔)

ในระหว่างดำเนินการออกใบแทน หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๔.๑ ให้ลงบัญชีอายัดไว้

๔.๒ กรณีได้มาโดยการครอบครองที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดิน ให้แจ้งคู่กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีอายัดไว้ และระงับการจดทะเบียนทันที

๔.๓ กรณีได้มาโดยการครอบครองที่ดินบางส่วนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ และแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีอายัดไว้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนที่เหลือ ซึ่งมีได้ถูกครอบครอง ให้แนะนำคู่กรณีมาขอจดทะเบียนหลังจากที่ได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเสร็จแล้ว

๔.๔ กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลหลายคนและผู้ได้ที่ดินมาโดยการครอบครองได้มาเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนของผู้ครอบครอง ให้ดำเนินการตาม ๔.๒ ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลที่มีได้ถูกครอบครอง ให้แจ้งคู่กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีอายัดไว้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๓๗๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๒๓๔ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๔)

๕. ถ้าผู้ได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมาให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดที่ดินเดิมแสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้วสำหรับกรณีที่มิได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศโฉนดที่ดิน แสดงว่ามิได้โฉนดที่ดินมาด้วย

เกี่ยวกับการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่ง ป.พ.พ. กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนด และผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่ยินยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดิน ข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินบางแห่งยังเข้าใจสับสนว่าจะปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗

(พ.ศ. ๒๔๙๗)๕ ข้อ ๘ (๓) หรือ ข้อ ๘ (๕) โดยเคยมีการจดทะเบียนให้ไปโดยดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)๕ ข้อ ๘ (๕) ซึ่งเป็นการไม่ถูกต้อง กรณีผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนด และผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่ยอมให้ผู้ได้มามีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)๕ ข้อ ๘ (๓) วรรคแรกในการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้แก่ผู้ได้มาโดยการครอบครองตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)๕ ข้อ ๘ (๕) ให้ส่งเรื่องให้หาหรือกรรมที่ดินทุกเรื่อง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๑๐๙ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐)

๖. ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

(กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘)

#### ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองถือเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘) จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินของทางราชการร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)๕ ข้อ ๒ (๗) (ก)

#### ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้ แต่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรบักษ์เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากรของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ (คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๘/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๒๘ เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้องกำหนดราคาขาย ข้อ ๑ (๑๐))

#### อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ

## การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับมรดก

การจดทะเบียนโอนมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินในปัจจุบันนี้สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ประเภทการจดทะเบียน

ประเภทการจดทะเบียนที่จะกล่าวต่อไปนี้ ผู้รับมรดกจะขอรับตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นการโอนมรดกโดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก แล้วโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ว่าผู้รับมรดกจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นทายาทโดยพินัยกรรม ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน

#### โอนมรดก

เป็นการโอนมรดกไปทั้งแปลง การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันทั้งแปลง

#### โอนมรดกเฉพาะส่วน

การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนทั้งหมด ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

#### โอนมรดกบางส่วน

เป็นการโอนมรดกไปเพียงบางส่วนไม่หมดทั้งแปลงยังมีส่วนที่เหลืออยู่อีก การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันแต่รับไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนที่เหลืออยู่อีก

### โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน

การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกได้รับมรดกเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นเหลืออยู่อีก ซึ่งผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

### แบ่งโอนมรดก

การจดทะเบียนประเภทนี้ กระทำได้โดยผู้จัดการมรดก ซึ่งผู้จัดการมรดกจะต้องมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อน แล้วขอแบ่งแยกที่ดินและโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยโฉนดใหม่ออกเป็นชื่อของทายาทผู้รับมรดก วิธีดำเนินการจดทะเบียนเหมือนกับการจดทะเบียนแบ่งให้หรือแบ่งขาย

## การยื่นคำขอและการสอบสวน

### การใช้แบบพิมพ์คำขอ

การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ วรรคแรก และผู้จัดการมรดกโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑ ท.ด. ๘ และ ท.ด. ๙ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๐๗๕๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๒๗)

### ทรัพย์มรดกที่ขอจดทะเบียน

การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทรัพย์มรดกจะเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนได้ แต่การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทรัพย์มรดกจะต้องเป็นที่ดินเท่านั้น และที่ดินนั้นจะต้องมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว

**การยื่นคำขอและสอบสวน การเขียนบัญชีเครือญาติ การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การประกาศมรดก การจดทะเบียน**

กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้ว ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๙

มีผู้จัดการมรดก แต่ทายาทขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน

มรดกที่มีผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกจะไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก แล้ว  
ขอโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่จะให้ทายาทขอรับ  
มรดกโดยตรงตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้ โดยผู้จัดการมรดกจะต้องบันทึก  
ยินยอมให้ทายาทขอรับมรดกไปโดยตรง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๔๖๓๘/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๒๒  
ธันวาคม ๒๔๙๐) ซึ่งการขอรับมรดกเช่นนี้จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนตามมาตรา ๘๑ แห่ง  
ประมวลกฎหมายที่ดิน

การขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าทายาทมีหลายคน  
ผู้ขอจะขอรับมรดกไปทั้งหมดแต่เพียงคนเดียว ต้องให้ทายาทคนอื่น ๆ มาให้ถ้อยคำยินยอม  
หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามกฎกระทรวง  
ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน  
พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๔ (๒)

มรดกที่มีผู้จัดการมรดก การจัดการมรดกย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก  
ทายาทไม่มีสิทธิจะจัดการ (ฎีกาที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕) ดังนั้น แม้ทายาทจะยื่นขอรับมรดกและ  
ประกาศมรดกครบแล้ว ถ้ายังมีได้มีการจดทะเบียนโอนมรดก ผู้จัดการมรดกย่อมจะมาขอให้  
พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกเรื่องที่ยายาทยื่นขอรับมรดกไว้ และดำเนินการจัดการมรดกต่อไป  
ในฐานะผู้จัดการมรดกได้

### การคัดค้านการประกาศมรดก

ผู้คัดค้านอ้างสิทธิได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมาย  
แพ่งและพาณิชย์ ถ้าศาลยังไม่มีคำสั่ง ถือว่าทายาทมีสิทธิดีกว่า ถ้าไม่ตกลงกัน ให้สั่งให้ฝ่าย  
ได้มาโดยการครอบครองไปฟ้องศาล (คำสั่งที่ ๑/๒๔๙๘ เรื่อง อ้างสิทธิครอบครองที่ดินขอ  
โต้แย้งคัดค้านมรดกที่ดิน ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๔๙๘)

การคัดค้านหลังประกาศมรดกแล้ว ถ้าผู้คัดค้านตกลงกับผู้ขอได้ ก็ให้ดำเนินการไป  
แต่ถ้าตกลงกันไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการไปตามคำขอ (หนังสือกรมที่ดิน ที่  
มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๔๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๖)

พระภิกษุคัดค้านมรดกได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๑๘๔๕๐ ลงวันที่ ๑๔  
สิงหาคม ๒๕๑๖)

## ผู้จัดการมรดก

การโอนมรดก นอกจากจะดำเนินการได้โดยทายาทขอรับตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ยังสามารถกระทำได้อีกวิธีหนึ่ง คือ การโอนมรดกโดยมีผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ผู้จัดการมรดกตั้งขึ้นโดยวิธีใดบ้าง

ผู้จัดการมรดกตั้งได้ ๒ วิธี คือ

๑. ตั้งโดยพินัยกรรม
๒. ศาลตั้ง

### ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม

ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมมีหลายคน ถ้าไม่มีข้อกำหนดไว้ในพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น หากผู้จัดการมรดกบางคนถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกที่เหลือชอบที่จะจัดการต่อไป (ม. ๑๗๑๕ แห่ง ป.พ.พ.)

ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมบางครั้งก็ไปขอให้ศาลตั้งด้วย ถ้าศาลตั้งผู้จัดการมรดกไปตามข้อกำหนดในพินัยกรรม หากผู้จัดการมรดกบางคนถึงแก่กรรมไป ผู้จัดการมรดกที่เหลือก็ชอบที่จะจัดการต่อไปได้เช่นเดียวกับผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมที่ศาลมิได้มีคำสั่งตั้ง

ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ว่าศาลจะมีคำสั่งตั้งอีกหรือไม่ก็ตาม ถ้าข้อกำหนดไว้ในพินัยกรรมกำหนดให้ผู้จัดการมรดกทุกคนจัดการร่วมกัน ผู้จัดการมรดกคนหนึ่งคนใดตายไป ผู้จัดการมรดกที่เหลือจัดการต่อไปไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔๐๐๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๕)

### ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินมรดกได้โดยทั่วไป มิใช่จัดการได้เฉพาะทรัพย์สินมรดกตามบัญชีที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น เว้นแต่เจ้ามรดกจะได้ทำพินัยกรรมและตั้งผู้อื่นเป็นผู้จัดการมรดกไว้เป็นการเฉพาะ (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือของจังหวัดตรัง ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๔๙๕๐ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๑ เวียนตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๓๑๕ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๒๑)

ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลมีหลายคน บางคนได้ถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่อาจดำเนินการต่อไปโดยลำพังได้ จะต้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกเพิ่มหรือขอให้ศาลสั่งให้ผู้จัดการมรดกที่เหลือจัดการมรดกต่อไปได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๑/๒๕๑๔) ส่วนผู้จัดการมรดกบางคนไม่เต็มใจจะจัดการมรดก ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการไปโดยลำพัง

โดยยังมีได้ขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๖๘๐๗ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๑๗ ตอบข้อหารือจังหวัดสตูล เวียนตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๐๔๗ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๑๗)

ผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมหรือโดยศาลตั้ง เมื่อได้มีการจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทยอมมาขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดก โดยถอนชื่อผู้จัดการมรดกออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๐๘/ว ๖๕๗๘ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๗)

ผู้จัดการมรดกหลายคน ผู้จัดการมรดกทุกคนจะต้องมาร่วมกันดำเนินการ เว้นแต่ผู้จัดการมรดกบางคนไม่เห็นด้วย หากผู้จัดการมรดกที่มาดำเนินการเป็นผู้จัดการส่วนข้างมาก ก็ดำเนินการได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๕๕๔ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๔๐)

## ประเภทการจดทะเบียน

การจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือโดยคำสั่งศาล ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน

### ผู้จัดการมรดก

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้ขอตั้งขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกไปทั้งแปลง กรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีหลายคน ผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนจะต้องมีผู้จัดการมรดกเป็นบุคคลคนเดียวหรือชุดเดียวกัน

### ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือทุกคนถึงแก่กรรม ผู้ขอได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของบางคน

### เปลี่ยนผู้จัดการมรดก

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาศาลสั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดก แล้วตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

### โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

#### เลิกผู้จัดการมรดก

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการจะขอจดทะเบียนรับโอนมรดกไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทายาทมาขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดกได้

#### การโอนมรดกโดยผู้จัดการมรดก

การโอนมรดกผู้จัดการมรดกจะต้องโอนให้แก่ทายาท คือ ทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม มรดกที่มีพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกจะไปโอนให้บุคคลอื่นนอกพินัยกรรมไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๑๗๙ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๑๕)

มรดกที่ไม่มีพินัยกรรมหรือมีพินัยกรรม แต่เป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไปตามมาตรา ๑๖๕๑ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิที่ใช้ดุลยพินิจแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทอย่างไรก็ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๒๕๘ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๑๗ ตอบข้อหารือจังหวัดเลย เวียนตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๙๘๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๑๗ และ ที่ มท ๐๖๑๒/๕/๒๐๖๙๙ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๑๘ ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เวียนตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๑๖๖๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๘)

ผู้จัดการมรดกซึ่งเป็นทายาทอยู่ด้วย โอนมรดกให้แก่ตนเองย่อมทำได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๑๗๔๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๑๓ ตอบข้อหารือจังหวัดปทุมธานี เวียนตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๒๕๗๐ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๑๓)

#### การจัดการมรดกโดยทั่วไปของผู้จัดการมรดก

ผู้จัดการมรดกขายที่ดินที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมไว้ เพื่อนำเงินไปแบ่งปันให้แก่ทายาทได้ถ้าทายาทไม่คัดค้าน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒) มีทายาทคนเดียว ผู้จัดการมรดกจะขายเพื่อนำเงินไปแบ่งปันให้แก่ทายาทไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๐๖๕ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๒๒) ผู้จัดการมรดกขายที่ดินมรดกให้แก่ตนเอง โดยพินัยกรรมไม่ได้อนุญาตไว้หรือไม่ได้รับอนุญาต

จากศาล ไม่อาจกระทำได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๒๐๘๗๕ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๑๓ ตอบข้อหารือของจังหวัดปทุมธานี เวียนตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๒๒๗๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๑๓)

ผู้จัดการมรดกจ้างหรือให้เช่าทรัพย์มรดกได้หรือไม่ ต้องพิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ไป ถ้าเป็นการจัดการมรดกโดยทั่วไป ซึ่งมีความจำเป็นก็ยอมอยู่ในอำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้

### **ค่าธรรมเนียม**

การจดทะเบียนโอนมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นการโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์

การจดทะเบียนผู้จัดการมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท

การจดทะเบียนโอนมรดกและผู้จัดการมรดก เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

**ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าอากรแสตมป์**

การจดทะเบียนโอนมรดกและผู้จัดการมรดก ไม่ต้องเสีย

## สอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด

### ความหมาย

“แบ่งแยก” ความหมาย ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน หมายถึง แบ่งออกจากกันเป็นส่วนหนึ่งต่างหาก เช่น แบ่งแยกโฉนดที่ดิน

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑ ว่าด้วยความหมายของคำว่า “การรังวัด”

มาตรา ๖๖ ว่าด้วยอำนาจการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด

มาตรา ๖๗ ว่าด้วยเรื่องสอบเขตที่ดินทั้งตำบล

มาตรา ๖๘ ทวิ ว่าด้วยเรื่องการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน และตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย, การแก้ไขรูปแผนที่-เนื้อที่, การดำเนินการเมื่อมีกรณีคัดค้านการสอบเขตและการตรวจสอบเนื้อที่

มาตรา ๗๐ ว่าด้วยอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๗๙ ว่าด้วยเรื่องการรวมโฉนดหรือแบ่งแยกที่ดิน

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ว่าด้วยการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองเขต

ขั้นตอนการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก มี ๒ ขั้นตอน คือ

ตอนที่ ๑ รังวัด

๑. ยื่นคำขอ (ท.ด. ๙ หรือ ท.ด. ๑๖) แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการขอรังวัดประเภทใด จำลองรูปแผนที่ แปลงที่ขอแบ่งแยกด้วยกระดาษบาง (ทางปฏิบัติปัจจุบันจะจำลองรูปแผนที่ที่ขอแบ่งลงในภาพถ่ายแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิ) หรือหลังคำขอพร้อมด้วยชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง

๒. หนดังวัด วางเงินมัดจำรังวัด กะจำนวนหลักเขตที่จะต้องชี้ ออกหมายหรือหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบเพื่อให้ไประวังชี้แนวเขตและรับรองแนวเขต

๓. ผู้ขอรับหมายหนังสือถึงข้างเคียงไปส่ง และให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงลงชื่อรับไว้ เป็นสำคัญและจะต้องมอบใบรับให้แก่เจ้าหน้าที่ในวันรังวัด

๔. ถึงกำหนดวันนัดทำการรังวัด เจ้าของที่ดินรับเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัด หรือนัดหมายกัน ณ ที่ใดก็ได้ และนำชี้แนวเขตที่ดินของตนที่ครอบครองอยู่ว่ามีอาณาเขตเพียงไร จะแบ่งที่ดินกันอย่างไร บัญหลักเขตที่แบ่งเพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ทำการรังวัดตามประสงค์ ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตทุกด้าน

๕. หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่ขึ้นรูปแผนที่ คำนวณเนื้อที่ บรรยายหักเนื้อที่จากแปลงคงเหลือต่อท้ายรูปแผนที่ จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่องเพื่อส่งกรมที่ดิน ๑ แผ่น เก็บเข้าสารบบ ๑ แผ่น สำหรับ น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ ธรรมดา เก็บไว้ในสารบบ ๑ ฉบับ ตรวจสอบเรื่องรังวัดถอนเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสร้างโฉนดหรือ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. ให้พร้อม

๖. เฉพาะ น.ส. ๓ ประกาศการจดทะเบียน ๓๐ วัน

๗. เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินงานเกี่ยวกับการรังวัดเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมายเจ้าของที่ดินให้มาจดทะเบียนแบ่งแยกต่อไป

ตอนที่ ๒ จดทะเบียน

- เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนตรวจสอบเรื่องราวความถูกต้อง หากไม่มีกรณีขัดข้องแจ้งกำหนดนัดผู้ขอมาดำเนินการต่อไป

- กรณีแบ่งแยก จัดทำคำขอ ท.ด. ๑ ตามจำนวนแปลงที่แบ่ง

- ให้คู่กรณีตรวจสอบและลงชื่อรับรองความถูกต้องในแผนที่กระดาษบาง

- กรณีจดทะเบียนแบ่งขาย แบ่งให้ฯ ให้ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อากรแสดงมาแล้วแต่กรณี

- จดทะเบียนในโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับ ประทับตรา

คำขอรังวัดรวมโฉนด กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอรวมโฉนดไว้ตามคำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินที่จะขอรวม

- ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

- ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินต้องเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

- ที่ดินต้องติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบลอำเภอ ก็ทำได้

## (๒) การยื่นคำขอ

- ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๘
- กรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างขายฝาก ให้ยื่นคำขอร่วมกัน

## (๓) ที่ดินที่ขอรวมโฉนดมีภาระผูกพัน

- จะต้องเป็นกรณีที่ภาระผูกพันนั้น ๆ ได้จดทะเบียนรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด ขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น

- ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่ายคำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าพนักงานหรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

- โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้ จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนดก็ได้

## (๔) วิธีดำเนินการ

- เมื่อรับคำขอแล้ว ให้ส่งช่างรังวัดออกโฉนดรวมให้ใหม่ทั้งคู่ฉบับ ให้หมายเหตุตัวแดงในโฉนดใหม่ได้รูปแผนที่ว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิม คือ โฉนดที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....”

.....  
เจ้าพนักงานที่ดิน”

- ในกรณีโฉนดที่ขอรวมมีมากแปลงให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดและลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๘๗๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖

- เมื่อออกโฉนดแปลงรวมแล้ว โฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มึลันไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และให้นำโฉนดเก่าฉบับสำนักงานที่ดิน โฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดิน และสิ่งสำคัญในสารบบยกไปเก็บรวมในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดใหม่ และหมายเหตุในโฉนดที่ดินเก่าทุกแปลง และสิ่งสำคัญด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนด และออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....”

- ในเล่มของโฉนดเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใด เพื่อค้นหาง่าย

- การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวมให้ใช้เลขโฉนดเดิมแปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดินหน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่ได้นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่างเพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- โฉนดที่ดินต่างตำบล อำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดแล้ว สำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ ให้ใช้เลขโฉนดของที่ดินส่วนที่อยู่ในเขตตำบลมาก

- รายงานการรวมโฉนดให้กรมที่ดินทราบ

(๕) กรณีที่ดินที่ขอรวมโฉนดได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่ เมื่อรวมโฉนดแล้ว ให้ปฏิบัติดังนี้

- หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพันนั้น ๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโฉนด เช่น โฉนดติดจำนองรวม ๓ โฉนด ให้หมายเหตุสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดที่.....ที่.....ที่.....รวม ๓ โฉนด (หรือรวมมาเพียง ๒ โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดเลขที่.....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่เลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินลงนามลงรับ ให้ใช้ชื่อวัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจำนองฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๖) การดำเนินการกรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างขายฝากอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝาก

#### ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการรวมโฉนด

- ขอรวมโฉนดที่ดิน โดยโฉนดที่ดินบางแปลง จดทะเบียนนการจำยอมไว้ บางแปลงไม่ได้จด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๙๘๐๘ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๐๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๘๖๘ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๐๘)

- การรวมโฉนดที่ดินกรณีที่ดินบางแปลงจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๗๖๔ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๑๓)

## ประเภทการจดทะเบียน

- แบ่งแยกในนามเดิม ทางปฏิบัติและตัวอย่างเกี่ยวกับวิธีแก้ทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๕/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๘๐

- แบ่งขาย

- แบ่งเวนคืน

- แบ่งให้

- แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

- แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หรือเดิมเรียกว่า แบ่งระหว่างเจ้าของเดิม กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการรับคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม การเขียนคำขอจดทะเบียน (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด. ๑๖) และแก้ไขสารบัญญัติทะเบียนไว้ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๔๘๘

ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง กับการสอบเขตและแบ่งแยก

- การแบ่งแยกที่ดินแล้วแต่ความประสงค์ของผู้ขอจะให้แบ่งแยกในนามเดิมไว้ก่อน หรือแยกเป็นนามผู้รับ (ผู้รับแบ่งให้, ผู้รับแบ่งซื้อ) ก็ได้ (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๘๕/๒๒๕๑ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๔๕๖)

- การเขียนคำขอกับการรังวัดทำแผนที่สำหรับเรื่องขอแบ่งแยกที่ดินโดยจำกัดเนื้อที่ (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔/๒๔๗๘ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๔๗๘ ซึ่งต่อมาข้อ ๒ และข้อ ๓ ได้ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗)

- การแก้ทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๕/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๘๐)

- โฉนดที่ดินมีชื่อสามัญารวมกัน แต่ไม่ประสงค์จะโอนส่วนของตนให้กัน ต้องการแบ่งออกจากกัน ให้อนุโลมจดทะเบียนประเภทแบ่งระหว่างเจ้าของเดิม ปัจจุบันคือประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๘๘)

- การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๔๘๘)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่อยู่ระหว่างจำนอง (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐)

- การรวมโฉนดที่ดิน (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐)

- วิธีจัดแจ้งครอบจำนองและวิธีการปลดจำนอง (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐)

- การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓)

- การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเขตชลประทาน รถไฟ หรือถนน ฯลฯ ผ่านกลาง (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๓/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๘๘)

- การขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน นอกจากจะต้องให้ยื่นคำขอและดำเนินการตามระเบียบที่มีอยู่แล้ว ให้เจ้าหน้าที่สอบถามผู้ขอ เช่น ขอแบ่งทางทิศใดจากไหนถึงไหน มีระยะกว้างยาวประมาณเท่าใด ให้แสดงรูปแผนที่โดยประมาณไว้ในหลังคำขอรังวัดแบ่งแยกหรือหลังบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณี และให้ผู้ขอรับรองไว้ด้วย (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่ พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๐๔)

- ซ่อมความเข้าใจเกี่ยวกับที่ดินที่ได้จัดแจ้งครอบจำนองไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๗๖๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๐๔)

- การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๐๔)

- การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมกรณีที่ถูกเขตชลประทาน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๔๕๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๐๔)

- คำรังวัดแบ่งแยกที่ดินของกรมชลประทาน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๗๔๙/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๐๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๖๗๙๐/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๔)

- การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน กรณีผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถขอทำบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และการเรียกเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขต (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๙๖๖๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๑๒ ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๙๑๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๒)

- การรังวัดแบ่งแยกใบไต่สวนที่ดินที่ถูกเขตชลประทาน (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓)

- การรวมโฉนดที่ดินกรณีโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ อีกแปลงไม่จดทะเบียนว่าไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่จะมีการจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๙๗๖๔ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๑๓)

- ผู้อนุบาลกับพวกขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและแบ่งหักถนนสาธารณประโยชน์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๑๓๔๑๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๓๗๑๐ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๓)

- การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓)

- วัตถุประสงค์ขอแบ่งแยกโฉนดที่ดินและโอนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๕๗๐๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓ ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๖๒๑๖ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๓)

- การรังวัดออกโฉนดที่ดินแล้วขอทำการรังวัดแบ่งแยกในคราวเดียวกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๑๙๘๐๕ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๑๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๓๗๔ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๑๔ หลังจากนั้นก็มีกรณีข้อความเข้าใจตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๕๑๔๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๑๔)

- การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง ส่งบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมทางหลวง เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง พ.ศ. ๒๕๑๓ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๔ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๒๗๑๒๙ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๔) ซึ่งมีข้อความที่ควรทราบดังนี้

“.....

(๒) ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๙.๓ คือ

๙.๓ การลงชื่อผู้รับโอนให้ลงว่า “กรมทางหลวงเพื่อเป็นทางหลวงสาย.....”

- ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการเรียกค่าธรรมเนียมในการรังวัดแบ่งแยก น.ส. ๓ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๕๑๘๔๙ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๑๔)

- การออก น.ส. ๓ แล้วขอรังวัดแบ่งแยกในคราวเดียวกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๒๗๑๓ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๑๕ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๓๔๙๑ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๑๕)

- ขอลอกโฉนดหลายแปลงและขอแบ่งแยกระหว่างการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๙๐๓๙ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๑๕)

- การจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง กรณีกรมทางหลวงไม่ขอรับโฉนดที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๒๕๗๓๗ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๑๕ ตอบข้อหารือ

จังหวัดชุมพร เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๖๓๑๗ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๑๕)

- การแก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๔๖๐๘ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๖)

- การรื้อการรังวัดแบ่งขายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๕๒๓๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๘ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๐ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๑๙)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๗๒๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๙)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๒๘๑๗ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๑๙)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ถูกเขตทางหลวง เกี่ยวกับการเก็บโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดิน กรณีโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๕๑๗๙ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๑๙ ตอบข้อหารือจังหวัดปัตตานี)

- ตอบข้อหารือการปิดอาคารแสดมปี กรณีสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินให้แก่รัฐบาล (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๔/๒๕๙๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐)

- วัดหลักสี่ราษฎร์สโมสรขอแบ่งซื้อที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๘๓๙๙ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๑)

- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

“.....ค่าธรรมเนียมการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ไม่มีกำหนดไว้ในกฎกระทรวง จึงไม่ต้องเรียกเก็บ” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๔๒๘๙ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๒๑)

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกที่ดินที่มีภาระผูกพันในเขตจัดรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕

- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนประเภท “โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์” หรือ “แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๑๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- ผู้เยาว์ขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๔๑๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๒๒ ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๙๗๒๗ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๒)

- การจดทะเบียนรังวัดแบ่งขายระหว่างจดทะเบียนภาระจำยอม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การต่อเลขที่ดินและหน้าสำรวจ

“.....”

(๒) ให้เจ้าหน้าที่หมวดหนังสือสำคัญงานทะเบียนเป็นผู้มีหน้าที่ให้เลขที่ดิน และเลขหน้าสำรวจ ตามที่ช่างผู้ทำการรังวัดเป็นผู้ขอต่อใช้.....”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๓/ว ๑๘๗๑๓ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๒๓)

- การรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมได้รูปแผนที่คงเดิมแต่เนื้อที่ต่างจากเดิมเนื่องจากวิธีการคำนวณต่างกัน ถือว่าเป็นการครอบครองไม่ตรงกับเนื้อที่ในโฉนดที่ดินอันเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะสั่งแก้ไขเนื้อที่ได้ ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๖๖๓ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๒๔ ตอบข้อหารือจังหวัดอ่างทอง เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๑๑๘ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔)

- การจดทะเบียนเนื่องจากการแบ่งแยก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๖๔๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๒๔ และได้สั่งกำกับตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๕๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๒๕)

- การแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ที่เข้าขายเป็นการจัดสรร) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว ๗๓๖๗ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๒๕)

- การลงนามในหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๐๓ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๒๕)

- การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเขตชลประทาน และออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงส่งบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมชลประทาน พ.ศ. ๒๕๒๖ เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ถูกเขตชลประทานและออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗.๓/๑๔๑๑๒ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๒๖) ยกเลิกโดยข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมชลประทาน พ.ศ. ๒๕๔๒ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๘/ว ๒๐๗๙๖ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๒)

- การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรังวัด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒.๑/ว ๒๒๙๕๒ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๒๖)
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ.ศ. ๒๕๒๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗
- การบันทึกเจ้าของที่ดินข้างเคียง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๔๐๗๑ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘)
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙
- แก้ไขความในข้อ ๑๐ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ จาก “คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.)” เป็น “คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑)” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๔๑๑๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙)
- การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๗๘๐๙ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๙)
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด. ๗๑) พ.ศ. ๒๕๓๐ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๐๘๙๒ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๓๐)
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐ ต่อมาหมวด ๒ ข้อ ๙ ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๔
- ซ่อมความเข้าใจเกี่ยวกับการแบ่งแยกที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๕๔๘ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐)
- คัดค้านการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๙๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑)
- ใช้ให้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด. ๗๑) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๓๙๒ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๓๑)

- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมปลอดจำนอง (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๙๗๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๒ ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม เวียนตามหนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๐๔๕๑ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๓๒)

- การสอบเขตและแบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔)

- ระเบียบกรรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๔

- ระเบียบกรรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตราและการเก็บสิ่งสำคัญ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

- การบริการประชาชน กรณีจดทะเบียนแบ่งแยก (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/ว ๐๖๑๕๔ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๓๕)

- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าคำขอแบ่งแยกทุกประเภท (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๐ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๖)

- การยกเลิกคำขอแบ่งแยก คำขอจดทะเบียน และคำขอออกใบแทนที่ค้ำระหว่างดำเนินการ (ในส่วนของฝ่ายรังวัด) (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘)

- การรังวัดแบ่งแยกที่ดินจัดสรร (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๖๖๑๙ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐)

- การดำเนินการเกี่ยวกับคำขอที่ค้ำระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียน เริ่มตั้งแต่การส่งหนังสือแจ้งเตือน รอเรื่องและยกเลิกคำขอ (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๘๐๒ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนบรรยายส่วน (หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒)

- ขั้นตอนและระยะเวลาปฏิบัติราชการสำหรับการรังวัดแบ่งแยก สอบเขต และรวมโฉนด (ระเบียบกรรมที่ดิน ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๒)

## การแก้ไขหรือเพิกถอนการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การแก้ไขหรือเพิกถอนการจดทะเบียนมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
ดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนได้เป็น ๓ กรณี

๑. การผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามวรรคแรก เป็นอำนาจของ  
อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งแก้ไขหรือเพิกถอน
๒. การคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดตามวรรคสี่ เป็น  
อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะแก้ไข
๓. ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้แก้ไขหรือเพิกถอนตามวรรคท้าย เป็นการแก้ไข  
หรือเพิกถอนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการ  
ตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

## หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามวรรคแรก

๑. ความหมายของคำบางคำที่ควรทราบ
  - “คลาดเคลื่อน” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินกระทำไปโดยไม่ถูกต้องตาม  
ข้อเท็จจริง หรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่ง
  - “ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” หมายความว่า การกระทำฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติไปตามที่  
กฎหมายบัญญัติไว้
  - “เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำ  
ประโยชน์ แบบหมายเลข ๓ ใบไต่สวน หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องราวขอจดทะเบียน  
สิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) ส.ค. ๑
  - “การจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดิน” เช่น การยกการขายจดทะเบียน  
ที่ได้มีการจดทะเบียนที่ไว้ในโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน  
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อีกแปลงหนึ่ง

“ผู้มีส่วนได้เสีย” กรมที่ดินได้ข้อมความเข้าใจไปให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘ ว่า “ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควร หมายความว่าไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินคนแรกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นด้วย และถ้าเป็น เรื่องแก้ไขเนื้อที่โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นมีการจดทะเบียนแบ่งแยกมาก่อน ผู้มี ส่วนได้เสียก็ไม่ควรจะหมายความว่าย้อนไปถึงผู้มีสิทธิในที่ดินที่มีการจดทะเบียนแบ่งแยก ครั้งก่อนด้วย แต่ควรหมายความว่าถึงเฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอน หรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เท่านั้น

๒. อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องแก้ไขหรือเพิกถอน ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้าง

๓. ผู้มีอำนาจสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ดินที่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรือไม่ก็ตาม และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ที่ดิน ถ้าอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นอำนาจของ อธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย แต่ถ้าอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครเป็น อำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัดแต่ละจังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขต

๔. เมื่อพบว่ามี การจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานและเรียกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการ จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือมาพิจารณา เมื่อสอบสวน พยานหลักฐานแล้วสรุปรายงานชี้แจงเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังผู้มี อำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโดยด่วน

อนึ่ง กรมที่ดินได้ข้อมทางปฏิบัติเกี่ยวกับการแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบถึงการแก้ไข หรือเพิกถอนว่า จะต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบหลังจากที่ผู้มีอำนาจพิจารณาเห็นชอบเสียก่อน เพราะบางครั้งแจ้งผู้มีส่วนได้เสียไปแล้ว ผู้มีอำนาจพิจารณาว่าไม่ต้องแก้ไขหรือเพิกถอนย่อม จะทำให้ราษฎรเข้าใจไปในทางที่ไม่ดีต่อทางราชการ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ ว ๒๕๗๓๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๒

๕. ในระหว่างเสนอให้ผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขพิจารณา ใ้ห้งดการจดทะเบียน ใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือ แก้ไขให้จดทะเบียนต่อไปได้จึงจะจดทะเบียนได้

๖. เมื่อผู้มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขพิจารณาเห็นสมควรว่าจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ มีกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันที่รับทราบ เพื่อให้โอกาสคัดค้าน

เมื่อเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบอีกครั้งหนึ่ง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๔๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๐

๗. ถ้าผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้แก้ไขหรือเพิกถอนได้ ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้ ไม่ต้องรอให้ครบ ๖๐ วัน ซึ่งเกี่ยวกับเรื่องนี้กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/๒๐๕๐๐ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๐ ตอบข้อหารือของจังหวัดลำพูน ซึ่งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๒๒๒๕๐ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๐

๘. ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะพิจารณาคำคัดค้านว่ามีเหตุผลแค่ไหนเพียงใด แล้วเสนอผู้มีอำนาจสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนพิจารณาสั่งการต่อไป

๙. การออกคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนจะออกเป็นคำสั่งเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการหมายเหตุการแก้ไขหรือเพิกถอนตามคำสั่งต่อไป ส่วนการหมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไข กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐

๑๐. การออกใบแทนในการดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนถ้าไม่ได้ไฉนที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมา เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องรายงานให้ผู้มีอำนาจสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนทราบ เพื่อผู้มีอำนาจสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนจะได้มีคำสั่งให้ออกใบแทนด้วย

๑๑. การแก้ไขหรือเพิกถอนเช่นนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเรียกค่าคำขอแต่อย่างใด

๑๒. อำนาจการสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้มีอำนาจสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนจะใช้หรือไม่ก็ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๐/๒๕๐๗)

### การคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดตามวรรคสี่

๑. การเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดต้องมีหลักฐานชัดเจน

๒. ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องยินยอมให้แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่ยินยอมให้แก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่สามารถแก้ไขได้

๓. ผู้มีอำนาจแก้ไขได้จะต้องเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจจดทะเบียน นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ

๔. การแก้ไขเช่นนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอและเรียกค่าคำขอ เพียงแต่บันทึกถ้อยคำยินยอมให้แก้ไขไว้ใน พ.ค. ๑๖ ก็เพียงพอแล้ว

### ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามวรรคท้าย

๑. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต้องเป็นเรื่องที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโดยตรง

๒. คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่จะมาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขได้จะต้องเป็นคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ถึงที่สุดแล้ว

๓. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ไม่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ

๔. พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการ

๕. ขั้นตอนการดำเนินการ กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดไว้แล้ว ตามระเบียบกรมที่ดินที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

๖. การแก้ไขหรือเพิกถอนในกรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียมายื่นคำขอและไม่ต้องเรียกค่าคำขอ เป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

## การอายัดที่ดิน

การอายัดที่ดินได้บัญญัติไว้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับ มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติไว้ ตามคำสั่งที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน ซึ่งควรจะได้ศึกษาทำความเข้าใจด้วย

อายัดที่ดิน หมายถึง การระงับการจดทะเบียนหรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เกี่ยวกับที่ดิน

### หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการอายัด

๑. การยื่นคำขออายัด ผู้ขออายัดต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ในคำขอให้ระบุเวลายื่นคำขอไว้ด้วย

การพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัด กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๔๐ เรื่อง อายัดที่ดิน ว่า ให้สั่งในวันที่ยื่นคำขออายัด หรืออย่างช้าในวันรุ่งขึ้น หากเป็นเรื่องที่จะต้องทำการหาหรือหน่วยงานเหนือขึ้นไป ก็ให้จัดทำเรื่องหรือให้เสร็จในวันที่ยื่นคำขออายัดหรืออย่างช้าในวันรุ่งขึ้น

๒. ทรัพย์สินที่ขออายัดได้ มีได้แต่เฉพาะที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น ดิกลโรงเรือน ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขออายัดได้ การขออายัดที่ดินแม้ในที่ดินจะมีสิ่งปลูกสร้างรวมอยู่ด้วย ก็อายัดได้เฉพาะที่ดินเท่านั้น

๓. ประเด็นที่ขออายัดจะต้องยังไม่มีคำฟ้องต่อศาลแล้ว

๔. ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

๕. การพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนจากหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดง ไม่ต้องสอบสวนเจ้าของที่ดินผู้ถูกอายัดแต่อย่างใด

๖. การขออายัด เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดได้ ผู้ขออายัดจะต้องมีหลักฐานมาแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงจะสั่งรับอายัดได้ หลักฐานในที่นี้ไม่รวมถึงพยานบุคคล

การสั่งรับอายัดของเจ้าพนักงานที่ดิน มีกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ขออายัด เป็นผลของกฎหมาย กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ว่า การอายัดถือว่ามีผลตั้งแต่วันที่ยื่นคำขอ ส่วนการนับวันเริ่มต้น ให้เริ่มนับในวันรุ่งขึ้น ดอบข้อหาหรือของจังหวัดภูเก็ต ตามหนังสือ

กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๔๒๑๖ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ เวียนตามหนังสือ  
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๔๒๔๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๑

หลักฐานการยื่นฟ้องคือ สำเนาคำฟ้องที่ศาลรับรองสำเนาถูกต้อง ดังนั้น ในวัน  
ยื่นคำขออายัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งและบันทึกผู้ขออายัดให้ทราบไว้เป็นหลักฐานด้วยว่า  
เมื่อผู้ขออายัดไปดำเนินการทางศาลให้นำสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดที่ศาลรับรอง  
สำเนาถูกต้องแล้วเท่านั้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่อายัด ซึ่ง  
กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ ตามหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๑๐๘๗ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม  
๒๕๔๑ เรื่อง หลักฐานการยื่นฟ้อง

๗. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดแล้ว หากผู้ขออายัดไม่ไปฟ้องศาล ฟ้องไม่ตรงกับ  
กรณีที่ขออายัด หรือฟ้องตรงประเด็นกับที่ขออายัด แต่ไม่นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนา  
คำฟ้องมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่สั่งรับอายัด การอายัดย่อมสิ้นสุดลง ผู้ขออายัดนั้นจะมา  
ขออายัดใหม่ในกรณีเดิมอีกไม่ได้ ถือเป็นกรอายัดซ้ำ

๘. เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดไว้แล้ว ผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนา  
คำฟ้องตามประเด็นที่ขออายัดมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอายัด การอายัดย่อมมีผลต่อไป  
จนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัด หรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด

อย่างไรก็ดี แม้ผู้ขออายัดจะได้ฟ้องศาลแล้ว ผู้ขออายัดก็ชอบที่จะขอถอนอายัดได้  
ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๕๒๗ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์  
๒๕๔๑ เรื่อง การถอนอายัดที่ดิน

๙. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดแล้ว ต่อมาถ้าเห็นว่าการรับอายัดนั้นไม่ชอบ  
จะด้วยเจ้าพนักงานเห็นเองหรือผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็มีอำนาจสอบสวน  
พยานหลักฐานได้ ซึ่งการสอบสวนในที่นี้ชอบที่จะสอบสวนได้ทั้งพยานบุคคลหรือหลักฐาน ซึ่ง  
ผิดกับตอนขออายัดจะนำพยานบุคคลมาสอบสวนเป็นพยานประกอบคำขออายัดไม่ได้

#### การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้ตรวจการอายัดก่อนทุกครั้ง ถ้าที่ดิน  
ที่ขอจดทะเบียนมีการอายัดอยู่ ห้ามจดทะเบียน เว้นแต่ศาลสั่ง หรือการจดทะเบียนที่ไม่เสีย  
หายแก่ผู้ขออายัด

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีใบไต่สวน ให้สอบถามไปยังพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ ณ อำเภอท้องที่ก่อนจะมีการอายัดอยู่หรือไม่

**ค่าธรรมเนียม**

ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

ค่ารับอายุัด แปลงละ ๑๐ บาท

**การอายุัดห้องชุด**

โดยที่มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม ดังนั้น การอายุัดห้องชุดจึงต้องนำหลักเกณฑ์อายุัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับกับการอายุัดห้องชุดด้วย

## การมอบอำนาจ

### ความหมาย

การมอบอำนาจ หมายถึง กรณีที่บุคคลคนหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ตัวแทน” โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายให้มีอำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันได้

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องตัวแทนไว้ตามมาตรา ๗๘๗ ถึง มาตรา ๘๓๒

การดำเนินการเรื่องหนังสือมอบอำนาจกรมที่ดินได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๐/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๐๑

### สาระสำคัญ

หนังสือมอบอำนาจ ต้องทำเป็นหนังสือหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือตามมาตรา ๗๘๘ แห่ง ป.พ.พ.

หนังสือมอบอำนาจตามแบบของกรมที่ดิน

- แบบ ท.ด. ๒๑ (สำหรับโฉนดที่ดิน)

- แบบ ท.อ. ๔ (สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์และอสังหาริมทรัพย์อื่น)

หรือผู้มอบจะทำขึ้นใช้เองให้ได้สาระสำคัญครบถ้วนตามแบบของกรมที่ดินก็ได้

- ในกรณีมีผู้นำหนังสือมอบอำนาจมายื่นเพื่อขอดำเนินการ เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบ

ดังนี้

๑. การปิดอากรแสตมป์ (ตรวจการปิดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร)

(๑) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายบุคคลกระทำการครั้งเดียว ๑๐ บาท

(๒) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียว

๓๐ บาท

(๓) มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว ให้บุคคลหลายคนต่างกระทำกิจการแยกกัน ให้คิดตามรายบุคคลที่รับมอบอำนาจคนละ ๓๐ บาท

(๔) ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกันแล้วมอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน ต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบคนหนึ่งเป็นเรื่องหนึ่งตาม (๑) (๒) หรือ (๓) แล้วแต่กรณี

(๕) ตัวแทนมอบอำนาจเฉพาะการ ๑๐ บาท

ตัวแทนมอบอำนาจทั่วไป ๓๐ บาท

หนังสือมอบอำนาจที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ มีดังนี้

(๑) หนังสือมอบฯ ให้รับสิ่งของแทน

- การมอบอำนาจให้มารับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๑๐๖๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๗)

(๒) หนังสือมอบฯ ซึ่งสหกรณ์เป็นผู้มอบ และใบมอบฯ ตั้งสหกรณ์เป็นตัวแทนจัดการให้สหกรณ์ได้รับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์

(๓) หนังสือมอบอำนาจของบุคคลต่อไปนี้

๓.๑ ธนาคารแห่งประเทศไทย

๓.๒ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๓.๓ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

๓.๔ บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

๓.๕ การเคหะแห่งชาติ

๓.๖ กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

๓.๗ รัฐบาล ราชการส่วนท้องถิ่น สภากาชาดไทย วัดวาอาราม องค์การศาสนาในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล

๓.๘ องค์การสหประชาชาติ สถานเอกอัครราชทูต ฯลฯ

- หนังสือมอบอำนาจของธนาคารพาณิชย์ กรณีผู้จัดการสำนักงานสาขา ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากผู้จัดการสำนักงานใหญ่ได้นำสำเนาหรือภาพถ่ายหนังสือมอบอำนาจมายื่นขอดำเนินการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบในต้นฉบับและเห็นว่าได้ปิดอากรสำหรับต้นฉบับถูกต้องแล้ว ให้เก็บเฉพาะสำเนาหรือภาพถ่ายหนังสือมอบอำนาจไว้เป็นหลักฐาน โดยไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ในสำเนา ถ้าผู้รับมอบมิได้นำต้นฉบับใบมอบมาย่อมถือไม่ได้ว่าการนั้นได้มีใบมอบอำนาจตามประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๐๒๑๙๖๕ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๑๘)

๒. ตรวจสอบเครื่องหมายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

๓. ตรวจสอบชื่อ ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดามารดา บัตรประจำตัวของผู้มอบอำนาจ (ถ้ามี)

๔. ตรวจสอบอำนาจทำการ การตรวจหนังสือมอบอำนาจเพื่อให้ทราบว่ามีผู้รับมอบมีอำนาจดำเนินการประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาอย่างเคร่งครัดตามตัวอักษร เว้นแต่

(๑) ผู้มอบขอทำนิติกรรม เพื่อได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง หรือหลุดพ้นหน้าที่อันใดอันหนึ่ง แม้ข้อความไม่ชัดบ้างก็อาจดำเนินการให้ได้ แล้วแต่ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นราย ๆ ไป เช่น รับให้ไม่มีภาระผูกพัน ใต้ถุน

(๒) มอบ “แบ่งแยก” ไม่ระบุประเภทใด หาก “แบ่งแยกในนามเดิม” ก็ดำเนินการได้ หรือมีเจ้าของหลายคนแปลเป็น “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม” ก็ดำเนินการได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๗๘๘ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๒๕)

- มอบอำนาจให้จำนอง ตัวแทนตกลงไว้ด้วยว่าถ้าบังคับจำนองได้เงินน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้ำชำระ ผู้จำนองยอมรับผิดชอบใช้จนครบ เช่นนี้ไม่ใช่สิ่งจำเป็นเป็นการทำนอกอำนาจ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๖/๒๕๑๔)

๕. ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจ

๖. ตรวจพยาน ควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานจะต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้

๗. กรณีหนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูต สถานกงสุล โนคารีปีปิลิค หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง

๘. การชดเชย ดกเติม หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญ จะต้องให้ผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อกำกับทุกแห่งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

๙. ในกรณีที่ปรากฏว่า การกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจแตกต่างลายมือกัน หรือเป็นตัวพิมพ์บ้าง ตัวเขียนบ้าง หรือสีน้ำหมึกต่างกัน เหล่านี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นข้ออันควรสงสัยไม่รับทำได้ จนกว่าคู่กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่าเป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจแล้ว และให้บันทึกคู่กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐาน

๑๐. กรณีตัวแทนกระทำการสองฐานะ

- ตัวแทนเป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งด้วย เขียนว่า “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้ากระทำการในนามตนเองได้ด้วย”

- ผู้รับมอบอำนาจเป็นตัวแทนทั้งสองฝ่าย เขียนว่า “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้ากระทำการแทนอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย” ในใบมอบทั้งสองฉบับ

- ถ้าผู้รับมอบอำนาจเป็นตัวแทนของทั้งสองฝ่ายและขณะเดียวกัน ตัวผู้รับมอบอำนาจเองก็เป็นคู่สัญญาด้วย

เขียนในใบมอบทั้งสองใบว่า “และยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเข้ากระทำการในนามตนเอง และอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย”

๑๑. กรณีตัวแทนช่วง ตัวแทนต้องทำการเอง เว้นแต่จะมีอำนาจตั้งตัวแทนช่วงได้ (มาตรา ๘๐๘ แห่ง ป.พ.พ.)

๑๒. กรณีสงสัยว่าผู้มอบยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่ และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ ให้สอบสวนคู่กรณี เรียกพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ดังที่มาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้อำนาจไว้ (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖๔๖/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๒๓)

การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคล รวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน) ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีการมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของตัวการและตัวแทน ตลอดถึงความสมบูรณ์ของการมอบอำนาจด้วย ซึ่งแยกเป็น ๒ กรณี คือ

#### ๑. ความสามารถของตัวการและตัวแทน

(๑) ความสามารถของตัวการ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจหรือความสามารถในอันที่จะกระทำการตามที่ตนจะมอบหมายนั้นได้ด้วยตนเอง

(๒) ความสามารถของตัวแทน การกระทำของตัวแทนกฎหมายถือเสมือนหนึ่งว่าเป็นการกระทำของตัวการเอง และหากตัวการคนใดใช้บุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นตัวแทน ท่านว่าตัวการคนนั้นย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ (มาตรา ๗๘๘ แห่ง ป.พ.พ.) บุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะก็เป็นผู้รับมอบอำนาจได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๘/๒๕๐๖)

#### ๒. ขอบเขตอำนาจของตัวแทน

(๑) ตัวแทนรับมอบอำนาจเฉพาะการ มีอำนาจที่จะกระทำการเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างตามที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (มาตรา ๘๐๐ แห่ง ป.พ.พ.)

(๒) ตัวแทนรับมอบอำนาจทั่วไป ตามมาตรา ๘๐๑ แห่ง ป.พ.พ. มีอำนาจที่จะกระทำกิจใด ๆ ในทางจัดการแทนตัวการได้ทุกอย่าง เว้นแต่

๑. ขายหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์

๒. ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป

๓. ให้
๔. ประนีประนอมยอมความ
๕. ยื่นฟ้องต่อศาล
๖. มอบข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการพิจารณา

หากตัวแทนรับมอบอำนาจทั่วไปจะกระทำกิจการทั้ง ๖ อย่างดังกล่าว จะต้องได้รับมอบอำนาจเฉพาะการจากตัวการก่อน เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจำหน่ายสิทธิอันสำคัญของตัวการ

#### การเสนอหนังสือมอบอำนาจ

ให้เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจบันทึกไว้ในหนังสือมอบอำนาจนั้นว่า

- ตรวจแล้วใช้ได้
- ตรวจแล้วใช้ไม่ได้เพราะเหตุใด แล้วเซ็นชื่อและวันเดือนปีกำกับไว้

#### ผู้มีอำนาจสั่งการ

ผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจแยกออกได้ดังนี้

๑. ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาทุกสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งมีผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตั้งแต่ระดับ ๗ ขึ้นไป ได้แก่ หัวหน้าฝ่ายทะเบียน วันแต่การสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียน เช่น ขาย ขายฝาก ให้และแลกเปลี่ยน ฯลฯ ซึ่งมีทุนทรัพย์เกินกว่าห้าล้านบาท เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

๒. ในสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอื่น ๆ ได้แก่ หัวหน้าฝ่ายทะเบียน วันแต่การสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียนซึ่งมีทุนทรัพย์เกินสองล้านบาท เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๓๔๖/๒๕๓๙ เรื่อง กำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๙)

๓. การจดทะเบียนที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ได้แก่ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ จนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามความในมาตรา ๑๙ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

## การเขียนชื่อผู้มอบและการลงลายมือชื่อผู้รับมอบในเอกสาร

๑. การเขียนชื่อผู้มอบในหนังสือสัญญา บันทึกหรือคำขอกู้ดี ให้เขียนชื่อผู้รับมอบอำนาจต่อท้ายชื่อผู้มอบอำนาจไว้ในวงเล็บด้วย

๒. การลงลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจในเอกสารดังกล่าว ให้เขียนบรรยายด้วยหมึกแดงว่า “แทน.....ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....”

## การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ฉ) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมมอบอำนาจเรื่องละ ๒๐ บาท

ถ้ามีกรณีเป็นที่สงสัยว่าเป็นที่เรื่องให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

ก. เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น จะแบ่งเป็นที่แปลงก็ตามถือเป็นเรื่องเดียว

ข. เรื่องรวมโฉนด จะเอาโฉนดกี่โฉนดมารวมกันก็เป็นเรื่องรวมที่ดินหลายแห่งเข้าเป็นแปลงเดียวกัน จึงเป็นเรื่องเดียวกัน ถ้าขอรวมโฉนดหลายแห่งด้วยกัน แต่ละแห่งก็เป็นเรื่องหนึ่ง ๆ

ค. บุคคลหลายคนมอบอำนาจมาทำการ เป็นเรื่องของบุคคลที่มอบอำนาจทำการ แต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ เพราะเป็นกิจธุระของแต่ละบุคคล

ง. เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียวจะเป็นที่ดินก็แปลงก็ถือเป็นเรื่องเดียว เช่น ขายที่ดินรวม ๕ แปลง ตามสัญญาฉบับเดียวถือเป็นเรื่องเดียว

## การเก็บหนังสือมอบอำนาจ

๑. ตามปกติเก็บในสารบบที่ดิน

๒. ถ้าเรื่องใดมีเหตุผลเป็นพิเศษว่า ถ้าจะเก็บในสารบบที่ดินจะไม่ปลอดภัยแล้ว จะแยกเก็บไว้ต่างหากในที่ปลอดภัยก็ให้ทำได้ โดยหมายเหตุให้ทราบไว้ในสารบบที่ดินและทำบัญชีคุมไว้เป็นหลักฐาน

๓. การมอบอำนาจที่เกี่ยวกับที่ดินรวมหลายแปลงให้เก็บหนังสือมอบอำนาจไว้ในสารบบที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่ง และหมายเหตุในสารบบที่ดินแปลงอื่น ๆ ว่า หนังสือมอบอำนาจเก็บไว้ในที่ดินแปลงหน้าสำรวจใด ตำบลใด เพื่อให้ค้นหาได้ง่าย

## การรับสิ้นไปของสัญญาตัวแทน

สัญญาตัวแทนอาจจะรับสิ้นไปได้ ๒ ทาง คือ

### ๑. โดยการกระทำของคู่สัญญาเอง

- (๑) ตัวการและตัวแทนตกลงเลิกสัญญากันเอง
- (๒) ตัวแทนบอกเลิกการเป็นตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่ง ป.พ.พ.)
- (๓) ตัวการถอนอำนาจตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่ง ป.พ.พ.)

### ๒. โดยผลการของกฎหมาย

- (๑) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาของสัญญาตัวแทน
- (๒) เมื่อตัวแทนกระทำกิจการเสร็จตามที่มอบหมาย
- (๓) เมื่อวัตถุประสงค์ของกิจการที่ให้ไปทำนั้นกลายเป็นพันวิสัยหรือผิดกฎหมาย
- (๔) เมื่อตัวการหรือตัวแทนตาย ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือล้มละลาย

(มาตรา ๘๒๖ แห่ง ป.พ.พ.)

กรณีกรรมการผู้จัดการสาขาของธนาคารในขณะนั้นเป็นผู้ลงนามหนังสือมอบอำนาจ ในฐานะกรรมการผู้จัดการของธนาคาร ถือว่าเป็นการกระทำของธนาคารเอง โดยเป็นผู้แสดงเจตนาทำกิจการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจในนามของธนาคารเอง แม้ต่อมากรรมการผู้จัดการผู้นั้นจะได้ถึงแก่กรรมลง กิจกรรมต่าง ๆ เช่น หนังสือมอบอำนาจที่ได้กระทำการไปในขณะที่ยังมีชีวิตอยู่ ก็เท่ากับธนาคารมอบอำนาจ ฉะนั้น ใบมอบอำนาจก็ยังมีผลอยู่จนกว่ากรรมการผู้จัดการคนใหม่จะสั่งไปใหม่เป็นอย่างอื่น (หนังสือตอบข้อหารือจังหวัดเชียงใหม่ เวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่ ๕๔๔๗/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๐๕)

### ข้อห้ามเกี่ยวกับการมอบอำนาจสำหรับข้าราชการกรมที่ดิน

๑. ห้ามมิให้ข้าราชการในสังกัดกรมที่ดินรับมอบอำนาจทำธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินไม่ว่าในกรณีใด ๆ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาเสียก่อนทุกครั้ง (คำสั่งที่ ๑๐/๒๕๐๑ เรื่อง หนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๐๑)

๒. ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ที่ดินออกไปทำการรับรองเกี่ยวกับลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจนอกสถานที่ทำการโดยเด็ดขาดไม่ว่ากรณีใด ๆ (คำสั่งที่ ๓/๒๕๐๖ เรื่อง ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ที่ดินออกไปรับรองเกี่ยวกับลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจนอกที่ทำการ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๖)

๓. ไม่ควรที่เจ้าหน้าที่ที่จะรับจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๐๕๑ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๒๘)

### กรณีผู้มอบอำนาจขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ

เดิมกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีเจ้าของที่ดินเป็นผู้มอบอำนาจได้บอกเลิกการมอบอำนาจ โดยยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่บ้าง มีหนังสือแจ้งมายังพนักงานเจ้าหน้าที่บ้าง หรือร้องเรียนต่อกรมที่ดินขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ดินได้ลงชื่อมอบอำนาจให้ผู้รับมอบไว้ ตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๔๒๑ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๑๗ ให้เจ้าหน้าที่ควรถือปฏิบัติโดย

(๑) ลงบัญชีอายัดไว้เพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบก่อนจดทะเบียนทุกครั้ง โดยหมายเหตุในบัญชีอายัดให้ทราบถึงการขอยกเลิกหนังสือมอบอำนาจ

(๒) บันทึกกกมัดติดไว้หลังโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินให้ปรากฏด้วย

(๓) หากภายหลังปรากฏว่า ผู้รับมอบอำนาจได้นำหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวมาขอจดทะเบียน ก็ให้ถือว่าหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวไม่เป็นที่น่าเชื่อถือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจสั่งให้ตัวผู้มอบมาดำเนินการด้วยตนเอง

ต่อมากรมที่ดินได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๓๗๕๖ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐ ให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๔๒๑ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๑๗ เนื่องจากกรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นว่าเรื่องนี้ไม่มีกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องกระทำ และกรณีเช่นนี้ควรเป็นหน้าที่ของผู้มอบต้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบ และดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง จึงให้ถือปฏิบัติใหม่ดังนี้

๑. กรณีมีผู้มาขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ดินได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ให้ผู้ยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้ และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจและดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้องและให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบัญตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

๒. กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นทราบโดยอนุโลมตามความใน

๑. พร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

ในกรณีตาม ๑. และ ๒. ไม่ให้เจ้าหน้าที่รับทราบหรือรับรู้หากมีการขอ  
จดทะเบียนตามหนังสือมอบดั่งที่ได้กล่าวแล้ว

แต่ด้วยมีปัญหาในทางปฏิบัติว่า หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/  
ว ๒๓๗๕๖ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐ จะนำไปใช้กับเรื่องเก่าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงบัญชี  
อายัดไว้ เพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบก่อนจดทะเบียนตามทางปฏิบัติเดิมด้วยหรือไม่  
กรมที่ดินจึงขอความเข้าใจว่า ทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว ใช้เฉพาะเรื่องที่เกิดขึ้น  
ภายหลังกรมที่ดินได้แจ้งเวียนหนังสือเพื่อให้ทราบและถือปฏิบัติแล้วเท่านั้น ส่วนเรื่องเก่า  
ที่เจ้าของที่ดินได้ขอบอกเลิกหนังสือมอบอำนาจและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงบัญชีอายัดไว้แล้ว  
ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๔๒๑ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๑๗ คงถือ  
ปฏิบัติไปตามเดิม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๖๐๒ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๐)

## การสอบเขตเฉพาะรายตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การสอบเขตเฉพาะรายตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มี ๒ กรณี คือ การสอบเขตโฉนดที่ดินและการตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์

### ความหมาย

การสอบเขตโฉนดที่ดิน หมายถึง การรังวัดที่ดินที่ได้ออกโฉนดไปแล้วใหม่ เพื่อให้ทราบแนวเขตและจำนวนเนื้อที่ดินตามที่ได้ครอบครองอยู่จริง

การตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายถึง การวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินกันใหม่ ทำนองเดียวกับการสอบเขตโฉนดที่ดิน

#### ๑. การสอบเขตโฉนดที่ดิน

##### ๑.๑ ขั้นตอนการดำเนินการ

๑.๑.๑ ฝ่ายทะเบียนจัดทำคำขอ ตรวจสอบประวัติที่ดิน ลงบัญชีรับทำการ บ.ท.ด. ๒ ตรวจบัญชีอาัยัด เขียนใบรับโฉนด (ท.ด. ๕๓) (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๐๖) และเขียนใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. ๗๔) กลัดติดหลังโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เขียนข้อความในบันทึกเรื่องการรังวัด (ท.ด. ๘๒)

๑.๑.๒ ฝ่ายรังวัดกำหนดวันที่จะออกไปทำการรังวัด ช่างผู้ทำการรังวัด รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการรังวัด ฯลฯ

๑.๑.๓ ฝ่ายทะเบียนค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑.๑/ว ๑๙๐๙๑ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๖)

๑.๑.๔ ฝ่ายรังวัดดำเนินการเกี่ยวกับการแจ้งเรื่องการชี้เขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘) แก่เจ้าของที่ดินข้างเคียง เตรียมการรังวัด ทำการรังวัด ฯลฯ

๑.๑.๕ ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว มีหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาติดต่อดำเนินเรื่องตามผลการรังวัดสอบเขตต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๖๔๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๒๔)

##### ๑.๒ การคัดค้าน

หากปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ได้รับแจ้งตามข้อ ๑.๑.๔ แล้ว ได้มาระวางแนวเขตและลงนามรับรองแนวเขต โดยมีได้คัดค้านการรังวัด ถือได้ว่าการรังวัดไม่มีการ

คัดค้าน สามารถดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาคัดค้านการรังวัด ซึ่งอาจคัดค้านในขณะที่ทำการรังวัด หรือคัดค้านภายหลังจากวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดินซึ่งผู้คัดค้านสามารถกระทำได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๐๕/ว ๙๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑)

๑.๒.๑ กรณีที่คัดค้านในขณะที่ทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านได้ โดยใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) และทำการสอบสวนใกล้เคียงเบื้องต้น โดยอาศัยหลักฐานแผนที่เป็นหลักก่อน โดยการชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงแนวเขตของที่ดินตามหลักฐานที่คู่กรณีนำมาแสดง และชี้แจงให้ทราบถึงผลเสียที่เกิดจากการที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล หากคู่กรณีตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง หากไม่อาจตกลงกันได้ ก็ให้ทำการรังวัด (โดยให้ผู้คัดค้านนำชี้แนวเขตเพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ) เพื่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะได้พิจารณาไกล่เกลี่ย ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกครั้งหนึ่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๙๑๗/๓ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๓๗) ซึ่งผู้รังวัดจะต้องกำหนดวันให้ไปยื่นคำขอคัดค้าน เสียค่าธรรมเนียม ให้ครบถ้วนอีกครั้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ยื่นคำขอโต้แย้งภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าไม่ประสงค์จะโต้แย้งสิทธิในที่ดิน

### ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ในขณะที่ช่างทำการรังวัดปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....ด้านทิศตะวันออกได้คัดค้านว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ทราบแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่และเขตการครอบครองปัจจุบัน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้ นาย ก. และนาย ข. นำชี้เขต ให้ช่างผู้ทำการรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน พร้อมบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖) และรายงานเจ้าพนักงานที่ดินทราบ พร้อมแจ้งให้ นาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด (ตัวอย่างหมายเลข ๑) เมื่อนาย ข. มายื่นคำขอคัดค้านให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอคัดค้าน และแจ้งให้ นาย ข. ทราบกำหนดวันสอบสวนไกล่เกลี่ย พร้อมมีหนังสือแจ้งให้นาย ก. ทราบด้วย

ในการสอบสวนไกล่เกลี่ย เมื่อ นาย ก. และนาย ข. มาพร้อมกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินชี้แจงให้นาย ก. และนาย ข. ทราบถึงแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่เดิม และหลักฐานแผนที่แสดงเขตคัดค้าน ซึ่ง นาย ก. และนาย ข. ได้นำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดเป็นหลัก หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ก็ให้เสนอเรื่อง

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งให้ นาย ก. หรือ นาย ข. ไปฟ้องต่อศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่ง (ตัวอย่างหมายเลข ๓) เมื่อ นาย ก. หรือ นาย ข. ได้ไปฟ้องศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้หรือเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้ฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบ หาก นาย ก. หรือ นาย ข. ไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้ถือว่า นาย ก. ไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๑.๒.๒ กรณีที่คัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดินให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ (ท.ด. ๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัดผู้ขอและผู้คัดค้านไปชี้แนวเขตในที่ดิน เพื่อให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ โดยก่อนทำการรังวัดผู้ทำการรังวัดต้องทำการสอบสวนใกล้เคียงเบื้องต้น ตามข้อ ๑.๒.๑

### ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการดำเนินการขั้นตอนต่อไป ปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน..... ด้านทิศตะวันออกได้มาขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดินว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้นาย ข. ยื่นคำขอคัดค้าน (ท.ด. ๙) (ตัวอย่างหมายเลข ๒) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัด นาย ก. และ นาย ข. ไปชี้แนวเขตในที่ดิน โดยช่างรังวัดต้องสอบสวนใกล้เคียงเบื้องต้น ตามข้อ ๑.๒.๑ ก่อน หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามที่ นาย ก. และ นาย ข. นำชี้และบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖) แล้วเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกำหนดวันสอบสวนใกล้เคียง และแจ้งให้ นาย ข. ทราบ พร้อมมีหนังสือแจ้ง นาย ก. ทราบด้วย

ในการสอบสวนใกล้เคียงดำเนินการเช่นเดียวกับการสอบสวนใกล้เคียง กรณีคัดค้านการรังวัดในขณะที่ทำการรังวัด (ตัวอย่างหมายเลข ๓)

### ๑.๓ การใกล้เคียง

หมายถึง การพุดจา ประองตองกัน พุดจาให้ตกลงกัน ฯลฯ

#### ๑.๓.๑ ผู้มีอำนาจใกล้เคียง

ผู้มีอำนาจพิจารณาใกล้เคียงตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คือ เจ้าพนักงานที่ดิน (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖

มิถุนายน ๒๕๒๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน) ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องกำหนดนัดวัน  
สอบสวนไกล่เกลี่ย และมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีทราบ

#### ๑.๓.๒ การสอบสวนไกล่เกลี่ย

ให้สอบสวนไกล่เกลี่ยเฉพาะเรื่องแนวเขตเท่านั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่  
มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๐๙๘ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๙ ข้อ ๒)

#### ๑.๓.๓ หลักสำคัญในการสอบสวนไกล่เกลี่ย

ต้องถือหลักฐานแผนที่ (หลักฐานแผนที่เดิม) เป็นหลักในการพิจารณา  
(ถ้าไม่มีหลักฐานแผนที่เดิมให้ใช้รูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน โดยใช้วิธีการوبرูปแผนที่กับหลักฐาน  
แผนที่ที่ผู้ขอและผู้คัดค้านนำชี้) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๐๙๘ ลงวันที่ ๓๐  
กรกฎาคม ๒๕๑๙ ข้อ ๒)

#### ๑.๓.๔ ผลของการไกล่เกลี่ย

ถ้าคู่กรณียอมรับฟังตามที่ชี้แจงแนะนำ หรือคู่กรณีสามารถตกลง  
กันได้ นอกเหนือจากที่ได้ชี้แจงเรื่องก็เป็นอันยุติ แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยง  
กฎหมาย แล้วดำเนินเรื่องต่อไปตามที่ตกลง

ถ้าคู่กรณีไม่สามารถจะตกลงกันได้ ก่อนที่จะแจ้งให้คู่กรณีฟ้อง  
ต่อศาล ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้พิจารณาสั่งการทุกครั้ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่  
มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๐๙๘ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๙ ข้อ ๓) ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้อง  
ต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน

**๑.๔ การแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่งของ  
เจ้าพนักงานที่ดิน**

ถ้าคู่กรณีได้มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขต  
โฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายที่  
มิได้ฟ้องต่อศาลทราบด้วย

ถ้าคู่กรณีไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์  
จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

**๑.๕ กรณีที่ดินที่ขอรังวัดสอบเขต แบ่งแยก สภาพที่ดินมีทางสาธารณประโยชน์  
ผ่าน**

ให้แนะนำเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณ-  
ประโยชน์ออก หากผู้ขอรังวัดไม่ยอมให้แบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้บันทึกผู้ขอและ

งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วมีหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษา หากได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถ้าผู้ขอไม่ยอมนำรังวัดก็ให้บันทึกด้วยคำไว้แล้วงดดำเนินการ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔)

### ๑.๖ คำธรรมเนียม

เรียกเก็บตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นค่าคำขอสอบเขต แปลงละ ๕ บาท และค่าคำขอคัดค้าน คำขอละ ๕ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ก)

## ๒. การตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์

### ๒.๑ ขั้นตอนการดำเนินการ

ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๙

### ๒.๒ การคัดค้าน

ปฏิบัติเช่นเดียวกับการสอบเขตโฉนดที่ดิน ข้อ ๑.๒

### ๒.๓ การไต่ถาม

ความหมายเช่นเดียวกับการสอบเขตโฉนดที่ดิน ข้อ ๑.๓

#### ๒.๓.๑ ผู้มีอำนาจไต่ถาม

คือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (เว้นแต่อำเภอที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศยกเลิกหรือถอนอำนาจหน้าที่แล้ว คือ เจ้าพนักงานที่ดินเช่นเดียวกับการสอบเขตโฉนดที่ดิน ข้อ ๑.๓.๑)

#### ๒.๓.๒ การสอบสวนไต่ถาม

ปฏิบัติเช่นเดียวกับการสอบเขตโฉนดที่ดิน ข้อ ๑.๓.๒

#### ๒.๓.๓ หลักสำคัญในการสอบสวนไต่ถาม

ปฏิบัติเช่นเดียวกับการสอบเขตโฉนดที่ดิน ข้อ ๑.๓.๓

#### ๒.๓.๔ ผลของการไต่ถาม

มีผลเช่นเดียวกับการสอบเขตโฉนดที่ดิน ข้อ ๑.๓.๔ แต่ถ้าคู่กรณีไม่สามารถจะตกลงกันได้ ก่อนที่จะแจ้งให้คู่กรณีฟ้องต่อศาล ให้เสนอนายอำเภอเป็นผู้พิจารณาสั่งการทุกครั้ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๐๙๘ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๙ ข้อ ๓)

๒.๔ การแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๕๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่ง  
ของเจ้าพนักงานที่ดิน

ปฏิบัติเช่นเดียวกับการสอบเขตโฉนดที่ดิน ข้อ ๑.๔

#### ๒.๕ ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ  
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

ค่าคำขอตรวจสอบเนื้อที่แปลงละ ๕ บาท และค่าคำขอคัดค้าน ค่าขอละ  
๕ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ก)

ค่าตรวจสอบเนื้อที่ฯ ถ้าเรียกเป็นรายแปลง ๆ ละ ๓๐ บาท ถ้าเรียกเก็บ  
เป็นรายวัน วันละ ๓๐ บาท ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท ตามข้อ  
๒ (๔) (ก) (ข) (ง)

ค่าประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ข) ค่าพาหนะและ  
ค่าใช้จ่ายตามข้อ ๔ (๑) (๒) ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทน ฯลฯ  
คนหนึ่งวันละ ๕๐ บาท ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท และค่าพยาน  
ให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๔ (๓) (๔) (๕)



คำขอ คัดค้านการรังวัดสอยเขตที่ดิน .....

ฉบับที่..... / .....

**ที่คน**

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ข. อายุ..... ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บุตร นาย นาง.....

อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยความที่นาย ก. ขอรังวัดสอยเขตโฉนดที่ดินดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่า นาย ก.

ได้นำช่างรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียง เลขที่..... ด้านทิศตะวันออก ส่วนของข้าพเจ้า นาย ข. อยู่ทางทิศตะวันตก  
ซึ่งช่างรังวัดได้หมายสี.....ไว้ ในรูปแผนที่แสดงเขตคัดค้านแล้ว ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดนัดทำการ  
สอบสวนไกล่เกลี่ยให้ข้าพเจ้าด้วย

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ส่วนค่าธรรมเนียม

ข้าพเจ้าขอมอบชำระให้ตามระเบียบ.....

..... ผู้ขอ  
นาย ข.  
..... พยาน  
..... พยาน



คำขอ คำขอก็คัดค้านการรังวัดสอยเขตที่ดิน

ฉบับที่ ..... / .....

**ที่ดิน**

ระหว่าง.....ตำบล.....  
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....  
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....  
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
 ข้าพเจ้า นาย ข.....ชาย.....ปี  
 เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บุตร.....  
 อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....  
 อำเภอ.....จังหวัด.....ขอยื่นคำขอต่อ  
 เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ตามที่ นาย ก. ขอรังวัดสอยเขตโฉนดที่ดินดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่า นาย ก.  
 ได้นำช่างรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียง เลขที่.....ด้านทิศตะวันออก ส่วนของข้าพเจ้า นาย ข. อยู่ทางทิศตะวันตก  
 ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดนำรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบ และทำการสอบสวนไกล่เกลี่ย  
 ให้ข้าพเจ้าด้วย

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ส่วนค่าธรรมเนียม  
 ข้าพเจ้ายอมชำระให้ตามระเบียบ

.....ผู้ขอ  
 นาย ข.  
 .....พยาน  
 .....พยาน



### บันทึกถ้อยคำ

#### ที่ดิน

ระหว่าง..... ตำบล.....  
 เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....  
 โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....  
 ที่ว่าการ.....  
 วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....  
 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... เป็นบุตร.....  
 อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... ตำบล.....  
 อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....  
 ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:—

#### บันทึกการสอบสวนใกล้เกลี่ย

##### เรื่อง การคัดค้านแนวเขตที่ดิน

ระหว่าง	{ นาย ก.	ผู้ขอ
	{ นาย ข.	ผู้คัดค้าน

ตามที่เจ้าพนักงานที่ดิน..... ได้มีหนังสือแจ้งให้ข้าพเจ้ามาพบ เพื่อดำเนินการสอบสวน  
 ใกล้เกลี่ย เรื่อง การคัดค้านแนวเขตที่ดิน แปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้น นั้น

นั้นผู้ขอและผู้คัดค้าน ได้มาพร้อมกันแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินได้ชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงแนวเขต  
 ของที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่เดิม และหลักฐานแผนที่แสดงเขตคัดค้าน ซึ่งผู้ขอและผู้คัดค้านต่างได้นำ  
 เจ้าหน้าที่ทำการรังวัดเป็นหลัก โดยผู้ขอและผู้คัดค้านยอมรับฟังความที่ชี้แจงแนะนำ (๑. ยอมลดลงกัน.....  
 ให้ช่างรังวัดดำเนินการตามที่ตกลง หรือ ๒. ทั้งสองฝ่ายไม่ยินยอมลดลงกัน)

#### อ่านให้ฟังแล้วรับว่าถูกต้อง

ลงชื่อ	นาย ก.	ผู้ขอ
ลงชื่อ	นาย ข.	ผู้คัดค้าน
ลงชื่อ	นาย ค.	ผู้บันทึก/เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ แบบบันทึกสอบสวนใกล้เกลี่ยนี้เป็นเพียงตัวอย่างแนวทางการสอบสวนใกล้เกลี่ย

๑. กรณีตกลงกันได้ ให้ช่างรังวัดดำเนินการตามที่ตกลง
๒. กรณีตกลงกันไม่ได้ ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายใน  
 กำหนด ๔๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน

## การกำหนดสิทธิในที่ดิน

### การพิจารณาสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับคนต่างด้าวและนิติบุคคลบางประเภท

๑. คนต่างด้าว (บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล) ปัจจุบันคนต่างด้าวไม่สามารถขอได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามนัยมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป เนื่องจากประเทศไทยได้บอกเลิกบทสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินกับนานาประเทศหมดแล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินตามบทบัญญัติดังกล่าวได้อีกเว้นแต่จะเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตาม พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พ.ร.บ. การปิโตรเลียม พ.ศ. ๒๕๑๔ เป็นต้น ทั้งนี้ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ปกปิด ที่ มท ๐๖๐๗/ว ๑๑๗๒ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๔

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖

แต่อย่างไรก็ดีคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินได้ในกรณีดังต่อไปนี้

๑.๑ กรณีคนต่างด้าวขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕๙ ถึง ๑๖๕๔
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๗ และ มาตรา ๙๓
- พระราชบัญญัติสัญชาติ มาตรา ๔ ถึง มาตรา ๒๔
- พระราชบัญญัติว่าด้วยการขัดกันแห่งกฎหมาย มาตรา ๖

การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมจะต้องสอบสวนผู้ขอตามแบบ ต. ๑ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ ข้อ ๔ (๑) และพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ ข้อ ๒ (๘) โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องบันทึกการสอบสวนเกี่ยวกับคนต่างด้าว พร้อมทั้งคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ลงในแบบ ต. ๑ ให้ครบถ้วนถูกต้องและในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการสอบสวนคนต่างด้าวว่าบุคคลในครอบครัวมีใครบ้าง กล่าวคือ คู่สมรส บุตร และยังอยู่ร่วมกับคนต่างด้าว แต่ละคนมีที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือไม่ ถ้ามีมีจำนวนกี่แปลง เนื้อที่เท่าไร ใช้ทำประโยชน์อะไร และให้ส่งสำเนาหนังสือ

แสดงสิทธิในที่ดินรวมเรื่องไว้ ที่ดินที่คนต่างด้าวขอรับมรดกนั้น ต้องมีจำนวนเนื้อที่ที่ชัดเจน และต้องสอบสวนให้ชัดเจนว่า ใช้ทำประโยชน์อะไร เมื่อรวมกับที่ดินที่คนต่างด้าวมียุติกรรม รวมทั้งของบุคคลในครอบครัวแล้ว เป็นจำนวนที่แปลง เนื้อที่เท่าไร คนต่างด้าวที่เป็นทั้ง ทายาทโดยธรรมและทายาทโดยพินัยกรรม ให้สอบสวนว่าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกเพียงใด

หากคนต่างด้าวขอรับมรดกตามนัยมาตรา ๙๓ มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดิน นั้นไปในคราวเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกแบบการไม่ใช้ที่ดิน (แบบ ต. ๓) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ ข้อ ๕ พร้อมทั้งมีคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ลงในแบบ ต. ๓ ให้ครบถ้วน สำหรับเอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศนั้น ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ทั้งนี้ในการ สอบสวนเป็นไปตามคำสั่ง ที่ ๑๓/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบปฏิบัติ เกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) เมื่อสอบสวนตามระเบียบ เสร็จแล้วส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อเสนอรัฐมนตรี สั่งการทุกรายต่อไป

๑.๒ กรณีคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินตามนัยมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๐ ถึงมาตรา ๕๕ มาตรา ๙๖ ทวิ และมาตรา ๙๖ ตริ

การขอได้มาซึ่งที่ดินกรณีนี้ เป็นกรณีที่คนต่างด้าวจะต้องนำเงินมาลงทุนตามจำนวน ที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ดังกล่าวนั้นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ตามนัย มาตรา ๙๖ ทวิ

และหากคนต่างด้าวนั้นได้กระทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังกล่าว คนต่างด้าวจะต้องจัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมี อำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และหากคนต่างด้าวไม่ใช้ที่ดินภายในกำหนดเวลาสองปีนับตั้งแต่นั้น จดทะเบียนการได้มาให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ตามนัยมาตรา ๙๖ ตริ แห่ง

ประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

๒. กรณีคู่สมรสของคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายทำนิติกรรมขอ  
ได้มาซึ่งที่ดิน

๒.๑ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรส (ชอบหรือมีชอบด้วยกฎหมาย) เป็น  
คนต่างด้าวขอซื้อที่ดิน หรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรส หรือ  
ในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภรรยา กับคนต่างด้าว

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๑๒, ๑๔๖๕ ถึง มาตรา ๑๔๗๔
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนและพิจารณาตามนัยหนังสือกระทรวง  
มหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๘๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติ  
ไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มา  
ซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์  
อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัว  
ของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้  
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไป

แต่ถ้าหากสอบสวนแล้ว คนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยัน  
หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นสินสมรส หรือ  
เป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้  
กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับกรณีที่คู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุดอยู่  
ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ได้ว่าเงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือ  
ทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทย นั้น เห็นควรให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุลหรือ  
โนตารีปUBLIC บันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ได้ใจความว่า  
เงินทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดินหรือห้องชุดนั้นเป็นเงินหรือทรัพย์สินส่วนตัวของ  
คู่สมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นสินสมรส หรือเป็นทรัพย์สินที่  
คู่สมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยแต่อย่างใด แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็น

คู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้วส่งหนังสือฉบับนั้นทางไปรษณีย์ ถึงอธิบดีกรมที่ดิน กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๐๐ ประเทศไทย และสำเนาให้ผู้ที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุด ถู้อมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ก็จะดำเนินการให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๓)

อนึ่ง เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรส เป็นคนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือครอง ที่ดินหรือห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ ก่อนที่กระทรวงมหาดไทย จะมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒ และกรมที่ดิน มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๒ จึงให้ดำเนินการดังนี้

- ให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายมายืนยันเป็น ลายลักษณ์อักษรร่วมกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อ ที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสารบบไว้ และหากคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร ร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ก็ให้ดำเนินการตามนัย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๓ เสร็จแล้วนำมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บ เข้าสารบบไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๓)

๒.๒ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรส (ชอบหรือมิชอบด้วยกฎหมาย) เป็น คนต่างด้าว ขอรับให้ที่ดินในฐานะเป็นสินส่วนตัวในระหว่างสมรส หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัว ในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภรรยา แล้วแต่กรณี

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๑๒, ๑๐๒๖, ๑๐๒๗, ๑๔๗๐ ถึง มาตรา ๑๔๗๖

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนและพิจารณาตามนัยหนังสือกระทรวง มหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติ ไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้ มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สิน ส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมด้วย ก็ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไป แต่ถ้าหากสอบสวน

แล้วเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินสมรส หรือมีผลทำให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๓ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้วขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๐ ถึงมาตรา ๑๔๗๔
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนและพิจารณาตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าได้หย่ากันจริงและไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

๓. กรณีบุตรคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙ ถึงมาตรา ๒๗
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

๓.๑ บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยทำนิติกรรมขอได้มาซึ่งที่ดิน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนและพิจารณาตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

๓.๒ บุตรของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยและบรรลุนิติภาวะแล้วขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

ในการสอบสวนสัญญาชาติของบุตรคนต่างด้าวที่บรรลุนิติภาวะแล้วให้ตรวจสอบจากหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชน หรือหลักฐานอื่น ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๘๑๙๒ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของบุตรคนต่างด้าว สอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้พิจารณาดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ แต่ถ้าหากสอบสวนแล้วปรากฏพฤติการณ์ว่าหลีกเลี่ยงกฎหมายให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

#### ๔. กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดิน และหรือห้องชุด กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๑๒ ถึงมาตรา ๑๐๒๕, มาตรา ๑๐๖๔, ๑๐๗๗ ถึงมาตรา ๑๐๗๙, มาตรา ๑๐๙๖ ถึงมาตรา ๑๑๑๑, มาตรา ๑๑๒๗, ๑๑๓๕, ๑๑๓๘ ถึงมาตรา ๑๑๔๘, มาตรา ๑๑๖๐ และมาตรา ๑๑๖๑

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔, ๘๗, ๙๕ ถึงมาตรา ๑๐๐

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

- พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๑๒๔

๔.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานดังต่อไปนี้จากนิติบุคคลผู้ขอรับโอน

กรณีบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารการก่อตั้งนิติบุคคลดังกล่าว

หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมแทนนิติบุคคลกรณีมีการมอบอำนาจ

หนังสือบริคณห์สนธิ ตราสาร ข้อบังคับ ของนิติบุคคลนั้น ๆ

บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วน หรือบัญชีรายชื่อสมาชิกที่ระบุนิติบุคคล  
ชดเชยของสมาคม หรือสหกรณ์ หรือมูลนิธิ

หลักฐานเกี่ยวกับกรรมการ หรือผู้แทนนิติบุคคล

รายงานการประชุมเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงที่ขอรับโอน

กรณีบริษัทมหาชนจำกัดถือหุ้นอยู่ในบริษัทที่ขอรับโอนที่ดิน ให้ผู้ขอนำหลักฐานหนังสือตลาดหลักทรัพย์ที่รับรองว่าจะควบคุมไม่ให้คนต่างด้าวถือหุ้นในบริษัทเกินกว่าร้อยละ ๔๙ แล้วรวมเรื่องไว้

หนังสือรับรองสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าวในอาคารชุดนั้นจากนิติบุคคลอาคารชุด (กรณีขอซื้อห้องชุด)

หนังสือรับรองตามมาตรา ๑๘ (กรณีขอซื้อห้องชุด)

## ๔.๒ การสอบสวน

ให้สอบสวนนิติบุคคลดังกล่าวตามหนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว โดยในการตรวจสอบว่า นิติบุคคลใดเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๘๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕ เรื่องพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๑, ๒, ๔ และ ๕ แล้วแต่กรณี

สอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมายและหากนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือทุนของคนต่างด้าวตั้งแต่ ๔๐% ขึ้นไป กรณีจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร ให้เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดส่งอนุมัติ สำหรับในเขตกรุงเทพมหานครให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาสั่ง ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ลับ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๑๔ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๓๑ ข้อ (๗) และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว และหนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ แต่หากสอบสวนแล้วปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากกองทุนรวมนั้นได้จดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๑๒๔ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้วนิติบุคคลดังกล่าวยอมมีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินได้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด แล้วแต่กรณีก็ตาม เนื่องจากกองทุนรวมไม่ใช่นิติบุคคลที่อยู่ภายในบังคับบทบัญญัติ มาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๙๒๒ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๐

## ๕. กรณีคนต่างด้าวขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ ถึงมาตรา ๑๔๗๔
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๙, ๑๙ ทวิ, ๑๙ ตริ และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่า คนต่างด้าวนั้นเป็นบุคคลตามนัยมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยคนต่างด้าวจะต้องแสดงหลักฐานตามนัยมาตรา ๑๙ ตีร ซึ่งเกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงนี้ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ และพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำทะเบียนคุมตามนัยหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๑๓๔๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๓๘ เรื่อง ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว สอบสวนแล้วบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็พิจารณาจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากสอบสวนแล้วปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

สำหรับกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกันแล้ว หรือเลิกร้างจากกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในการสอบสวนและพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒

อนึ่ง กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะที่เป็นสินสมรสนั้น กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้ว โดยให้พิจารณาตัวคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวเป็นสำคัญว่า เป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่ (โดยต้องแสดงหลักฐานตามนัยมาตรา ๑๙ ตีร แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒) หากเป็นบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวจึงจะมีสิทธิที่จะขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น และต้องถือว่าห้องชุดนั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

ทั้งหมด และอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒

**๖. กรณีรัฐต่างประเทศขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่พำนักของเจ้าหน้าที่หรือที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต**

เรื่องนี้กรมที่ดินมิได้วางทางปฏิบัติไว้ชัดเจน แต่ในทางปฏิบัติหากรัฐบาลของต่างประเทศขอซื้อที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนเพื่อให้ทราบว่า เป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยความตกลงในรูปแบบหนังสือหรือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งกันและกันหรือไม่ ถ้าเป็นก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่รัฐต่างประเทศนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรอการสั่งการจากกรมที่ดินก่อน เนื่องจากกระทรวงการต่างประเทศจะต้องมีหนังสือแจ้งกรมที่ดิน ให้อำนวยความสะดวก และพิจารณายกเว้นค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ ซึ่งหากกรมที่ดินพิจารณาแล้วผลเป็นอย่างไร ก็จะแจ้งให้สำนักงานที่ดินปฏิบัติต่อไป ดังนั้น ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีดังกล่าวจะต้องรอการสั่งการจากกรมที่ดินก่อนทุกราย แต่ถ้าหากรัฐต่างประเทศขอได้มาซึ่งที่ดินโดยมิได้มีความตกลงตามนัยดังกล่าวไว้ ก็ไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินได้

**๗. กรณีรัฐต่างประเทศขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด**

กรณีรัฐต่างประเทศขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พำนักของเจ้าหน้าที่หรือที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูตนั้นก็ให้พิจารณาตามนัยเดียวกันกับ ข้อ. ๖

# การได้มาซึ่งที่ดินของวัดตามมาตรา ๘๔

## แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

วัดวาอาราม ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง วัดในพระพุทธศาสนา ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เป็นต้นมา วัดจะถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน จึงจะจดทะเบียนรับโอนที่ดินเป็นชื่อของวัดได้ ลักษณะการได้มาซึ่งที่ดินของวัดมีอยู่หลายกรณี เช่น มีผู้ทูลที่ดินถวายวัด ชื่อมา มีผู้ทำพินัยกรรมยกให้วัด หรือวัดได้รับมรดกกรรมสิทธิ์พระภิกษุ ได้ที่ดินมาในระหว่างที่อยู่ในสมณเพศ และพระภิกษุนั้นมรณภาพ หรือได้มาโดยผลของกฎหมายโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนทิ้งออก หรือทิ้งออกกรมตลิ่ง

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙, ๑๙, ๒๐, ๒๑, ๒๕, ๑๓๖๗, ๑๓๘๒, ๑๔๕๕, ๑๔๗๔, ๑๖๐๓, ๑๖๒๓, ๑๖๒๔
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘, ๕๙ ทวิ, ๕๙, ๕๙ ทวิ และ ๘๔
- พระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑, พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พุทธศักราช ๒๔๘๔ และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

การพิจารณาว่า วัดใดมีสภาพเป็นนิติบุคคลอันอาจถือสิทธิในที่ดินได้หรือไม่จะต้องพิจารณาตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๐/ว ๔๐๔๔๐ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๐

### หลักฐานประกอบการสอบสวนกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน ตามมาตรา ๘๔

๑. หนังสือรับรองสภาพวัด หรือ
๒. สำเนาทะเบียนวัดหรือประวัติวัดที่รับรองโดยทางราชการ หรือ
๓. สำเนาประกาศกระทรวงศึกษาธิการ เรื่อง ตั้งวัดในพระพุทธศาสนา
๔. สำเนาหนังสือได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา (ถ้ามี)
๕. สำเนาดราตั้งเจ้าอาวาส หรือผู้รักษาการแทน ซึ่งจะแต่งตั้งเจ้าอาวาสก่อนประกาศตั้งวัดไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๕๑๑๓ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๒)
๖. สำเนาหนังสือสุทธิของเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน

๗. สำเนาหนังสือเลื่อนสมณศักดิ์ หรือการแต่งตั้งฐานานุกรม

๘. ในกรณีที่วัดอ้างว่ามีที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ให้ส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปประกอบการพิจารณา หากที่ดินได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็ให้วัดส่งสำเนาไปโต้สวน หรือสำเนา น.ส. ๑, น.ส. ๑ ก. ไปประกอบการพิจารณาด้วย

๙. หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม

๒๕๔๓

**หลักเกณฑ์การสอบสวนกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔**

๑. สอบสวนรายละเอียดในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑)

๒. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้แทนวัด ให้ได้สาระสำคัญดังนี้

๒.๑ วัดตั้งขึ้นเมื่อใด มีสภาพเป็นนิติบุคคลอันอาจถือสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาจากหลักฐานต่อไปนี้ คือ

๒.๑.๑ วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ ให้ใช้หลักฐานการได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้สร้างวัด

๒.๑.๒ วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พุทธศักราช ๒๔๘๔ ให้ใช้หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ

๒.๑.๓ วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ให้ใช้หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๒.๑.๔ วัดที่ตั้งขึ้นก่อน พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ ใช้บังคับ หรือวัดที่ตั้งขึ้นตาม ๒.๑.๑ และ ๒.๑.๒ แต่ไม่มีหลักฐานตามนัยดังกล่าวให้ตรวจสอบ อนุโลมให้ใช้หนังสือรับรองสภาพวัดของกรมการศาสนา หนังสือรับรองสภาพวัดของศึกษาธิการจังหวัด หรือศึกษาธิการอำเภอ หรือสำเนาทะเบียนวัด หรือประวัติวัด ที่รับรองโดยทางราชการ อย่างหนึ่งอย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๐๔๔๐ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๐)

๒.๒ เจ้าอาวาส ชื่อ ฉายา อายุ อุปสมบทนานเท่าใด มีสมณศักดิ์อย่างไร ตามประวัติของท่าน (การเรียกค่านำหน้าชื่อของเจ้าอาวาสให้ใช้ค่านำหน้าชื่อว่า “พระอธิการ... ต่อท้ายด้วยฉายาของท่าน” (ประกาศกรมการศาสนา เรื่อง การเรียกค่านำหน้าชื่อของพระสงฆ์ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๒๗)

ต้องส่งหลักฐานการแต่งตั้งเจ้าอาวาส หรือผู้รักษาการแทนเจ้าอาวาส มาประกอบการพิจารณาด้วย

๒.๓ ฐานะของวัด มีสิ่งปลูกสร้างถาวรวัตถุ เช่น กุฏิ ศาลาการเปรียญ โบสถ์ วิหาร โรงเรียน มีมากน้อยเพียงใด โบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนตามพระราชบัญญัติโบราณสถานฯ พ.ศ. ๒๕๐๔ มีหรือไม่ อย่างไร

๒.๔ วัดมีจำนวนพระภิกษุ สามเณร ชี ศิษย์วัด หรือผู้อาศัยมากน้อยเท่าใด ใครเป็นไวยาวัจกร

๒.๕ วัดมีรายได้ รายจ่าย อย่างไรบ้าง ถ้าเป็นการซื้อให้จัดทำบัญชีรายรับ รายจ่ายด้วย และให้สอบสวนว่าได้เงินมาอย่างไร ด้วยวิธีใด มีผลกระทบกระเทือนต่อฐานะทางการเงินของวัดหรือไม่ มากน้อยเพียงใด (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ. ๓)

๒.๖ วัดมีที่ดินเป็นของวัดอยู่ก่อนแล้วเท่าใด เป็นที่ดินมีโฉนด หรือ น.ส. ๓ หรือ ที่ดินที่ยังไม่มีหลักฐานมากน้อยเพียงใด ให้แจ้งหมายเลขหนังสือดังกล่าว โดยแยกการใช้ประโยชน์ของที่ดินแต่ละแปลงให้ชัดเจนว่าเป็นที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ อย่างละกี่แปลง รวมเนื้อที่เท่าใด (ที่วัด หมายถึง ที่ซึ่งตั้งวัด ตลอดจนเขตของวัดนั้น ที่ธรณีสงฆ์ หมายถึง ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัดตามนัยมาตรา ๓๓ พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕) และในกรณีที่ยังอ้างว่า วัดมีที่ดินอยู่ก่อนแล้วจะต้องส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปประกอบการพิจารณาเพื่อที่เจ้าหน้าที่จะได้พิจารณาว่าวัดได้ที่ดินมาอย่างไร ถ้าได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ การได้มาซึ่งที่ดินก็ไม่ต้องขออนุญาต เช่น การขออนุญาต โฉนด หรือครอบครองที่ดิน ส.ค. ๑ ต่อเนื่อง ต้องดูวันที่ครอบครองเป็นหลัก ถ้าครอบครองมาก่อนก็ไม่ต้องขออนุญาต แต่ถ้าครอบครองหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก่อนแจกโฉนดก็ต้องขออนุญาตรัฐมนตรีตามปกติ

ในกรณีที่ได้ที่ดินมาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว แต่เจ้าหน้าที่ไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตรัฐมนตรีตามมาตรา ๘๔ ก็สามารถยื่นคำขอย้อนหลังได้โดยให้วัดแจ้งความจำนงขอได้มาซึ่งที่ดินย้อนหลังไว้ในบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะต้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการไปโดยไม่ได้ขออนุญาต เสร็จแล้วต้องให้จังหวัดสรุปเรื่องชี้แจงเหตุผลของเจ้าหน้าที่ไปให้กรมที่ดินพิจารณา (บันทึกกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๓๓๔ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔ เรื่อง วัดบางพระวรวิหาร ขอรับมรดกที่ดิน)

๒.๗ เหตุผลและความจำเป็นที่วัดประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินใหม่ รับโอนเพื่อเป็นที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ เพื่อจะใช้ประโยชน์อย่างไร รวมจำนวนเนื้อที่ที่มีอยู่เดิม กับที่จะได้มาใหม่เป็นจำนวนเท่าใด กรณีเมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วมีเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ ต้องระบุเหตุผลและความจำเป็นในการรับโอนด้วย (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ. ๔)

๒.๘ ต่อรูปแผนที่ที่ดินที่วัดมีอยู่เดิมกับแปลงที่ขอรับโอน (กรณีขอรับโอนเป็น  
ที่วัด หรือทางเข้าออก)

๓. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้โอน ซึ่งถ้าเป็นกรณีวัดรับให้ที่ดินให้ดำเนินการ  
ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ. ๒  
โดยสอบสวนเจ้าของที่ดินถึงเจตนาที่แท้จริงและความจำเป็นที่โอนที่ดินให้แก่วัดโดยละเอียด  
เช่น มีจิตศรัทธาบริจาคที่ดินถวายเพื่อตั้งวัดหรือขยายวัด เพื่อบำรุงและจรรโลงพระศาสนาให้  
ยืนยงถาวรสืบไปภายหน้า หรือให้เป็นที่ยึดมั่นสงฆ์เพื่อให้เข้าหาอารายได้มาบำรุงวัด ฯลฯ (ในกรณี  
ที่มีเจ้าของหลายคนก็ต้องส่งบันทึก (ท.ด. ๑๖) ของผู้โอนทุกคน ซึ่งแสดงความจำนงยกที่ดิน  
ให้วัดไปประกอบการพิจารณาด้วย)

ในกรณีที่เจ้าของต้องการยกที่ดินให้วัดหรือขายให้วัดเป็นบางส่วน ไม่เต็มทั้งแปลง  
ก็ต้องแนะนำให้ยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมให้เสร็จก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท  
๐๖๐๒/๔/ว ๘๘๓๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๒๑)

๔. ปฏิบัติเพิ่มเติมตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลง  
วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่ง  
ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ. ๑ และข้อ. ๖ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๘๓  
ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๓๔ เรื่อง วัดต้นธง ขอซื้อที่ดิน ดังนี้

๔.๑ ประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ  
ตรวจสอบสภาพที่ดินที่ขอได้มาซึ่งที่ดิน

๔.๒ ให้นำหน่วยงานทุกระดับที่ผ่านเรื่องให้ความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็น  
ประกอบเรื่องไว้ด้วย (ต้องมีความเห็นนายอำเภอและผู้ว่าราชการจังหวัด)

๕. ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด พร้อมความเห็นของผู้ปกครองท้องที่และความเห็น  
จังหวัดให้กรมที่ดินพิจารณาเสนอขออนุญาตรัฐมนตรี (กระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งที่ ๖๒๕/๒๕๓๕  
ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๓๕ มอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินปฏิบัติราชการแทน ในการสั่ง  
อนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๖. เมื่อรัฐมนตรีฯ อนุญาตแล้วจึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปได้

อนึ่ง กรณีวัดในพระพุทธศาสนาขอได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ก่อนเสนอเรื่อง  
เพื่อขออนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย กรมที่ดินต้องประสานงานกับกรมการศาสนา  
เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินเป็นการสมควร เหมาะสม และมี  
ความจำเป็นหรือไม่ เพียงใด (ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐  
ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ. ๕)

## กรณีอื่น ๆ ที่ควรทราบ

วัดขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากจะพิจารณาตามนัยมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ยังจะต้องนำกฎหมายอื่น ๆ มาประกอบการพิจารณาขออนุญาตด้วย เนื่องจากการขอได้มามีหลายประเภทดังนี้ คือ

๑. การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกตามมาตรา ๑๖๒๓, ๑๖๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การพิจารณาจะต้องตรวจสอบให้ได้ข้อเท็จจริงว่า ทรัพย์สินนั้นพระภิกษุได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ และพระภิกษุถึงแก่กรรมภาพในขณะที่จำพรรษาอยู่ในวัดนั้น ให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุ เว้นแต่พระภิกษุจะจำหน่ายไปในระหว่างมีชีวิต หรือโดยพินัยกรรม ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่ง ป.พ.พ.

มาตรา ๑๖๒๔ แห่ง ป.พ.พ. ทรัพย์สินใดเป็นของบุคคลก่อนอุปสมบทเป็นพระภิกษุ ทรัพย์สินนั้นหากตกเป็นสมบัติของวัดไม่ และให้เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมของบุคคลนั้น หรือบุคคลนั้นจะจำหน่ายโดยประการใดตามกฎหมายก็ได้

๒. การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยรับมรดกตามพินัยกรรม

พิจารณาพินัยกรรมว่าชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

๓. การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่ามีสิทธิครอบครองในที่ดิน

๔. การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ดูกฎกระทรวงฉบับที่ ๗)

พิจารณาจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

๕. การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘, ๕๘ (ทวิ), ๕๘, ๕๘ (ทวิ)

๕.๑ กรณีวัดยื่นคำขอหรือนำรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่ได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวนและดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ แล้ว ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้จังหวัดส่งเรื่องราวทั้งหมดพร้อมด้วยความเห็นไปให้กรมที่ดิน (ต้องมีความเห็นของอำเภอและความเห็นของจังหวัดด้วย) เพื่อพิจารณาเสนอขออนุญาตรัฐมนตรีตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อน เมื่อรัฐมนตรีมีคำสั่งประการใด กรมที่ดินจะแจ้งผล

พร้อมส่งเรื่องคืนให้จังหวัดดำเนินการต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔)

๕.๒ กรณีขอออกโฉนดที่ดินที่ออกหากทิ้งออกเป็นที่ดินที่เกิดหลังประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องส่งเรื่องขออนุญาตรัฐมนตรีก่อน

ทั้งนี้ต้องดูหลักเกณฑ์ตามหนังสือกรมการศาสนา ที่ ๕๐๕/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๔๙๖ เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด ซึ่งได้แจ้งว่า “คณะสังฆมนตรีพิจารณาแล้ว เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ มีมติว่า การทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับที่ดินของวัด คือ การขอร้งวัดออกโฉนด การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดินของวัด ๔ ประการนี้ ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้กรมการศาสนาเป็นผู้ทำนิติกรรมแทนวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในกรณีเช่นนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบของเจ้าอาวาส” และหนังสือกรมการศาสนา ที่ ศธ ๐๔๐๘/๑๐๘๕๗ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๒๘ เรื่อง วัดนารังวัดออกโฉนดที่ดิน ซึ่งได้แจ้งว่า “มหาเถรสมาคมได้ประชุมแล้วในวาระการประชุม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๘ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘ มีมติดังนี้

๕.๒.๑ ให้เจ้าอาวาสทั้งหลาย ซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครก็ดี ในเขตเทศบาล หรือสุขาภิบาลก็ดี ให้ปฏิบัติตามมติสังฆมนตรี เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด

๕.๒.๒ ให้วัดทั้งหลายที่ตั้งอยู่นอกเขตดังกล่าวใน ข้อ ๕.๒.๑ โดยความรับผิดชอบของเจ้าอาวาสแห่งวัดนั้น ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายก ทายิกาแห่งวัดนั้น อันอยู่ในฐานะที่ควรแก่การเชื่อถือ มีจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรม เช่นนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสก่อน”

#### ๖. การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับโอนตามคำสั่งศาล

พิจารณาว่าศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด

๗. การขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการโอนให้ตัวการ ตาม มาตรา ๗๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาให้ได้ว่าข้อเท็จจริงว่า ขณะที่ตัวแทนรับโอนที่ดินไว้แทนวัดนั้น วัดจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอยู่แล้ว และการรับโอนที่ดินไว้แทนวัดนั้น จะต้องเป็นไปตามเจตนาของผู้โอนด้วยว่ามีความประสงค์จะโอนให้แก่วัดจริง แต่เนื่องจากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถโอนให้แก่วัดในขณะนั้นได้ จึงโอนลงชื่อตัวแทนไว้ก่อน

## วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก

หมายถึง วัดซึ่งมีบาดหลวงเป็นผู้บังคับบัญชาขึ้นตรงต่อมิชซัง เนื่องจากไม่มีกฎหมาย ใบบัญญัติให้วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิกมีสภาพเป็นนิติบุคคล จึงไม่สามารถถือครองที่ดิน ในนามของวัดบาดหลวงโรมันคาทอลิกได้ แต่จะสามารถถือครองที่ดินได้ในนามของคณะมิชซัง

“มิชซังโรมันคาทอลิก” เป็นนิติบุคคลตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยลักษณะฐานะของวัด บาดหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘ (พ.ศ. ๒๔๕๒)

พ.ร.บ. ว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาดหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘ บัญญัติให้คณะมิชซังถือที่ดินได้ ๒ อย่าง คือ

๑. ที่ดินใช้เป็นที่วัด ตึกกราม วัดบาดหลวง ที่ป่าช้า ที่อยู่ของบาดหลวง โรงเรียน โรงเลี้ยงเด็ก และโรงพยาบาล

๒. ที่ดินเพื่อทำประโยชน์ให้แก่มิชซัง เช่น ไร่, นา, สวน มิชซังจะทำเอง หรือให้เช่า ก็ได้ ปัจจุบัน มิชซัง จำนวน ๒ แห่ง ที่มีสภาพเป็นนิติบุคคล ได้แก่

๑. มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ตั้งอยู่เลขที่ ๕๑ ตรอกโอเรียลเต็ล ซอยบูรพา เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร ถือครองที่ดินทั้งหมด ๔๕,๕๙๙ ไร่ - งาน ๖๓.๕ ตารางวา

๒. มิชซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ (เดิมชื่อ มิชซังโรมันคาทอลิกหนองแสง ตั้งอยู่อำเภอ เมือง จังหวัดนครพนม) ตั้งอยู่เลขที่ ๔๑ หมู่ที่ ๓ ตำบลท่าแร่ อำเภอเมืองสกลนคร จังหวัด สกลนคร ถือครองที่ดินทั้งหมด ๑,๖๙๗ ไร่ - งาน ๐๗.๘ ตารางวา

ตามข้อ ๑๓ และข้อ ๑๔ พ.ร.บ. ดังกล่าวได้กำหนดให้มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ถือที่ดินทำประโยชน์ได้ไม่เกินจังหวัดละ ๓,๐๐๐ ไร่ และมิชซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ ถือครอง ที่ดินได้จังหวัดละ ๑,๐๐๐ ไร่

กรณีเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของมิชซัง ตามแนวนโยบายของรัฐบาล ที่แล้ว ๆ มาจะไม่อนุญาตให้มิชซัง รับโอนที่ดินเพิ่ม โดยมีความเห็นว่าไม่ต้องการให้มิชซัง ขยายตัวไปยังจังหวัดอื่น และถ้าขออนุญาตตั้งวัดบาดหลวงขึ้นใหม่ในจังหวัดที่มีมิชซังฯ ยังไม่มี สิทธิถือที่ดิน ก็ไม่ควรอนุญาตเพราะจะทำให้มิชซังขออนุญาตถือที่ดินสำหรับทำประโยชน์ ในจังหวัดที่ตั้งวัดได้อีกจังหวัดละ ๓,๐๐๐ ไร่ สำหรับมิชซังกรุงเทพฯ และจังหวัดละ ๑,๐๐๐ ไร่ สำหรับมิชซังหนองแสง อีกทั้งมิชซัง ก็ได้ถือครองที่ดินเกินกำหนด ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่มาากแล้ว ในทางปฏิบัติหากมีกรณีจำเป็นจริง ๆ หรือเพื่อเห็นแก่ ประโยชน์ส่วนรวมเป็นที่ตั้งโรงเรียน ทางกรมเคยผ่อนผันอนุญาตตามมาตรา ๘๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ก็ผ่อนผันให้เฉพาะเป็นที่ตั้งโรงเรียนเท่านั้น และในปัจจุบันมิชซัง ก็ไม่อาจรับโอนที่ดิน หรือจัดตั้งโรงเรียนได้อีก เพราะขัดกับพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๕

อนึ่ง ถ้าเป็นกรณีได้มาซึ่งที่ดินเพื่อทำประโยชน์ให้แก่มิชชัง มิใช่เพื่อเป็นที่ตั้ง วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก และไม่ทำให้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์ให้แก่มิชชังมีเพิ่มขึ้น ไม่ต้องขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๘๔ เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการโดยต้องตรวจสอบที่ดินของมิชชังให้เป็นไปตามข้อ ๑๓ และข้อ ๑๔ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงฯ ร.ศ. ๑๒๘

### การได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หมายถึง มูลนิธิที่ดำเนินการหรือมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับศาสนาคริสต์โดยเฉพาะ อาจจะเป็นมูลนิธิเกี่ยวกับศาสนาคริสต์นิกายโรมันคาทอลิก โปรเตสแตนต์ กรีกเซิร์ช หรือนิกายอะไรในศาสนาคริสต์ได้ทั้งสิ้น

มูลนิธิมีสภาพเป็นนิติบุคคลตาม ม. ๑๒๒ แห่ง ป.พ.พ.

เมื่อมีผู้มายื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินในนามมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ให้เจ้าหน้าที่พิจารณา ดังนี้

๑. มูลนิธิดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการเผยแพร่ศาสนาคริสต์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๖๕๕๖/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๐๕ เรื่อง มูลนิธิคณะซาเลเซียนแห่งประเทศไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน)

๒. แม้ในวัตถุประสงค์จะไม่ได้ระบุไว้อย่างชัดเจนว่าเผยแพร่ศาสนาคริสต์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/๙๓๒ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๑๓ เรื่อง มูลนิธิคณะเซนต์คาเบรียลแห่งประเทศไทย ขอรับให้ที่ดิน) แต่การดำเนินการอาจมีส่วนเกี่ยวข้องกัน เช่น มีคณะกรรมการเป็นนักบวช, แม่ชี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๒๔๑ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๑ เรื่อง มูลนิธิภคินีซาเลเซียนแห่งประเทศไทย ขอรับโอนที่ดิน) ได้รับเงินอุดหนุนจากองค์กรทางด้านศาสนาจากต่างประเทศหรือไม่ มีการให้ทุนการศึกษาเฉพาะนักเรียนผู้นับถือศาสนาคริสต์เท่านั้น หรือเป็นส่วนใหญ่ แต่นักเรียนผู้นับถือศาสนาอื่นจะไม่ได้รับทุน หรือได้รับเป็นเพียงบางรายเท่านั้น หรือดูจากตราสารของมูลนิธิในเรื่องการเลิกกิจการของมูลนิธิว่า ถ้าเลิกแล้วทรัพย์สินต่าง ๆ ตลอดจนการดำเนินการต่อไป ให้ตกแก่มูลนิธิใด และมูลนิธิดังกล่าวเป็นมูลนิธิที่ดำเนินการเกี่ยวกับคริสต์จักร

#### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๐, ๑๑๑, ๑๑๒, ๑๑๓, ๑๑๔, ๑๒๒, ๑๒๓, ๑๒๕, ๗๑๗, ๗๒๒, ๘๐๕, ๘๐๘, ๑๔๗๑, ๑๔๗๔
- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

หลักฐานประกอบการสอบสวนกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดินตาม  
มาตรา ๘๔

๑. หลักฐานการจดทะเบียนเป็นมูลนิธิ (แบบ ม.น. ๒) ฉบับแรก และหากมีการ  
เปลี่ยนแปลงหลายครั้งให้นำครั้งสุดท้ายมาประกอบเรื่องด้วย และต้องระบุรายชื่อคณะกรรมการ  
ชุดปัจจุบันด้านหลัง หากไม่ระบุมูลนิธิต้องจัดทำบัญชีรายชื่อดังกล่าว (ถ่ายเอกสารพร้อมรับรอง  
ความถูกต้อง)

๒. ตราสารหรือข้อบังคับ (ถ่ายเอกสารพร้อมรับรองความถูกต้อง)

๓. รายงานการประชุม ของคณะกรรมการมูลนิธิ ที่มีมติเกี่ยวกับที่ดินที่ขอได้มา  
ในครั้งนี้

๔. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต และแปลงที่มูลนิธิถือครอง  
อยู่ก่อนแล้วทุกแปลง พร้อมรับรองความถูกต้อง

๕. บัญชีรายรับ - รายจ่าย การดำเนินการของมูลนิธิ ในรอบปีที่ผ่านมา

๖. หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม  
๒๕๕๓

หลักเกณฑ์การสอบสวนกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔

(๑) สอบสวนรายละเอียดในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑)

(๒) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้แทนมูลนิธิ ให้ได้สาระสำคัญ ดังนี้

๒.๑ มูลนิธิจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายที่ใด เลขหมายทะเบียนมูลนิธิ,  
วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน หากมีการเปลี่ยนแปลงให้ระบุวันที่จดทะเบียนครั้งสุดท้ายด้วย  
(ที่เป็นปัจจุบัน) และสำนักงานตั้งอยู่ที่ใด (โดยตรวจจากทะเบียนมูลนิธิ แบบ ม.น. ๒)

๒.๒ วัตถุประสงค์โดยย่อ ซึ่งที่ดินที่ขออนุญาตต้องมีวัตถุประสงค์สอดคล้องกับ  
วัตถุประสงค์หลักตามที่ระบุไว้ในตราสารของมูลนิธิ

๒.๓ มูลนิธิเคยมีที่ดินหรือไม่ ที่ดินที่จะขอได้มาใหม่มีกี่แปลง เนื้อที่เท่าไร  
เพื่อใช้ประโยชน์อย่างไร มีความจำเป็นเพียงใด (ถ่ายสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทุกแปลง  
ประกอบเรื่อง)

กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินใหม่เมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วมีเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่  
ต้องระบุเหตุผล และความจำเป็นประกอบเรื่องไว้ด้วย (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/  
ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๔)

กรณีที่มีมูลนิธิต่ดินถือครองอยู่ก่อนแล้ว ให้แจ้งมูลนิธิจัดทำบัญชีที่ดิน และแจ้งการใช้ประโยชน์ในที่ดินแต่ละแปลงให้ตรงกับที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ พร้อมเรียกสำเนา หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่มีการรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ไปประกอบการพิจารณา

๒.๔ กรณีมูลนิธิซื้อที่ดิน ให้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๓ ว่าเงินได้มาอย่างไร หรือโดยวิธีใด โดยสอบสวนให้ปรากฏชัดแจ้งว่า

๑. เป็นเงินทรัพย์สินของมูลนิธิเอง หรือ
๒. เป็นเงินที่ได้มาจากการบริจาค จากผู้มีจิตศรัทธา หรือ
๓. เป็นเงินองค์การระหว่างประเทศให้การสนับสนุน

หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นเงินทรัพย์สินของมูลนิธิเอง สอบว่าเงิน ที่นำมาซื้อที่ดินดังกล่าวมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือไม่ มากน้อยเพียงใด

หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นเงินที่ได้มาจากการบริจาค จากผู้มีจิตศรัทธา มีหลักฐานการได้รับเงินหรือไม่ ให้แสดงหลักฐานใบเสร็จรับเงิน (ถ้ามี) หรือหลักฐานอื่นเพื่อ เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณา

หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นเงินที่ได้จากองค์การระหว่างประเทศ ให้สอบ เพิ่มเติมว่า องค์การดังกล่าวมีความสัมพันธ์อย่างไรกับมูลนิธิ การบริจาคเงินดังกล่าวมีเงื่อนไข หรือได้รับผลตอบแทนอย่างไร เพียงใดหรือไม่ มีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ซื้อที่ดินเพื่อ ประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่

๒.๕ บันทึกยอมรับเงื่อนไขตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ ข้อ ๑ (มี ๔ ข้อย่อย) และข้อ ๔ ทุกครั้งที่มีการขอ ได้มา

(๓) บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้โอน โดยถ้าเป็นกรณีมูลนิธิรับให้ที่ดิน ให้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๒ โดยสอบสวนเจ้าของที่ดิน (ผู้ให้) ถึงเจตนาที่แท้จริงและความจำเป็นที่โอนที่ดินให้แก่ มูลนิธิโดยละเอียด เช่น มีจิตศรัทธาเลื่อมใสในศาสนาคริสต์ยกที่ดินดังกล่าวให้เพื่อนำไปใช้ ประโยชน์ในกิจการด้านศาสนา

(๔) ปฏิบัติเพิ่มเติมตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลง วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล ตามมาตรา ๘๔ แห่ง

ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๑ และข้อ ๖ ประกอบกับหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๘๓ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๓๕ เรื่อง วัดตันตรงขอซื้อที่ดิน ดังนี้

๔.๑ ประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตรวจสอบสภาพที่ดินที่ขอได้มาซึ่งที่ดิน

๔.๒ ให้หน่วยงานทุกระดับที่ผ่านเรื่องให้ความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย (ต้องมีความเห็นนายอำเภอและผู้ว่าราชการจังหวัด)

(๕) ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด พร้อมความเห็นของผู้ปกครองท้องที่ และความเห็นจังหวัด ให้กรมที่ดินพิจารณาเสนอขออนุญาตรัฐมนตรี (กระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งที่ ๖๒๕/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๓๕ มอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินปฏิบัติราชการแทนในการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

(๖) เมื่อรัฐมนตรีฯ อนุญาตแล้วจึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปได้

(๗) เมื่อมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการใดซึ่งอยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของมูลนิธิแล้ว หากผู้ขอมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ระบุงการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการนั้นต่อจากชื่อมูลนิธิ ผู้รับโอน เช่น “มูลนิธิ.....(เพื่อการศึกษาของโรงเรียน.....)” เป็นต้น ลงในเอกสารที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนและสารบัญจดทะเบียน

(๘) ถ้ามูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่น ไม่ตรงตามที่รัฐมนตรีฯ อนุญาตไว้ ให้มูลนิธิยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ดังกล่าว ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยใช้คำขอ ท.ด. ๙ และบันทึกถ้อยคำมูลนิธิถึงเหตุผลและความจำเป็นที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น เสร็จแล้วส่งเรื่องไปกรมที่ดินเพื่อพิจารณาขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยต่อไป เมื่อรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงเป็นประการใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุด้วยอักษรสีแดง ถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นลงในรายการจดทะเบียนการได้มาของมูลนิธิ โดยให้มีใจความว่า “มูลนิธิขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากเดิมเป็น.....ซึ่งรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งอนุญาต เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” พร้อมทั้งลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน และวัน เดือน ปี กำกับไว้ (ข้อ ๗ และข้อ ๘ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๕๔๒๔ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๕)

## การได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม

“มัสยิด” หมายความว่า สถานที่ซึ่งมุสลิมใช้ประกอบศาสนกิจโดยจะต้องมีละหมาดวันศุกร์เป็นปกติ และเป็นสถานที่สอนศาสนาอิสลาม

มัสยิดมีสภาพเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการบริหารองค์กรศาสนาอิสลาม พ.ศ. ๒๕๔๐

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๗, ๗๒๒, ๘๐๕, ๘๐๘, ๑๔๗๑, ๑๔๗๔

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

- พระราชบัญญัติการบริหารองค์กรศาสนาอิสลาม พ.ศ. ๒๕๔๐ มาตรา ๓, ๔, ๑๓, ๑๔, ๑๕, ๓๐, ๓๔, ๓๕, ๔๐, ๔๓, ๔๔, ๔๖

- พระราชบัญญัติว่าด้วยการใช้กฎหมายอิสลามในเขตจังหวัดปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล พ.ศ. ๒๕๘๙ มาตรา ๓, ๔

- พระราชบัญญัติควบคุมสุสานและฌาปนสถาน พุทธศักราช ๒๕๘๑

- พระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. ๒๕๒๘

- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐.๒/ว ๑๕๐๘ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๐

หลักฐานประกอบการสอบสวนกรณีมัสยิดอิสลามขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔

๑. สำเนาทะเบียนมัสยิด (แบบ ม.อ. ๒)

๒. รายงานการประชุมของมัสยิดที่ลงมติเกี่ยวกับที่ดินที่ขอได้มา ซึ่งในรายงานการประชุมดังกล่าว คณะกรรมการของมัสยิดที่มาเข้าร่วมประชุมจะต้องลงนามให้ครบถ้วน

๓. หนังสือมอบอำนาจของมัสยิด

๔. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินเดิมและที่จะขอใหม่ทุกแปลง

๕. สำเนาภาพถ่ายประกาศนียบัตรแต่งตั้งกรรมการมัสยิดซึ่งออกให้โดย

คณะกรรมการอิสลามประจำจังหวัด หรือเรื่องราวแจ้งการแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง อิหม่าม คอเต็บ บิหลั่น กรรมการมัสยิด หรือสถานที่ตั้ง (แบบ ม.อ. ๓)

ทั้งนี้ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

หลักเกณฑ์การสอบสวนกรณีมัสยิดอิสลามขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. สอบสวนรายละเอียดในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑)

๒. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้แทนมัสยิด ให้ได้สาระสำคัญ ดังนี้

๒.๑ ชื่อของมัสยิด ที่ตั้งของมัสยิด สถานที่จดทะเบียนมัสยิด เลขหมายทะเบียนมัสยิด และวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนมัสยิด (โดยตรวจจากทะเบียนมัสยิด แบบ ม.อ. ๒)

๒.๒ สอบสวนเกี่ยวกับการแต่งตั้งคณะกรรมการมัสยิดว่า มีกรรมการกี่คน ผู้ใดดำรงตำแหน่งอิหม่าม คอเต็บ บิหลั่น ซึ่งกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่ง ๔ ปี แต่อิหม่าม คอเต็บ บิหลั่น ไม่มีวาระ (โดยตรวจจากหลักฐานประกาศนียบัตรแต่งตั้งอิหม่าม คอเต็บ บิหลั่น และประกาศนียบัตรแต่งตั้งกรรมการมัสยิด ซึ่งออกให้โดยคณะกรรมการอิสลามประจำจังหวัด)

๒.๓ มัสยิดเคยมีที่ดินหรือไม่ และที่ดินที่จะขอได้มาใหม่มีกี่แปลง เนื้อที่เท่าไร เพื่อใช้ประโยชน์อย่างไร มีความจำเป็นเพียงใด (ถ่ายสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทุกแปลง ประกอบเรื่อง)

กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินใหม่เมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วมีเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ ต้องระบุเหตุผล และความจำเป็นประกอบไว้ด้วย (ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๔)

๒.๔ กรณีมัสยิดซื้อที่ดิน ให้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๓ โดยสอบสวนว่าได้เงินมาอย่างไร หรือด้วยวิธีใด มีผลกระทบกระเทือนต่อฐานะการเงินของมัสยิดหรือไม่

๓. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้โอน ซึ่งถ้าเป็นกรณีมัสยิดขอรับให้ที่ดินต้องดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๒ โดยสอบสวนถึงเจตนาที่แท้จริงในการโอนที่ดิน เช่น ผู้ให้มีความเลื่อมใสในศาสนาอิสลาม เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในกิจการด้านศาสนา

๔. ปฏิบัติเพิ่มเติมตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๑ และข้อ ๖ ประกอบกับหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๘๓ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๓๔ เรื่อง วัดต้นธง ขอซื้อที่ดิน ดังนี้

๔.๑ ประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตรวจสอบสภาพที่ดินที่ขอได้มาซึ่งที่ดิน

๔.๒ ให้หน่วยงานทุกระดับที่ผ่านเรื่องให้ความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย (ต้องมีความเห็นนายอำเภอและผู้ว่าราชการจังหวัด)

๕. ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด พร้อมความเห็นของผู้ปกครองท้องที่ และความเห็นจังหวัด ให้กรมที่ดินพิจารณาเสนอขออนุญาตรัฐมนตรี (กระทรวงมหาดไทยมีคำสั่ง ที่ ๖๒๕/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๓๕ มอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินปฏิบัติราชการแทนในการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๖. เมื่อรัฐมนตรีฯ อนุญาตแล้วจึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปได้  
กรณีอื่น ๆ ที่ควรทราบ (มัสยิดและมูลนิธิ)

๑. ให้ต่อรูปแผนที่ที่ดินที่มีอยู่แล้วกับแปลงที่จะขอใหม่ และให้กำหนดจุดสิ่งปลูกสร้างลงไปในพื้นที่ให้ตรงกับความเป็นจริง เพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

๒. กรณีผู้ให้ถึงแก่กรรมระหว่างขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ให้ทายาทดำเนินการรับโอนมรดกให้เรียบร้อยก่อน เรื่องเดิมให้ยกเลิกเสียตามระเบียบ

๓. กรณีที่ดินเดิมได้มาโดยมิได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่ชี้แจงข้อกฎหมายให้มัสยิด หรือมูลนิธิทราบ และหากมีความประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวย้อนหลังให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย ก็ให้แสดงความจำนงไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบชี้แจงเหตุผลที่มีได้ส่งเรื่องไปขออนุญาตรัฐมนตรีฯ และให้จังหวัดสรุปข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นประกอบการพิจารณาด้วย

## การควบคุมและรักษาทะเบียนที่ดิน

### ๑. ความหมายของทะเบียนที่ดิน

“ทะเบียน” เป็นคำนามตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน หมายถึงบัญชี จดลักษณะจำนวนคน จำนวนสัตว์ หรือจำนวนสิ่งของ ตลอดจนกิจการงานต่าง ๆ ที่รัฐบาลบันทึกไว้ เป็นหลักฐานเกี่ยวกับประชาชนพลเมือง

ดังนั้น “ทะเบียนที่ดิน” ความหมายโดยรวมจึงหมายถึง บัญชีจดลักษณะจำนวนแปลง ที่ดินที่ประชาชนเป็นเจ้าของซึ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐบาลทำการได้มา ซึ่งสิทธิในที่ดินนั้นไว้เป็นหลักฐาน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสารบบเอกสารเกี่ยวกับที่ดินทั้งหมด

### ๒. ความหมายของการควบคุมและรักษาทะเบียนที่ดิน

“การควบคุมและรักษาทะเบียนที่ดิน” หมายถึง การดูแลป้องกันรักษาเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้จัดทำขึ้นไว้เป็นหลักฐานตามอำนาจหน้าที่ เพื่อให้เอกสารเหล่านั้นคงทนถาวรและปลอดภัยจากการสูญหายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ

### ๓. หลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่ต้องจัดเก็บรักษา ได้แก่

๓.๑ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

๓.๒ สารบบที่ดิน

๓.๓ บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน

๓.๔ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒)

๓.๕ ใบจองหรือใบเหี้ยบย่ำ

๓.๖ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และทะเบียนการครอบครองที่ดิน

๓.๗ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ ข. และแบบ

หมายเลข ๓)

### ๔. การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน

๔.๑ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดินส่วนกลาง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ ฝ่ายควบคุมและรักษาทะเบียนที่ดิน กองทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วน แกไข ทักท้วง ขอบกพร่องของเอกสาร การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดง

กรรมสิทธิ์ ทะเบียนสิทธิครอบครอง รวมทั้งเรื่องราวการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) เก็บรักษาหลักฐานทะเบียนที่ดินด้วยไมโครฟิล์ม การทำลายเอกสารตามระเบียบ วางระเบียบ เกี่ยวกับการจัดเก็บสารบบที่ดินตลอดจนให้บริการตรวจค้นและคัดสำเนาบรรดาเอกสารต่าง ๆ

#### หลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่จัดเก็บรักษา

- เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑)
- ใบไต่สวน (น.ส. ๕) ฉบับหลวง
- รายงานการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- คำขอรวมตราจองฯ และโฉนดที่ดิน
- รายงานขอแก้จำนวนที่ดินและเขตข้างเคียง (ท.ด. ๔๕)
- รายงานขอแก้สิ่งสำคัญต่าง ๆ (ท.ด. ๙)
- เรื่องราวคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในห้องชุด

(อ.ข. ๑๕)

- ทะเบียนการครอบครองที่ดิน

๔.๒ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ของสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

หน่วยงานที่รับผิดชอบ งานทะเบียนที่ดิน ฝ่ายทะเบียน มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ควบคุมจัดเก็บรักษาเอกสารทางทะเบียนที่ดินและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารชุด พิจารณาขอตรวจหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ตรวจสอบ ขอแก้ไขตัว ชื่อสกุล ขอคัดและรับรอง เอกสาร จัดทำบัญชีอายัด และตรวจอายัด จัดเก็บข้อมูลทะเบียนที่ดินด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์

#### หลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่จัดเก็บรักษา

- โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. แบบหมายเลข

๓) กรณีที่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ

- สารบบที่ดิน
- บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน
- หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๔.๓ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ของสำนักงานที่ดินจังหวัด ที่มีการจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินฯ

### หน่วยงานที่รับผิดชอบ

- งานทะเบียนที่ดิน ฝ่ายทะเบียน มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ควบคุมการจัดเก็บรักษาเอกสารทางทะเบียนที่ดิน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารชุด พิจารณาคำขอตรวจหลักฐานทางทะเบียน ตรวจสอบ ขอแก้ไขตัว ชื่อสกุล ขอคัดและรับรองเอกสารจัดทำบัญชีอัยต และตรวจอัยต จัดเก็บข้อมูลทะเบียนที่ดินด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์
- ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ควบคุมการจัดเก็บและรักษาเอกสารทางทะเบียนที่ดิน หลักฐานแผนที่และเอกสารต่าง ๆ

### หลักฐานทางทะเบียนที่ดินจัดเก็บรักษา

#### ฝ่ายทะเบียน

- โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”
  - หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข., แบบหมายเลข ๓)
- ๓) กรณีที่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ

- สารบบที่ดิน
- บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน
- หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

#### ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน

- เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑)
- ใบไต่สวน (น.ส. ๕) ฉบับหลวง
- น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดิน (กรณีเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่มีใบไต่สวน จึงใช้ น.ส. ๓ ก. แทนใบไต่สวน โดยให้หมายเหตุในระหว่างเส้นคู่ขนานใน น.ส. ๓ ก. ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดิน ว่า “น.ส. ๓ ก. ฉบับนี้ได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่..... หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้)
- รายงานขอแก้จำนวนที่ดินและเขตข้างเคียง (ท.ด. ๔๕)
- รายงานขอแก้สิ่งสำคัญต่าง ๆ (ท.ด. ๘)
- เรื่องราวคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในห้องชุด (อ.ข. ๑๕)
- รายงานการเปลี่ยนแปลงตราจองฯ เป็นโฉนดที่ดิน

๔.๔ การดูแลรักษาและเก็บหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ของสำนักงานที่ดินอำเภอ  
หน่วยงานที่รับผิดชอบ สำนักงานที่ดินอำเภอ มีหน้าที่ความรับผิดชอบ  
ดำเนินการจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชน ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณ  
สมบัติของแผ่นดิน จัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ พิจารณาและดำเนินการรับเรื่องราว  
ขออนุญาตต่าง ๆ ที่ไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยป่าไม้และเหมืองแร่ ดำเนินการออกหนังสือ  
สำคัญสำหรับที่ดิน ดำเนินการเกี่ยวกับการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ การรังวัด  
แบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์  
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลต่างด้าว นิติบุคคล  
เกี่ยวกับการศาสนาและนิติบุคคลอื่น ๆ ควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้า จัดเก็บค่าธรรมเนียม  
ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือดำเนินการใด ๆ  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จัดทำงบประมาณ ควบคุมเงินงบประมาณและเงินนอกงบประมาณ  
การประชาสัมพันธ์ และปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายอื่นที่นายอำเภอมอบหมาย

#### หลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่เก็บรักษา

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์
- สารบบที่ดิน
- แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
- ทะเบียนการครอบครองที่ดิน
- ใบจองหรือใบเหี้ยมย่ำ

#### ๕. วิธีการจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน

๑. การจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนที่ดินทางส่วนกลาง (กองทะเบียนที่ดิน)  
มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ หรือจัดทำหลักฐานขึ้นใหม่ในกรณีหลักฐาน  
ที่เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดินเป็นอันตรายชำรุดเสียหาย วิธีการเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับ  
ที่ดินในส่วนกลาง เดิมมีวิธีดำเนินการเช่นเดียวกับการเก็บรักษาของสำนักงานที่ดินจังหวัด  
กล่าวคือเมื่อกรมที่ดินได้รับเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัด และ  
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กองทะเบียนที่ดินจะทำการเก็บรักษาไว้โดยวิธีเก็บสารบบและ  
จัดเก็บเป็นรายแปลงตามลำดับหน้าสำรวจของแต่ละตำบลในแต่ละจังหวัด การเก็บรักษาโดย  
วิธีดังกล่าวปรากฏว่า เอกสารต่าง ๆ ที่จังหวัดจัดส่งมีจำนวนมากหากจัดเก็บโดยวิธีนี้จะมีสถานที่  
ไม่เพียงพอและเกิดความยุ่งยากในการดูแลรักษา ตลอดจนการป้องกันอัคคีภัย กรมที่ดินจึงได้  
เปลี่ยนวิธีการจัดเก็บเอกสารจากการเข้าสารบบ มาเป็นการจัดเก็บเอกสารด้วยระบบไมโครฟิล์ม

ไม่เพียงพอและเกิดความยุ่งยากในการดูแลรักษา ตลอดจนการป้องกันอัคคีภัย กรมที่ดินจึงได้เปลี่ยนวิธีการจัดเก็บเอกสารจากการเข้าสารบบ มาเป็นการจัดเก็บเอกสารด้วยระบบไมโครฟิล์ม โดยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๔ เป็นต้นมาทำให้สามารถแก้ไขปัญหาการจัดเก็บเอกสารต่าง ๆ ได้ โดยเฉพาะในเรื่องสถานที่และการดูแลรักษา

วิธีการจัดเก็บเอกสารทางทะเบียนที่ดิน โดยกองทะเบียนที่ดิน ด้วยระบบไมโครฟิล์ม เอกสารที่จัดเก็บเป็นเอกสารการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รายงานขอแก้ไขสิ่งสำคัญต่าง ๆ ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งให้กรมที่ดินเป็นประจำทุกเดือน กองทะเบียนที่ดินจะตรวจความถูกต้องของเอกสารนั้น เมื่อไม่มีข้อทักท้วงหรือแก้ไขประการใดก็ดำเนินการจัดเก็บด้วยระบบไมโครฟิล์ม โดยสรุปดังนี้

- จัดเก็บเอกสารโดยแยกและเรียงหน้าสำรวจเป็น ตำบล อำเภอ จังหวัด
- ให้รหัสม้วนและรหัสภาพ

การให้รหัสม้วนไมโครฟิล์ม ให้เริ่มด้วยหมายเลข ๑ เรียงลำดับเรื่อยไป ส่วนการให้รหัสภาพฟิล์มแต่ละม้วน ให้เริ่มด้วยหมายเลข ๑ เรียงลำดับไปจนหมดม้วน เมื่อจะขึ้นม้วนใหม่ ก็ให้รหัสภาพฟิล์มเป็นหมายเลข ๑ ใหม่

- ถ่ายไมโครฟิล์ม
- ล้างฟิล์มไมโครฟิล์ม
- ตรวจความบกพร่องของฟิล์มไมโครฟิล์ม
- เก็บรักษาฟิล์มไมโครฟิล์ม
- ลงทะเบียนไมโครฟิล์ม โดยใช้อักษรย่อแทนประเภทเอกสาร และลงเลขรหัส

แสดงม้วนและภาพของไมโครฟิล์มพร้อมทั้งลง วัน เดือน ปีที่จดทะเบียน ของเอกสารฉบับนั้น กำกับไว้ข้างใต้

**อักษรย่อสำหรับเอกสารประเภทต่าง ๆ**

- เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) ใช้อักษร ท
- ใบไต่สวน (น.ส. ๕) ใช้อักษร ด
- รายงานการเปลี่ยนแปลงตราจองฯ เป็นโฉนดที่ดิน ใช้อักษร ป
- รายงานการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ใช้อักษร จ
- คำขอรวมตราจองฯ และโฉนดที่ดิน ใช้อักษร ร
- รายงานขอแก้ไขจำนวนที่ดินและคำขอแก้ไขสิ่งสำคัญฯ ใช้อักษร ก

สมุดทะเบียนไมโครฟิล์ม ทำเป็นรายตำบล อำเภอ จังหวัด โดยเรียงตามเลขหน้าสำรวจของโฉนดที่ดินจากน้อยไปหามากจนหมดตำบล ทะเบียนหน้าหนึ่งให้ลงรายการ ๒๐ รายการ ในแต่ละหน้าสำรวจ ถ้ามีรายการหลายรายการให้ลงรายการตามวันก่อนหลัง (โดยอนุโลมตามหลักการเก็บสารบบ) หากช่องรายการหมดให้ใช้ใบต่อโดยให้เลขหน้าและแผ่นกำกับไว้ด้วย

การตรวจสอบเอกสาร ปรากฏว่าเอกสารที่จังหวัดส่งมายังกรมที่ดินเป็นประจำเดือน มีสิ่งบกพร่องเป็นจำนวนมาก ซึ่งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นนอกจากเป็นเพราะความพลั้งเผลอเล็ก ๆ น้อย ๆ ของเจ้าหน้าที่ บางอย่างก็เป็นเรื่องผิดไปจากข้อกำหนดและระเบียบคำสั่งที่ทางราชการได้วางทางปฏิบัติไว้โดยชัดแจ้งแล้วซึ่งจำเป็นต้องแก้ไขหรือยกเลิกเพิกถอน อันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ราชการ กรมที่ดินและประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินนั้น ๆ และเป็นเหตุให้ต้องเสียเวลาในการทักท้วง ทำให้การปฏิบัติงานล่าช้าไม่รวดเร็วเท่าที่ควร แม้กรมที่ดินจะมีหนังสือให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทำการตรวจสอบเอกสารให้ถูกต้องก่อนส่งไปกรมที่ดินด้วยก็ตาม ก็ยังมีสิ่งบกพร่องอีกเป็นจำนวนมากซึ่งจังหวัดต้องดำเนินการตามระเบียบ ดังนี้

- ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเอาใจใส่ควบคุมการตรวจสอบเอกสารให้ถูกต้องก่อนส่งไปกรมที่ดิน และสั่งเจ้าหน้าที่ทุกคนศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับงานในหน้าที่และระเบียบคำสั่งของกรมที่ดินให้เข้าใจโดยชัดแจ้ง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๓/ว. ๓๙๖๒๘ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๙ เรื่อง การตรวจสอบเอกสารที่ดิน)

- กรมที่ดินยกเลิกการตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ ที่ส่งไปถ่ายไมโครฟิล์มทางส่วนกลางให้จังหวัดส่งเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ คัดแยกและรวบรวมเอกสารส่งกรมที่ดินพร้อมทั้งกำชับเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การพิจารณาออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ให้ใช้ความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงานตามกฎหมาย เพื่อป้องกันการเสียหายในภายหลัง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘.๓/๑๒๘๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง ยกเลิกการตรวจเอกสารของกองทะเบียนที่ดิน)

- ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามระเบียบและวัตถุประสงค์ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างรวดเร็วและถูกต้อง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘.๓/ว ๑๕๐๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๓๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว. ๗๘๔๔ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๓ เรื่อง การส่งเอกสารเพื่อถ่ายไมโครฟิล์ม)

- จังหวัดไม่ตรวจสอบเอกสารก่อนส่งไปกรมที่ดิน ซึ่งปรากฏข้อบกพร่อง เช่น ผู้สอบสวนหรือคู่กรณีไม่ลงชื่อ เจ้าพนักงานผู้จดทะเบียนไม่ลงชื่อ กรณีแบ่งแยกไม่ส่งรูปแผนที่ที่ระบุหน้าสำรวจและจำนวนที่ดิน ฯลฯ ให้จังหวัดกำกับเจ้าหน้าที่ให้ปฏิบัติตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๐/ว. ๒๕๕๕๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง การตรวจสอบและส่งเอกสารที่ดินเพื่อถ่ายไมโครฟิล์ม

๒. การเก็บเอกสารทางทะเบียนที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และสำนักงานที่ดินอำเภอ

โฉนดที่ดิน การเก็บโฉนดที่ดินรุ่นเก่า เก็บโดยการเข้าเล่ม เล่มละ ๕๐ ฉบับ โดยเรียงลำดับเลขที่ของโฉนดที่ดินจากน้อยไปหามากจนหมดอำเภอ แต่ละเล่มจะแยกเก็บเป็นแต่ละอำเภอไม่ปะปนกัน โดยวางเรียงเล่มโฉนดตามเลขที่ ทั้งนี้เพื่อสะดวกในการค้นหา (ตามคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ (ที่ ๑๑/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๔๘๒ เรื่อง การใช้แบบพิมพ์โฉนด)

โฉนดที่ดินแบบ น.ส. ๔ ง. จัดเก็บโดยเรียงเลขที่โฉนดที่ดินตามลำดับจากเลขน้อยขึ้นไปหาเลขมาก เล่มละ ๑๐๐ ฉบับ โดยปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๑๕ เรื่อง การเก็บโฉนดที่ดิน

ปัจจุบันกรมที่ดินได้ออกระเบียบ ว่าด้วยวิธีการจัดเก็บโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๙ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๒๙ กำหนดวิธีการจัดเก็บโฉนดที่ดิน การควบคุมการจัดเก็บโฉนดที่ดิน ซึ่งใช้บังคับเฉพาะการเก็บโฉนดที่ดิน แบบ น.ส. ๔ ง. น.ส. ๔ จ. และแบบใหม่ที่จะมีใช้ต่อไป

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจและตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่ามีทั้งหมดเท่าใดตรงกับบัญชีจำนวนโฉนดหรือไม่ หากชำรุดเป็นอันตราয়สูญหายให้ดำเนินการสอบสวนและสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งให้ทำคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรกำหนดตัวบุคคลที่มีสิทธิหยิบโฉนดจากที่เก็บได้ ห้ามบุคคลอื่นหยิบคั้นหรือนำโฉนดที่ดินออกจากที่เก็บโดยเด็ดขาด ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๒๖๗/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๔๑

**หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓)**

เดิม น.ส. ๓ จัดเก็บไว้ในสารบบ ร่วมกับเอกสารการจดทะเบียนอื่น ๆ ต่อมาเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๓ กระทรวงมหาดไทยเปลี่ยนหลักการว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นทะเบียนที่ดินเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน จึงให้เอา น.ส. ๓ ฉบับนั้นออกจากที่เก็บไว้ในสารบบเดิมใส่แฟ้มสันหนับ โดยจัดเก็บดังนี้

๑. ให้เก็บ น.ส. ๓ เป็นตำบล ๆ เรียงตามเลขที่ หมู่ที่ ให้เลขน้อยไว้ข้างหน้า (เนื่องจาก น.ส. ๓ (ชนิดเก่า) ต่อเลขที่จากทะเบียนการครอบครอง จึงต้องยึดหมู่ที่ดินเป็นหลัก)

๒. การเก็บให้เก็บเป็นแฟ้ม ๆ ละ ๕๐ ฉบับ และใช้วิธีเก็บโดยคว่ำหน้าลง เพื่อสะดวกแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๓. ใช้แฟ้มสปริงจับในเป็นแฟ้มเก็บแล้วเขียนเลขที่ หมู่ที่ ตำบล ไว้ที่สันแฟ้ม สำหรับ น.ส. ๓ ข. อนุโลมให้จัดเก็บเช่นเดียวกับ น.ส. ๓

**หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)**

น.ส. ๓ ก. มีลักษณะและขนาดต่างไปจาก น.ส. ๓ ธรรมดา การออก น.ส. ๓ ก. ก็มีวิธีการที่ต่างไปจากการออก น.ส. ๓ เช่น การขอต่อเลข น.ส. ๓ ก. ต่อเลขจากทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๘) ซึ่งต่อเป็นตำบลตั้งแต่เลขที่ ๑, ๒, ๓.....เรื่อย ๆ ไปจนหมดตำบลนั้น ๆ โดยให้จัดเก็บ ดังนี้

๑. ให้เก็บ น.ส. ๓ ก. เป็นตำบลเรียงตามลำดับเลขที่ ของ น.ส. ๓ จากเลขน้อยไว้ข้างหน้า

๒. การเก็บให้เก็บเป็นแฟ้ม ๆ ละ ๕๐ ฉบับ โดยใช้วิธีคว่ำหน้าลง

๓. ให้เก็บในแฟ้มเก็บ น.ส. ๓ ก. โดยเฉพาะ แล้วเขียนเลขที่ ตำบล ไว้ที่สันแฟ้ม (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๒๓๒๑๑ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๑๕)

**การจัดเก็บและรักษาสารบบโฉนดที่ดิน เอกสารทุกชนิดที่เกี่ยวกับที่ดินแต่ละแปลง เช่น ใบได้สวนฉบับเจ้าของที่ดิน (ฉบับหลวงให้ส่งกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดที่มีสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ได้จัดตั้งขึ้นตามโครงการพัฒนากรมที่ดินฯ) ส.ค. ๑ ใบจองรูปแผนที่ เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทแบ่งแยก เอกสารสัญญาต่าง ๆ บันทึกถ้อยคำและรายงานขอแก้สิ่งสำคัญต่าง ๆ เป็นต้น โดยให้เก็บเป็นรายแปลงเป็นตำบลเรียงตามหน้าสำรวจของที่ดิน ดังนี้**

๑. ให้เก็บเอกสารต่าง ๆ โดยใช้ปก ก.ท.ด. ๑๐ แล้วใช้กระดาษสีปิดเป็นเครื่องหมายเพื่อแสดงว่าเป็นที่ดินอำเภอ ตำบลใด คือ

๑.๑ เครื่องหมายอำเภอ ให้ใช้กระดาษสี อำเภอละสีไม่ซ้ำกัน ขนาดกว้าง ๓ ซม. ยาว ๖ ซม. ปิดทาบที่สันปกแฟ้มเก็บเอกสาร

๑.๒ เครื่องหมายตำบล เนื่องจากระเบียบได้กำหนดให้เก็บสารบบที่ดินเป็นรายตำบล ในอำเภอหนึ่ง ๆ นั้น เครื่องหมายตำบลของอำเภอใดให้ใช้กระดาษสีของอำเภอนั้นปิดที่สันแฟ้มเก็บเอกสาร โดยกำหนดว่าตำบลใดจะปิดกระดาษสีในตำแหน่งใด และจะต้อง

ปิดกระดาศสีในระดับเดียวกันทั้งหมด ดังนั้น ถ้าเก็บสารบบผิดตำบลจะสังเกตเห็นทันที ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาขึ้นหลายแห่งและส่วนใหญ่รับผิดชอบ เฉพาะอำเภอเดียว การให้เครื่องหมายตำบลจึงจำเป็นต้องใช้กระดาศสีละตำบล

๒. ให้เขียนเลขหน้าสำรวจของสารบบที่ดินแต่ละแปลงไว้ตรงมุมซ้ายของ ปกแฟ้มสารบบ สารบบที่ดินแปลงใดมีเอกสารมากจนไม่สามารถจะเก็บแฟ้มเดียวกันได้ให้แยก ออกเป็นตอน ๆ แฟ้มละตอน เช่น ตอนที่ ๑ ตอนที่ ๒ และตอนที่ ๓ เป็นต้น

๓. การเรียงลำดับเอกสารเข้าแฟ้มให้เรียงเอกสารที่มีมาก่อนไว้ข้างล่าง เอกสารใดที่มีมาภายหลังหรือมีการจดทะเบียนขึ้นใหม่ให้เรียงเก็บไว้ข้างบนหรือข้างหน้า ตามลำดับก่อนหลัง แล้วใช้หมุดทองเหลืองร้อยเอกสารขึ้นข้างบน

๔. การบันทึกรายการเกี่ยวกับเอกสารของที่ดินแต่ละแปลง (ย่อรายการสารบบ) ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๒๕ ไว้บนหน้าสารบบ การย่อเรื่องให้เรียงลำดับเอกสารก่อนหลัง และให้ เก็บเอกสารเข้าสารบบเป็นประจำทุกวันที่มีการจดทะเบียน (ตามคำสั่งที่ ๓/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๐๒ เรื่อง การเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน)

เอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เก็บไว้ทางสำนักงานที่ดินนั้น ต้องเก็บไว้ในที่เก็บ เอกสารโดยเฉพาะ ใส่กุญแจมีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบ และหมั่นตรวจสอบเอกสารหลักฐาน ต่าง ๆ เหล่านั้นเพื่อป้องกันการสูญหาย (ตามคำสั่ง ที่ ๑๑/๒๕๑๔ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๔)

**การจัดเก็บและรักษาสารบบ น.ส. ๓** การขอออกหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ หรือ น.ส. ๓ นั้น โดยหลักแล้วผู้ขอจะต้องมีหลักฐานการครอบครองที่ดินแปลงนั้น ซึ่งมีวิธีการขั้นตอนและมีเอกสารหลายฉบับสำหรับประกอบการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ วิธีการเก็บสารบบ น.ส. ๓ ให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. ให้เก็บเอกสารต่าง ๆ รวมไว้ในสารบบ ส.ค. ๑ (ตามคำสั่งกระทรวง มหาดไทย ที่ ๑๑๕๐/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๔๙๘ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๕๒๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๐๐) และใช้สารบัญเอกสาร (ท.อ. ๑๑) ปะหน้า โดยนำเอาเอกสารหลักฐานที่ดินแปลงนั้นเท่าที่มีอยู่มาจัดเรียงตามลำดับก่อนหลังแล้วเย็บรวม ด้วยหมุดทองเหลือง ให้เลขที่เอกสารแต่ละฉบับด้วยหมึกสีแดงที่ตอนบนของเอกสารทุกฉบับ เป็นลำดับไปจนหมด เสร็จแล้วเขียนรายการเอกสารลงในสารบัญเอกสาร เท่ากับจำนวน เอกสารที่มีอยู่ในสารบบนั้น ๆ และนำเข้าเก็บแฟ้ม ก.ท.ด. ๑๐ เรียงตามลำดับเลขที่ น.ส. ๓ เก็บเข้าแฟ้มสารบบปกแข็ง

๒. การจัดเก็บสารบบ กรณีที่ดินมีการแบ่งแยกใหม่นั้นให้เก็บเอกสารคำขอแบ่งแยก (ท.ด. ๙) รายการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน รูปแผนที่ โฉมโฉนดอำนาจของผู้โอน (ถ้ามี) ไว้ในสารบบแปลงเดิม และเก็บเอกสารเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) หนังสือสัญญาเอกสารต่าง ๆ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โฉมโฉนดอำนาจของผู้รับโอน หรือบันทึกถ้อยคำต่าง ๆ (ถ้ามี) ไว้ในสารบบที่ดินแปลงแบ่งแยกใหม่ และให้ดำเนินการตามข้อ ๑ (ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗)

การจัดเก็บและรักษาสารบบ น.ส. ๓ ก. การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ โดยรูปถ่ายทางอากาศ ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบ น.ส. ๓ ก. และให้จัดเก็บสารบบ น.ส. ๓ ก. ดังนี้

๑. การเก็บเอกสาร ให้เก็บเป็นรายแปลงตามลำดับเลขที่ของ น.ส. ๓ ก. โดยจัดเก็บเป็นตำบล ๆ ไป

๒. ให้เก็บเอกสารเป็นรายแปลง แต่ละแปลงให้ใช้ ปก ก.ท.ด. ๑๐ และให้เขียนเลขที่ของ น.ส. ๓ ก. และตำบล..... ไว้ที่มุมบนด้านซ้ายของปก ก.ท.ด. ๑๐

๓. การเรียงลำดับเอกสาร ให้เอกสารที่มีมาก่อนไว้ข้างล่าง เอกสารใดที่มีมาภายหลังหรือเพิ่งมีการจดทะเบียนขึ้นใหม่ให้เรียงเก็บไว้ข้างบนหรือข้างหน้าตามลำดับวันแก่อ่อน

๔. การบันทึกรายการ ให้ใช้สารบัญเอกสาร (ท.อ. ๑๑) ไว้ข้างหน้าการย่อเรื่อง ให้เรียงลำดับเอกสารที่มาก่อนตามความในข้อ ๓

๕. เอกสารแต่ละแปลงให้เก็บเข้าแฟ้มสารบบที่ดินเรียงตามลำดับเลขที่ของ น.ส. ๓ ก. แต่ละตำบล

๖. ที่สันแฟ้มสารบบที่ดินแต่ละแฟ้มให้เขียนให้ปรากฏว่า เก็บเอกสารของที่ดินตำบลใด ตั้งแต่เลขที่เท่าใดถึงเลขที่เท่าใด

๗. ให้หมายสีไว้ที่สันปก ก.ท.ด. ๑๐ โดยใช้ภูกันทาสี ให้เป็นเส้นตรงหรือเส้นทะแยงไว้ เพื่อจะได้รู้ได้ว่าเอกสารที่นำมาเก็บเข้าแฟ้มนั้นถูกหรือผิด

๘. ให้พนักงานที่ดินอำเภอระมัดระวังการเก็บรักษาเพื่อป้องกันการสูญหายในการนี้ควรวางระเบียบกำหนดตัวเจ้าหน้าที่ให้รับผิดชอบเกี่ยวกับการเก็บรักษาและตรวจตราไว้ด้วย (ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓/๒๕๑๕ เรื่อง การเก็บสารบบที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบ น.ส. ๓ ก.)

## บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน

วิธีการเก็บบัตรรายชื่อฯ ให้จัดเก็บในตู้เก็บบัตรโดยเฉพาะ การเก็บให้เก็บในทางตั้ง สำหรับการเรียงบัตรในตู้ใช้พยัญชนะตัวแรกของชื่อเป็นรหัสตัวแรก และเก็บบัตรตามพยัญชนะตัวแรกโดยเรียงเลขรหัสจากน้อยไปหามากตามลำดับในแต่ละลิ้นชักของตู้เก็บบัตรรายชื่อฯ สำหรับพยัญชนะที่ใช้ในการถอดรหัสจะใช้พยัญชนะภาษาไทย ๔๒ ตัว รวมกับสระอีก ๒ ตัว (ฤ ฎ) แบ่งเป็น ๗ กลุ่ม คือ

๑. ก ข ฃ ค ฅ ฆ ง
๒. จ ฉ ช ซ ฌ ญ
๓. ฎ ฏ ฐ ฑ ฒ ณ
๔. ด ต ถ ท ธ น
๕. บ ป ผ ฝ พ ฟ
๖. ภ ม ย ร ล ว (ฤ ฎ)
๗. ศ ษ ส ห อ ฮ

(ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การใช้บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน (ฉบับที่ ๓) ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๒๐)

การจัดทำบัตรรายชื่อฯ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดบางแห่งยังมีข้อบกพร่อง เช่น เขียนไม่ถูก บางฉบับไม่เป็นปัจจุบัน การจัดทำบัตรขึ้นใหม่ไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินลงลายมือชื่อในช่อง “ตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีสิทธิ” การปรับปรุงแก้ไขบัตรรายชื่อฯ ให้ปฏิบัติตามคำแนะนำวิธีตรวจสอบและปรับปรุงบัตรรายชื่อฯ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว. ๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๒๘ และ ที่ มท ๐๗๐๘/ว. ๗๒๔๓ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การจัดทำบัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน

หนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่ต้องทำบัตรรายชื่อฯ ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดินใหม่ จะต้องทำบัตรรายชื่อฯ ขึ้นใหม่ ส่วนบัตรฯ เก่าของเจ้าของที่ดินคนเดิมจะทำลาย ทั้งนี้เพื่อให้ข้อมูลเป็นปัจจุบันและตรงกับความเป็นจริง การจัดทำบัตรรายชื่อฯ ในปัจจุบันไม่ต้องจัดทำบัตรรายชื่อฯ สีฟ้า ทำเฉพาะบัตรสีเหลือง เนื่องจากกรมที่ดินได้ระงับการทำทะเบียนที่ดินด้วยคอมพิวเตอร์ จึงไม่มีความจำเป็นต้องใช้สำเนาบัตรรายชื่อฯ เพื่อรวบรวมข้อมูลที่ดินอีกต่อไป (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๑๑๐๑ และ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการใช้บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน (ฉบับที่ ๔) แก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๓๗)

## การจัดเก็บแบบแจ้งการครอบครองที่ดินและทะเบียนการครอบครองที่ดิน

การจัดเก็บแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน และทะเบียนการครอบครองที่ดิน ดำเนินการตามคำสั่ง ที่ ๑๒๔๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และให้นายอำเภอทำทะเบียนการครอบครองที่ดินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ ที่ว่าการอำเภอและให้คัดขึ้นอีกหนึ่งชุดส่งกรมที่ดิน

การออกใบจองหรือแบ่งแยกที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ลงรายการในสมุดทะเบียนการครอบครองที่ดิน และเก็บเอกสารต่าง ๆ ลงไว้ในสารบบ ส.ค. ๑ ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๑๕๐/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๘

การแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หากปรากฏว่าที่ดินแปลงใดแจ้งการครอบครองที่ดินไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงรายงานผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อขออนุมัติจำหน่าย ส.ค. ๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เรื่อง จำหน่าย ส.ค. ๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน

เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับการแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นปัจจุบันสามารถใช้เป็นข้อมูลด้านการบริหารงานที่ดิน จังหวัดต้องดำเนินการตามระเบียบ ดังนี้

๑. เมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทะเบียนที่ดินหรือมีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินจังหวัดจะต้องรายงานไปกรมที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๑๙/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๐๒ เรื่อง ให้รายงานเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดิน โดยพิจารณาปัญหาประกอบการปฏิบัติงาน คือ

- กรณีการแบ่งแยกหลายแปลง เมื่อจังหวัดรายงานเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดินแล้ว ไม่รายงานแปลงเดิมที่มีการแบ่งแยกว่าได้แบ่งแยกไปเป็นแปลงเลขที่เท่าใด (ส่วนมากจะรายงานแต่เฉพาะแปลงที่แบ่งแยกใหม่เท่านั้น)

- รายงานทะเบียนการครอบครองที่ดินของอำเภอไม่ตรงกับทะเบียนการครอบครองที่ดินทางส่วนกลางตามที่เคยรายงานไว้ เช่น เลขที่ เล่มที่ หน้า เนื้อที่ ชื่อผู้แจ้งการครอบครองไม่ตรงกัน ทำให้ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนทางส่วนกลางได้

- บางจังหวัดรายงานการออก น.ส. ๓ ก. โดยไม่รายงานการเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า ได้ออก น.ส. ๓ ก. จากหลักฐานใดทำให้ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดินได้

- บางจังหวัดส่งรายงานเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดิน ชุดสำเนา ซึ่งไม่ชัดเจน ทำให้ไม่สามารถตรวจสอบรายละเอียดได้ว่าเป็น ส.ค. ๑ เลขที่เท่าใด หมู่ใด เล่ม หน้าใด เนื้อที่เท่าใด จึงไม่สามารถแก้ไขการเปลี่ยนแปลงทะเบียนได้

- บางจังหวัดรายงานเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดิน ไม่ถูกต้อง ตามระเบียบและแบบที่กำหนด เมื่อทักท้วงไป จังหวัดแก้ไขโดยการส่งสำเนาทะเบียนการ ครอบครองที่ดินกลับมา หรือไม่แก้ไขรายงานนั้นกลับมาเลย

๒. กรณีมีการตั้ง ยุบ โอน หมู่บ้านหรือตำบลหรือเปลี่ยนแปลงอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๕๑๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๐๒

๓. ให้หมายเหตุ ส.ค. ๑ เมื่อมีการออก น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือโฉนดที่ดินแล้ว และบันทึกการเปลี่ยนแปลงในทะเบียนการครอบครองที่ดิน โดยตรวจสอบ ส.ค. ๑ ว่าเลขที่ใด มีการออกเอกสารสิทธิ์ วัน เดือน ปีใด ให้คัดลอกลงในแบบรายงานการตรวจสอบตามแบบ ที่กำหนด แล้วรายงานการตรวจสอบเพื่อจำหน่าย ส.ค. ๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๔๗๓๗ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๓๘ และ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๐/๒๔๐๘๘ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๘

สำหรับการจัดเก็บเอกสารของฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ซึ่งเดิมเอกสาร ดังกล่าวต้องส่งไปเก็บรักษาที่กรมที่ดิน โดยกองทะเบียนที่ดิน แต่เมื่อจังหวัดใดได้มีการจัดตั้ง สำนักงานที่ดินสาขาตามโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ให้ จังหวัดนั้น ๆ เป็นศูนย์รวบรวมข้อมูลการเก็บเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ของสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แทนการส่งเอกสารเหล่านั้นไปเก็บรักษาทางกรมที่ดิน โดย ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับที่ดินของสำนักงานที่ดิน จังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามโครงการพัฒนากรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดิน ทั่วประเทศ พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกาศ ณ วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔

#### ๖. การทำลายเอกสารทางทะเบียนที่ดิน

ความหมายของคำว่า “ทำลาย” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ เป็นกริยา หมายถึง อาการที่ทำให้สิ่งซึ่งเป็นกลุ่มก้อนแตกหักหรือพังกระจัดกระจาย ทำให้พัง เช่น ทำลายกำแพง ทำให้ฉิบหาย เช่น ทำลายวงศ์ตระกูล ทำให้หมดสิ้นไป เช่น ทำลายชื่อเสียง ทำลายหลักฐาน (แผลงมาจากทำลาย)

คำว่า “เอกสาร” เป็นคำนาม หมายถึง หนังสือที่เป็นหลักฐาน

ดังนั้น การทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน จึงหมายถึง การทำให้หนังสือที่เป็น หลักฐานเกี่ยวกับที่ดินหมดสิ้นไป

### หน่วยงานที่รับผิดชอบ

- กองทะเบียนที่ดิน
- สำนักงานที่ดินจังหวัด
- สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- สำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

### การทำลายเอกสาร โดยกองทะเบียนที่ดิน

เอกสารที่ต้องทำลาย ได้แก่ หลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่เก็บรักษาด้วยระบบ

#### ไมโครฟิล์ม

- เรื่องราวคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑)
- ใบไต่สวน (น.ส. ๕) ฉบับหลวง
- รายงานการเปลี่ยนแปลงตราจองเป็นโฉนดที่ดิน
- รายงานการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- คำขอรวมตราจองฯ และโฉนดที่ดิน
- รายงานขอแก้จำนวนที่ดินและเขตข้างเคียง (ท.ด. ๔๕)
- รายงานขอแก้สิ่งสำคัญต่าง ๆ (ท.ด. ๙)
- เรื่องราวคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในห้องชุด

(อ.ช. ๑๕)

เอกสารหลักฐานต่าง ๆ เมื่อดำเนินการจัดเก็บด้วยระบบไมโครฟิล์มเสร็จเรียบร้อยแล้วสามารถทำลายได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้กองจดหมายเหตุแห่งชาติ กรมศิลปากร ทราบก่อน เมื่อดำเนินการทำลายแล้วให้ส่งสำเนาเรื่อง การทำลายเอกสาร ให้แก่ กองจดหมายเหตุแห่งชาติ กรมศิลปากร ๑ ฉบับ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๒๙ และ หนังสือกรมศิลปากร ที่ ศธ ๐๗๐๓/๔๗๑๐ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๑ และหนังสือกรมศิลปากร ที่ ศธ ๐๗๐๖/๒๒๑๔ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การทำลายเอกสาร

การทำลายเอกสาร โดยสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

เอกสารที่ต้องทำลาย ได้แก่

๑. คำขอต่าง ๆ (ท.ด. ๙) และรายงานการสำรวจเขตที่ดินนำส่งผู้สอบสวน

(ร.ว. ๔๐)

๒. โฉนดทำการรังวัด (ท.ด. ๒)
๓. บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. ๘๒)
๔. โฉนดที่ดินซึ่งได้รวมโฉนดที่ดินแล้ว และตัดเก็บรักษาไว้ในสารบบที่ดิน ยกเว้นโฉนดที่ดินเก่าสมัยรัชกาลที่ ๕ และ ๖
๕. หนังสือเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการขอทราบราคาประเมินที่ดิน
๖. คำขออายัด หรือหนังสือศาล หรือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องขออายัดที่ดินไว้ เมื่อคดีถึงที่สุดแล้ว
๗. เรื่องแบ่งแยกที่ยกเลิกเรื่อง หรือที่ได้จดทะเบียนแล้ว และแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙) ซึ่งได้ลงระวางแล้ว ยกเว้นบันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔) บันทึกรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓) ให้เก็บไว้ตลอดไป
๘. เอกสารที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนของทางราชการที่ไม่เป็นปัจจุบัน เช่น หนังสือรับรองของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย รับรองว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตทางเป็นต้น
๙. เอกสารเกี่ยวกับผู้จดทะเบียนที่เป็นนิติบุคคลที่มีอยู่ทั้งหมด
๑๐. สำเนาหนังสือต่างด้าว บิดา - มารดา ของผู้ซื้อ และ บิดา - มารดาของคู่สมรสของผู้ซื้อ รวมทั้งสำเนาหนังสือต่างด้าวของบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน
๑๑. หลักฐานประกอบอื่น ๆ เช่น สำเนาหนังสือแสดงการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล หรืออื่น ๆ เฉพาะที่เกี่ยวกับเจ้าของเดิม (ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน)
๑๒. บันทึกการชี้ระวาง (ร.ว. ๑๐) หรือภาพถ่ายสำเนาโฉนดและรายการจดทะเบียน หรือรูปแผนที่ที่จำลองขึ้น ซึ่งนำมายื่นประกอบคำขอต่าง ๆ
๑๓. หนังสือรับรองว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตป่า ที่สาธารณณะ ที่ราชพัสดุ ที่วัด (เฉพาะที่มีใช้เกี่ยวกับการออกหนังสือสำคัญประเภทต่าง ๆ)
๑๔. ประกาศและหลักฐานการปิดประกาศต่าง ๆ
๑๕. หนังสือแจ้งข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘)
๑๖. บันทึกถ้อยคำต่าง ๆ (ท.ด. ๑๖)

การดำเนินการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๙ ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๒๙ และ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๑๔๓๔๔ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๘ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๕๖๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดินในสารบบที่ดิน

### เอกสารทางทะเบียนที่ดินที่ต้องเก็บรักษาไว้

เอกสารเกี่ยวกับที่ดินที่จะต้องกล่าวต่อไปนี้ เมื่อเก็บรักษาไว้มีกำหนด ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้ดำเนินการเสร็จ ให้จัดส่งไปเก็บที่กองจดหมายเหตุแห่งชาติ กรมศิลปากร ได้แก่

๑. หลักฐานการอนุมัติให้บุคคลต่างด้าวและวัดวาอารามได้มาซึ่งที่ดินพร้อมเรื่องเดิม
๒. เรื่องพิพาทต่าง ๆ ที่ข้อพิพาทยุติแล้ว ให้เริ่มนับอายุการเก็บรักษาตั้งแต่วันที่ข้อพิพาทยุติ

๓. เอกสารที่จัดทำขึ้นก่อนตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ตราจอง โฉนดตราจอง และโฉนดเก่าสมัยรัชกาลที่ ๕ - ๖ ที่ชำรุดและได้เปลี่ยนโฉนดใหม่แล้ว หรือที่ได้นำมารวมโฉนดและตัดเก็บไว้ในสารบบ

### เอกสารเกี่ยวกับที่ดินที่จะต้องเก็บรักษาไว้ในสารบบตลอดไปไม่ทำลาย ได้แก่

๑. บันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔) บันทึกกรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓)
๒. ท.ด. ๑ แปลงแบ่งแยกและแปลงคงเหลือที่เก็บไว้ในสารบบ
๓. หนังสือสัญญาต่าง ๆ

### ๗. การขอตรวจสอบ ขอดัด หรือถ่ายเอกสารทางทะเบียนที่ดิน

โดยปกติหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน อนุญาตให้ขอตรวจและคัดได้ยกเว้นเอกสารที่ทางราชการสงวนเป็นความลับ และบันทึกความเห็นของเจ้าหน้าที่ ที่เสนอให้พิจารณากันภายในวงราชการ โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๐๐

การอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ถ่ายเอกสารที่มีลายมือชื่อ ของเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณีที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ การขอดูหรือคัดเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับประชาชนและไม่ต้องห้ามตามคำสั่งควรอนุญาตให้ขอดู ขอดัด ผู้ขอไม่ต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหรือเอกสารนั้น ให้ผู้ขอยื่นคำขอทุกรายอย่าให้มีการตรวจคัดหรือถ่ายเอกสารโดยมิได้ยื่นคำขอเป็นอันขาด ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๐๖๘๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๑๔ เรื่อง การขอถ่ายเอกสารและการขอดัดสิ่งสำคัญ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๓๑๐๐๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๑๔ เรื่อง ขอดูและขอดัดเอกสาร หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๒๖๗ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๒๕ เรื่อง ขอดูและขอดัดหรือขอถ่ายเอกสาร หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๓๗๘๖๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ เรื่อง ขอดูและขอดัดหรือขอถ่ายเอกสาร

## ใบแทรก

### การจดทะเบียนจำนอง

#### ประเภทจำนอง กรมที่ดินวางระเบียบปฏิบัติเพิ่มเติมดังนี้

- เรื่อง กองทุนรวมรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๑๖๑ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๑)
- เรื่อง ลงราคาประเมินที่ดินในคำขอจดทะเบียน (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) และหนังสือสัญญาจำนอง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๔๙๗ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๑)
- เรื่อง การจดทะเบียนจำนอง กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๔๒ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๕๕๙ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๒ ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๖๗๐ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๔๓)

#### ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงดังนี้

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนอง เรียกเก็บร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับกรณี ที่องค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ บริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกา จัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อ สหกรณ์สังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียนเรียกเก็บ ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท การจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟู ความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาดภัย หรือมหันตภัยอื่น ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้ถือเอาจำนวนทุนทรัพย์จำนอง ที่คู่สัญญาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๘๐๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๔๑)

#### ค่าธรรมเนียมประเภทโอนสิทธิการรับจำนอง เพิ่มเติมดังนี้

- กรณีสถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของ บริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบัน การเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นผู้ขอจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ)

- การโอนและรับโอนสิทธิจำนอง บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บบส.) และบุคคลที่เกี่ยวข้องได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๔๙๐ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๑ บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและคู่กรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๘๐๓ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๔๑)

## การจดทะเบียนเช่า

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า เพิ่มเติมดังนี้

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดให้ค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันตามจำนวนที่คู่กรณีแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนเช่า (ตามหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๑๕๙ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๔๒)

## การจดทะเบียนภาระจำยอม

อากรแสตมป์ในการจดทะเบียนภาระจำนอง แก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

การจดทะเบียนภาระจำยอมโดยมีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่คู่กรณีจ่ายให้แก่กันในวันจดทะเบียนตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ในกรณีมีจำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐๐ บาทขึ้นไป ทุก ๒๐๐ หรือเศษของ ๒๐๐ บาท ต้องปิดอากรแสตมป์ ๑ บาท ไม่ต้องคำนึงว่ากรณีดังกล่าวจะมีการชำระค่าตอบแทนกันเป็นรายปีต่อไป หรือมีกำหนดเวลาตามสัญญาชัดเจนหรือไม่ หากมีการชำระค่าตอบแทนกันเมื่อใดผู้ออกไปรับต้องปิดอากรแสตมป์เพิ่มขึ้นตามอัตราที่กฎหมายกำหนด ซึ่งกรมสรรพากรมีอำนาจตรวจสอบตามกฎหมายต่อไป (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑ และที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๒๘๔ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๔๓)

# กอนงนิตินการ

หน้าว่าง

## สารบัญ

	หน้า
หมวดที่ ๑ ประเภทของกฎหมาย	๓๑๑
- กฎหมายแม่บท	๓๑๑
- กฎหมายลำดับรอง	๓๑๒
หมวดที่ ๒ กระบวนการตรากฎหมาย	๓๑๔
- พระราชบัญญัติ	๓๑๔
- พระราชกำหนด	๓๑๕
- พระราชกฤษฎีกา	๓๒๐
- กฎกระทรวง	๓๒๐
- ข้อบังคับ ประกาศ หรือระเบียบ	๓๒๑
หมวดที่ ๓ การดำเนินคดี	๓๒๒
- การดำเนินคดีอาญา	๓๒๒
- การดำเนินคดีแพ่ง	๓๒๕
หมวดที่ ๔ ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่	๓๔๒
- กรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก	๓๔๒
- กรณีเจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐ	๓๔๔

หน้าว่าง

## หมวดที่ ๑

## ประเภทของกฎหมาย

กฎหมายสามารถแบ่งออกตามฐานะและวิธีการตราเป็นกฎหมายได้ ๒ ประเภท คือ กฎหมายแม่บท และกฎหมายลำดับรอง

**กฎหมายแม่บท** คือ กฎหมายที่มีสภาพบังคับในตัวเอง ตราขึ้นโดยกระบวนการที่กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ ได้แก่

๑. **รัฐธรรมนูญ** เป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศ บทบัญญัติใดของกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับจะขัดหรือแย้งรัฐธรรมนูญไม่ได้ ถ้าขัดหรือแย้งบทบัญญัตินั้นเป็นอันใช้บังคับไม่ได้ รัฐธรรมนูญมีบทบัญญัติในเรื่องสำคัญ ๆ หลายประการ เช่น พระมหากษัตริย์ สิทธิ เสรีภาพ และหน้าที่ของชนชาวไทย แนวนโยบายพื้นฐานของรัฐ รัฐสภา คณะรัฐมนตรี ศาล และการปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น

๒. **ประมวลกฎหมาย** เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นโดยรวบรวมบทบัญญัติของกฎหมายที่เป็นเรื่องเดียวกัน แต่กระจัดกระจายกันอยู่ นำมาจัดหมวดหมู่ วางหลักเกณฑ์ให้สอดคล้องต่อเนื่องกัน โดยในปัจจุบันประเทศไทยมีประมวลกฎหมายรวมทั้งสิ้น ๗ ฉบับ คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายอาญา ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลรัษฎากร และประมวลกฎหมายอาญาทหาร

๓. **พระราชบัญญัติ** เป็นกฎหมายที่คณะรัฐมนตรีหรือสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรเสนอ โดยผ่านความเห็นชอบของรัฐสภา ในการตราพระราชบัญญัตินั้นโดยทั่วไปสามารถกำหนดเรื่องต่าง ๆ ตามหลักการที่ประสงค์จะให้ผลบังคับในสังคมได้ทุกเรื่อง มีข้อจำกัดเพียงแต่ต้องไม่ขัดแย้งกับรัฐธรรมนูญ และไม่ควรถัดแย้งกับบทกฎหมายอื่น เว้นแต่ต้องการให้เป็นกฎหมายเฉพาะยกเว้นจากกฎหมายที่มีอยู่แล้ว ทั้งนี้ กระบวนการตราพระราชบัญญัติได้กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๙๒ ถึงมาตรา ๙๔ และมาตรา ๑๖๙ ถึงมาตรา ๑๗๔ เช่น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้น

๔. **พระราชกำหนด** เป็นกฎหมายที่ฝ่ายบริหารเป็นผู้ตราออกใช้มีผลเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติ แต่การตราพระราชกำหนดจะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่รัฐธรรมนูญกำหนดไว้ เช่น เรื่องเกี่ยวกับการเงินที่มีความจำเป็นเร่งด่วนต้องตรากฎหมายใช้บังคับ เป็นต้น และ

เมื่อใช้บังคับแล้วจะต้องนำมาขอความเห็นชอบจากรัฐสภาอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ กระบวนการตราพระราชกำหนดได้บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๒๑๘ ถึงมาตรา ๒๒๐ เช่น พระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ เป็นต้น

**กฎหมายลำดับรอง<sup>๑</sup>** คือ กฎหมายที่ปกติจะไม่มีสภาพบังคับในตัวเอง แต่จะต้องอาศัยอำนาจของกฎหมายแม่บทที่ให้อำนาจออกกฎหมายลำดับรองนั้น เหตุผลที่จำเป็นต้องมีกฎหมายลำดับรอง เนื่องจากกฎหมายแม่บทไม่สามารถเขียนรายละเอียดทุกเรื่องลงไว้ในพระราชบัญญัติได้ครบถ้วน ฉะนั้นสิ่งต่าง ๆ ที่เป็นรายละเอียดในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติกำหนดไว้ก็จะให้มีการออกกฎหมายลำดับรองขึ้นใช้บังคับ รวมทั้งกรณีที่ต้องการให้กฎหมายสามารถยืดหยุ่นปรับใช้ได้กับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในอนาคตก็จะกำหนดให้เรื่องนั้น ๆ เป็นไปตามที่กฎหมายลำดับรองกำหนดขึ้นไว้ ด้วยเหตุนี้หลักเกณฑ์ในการตรากฎหมายลำดับรองเหล่านี้จึงถูกจำกัดต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายแม่บทที่ให้อำนาจออกกฎหมายลำดับรอง และกฎหมายอื่น ๆ ที่มีฐานะสูงกว่า และบทบัญญัติในกฎหมายลำดับรองจะต้องอยู่ในกรอบหรือขอบเขตตามกฎหมายแม่บทนั้นด้วย จะกำหนดภาระหน้าที่ขึ้นใหม่หรือตัดทอนสิทธิเสรีภาพของประชาชนไม่ได้

กฎหมายลำดับรองอาจแบ่งได้เป็นหลายประเภทตามความมุ่งหมายและวิธีการตราขึ้นใช้บังคับ คือ

๑. **พระราชกฤษฎีกา** เป็นกฎหมายลำดับรองที่ฝ่ายบริหารเป็นผู้ตราขึ้นแต่ยังอยู่ในพระราชอำนาจของพระมหากษัตริย์โดยจะต้องนำทูลเกล้าทูลกระหม่อมเพื่อทรงลงพระปรมาภิไธยเสียก่อน จึงจะใช้บังคับได้ ทั้งนี้ ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๒๒๑ พระราชกฤษฎีกาอาจตราขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามรัฐธรรมนูญโดยตรง เพื่อกำหนดกิจการในวงการของรัฐบาลหรือกำหนดกิจการของรัฐสภา หรืออาจตราขึ้นโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายแม่บทคือพระราชบัญญัติหรือพระราชกำหนด โดยปกติพระราชกฤษฎีกาจะเป็นการกำหนดในเรื่องสำคัญ ๆ เกี่ยวกับขอบเขตการใช้บังคับกฎหมาย เช่น การกำหนดสถานที่ที่จะใช้กฎหมาย หรือกำหนดกิจการหนึ่งกิจการใดโดยเฉพาะที่เห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญ เป็นต้น

๒. **กฎกระทรวง** เป็นกฎหมายลำดับรองที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติที่ให้อำนาจออกกฎกระทรวงนั้นเป็นผู้ตราขึ้น อย่างไรก็ตามกฎกระทรวงจะต้อง

<sup>๑</sup> กฎหมายลำดับรอง เป็นคำเฉพาะที่ใช้ในหนังสือและเอกสารทางกฎหมายทั่วไป โปรดดู ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนาคานต์ กฎหมายวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง, กรุงเทพมหานคร : จีระวิชาการพิมพ์, ๒๕๔๐ หน้า ๑๒๗, สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา คู่มือการศึกษาวิชากฎหมายปกครอง, กรุงเทพมหานคร : จีระวิชาการพิมพ์, ๒๕๔๐ หน้า ๔๑, สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กฎหมายไทย เล่ม ก - ข, กรุงเทพมหานคร : มงคลการพิมพ์, ๒๕๑๖ หน้า ๑๔

นำเสนอคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบเสียก่อนจึงจะใช้บังคับได้ กฎกระทรวงจะเป็นการกำหนดรายละเอียดวิธีปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายแม่บทกำหนดไว้ เช่น กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กฎกระทรวงออกตามความประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติข้างรังวัดเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้น

๓. **ข้อบังคับ ประกาศ หรือระเบียบ** เป็นกฎหมายลำดับรองที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติที่ให้อำนาจออกข้อบังคับ ประกาศ หรือระเบียบนั้น แต่ในหลายกรณีกฎหมายแม่บทก็กำหนดให้องค์กรอื่นซึ่งเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านเป็นผู้ออกใช้บังคับได้เองด้วย ส่วนใหญ่ของข้อบังคับ ประกาศ หรือระเบียบจะเป็นการกำหนดรายละเอียดประกอบกฎหมายหรือเรื่องที่เป็นเทคนิควิชาการหรือเรื่องที่อาจผันแปรได้ง่าย เช่น ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น อย่างไรก็ตามอาจแบ่งประเภทของกฎหมายได้อีกลักษณะหนึ่ง คือ กฎหมายทั่วไปกับกฎหมายพิเศษหรือกฎหมายเฉพาะ<sup>๒</sup>

กฎหมายทั่วไป เป็นกฎหมายที่บังคับแก่บุคคลโดยทั่วไปหรือไม่จำกัดสถานที่หรือท้องถิ่น หรือไม่จำกัดเวลา เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ ว่าด้วยทรัพย์สิน เป็นต้น กฎหมายพิเศษหรือกฎหมายเฉพาะ เป็นกฎหมายที่บังคับเฉพาะบุคคลบางประเภทเฉพาะบางเรื่องบางท้องถิ่น เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น

ประโยชน์ในการแบ่งประเภทกฎหมายลักษณะนี้เพื่อช่วยในการใช้หรือตีความกฎหมาย กล่าวคือ หากพบกฎหมายสองบทซึ่งเป็นเรื่องเดียวกัน และสามารถแยกกฎหมายหนึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะหรือกฎหมายพิเศษ และอีกกฎหมายหนึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปแล้ว ก็จะต้องใช้กฎหมายเฉพาะหรือกฎหมายพิเศษบังคับ เพราะมีสภาวะตีความกฎหมายที่ว่า “หลักกฎหมายเฉพาะหรือกฎหมายพิเศษยกเลิกหรือมาก่อนกฎหมายทั่วไป”

นอกจากสภาวะตีความกฎหมายดังกล่าวแล้ว ยังมีสภาวะตีความกฎหมายหรือหลักกฎหมายทั่วไปที่ควรทราบเพื่อนำไปใช้ในการตีความกฎหมาย เช่น “กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง” “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” “ผู้ที่มาศาลต้องมีอะไหล่” “บุคคลจะปฏิเสธว่าไม่รู้กฎหมายไม่ได้” “ไม่มีผลความผิดถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้” “ผู้สุจริตด้วยกัน ผู้ประมาทเลินเล่อย่อมเป็นผู้เสียเปรียบ” “ความยินยอมทำให้ไม่เป็นความเสียหาย” “วัตถุพยานด้วยตัวของมันเอง” “ผู้ทำการโดยผู้อื่นถือว่าทำด้วยตนเอง” เป็นต้น

<sup>๒</sup> สมยศ เชื้อไทย คู่มือศึกษากฎหมายวิชากฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป, กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เจริญผล, ๒๕๓๔, หน้า ๙๖ - ๙๗

## หมวดที่ ๒

## กระบวนการตรากฎหมาย

## ๑. พระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติจะตราขึ้นเป็นกฎหมายได้ก็แต่โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา (มาตรา ๙๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

## ๑.๑ การเสนอร่างพระราชบัญญัติ

กระทำได้ ๓ วิธี คือ

วิธีที่ ๑ โดยคณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ

วิธีที่ ๒ โดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร เป็นผู้เสนอ

- ร่างพระราชบัญญัติที่สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรเสนอ ต้องให้พรรคการเมืองที่ตนสังกัดมีมติให้เสนอได้ และมีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรของพรรคนั้นรับรองไม่น้อยกว่า ๒๐ คน

- ถ้าเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจะเสนอได้ก็ต่อเมื่อมีคำรับรองของนายกรัฐมนตรี

ร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน หมายถึง ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อความต่อไปนี้ทั้งหมด หรือแต่เพียงข้อใดข้อหนึ่ง

๑. การตั้งขึ้น ยกเลิก ลด เปลี่ยนแปลง แก้ไข ผ่อนหรือวางระเบียบการบังคับอันเกี่ยวกับภาษีหรืออากร

๒. การจัดสรร รับ รักษาหรือจ่ายเงินแผ่นดิน หรือการโอนงบประมาณรายจ่ายของแผ่นดิน

๓. การกู้เงิน การค้ำประกัน หรือการใช้เงินกู้

๔. เงินตรา

ในกรณีที่เป็นที่สงสัยว่าร่างพระราชบัญญัติใดเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงินที่จะต้องมีการรับรองของนายกรัฐมนตรีหรือไม่ ให้เป็นอำนาจของที่ประชุมร่วมกันของประธานสภาผู้แทนราษฎรและประธานคณะกรรมการการสามัญของสภาผู้แทนราษฎรทุกคณะเป็นผู้วินิจฉัย

(มาตรา ๑๖๙ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

**วิธีที่ ๓** ผู้มีสิทธิเลือกตั้งไม่น้อยกว่า ๕๐,๐๐๐ คน เข้าชื่อร้องขอต่อประธานรัฐสภาเพื่อให้พิจารณากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิ เสรีภาพของชนชาวไทย และแนวนโยบายพื้นฐานแห่งรัฐได้ โดยต้องจัดทำร่างพระราชบัญญัติเสนอมาด้วย ทั้งนี้หลักเกณฑ์และวิธีการเข้าชื่อรวมทั้งการตรวจสอบให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ แต่การเสนอร่างพระราชบัญญัติโดยวิธีนี้มีบทเฉพาะกาลมิให้นำมาใช้บังคับจนกว่าจะมีการตรากฎหมายอนุวัติการให้เป็นไปตามบทบัญญัติดังกล่าว ซึ่งต้องไม่เกิน ๒ ปีนับแต่วันประกาศใช้รัฐธรรมนูญนี้ (วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๐)

(มาตรา ๑๗๐ และมาตรา ๓๓๕ (๔) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

### ๑.๒ การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติของสภาผู้แทนราษฎร

สภาผู้แทนราษฎรจะพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเป็น ๓ วาระตามลำดับ คือ

**วาระที่ ๑** สภาจะพิจารณาและลงมติว่าจะรับหลักการหรือไม่รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติ ถ้าสภาไม่รับหลักการร่างพระราชบัญญัตินั้นก็ตกไป แต่หากสภารับหลักการ สภาก็จะพิจารณาในวาระที่ ๒ ต่อไป

**วาระที่ ๒** เป็นการพิจารณาในรายละเอียด ปกติจะพิจารณาโดยกรรมาธิการที่สภาตั้ง สมาชิกท่านใดเห็นว่ามีข้อความหรือถ้อยคำใดในร่างพระราชบัญญัตินั้นควรแก้ไขเพิ่มเติม ก็สามารถเสนอคำแปรญัติต่อประธานคณะกรรมาธิการภายในเวลาที่กำหนด โดยเริ่มพิจารณาตั้งแต่ชื่อร่าง คำปรารภ แล้วพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา และเมื่อคณะกรรมาธิการพิจารณาเสร็จแล้วก็จะเสนอสภาพิจารณาต่อไป

**วาระที่ ๓** เมื่อสภาพิจารณาในวาระที่ ๒ เสร็จแล้ว สภาจะลงมติในวาระที่ ๓ ว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบเท่านั้น โดยไม่มีการอภิปราย หากสภาไม่เห็นชอบร่างพระราชบัญญัตินั้นก็ตกไป แต่หากสภาเห็นชอบ ประธานสภาผู้แทนราษฎรก็จะเสนอร่างพระราชบัญญัตินั้นต่อวุฒิสภาเพื่อพิจารณาต่อไป

### ๑.๓ กรณีสภาผู้แทนราษฎรไม่เห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีระบุไว้ในการแถลงนโยบาย

ถ้าสภาผู้แทนราษฎรลงมติในวาระที่ ๑ หรือวาระที่ ๓ ไม่ให้ความเห็นชอบกับร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีระบุไว้ในนโยบายที่แถลงต่อรัฐสภาว่าจำเป็นต่อการบริหารราชการแผ่นดิน และคะแนนเสียงที่ไม่ให้ความเห็นชอบไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ คณะรัฐมนตรีอาจขอให้รัฐสภาประชุมร่วมกันเพื่อมีมติอีกครั้งหนึ่ง หากรัฐสภามีมติให้ความเห็นชอบ ให้ตั้งบุคคลซึ่งเป็นหรือมิได้เป็นสมาชิกของแต่ละสภามีจำนวนเท่ากันตามที่คณะรัฐมนตรีเสนอ ประกอบกันเป็นคณะกรรมาธิการร่วมกันของรัฐสภาเพื่อพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัตินั้น และให้คณะกรรมการร่วมกันของรัฐสภารายงานและเสนอร่างพระราชบัญญัติที่ได้พิจารณาแล้วต่อรัฐสภา ถ้ารัฐสภามีมติเห็นชอบด้วยร่างพระราชบัญญัตินั้น ให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายภายใน ๒๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับร่างพระราชบัญญัตินั้นจากรัฐสภาเพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

(มาตรา ๙๓ และมาตรา ๑๗๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

#### ๑.๔ การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติของวุฒิสภา

วุฒิสภาจะพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเป็น ๓ วาระเช่นเดียวกัน

วาระที่ ๑ วุฒิสภาจะพิจารณาและลงมติว่าจะเห็นชอบด้วยกับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัตินั้นหรือไม่เห็นชอบด้วยกับสภาผู้แทนราษฎร

วาระที่ ๒ วุฒิสภาจะพิจารณาร่างพระราชบัญญัติโดยคณะกรรมการที่สภาตั้งหรือกรรมการเต็มสภา ซึ่งมีขั้นตอนการพิจารณา การแปรญัตติเช่นเดียวกับการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร

วาระที่ ๓ ให้ที่ประชุมลงมติว่าเห็นชอบด้วยหรือไม่เห็นชอบด้วยกับสภาผู้แทนราษฎร หรือถ้าในการพิจารณาในวาระที่ ๒ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติ ก็ให้ที่ประชุมลงมติว่าให้แก้ไขเพิ่มเติมหรือไม่แก้ไขเพิ่มเติม

#### ๑.๕ กรณีวุฒิสภาเห็นชอบด้วยกับสภาผู้แทนราษฎร

ถ้าวุฒิสภาลงมติในวาระที่ ๓ เห็นชอบด้วยกับสภาผู้แทนราษฎรโดยไม่มีการแก้ไข ก็ถือว่าร่างพระราชบัญญัตินั้นได้รับความเห็นชอบจากรัฐสภาแล้ว ให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายภายใน ๒๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับร่างพระราชบัญญัตินั้นจากรัฐสภาเพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

(มาตรา ๙๓ และมาตรา ๑๗๕ (๑) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

อนึ่ง ถ้าวุฒิสภาพิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่สภาผู้แทนราษฎรเสนอไม่เสร็จภายใน ๖๐ วัน หรือในกรณีเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงินวุฒิสภาพิจารณาไม่เสร็จภายใน ๓๐ วัน ให้ถือว่าวุฒิสภาได้ให้ความเห็นชอบในร่างพระราชบัญญัตินั้น เว้นแต่วุฒิสภาจะได้ลงมติให้ขยายเวลาออกไปเป็นกรณีพิเศษซึ่งต้องไม่เกิน ๓๐ วัน โดยกำหนดวันดังกล่าวให้หมายถึงวันในสมัยประชุม และให้เริ่มนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินั้นมาถึงวุฒิสภา

(มาตรา ๑๗๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

### ๑.๖ กรณีวุฒิสภาไม่เห็นชอบด้วยกับสภาผู้แทนราษฎร

ถ้าวุฒิสภาลงมติในวาระที่ ๑ หรือวาระที่ ๓ ไม่เห็นชอบด้วยกับสภาผู้แทนราษฎร ก็ให้ยับยั้งร่างพระราชบัญญัตินั้นไว้ก่อน และส่งร่างพระราชบัญญัตินั้นคืนให้สภาผู้แทนราษฎร สภาผู้แทนราษฎรจะยกขึ้นพิจารณาใหม่ได้ต่อเมื่อเวลา ๑๘๐ วันได้ล่วงพ้นไปนับแต่วันที่วุฒิสภาส่งร่างพระราชบัญญัตินั้นคืนให้สภาผู้แทนราษฎร ถ้าในการพิจารณาใหม่สภาผู้แทนราษฎรลงมติยืนยันร่างเดิมด้วยคะแนนเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ของสภาผู้แทนราษฎรแล้ว ให้ถือว่าร่างพระราชบัญญัตินั้นเป็นอันได้รับความเห็นชอบของรัฐสภา และให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายภายใน ๒๐ วันนับแต่วันที่ได้รับร่างพระราชบัญญัตินั้นจากรัฐสภา เมื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

แต่ถ้าร่างพระราชบัญญัติที่ยับยั้งเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน สภาผู้แทนราษฎรอายกร่างพระราชบัญญัตินั้นขึ้นพิจารณาใหม่ได้ทันที และถ้าสภาผู้แทนราษฎรลงมติยืนยันร่างเดิมด้วยคะแนนเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ของสภาผู้แทนราษฎรแล้ว ให้ถือว่าร่างพระราชบัญญัตินั้นเป็นอันได้รับความเห็นชอบของรัฐสภา และให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายภายใน ๒๐ วันนับแต่วันที่ได้รับร่างพระราชบัญญัตินั้นจากรัฐสภา เพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

(มาตรา ๙๓ มาตรา ๑๗๕ (๒) และมาตรา ๑๗๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

### ๑.๗ กรณีวุฒิสภาแก้ไขเพิ่มเติม

ถ้าวุฒิสภาได้แก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติที่สภาผู้แทนราษฎรได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ก็ให้ส่งร่างพระราชบัญญัติตามที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้นไปยังสภาผู้แทนราษฎร

- ถ้าสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายภายใน ๒๐ วันนับแต่วันที่ได้รับร่างพระราชบัญญัตินั้นจากรัฐสภาเพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

- ถ้าสภาผู้แทนราษฎรไม่เห็นชอบด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติม ให้แต่ละสภาตั้งบุคคลซึ่งเป็นหรือมิได้เป็นสมาชิกแห่งสภานั้น ๆ มีจำนวนเท่ากันตามที่สภาผู้แทนราษฎรกำหนดประกอบเป็นคณะกรรมการร่วมกันเพื่อพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินั้น และให้คณะกรรมการร่วมกันรายงานและเสนอร่างพระราชบัญญัติที่คณะกรรมการร่วมกันได้พิจารณา

แล้วต่อสภาทั้งสอง ถ้าสภาทั้งสองต่างเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติที่คณะกรรมการ  
ร่วมกันได้พิจารณาแล้ว ให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายภายใน ๒๐ วันนับแต่  
วันที่ได้รับร่างพระราชบัญญัตินั้นจากรัฐสภา เพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และ  
เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

แต่ถ้าสภาใดสภาหนึ่งไม่เห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติที่คณะกรรมการ  
ร่วมกันพิจารณาเสร็จแล้ว ก็ให้ยับยั้งร่างพระราชบัญญัตินั้นไว้ก่อน สภาผู้แทนราษฎรจะยกขึ้น  
พิจารณาใหม่ได้ต่อเมื่อเวลา ๑๘๐ วันได้ล่วงพ้นไปนับแต่วันที่สภาใดสภาหนึ่งไม่เห็นชอบด้วย  
ถ้าในการพิจารณาใหม่สภาผู้แทนราษฎรลงมติยืนยันร่างเดิมด้วยคะแนนเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง  
ของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ของสภาผู้แทนราษฎรแล้ว ให้ถือว่าร่างพระราชบัญญัตินั้น  
เป็นอันได้รับความเห็นชอบของรัฐสภา และให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวาย  
ภายใน ๒๐ วันนับแต่วันที่ได้รับร่างพระราชบัญญัตินั้นจากรัฐสภา เพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลง  
พระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

แต่ถ้าร่างพระราชบัญญัติที่ยับยั้งเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน สภา  
ผู้แทนราษฎรอาจยกร่างพระราชบัญญัตินั้นขึ้นพิจารณาใหม่ได้ทันที และถ้าสภาผู้แทนราษฎร  
ลงมติยืนยันร่างเดิมด้วยคะแนนเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ของ  
สภาผู้แทนราษฎรแล้ว ให้ถือว่าร่างพระราชบัญญัตินั้นเป็นอันได้รับความเห็นชอบของรัฐสภา  
และให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายภายใน ๒๐ วันนับแต่วันที่ได้รับร่าง  
พระราชบัญญัตินั้นจากรัฐสภา เพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

(มาตรา ๙๓ มาตรา ๑๗๕ (๓) และมาตรา ๑๗๖ ของรัฐธรรมนูญแห่ง  
ราชอาณาจักรไทย)

#### ๑.๘ กรณีที่พระมหากษัตริย์ไม่ทรงเห็นชอบด้วย

ร่างพระราชบัญญัติใดพระมหากษัตริย์ไม่ทรงเห็นชอบด้วย และพระราชทาน  
คืนมายังรัฐสภา หรือเมื่อพ้น ๙๐ วันแล้วไม่ได้พระราชทานคืนมา รัฐสภาจะต้องปรึกษา  
ร่างพระราชบัญญัตินั้นใหม่ ถ้ารัฐสภามีมติยืนยันตามเดิมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๒ ใน ๓  
ของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ของทั้งสองสภาแล้ว ให้นายกรัฐมนตรีนำร่างพระราชบัญญัติ  
นั้นขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายอีกครั้งหนึ่ง เมื่อพระมหากษัตริย์มิได้ทรงลงพระปรมาภิไธย  
พระราชทานคืนมาภายใน ๓๐ วัน ให้นายกรัฐมนตรีนำพระราชบัญญัตินั้นประกาศในราชกิจจา-  
นุเบกษา ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้เสมือนหนึ่งว่าพระมหากษัตริย์ได้ทรงลงพระปรมาภิไธยแล้ว

(มาตรา ๙๔ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

### ๑.๕ กรณีที่อายุของสภาผู้แทนราษฎรสิ้นสุดลงหรือมีการยุบสภาผู้แทนราษฎร

กรณีที่อายุของสภาผู้แทนราษฎรสิ้นสุดลงหรือมีการยุบสภาผู้แทนราษฎร ร่างพระราชบัญญัติที่พระมหากษัตริย์ไม่ทรงเห็นชอบด้วย หรือเมื่อพ้น ๙๐ วันแล้วมิได้พระราชทานคืนมา ให้เป็นอันตกไป

ในกรณีที่อายุของสภาผู้แทนราษฎรสิ้นสุดลงหรือมีการยุบสภาผู้แทนราษฎร ภายหลังจากการเลือกตั้งสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรอันเป็นการเลือกตั้งทั่วไป รัฐสภา สภาผู้แทนราษฎร หรือวุฒิสภา แล้วแต่กรณี จะพิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่รัฐสภายังมิได้ให้ความเห็นชอบต่อไปได้ ถ้าคณะรัฐมนตรีที่ตั้งขึ้นใหม่ภายหลังจากการเลือกตั้งทั่วไปร้องขอภายใน ๖๐ วันนับแต่วันเรียกประชุมรัฐสภาครั้งแรกหลังจากการเลือกตั้งทั่วไป และรัฐสภามีมติเห็นชอบด้วย แต่ถ้าคณะรัฐมนตรีมิได้ร้องขอภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ร่างพระราชบัญญัตินั้นเป็นอันตกไป

(มาตรา ๑๗๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

## ๒. พระราชกำหนด

### ๒.๑ การตราพระราชกำหนด

การตราพระราชกำหนดกระทำได้ ๒ กรณี

*กรณีแรก* เมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นว่าเป็นกรณีฉุกเฉินที่มีความจำเป็นรีบด่วนอันมิอาจจะหลีกเลี่ยงได้ และเพื่อประโยชน์ในอันที่จะรักษาความปลอดภัยของประเทศ ความปลอดภัยสาธารณะ ความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ หรือป้องปัดภัยพิบัติสาธารณะ

(มาตรา ๒๑๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

*กรณีที่สอง* ในระหว่างสมัยประชุมรัฐสภา ถ้าคณะรัฐมนตรีมีความจำเป็นต้องมีกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากรหรือเงินตราซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาโดยด่วนและลับเพื่อรักษาประโยชน์ของแผ่นดิน

(มาตรา ๒๒๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

โดยนายกรัฐมนตรีจะนำพระราชกำหนดขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายเพื่อทรงลง พระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว พระราชกำหนดนั้นให้ใช้บังคับได้ตั้งเช่นพระราชบัญญัติ

### ๒.๒ การเสนอพระราชกำหนดต่อรัฐสภา

ในการประชุมรัฐสภาคราวต่อไป ให้คณะรัฐมนตรีเสนอพระราชกำหนดนั้นต่อรัฐสภาเพื่อพิจารณาโดยไม่ชักช้า ถ้าอยู่นอกสมัยประชุมและการรอการเปิดสมัยประชุมสามัญ

จะเป็นการชักช้า คณะรัฐมนตรีต้องดำเนินการให้มีการเรียกประชุมรัฐสภาสมัยวิสามัญเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติพระราชกำหนดโดยเร็ว สำหรับกรณีการตราพระราชกำหนดในกรณีที่สอง ตามมาตรา ๒๒๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จะต้องนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรภายใน ๓ วัน นับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

- ถ้าสภาผู้แทนราษฎรไม่อนุมัติหรือสภาผู้แทนราษฎรอนุมัติแต่วุฒิสภาไม่อนุมัติ และสภาผู้แทนราษฎรยืนยันการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่มากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ของสภาผู้แทนราษฎร ให้พระราชกำหนดนั้นตกไป แต่ทั้งนี้ไม่กระทบกระเทือนกิจการที่ได้เป็นไปในระหว่างที่ใช้พระราชกำหนดนั้น หากพระราชกำหนดดังกล่าวมีผลเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกบทบัญญัติแห่งกฎหมายใด และพระราชกำหนดนั้นต้องตกไป ให้บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิก มีผลใช้บังคับต่อไปนับแต่วันที่การไม่อนุมัติพระราชกำหนดนั้นมีผล

- ถ้าสภาผู้แทนราษฎรและวุฒิสภาอนุมัติพระราชกำหนดนั้น หรือถ้าวุฒิสภาไม่อนุมัติและสภาผู้แทนราษฎรยืนยันการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ของสภาผู้แทนราษฎร ให้พระราชกำหนดนั้นมีผลใช้บังคับเป็นพระราชบัญญัติต่อไป

การอนุมัติหรือไม่อนุมัติพระราชกำหนด ให้นายกรัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา ในกรณีไม่อนุมัติ ให้มีผลตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (มาตรา ๒๑๘ และมาตรา ๒๒๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย)

### ๓. พระราชกฤษฎีกา

การตราพระราชกฤษฎีกาเป็นพระราชอำนาจของพระมหากษัตริย์ ทั้งนี้ พระราชกฤษฎีกานั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย (มาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย) โดยนายกรัฐมนตรีจะนำพระราชกฤษฎีกาที่ผ่านการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีและการตรวจของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้วขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายเพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

### ๔. กฎกระทรวง

กฎกระทรวงเป็นกฎหมายที่อยู่ในอำนาจของรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติหรือพระราชกำหนดที่ให้อำนาจออกกฎกระทรวงนั้นเป็นผู้ตราขึ้น โดยเมื่อกฎกระทรวงได้ผ่าน

การพิจารณาของคณะรัฐมนตรีและการตรวจของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว รัฐมนตรีผู้รักษาการจะลงนาม ตลอดจนระบุวัน เดือน ปี และฉบับที่ของกฎกระทรวงนั้น และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

#### ๕. ข้อบังคับ ประกาศ หรือระเบียบ

โดยที่ข้อบังคับ ประกาศ หรือระเบียบ เป็นกฎหมายที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ หรือคณะกรรมการหรือองค์กรอื่นที่พระราชบัญญัติให้อำนาจในการออกข้อบังคับ ประกาศ หรือระเบียบ ดังนั้น เมื่อรัฐมนตรีผู้รักษาการ หรือคณะกรรมการหรือองค์กรอื่น พิจารณาให้ความเห็นชอบและลงนามในข้อบังคับ ประกาศ หรือระเบียบ และประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ก็ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

## หมวดที่ ๓ การดำเนินคดี

### การปฏิบัติตัวเมื่อถูกฟ้องคดี

๑. การรับหมายศาลเมื่อมีผู้มาส่งหมายควรให้ปิดหมายศาลไว้โดยไม่ต้องเซ็นรับหมาย เพื่อประโยชน์ในการเตรียมหลักฐานและจัดทำคำให้การแก้ต่างจะได้มีระยะเวลามากขึ้น
๒. สรุปรายข้อเท็จจริงและรายงานผู้บังคับบัญชาทราบตามลำดับชั้น โดยด่วน
๓. ส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้อง (ต้นฉบับ) ให้พนักงานอัยการดำเนินการแก้ต่างคดี
๔. รวบรวมเอกสารหลักฐานอันเกี่ยวกับคดี ตลอดจนระเบียบข้อบังคับและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เตรียมส่งให้พนักงานอัยการ
๕. ไปพบพนักงานอัยการ เมื่อพนักงานอัยการเรียกเพื่อให้ถ้อยคำเกี่ยวกับคดี

## การดำเนินคดีอาญา

### การฟ้องคดีอาญา

บุคคลผู้มีอำนาจฟ้องคดีอาญาต่อศาล คือ พนักงานอัยการและผู้เสียหาย (ป. วิ. อ. มาตรา ๒๘) พนักงานอัยการจะยื่นฟ้องคดีต่อศาลได้ต้องมีการสอบสวนในความผิดนั้นก่อน (ป. วิ. อ. มาตรา ๑๒๐) การสอบสวนพนักงานสอบสวนมีอำนาจสอบสวนคดีอาญาทั้งปวง เว้นแต่ความผิดต่อส่วนตัวต้องมีคำร้องทุกข์ตามระเบียบ (ป. วิ. อ. มาตรา ๑๒๑) คำร้องทุกข์หมายความว่า การที่ผู้เสียหายได้กล่าวหาต่อเจ้าหน้าที่ว่ามีผู้กระทำความผิดขึ้น ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เสียหายโดยมีเจตนาจะให้ผู้กระทำความผิดได้รับโทษ (ป. วิ. อ. มาตรา ๒ (๗)) ในส่วนของผู้เสียหายสามารถฟ้องคดีต่อศาลได้โดยตรง แต่ในคดีที่ราษฎรเป็นโจทก์ให้ศาลไต่สวนมูลฟ้องก่อน (ป. วิ. อ. มาตรา ๑๖๒ (๑))

### ส่วนที่ ๑

### กรมที่ดินหรือจังหวัดเป็นผู้เสียหาย

ในกรณีที่มีการกระทำความผิดในทางอาญาเกิดขึ้นและกรมที่ดินหรือจังหวัดซึ่งเป็นส่วนราชการของรัฐที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลย่อมมีอำนาจที่จะขอให้ศาลลงโทษผู้กระทำความผิดนั้นได้ โดยการร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน พนักงานสอบสวนจะเป็นผู้รวบรวมพยานหลักฐาน

ทุกชนิดอันเกี่ยวกับความผิดเพื่อจะรู้ตัวผู้กระทำและพิสูจน์ให้เห็นความผิด (ป. วิ. อ. มาตรา ๑๓๑) เสร็จแล้วจะส่งสำนวนการสอบสวนพร้อมความเห็นไปยังพนักงานอัยการ จากนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานอัยการที่จะพิจารณาดำเนินการต่อไป ถ้าพนักงานอัยการมีคำสั่งเด็ดขาดไม่ฟ้องคดีแล้ว ห้ามมิให้มีการสอบสวนเกี่ยวกับบุคคลนั้นในเรื่องเดียวกันนั้นอีก (ป. วิ. อ. มาตรา ๑๔๗)

## ส่วนที่ ๒

### ข้าราชการหรือลูกจ้างของทางราชการต้องหาคดีอาญา

เมื่อข้าราชการผู้ใดต้องหาในคดีอาญาหรือแพ่งหรือคดีล้มละลายตามระเบียบปฏิบัติต้องรายงานให้ต้นสังกัดทราบโดยด่วน (หนังสือกรมเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ น ๘๒๖/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๔๘๒)

#### มาตรการช่วยเหลือ

##### ๑. การขอประกันตัว

๑.๑ ตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการช่วยเหลือข้าราชการหรือลูกจ้างของทางราชการที่ต้องหาคดีอาญา พ.ศ. ๒๕๒๘ ข้าราชการหรือลูกจ้างของทางราชการที่ต้องหาคดีอาญา อาจแสดงความจำนงขอรับความช่วยเหลือต่อหัวหน้าส่วนราชการเจ้าสังกัดเพื่อขอให้ออกหนังสือรับรองเพื่อนำไปมอบให้พนักงานสอบสวน พนักงานอัยการหรือศาลแล้วแต่กรณีได้ หากการกระทำที่ถูกกล่าวหาหรือถูกฟ้องคดีนั้นเป็นการปฏิบัติราชการตามหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมายหรือระเบียบแบบแผนของทางราชการ และทางราชการมิได้เป็นผู้กล่าวหาหรือฟ้องคดีนั้นเอง

๑.๒ สามารถใช้ตำแหน่งประกันตนเองได้ โดยข้าราชการพลเรือนระดับ ๓ - ๕ ทำสัญญาประกันหรือใช้ตนเองเป็นหลักประกันได้ในวงเงินไม่เกินหกหมื่นบาท ข้าราชการพลเรือนระดับ ๖ - ๘ ทำสัญญาประกันหรือใช้ตนเองเป็นหลักประกันได้ในวงเงินไม่เกินสองแสนบาท ข้าราชการพลเรือนระดับ ๙ - ๑๐ ทำสัญญาประกันหรือใช้ตนเองเป็นหลักประกันได้ในวงเงินไม่เกินห้าแสนบาท ข้าราชการพลเรือนระดับ ๑๑ ทำสัญญาประกันหรือใช้ตนเองเป็นหลักประกันได้ในวงเงินไม่เกินแปดแสนบาท (คำสั่งกรมตำรวจ ที่ ๖๒๒/๒๕๓๖ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๓๖ เรื่อง การใช้บุคคลเป็นประกันหรือหลักประกันในการปล่อยชั่วคราว, ระเบียบสำนักงานอัยการสูงสุด ว่าด้วยการใช้บุคคลเป็นหลักประกันในการปล่อยชั่วคราว พ.ศ. ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๓๐

กันยายน ๒๕๓๖ และระเบียบราชการฝ่ายตุลาการ ฉบับที่ ๘ เรื่อง การใช้บุคคลเป็นประกัน หรือหลักประกันในการปล่อยชั่วคราว)

## ๒. การขอให้พนักงานอัยการรับแก้ต่างคดีให้

ตามพระราชบัญญัติพนักงานอัยการ พ.ศ. ๒๔๙๘ มาตรา ๑๑ (๓) บัญญัติว่า “ในคดีอาญาซึ่งเจ้าพนักงานถูกฟ้องในเรื่องที่ได้กระทำไปตามหน้าที่ก็ดี... เมื่อเห็นสมควร พนักงานอัยการจะรับแก้ต่างก็ได้” ดังนั้นเมื่อถูกฟ้องคดีอาญาอันเนื่องมาจากการกระทำที่ได้กระทำไปตามหน้าที่และมีความประสงค์จะขอให้พนักงานอัยการแก้ต่างคดีให้ เมื่อได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องแล้วต้องสรุปข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อใช้หักล้างข้อกล่าวหาของโจทก์ พร้อมแจ้งความประสงค์ขอให้พนักงานอัยการช่วยแก้ต่างคดีให้ โดยผู้บังคับบัญชาเบื้องต้นต้องให้ความเห็นประกอบด้วยว่า การถูกฟ้องดังกล่าวเนื่องมาจากการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบหรือไม่

## ๓. เบิกค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปศาลได้

เมื่อผู้ถูกฟ้องได้รับหมายเรียกหรือได้รับคำสั่งจากพนักงานอัยการให้ไปศาลให้ผู้ถูกฟ้องแจ้งส่วนราชการทราบเพื่อส่วนราชการจะได้ออกคำสั่งให้เดินทางไปราชการ และเบิกค่าใช้จ่ายเดินทางตามพระราชกฤษฎีกาค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปราชการ พ.ศ. ๒๕๒๖ ได้ หรือกรณีคดียังไม่ถึงที่สุดหากผู้ถูกฟ้องต้องออกหรือพ้นจากราชการก่อนและมีความจำเป็นจะต้องเดินทางไปศาลตามที่พนักงานอัยการหรือตามหมายเรียกของศาล ให้ผู้เดินทางแจ้งให้ส่วนราชการเจ้าสังกัดที่เคยรับราชการอยู่ก่อนออกหรือพ้นจากราชการ เพื่อให้ส่วนราชการนั้นมีคำสั่งให้บุคคลดังกล่าวเดินทางไปราชการในฐานะบุคคลภายนอกที่ไปปฏิบัติงาน เพื่อประโยชน์ของทางราชการ โดยเบิกค่าใช้จ่ายเดินทางตามพระราชกฤษฎีกาค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปราชการ พ.ศ. ๒๕๒๖ และการเทียบตำแหน่งที่กำหนดตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๐๒/๑๓๖๔๙ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๒๖ ได้ (หนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๕๐๒/ว ๑๒ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๖)

## ๔. เลื่อนขั้นเงินเดือนในระหว่างที่คดียังไม่ถึงที่สุดได้

สำนักงาน ก.พ. ได้มีมติให้ผู้บังคับบัญชาพิจารณาเลื่อนขั้นเงินเดือนเป็นกรณีพิเศษแก่ข้าราชการที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีอาญา อันเนื่องมาจากการปฏิบัติหน้าที่และเป็นกรณีที่พนักงานอัยการรับเป็นทนายความแก้ต่างว่าต่างคดีให้ได้ โดยไม่ต้องรอให้คดีถึงที่สุด (หนังสือสำนักงาน ก.พ. ที่ นร. ๐๗๐๘.๑/๐๘๘ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๓๕)

## การดำเนินคดีแพ่ง

การดำเนินงานของกรมที่ดินในปัจจุบันมีขอบเขตกว้างขวางมากขึ้น ที่ดินมีราคาสูงในการดำเนินงานของพนักงานเจ้าหน้าที่บางครั้งก็ทำให้เกิดความขัดแย้งหรือมีข้อพิพาทกับเอกชนอยู่เนือง ๆ บางครั้งกรมที่ดินต้องฟ้องคดีแพ่งกับเอกชนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของรัฐ ขณะเดียวกันเอกชนก็ฟ้องกรมที่ดินและเจ้าหน้าที่ให้รับผิดในทางแพ่งได้ นอกจากนี้ ในกรณีเกิดการทุจริต หรือเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของทางราชการขึ้น ข้าราชการหรือลูกจ้างผู้ก่อให้เกิดความเสียหายก็อาจต้องเป็นผู้รับผิดในทางแพ่ง เมื่อไม่ชดใช้ก็จะถูกฟ้อง ดำเนินคดีในทางแพ่งต่อศาลได้

### ส่วนที่ ๑

#### กรมที่ดินหรือจังหวัดเป็นโจทก์ฟ้องคดีแพ่ง

##### การเตรียมคดี

##### อำนาจฟ้อง

การดำเนินคดีแพ่ง เป็นเรื่องการดำเนินการเกี่ยวกับข้อพิพาททางแพ่งหรือการใช้สิทธิทางศาลในทางแพ่ง การที่ผู้ใดจะมีอำนาจการดำเนินคดีแพ่งหรืออำนาจฟ้องนั้น ต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ ซึ่งเป็นแม่บทของการดำเนินคดีแพ่ง ที่บัญญัติว่า

“เมื่อมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลใดตามกฎหมายแพ่งหรือบุคคลใดจะต้องใช้สิทธิทางศาล บุคคลนั้นชอบที่จะเสนอคดีของตนต่อศาลส่วนแพ่งที่มีเขตอำนาจได้ ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งหรือประมวลกฎหมายนี้”

คดีแพ่งที่จะขึ้นสู่ศาลได้ จึงมี ๒ กรณีคือ

(๑) กรณีมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลใดตามกฎหมายแพ่ง กล่าวคือ เป็นกรณีที่มีบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายเกิดการโต้แย้งในสิทธิหน้าที่ซึ่งกันและกัน โดยฝ่ายหนึ่งปฏิเสธหรือไม่ยอมรับสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง ดังนี้ ผู้ที่ถูกโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ย่อมนำคดีไปฟ้องศาลได้ เรียกว่าเป็นโจทก์ และอีกฝ่ายหนึ่งก็สามารถต่อสู้ยื่นคำให้การได้ เรียกว่าเป็นจำเลย ดังนั้น กรณีนี้จึงเป็นเรื่องของคดีมีข้อพิพาทระหว่างบุคคลสองฝ่าย

(๒) กรณีที่บุคคลต้องใช้สิทธิทางศาล กล่าวคือ เป็นกรณีที่บุคคลต้องใช้สิทธิทางศาล เพื่อให้ศาลแสดงสิทธิของตน ซึ่งการที่บุคคลจะใช้สิทธิทางศาลได้ต้องเป็นกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติรับรองหรือกำหนดไว้ด้วย เช่น การร้องเป็นผู้จัดการมรดก แต่ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้ ก็จะใช้สิทธิทางศาลไม่ได้ เช่น ไม่มีกฎหมายรับรองให้ศาลตีความกฎหมายหรือสัญญา โดยที่ไม่มีการพิพาทกันเลย ดังนั้น บุคคลใดจะไปร้องให้ศาลตีความตามกฎหมายหรือสัญญานั้น ย่อมกระทำไม่ได้

ดังนั้นในการดำเนินคดีในทางแพ่งจึงต้องพิจารณาให้ได้ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นก่อนว่า มีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายแล้วหรือไม่ เพราะมิฉะนั้นอาจจะไม่มีอำนาจฟ้องในเรื่องนั้น ๆ ได้

### การรวบรวมข้อเท็จจริง

การบรรยายฟ้องต้องบรรยายถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ถ้าไม่บรรยายข้อเท็จจริงแล้ว ฟ้องเป็นอันเสียใช้ไม่ได้ตามกฎหมาย เพราะคำฟ้องต้องบรรยายข้อเท็จจริงไว้ให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ พอที่จะปรับบทกฎหมายให้จำเลยรับผิดชอบ กล่าวโดยสรุปคือ

- (๑) ถูกต้องครบถ้วนตามบทบัญญัติกฎหมาย
- (๒) ไม่ “เคลือบคลุม” (จำเลยหรือคู่ความฝ่ายอื่น ๆ เข้าใจข้อหาได้ดี)
- (๓) มี “ประเด็น” สืบได้

ข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นมีความจำเป็นต้องรวบรวมไว้ก่อนฟ้องคดีเพราะเป็นเนื้อหาของฟ้องและประเด็นที่จะกล่าวในการฟ้อง ซึ่งรวมถึง

(๑) วันเวลาและสถานที่เกิดเหตุ เพื่อให้การบรรยายฟ้องมีความชัดเจน แม้ในคดีแพ่งกฎหมายมิได้บังคับให้ต้องระบุเกี่ยวกับวันเวลาและสถานที่เกิดเหตุในคำฟ้อง เช่น ในคดีอาญา เพราะตามสภาพของฟ้องไม่มีข้อหาหรือข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหา ซึ่งต้องรู้เวลากลางวันหรือกลางคืน ส่วนสถานที่เกิดเหตุ เพื่อพิจารณาว่าจะเสนอคำฟ้องต่อศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนาอยู่หรือต่อศาลที่มูลคดีเกิดขึ้น ศาลไหนจะสะดวก

(๒) ราคาทรัพย์สินหรือค่าเสียหาย ได้กระทำการทุจริตเป็นจำนวนเงินเท่าใด หรือเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินทางราชการจำนวนเท่าใด ฯลฯ เพื่อจะได้เป็นทุนทรัพย์ในคำฟ้อง

### การรวบรวมพยานหลักฐาน

- เพื่อประโยชน์ที่จะอ้างเป็นพยานต่อศาลและการนำสืบ
- พยานหลักฐาน คือ สิ่งที่สามารถพิสูจน์ ยืนยัน และสนับสนุนข้อเท็จจริงที่คู่ความกล่าวอ้างในการดำเนินคดี และมีผลถึงการแพ้ชนะของคดีได้

ถ้าคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกล่าวอ้างข้อเท็จจริงอย่างใด ๆ เพื่อสนับสนุนคำฟ้องหรือคำให้การของตน ให้หน้าที่นำสืบข้อเท็จจริงนั้นตกอยู่แก่คู่ความที่กล่าวอ้าง (เว้นแต่เป็นข้อเท็จจริงที่รู้จักทั่วไป, ไม่อาจโต้แย้ง, ศาลเห็นว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้รับแล้ว หรือมีข้อสันนิษฐานเป็นคุณ)

ฝ่ายที่มีหน้าที่นำสืบ แต่ไม่นำพยานหลักฐานมาสืบก็อาจแพ้คดีได้

**ประเภทพยาน** ได้แก่ พยานบุคคล, พยานเอกสาร, พยานวัตถุ

(๑) **พยานบุคคล** คือ บุคคลที่มาให้ถ้อยคำต่อศาลและศาลได้จัดไว้ในสำนวน

บุคคลที่ศาลยอมรับฟัง ประกอบด้วยหลักเกณฑ์

- ต้องสามารถเข้าใจและตอบคำถามได้
- เป็นผู้เห็น, ได้ยินหรือทราบเรื่องที่จะมาให้การโดยตรง

(๒) **พยานเอกสาร** คือ หนังสือลายลักษณ์อักษรที่ได้เขียน หรือพิมพ์ หรือจารึกไว้เป็นถาวร หรือเครื่องหมายใด ๆ ที่เป็นสื่อความหมาย และอ่านได้ความ

(๓) **พยานวัตถุ** หมายถึง สิ่งใด ๆ ที่คู่ความสามารถใช้อ้างอิงให้ศาลตรวจดูเพื่อประโยชน์แห่งคดีของตน

### ข้อกฎหมายและระเบียบ

เพื่อใช้อ้างเป็นพยานเอกสารประกอบคำฟ้องต้องมีเนื้อหาใจความที่คาบเกี่ยวกับประเด็นที่เป็นข้ออ้างต่อศาล อาจแสดงถึงหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติงานในหน้าที่และความรับผิดชอบในหน้าที่นั้น หรือหน้าที่ของคู่ความนั้นที่ต้องปฏิบัติ เพื่อปรับกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นอันเป็นประเด็นแห่งคดี

### การทำความเห็น

ในการดำเนินคดี ผู้เป็นเจ้าของเรื่องต้องทำความเห็นเสนอผู้บังคับบัญชาสรุปข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ซึ่งชี้แจงว่าควรฟ้องหรือไม่ควรฟ้องอย่างไร ควรกล่าวโดยละเอียดถึงเหตุที่ต้องดำเนินคดี มีข้อเท็จจริงข้อกฎหมาย มีเอกสารหรือหลักเกณฑ์อย่างไร และควรระวังอย่าให้คดีขาดอายุความ

### การส่งเรื่องและเอกสารให้พนักงานอัยการ

(๑) หนังสือของหน่วยงาน ถึงอัยการสูงสุดหรืออัยการจังหวัด ขอให้จัดพนักงานอัยการว่าต่างหรือแก้ต่างคดีให้ สรุปข้อเท็จจริงเบื้องต้นมีความเป็นมาอย่างไร มีหลักฐานหรือข้อกฎหมายสนับสนุนอย่างไร แต่งตั้งใครเป็นผู้ประสานงานหรือผู้แทนคดี

(๒) ใบแต่งตั้งนายความจำนวน ๒ ฉบับ ซึ่งหัวหน้าหน่วยงานผู้มีอำนาจได้ลงนามในใบแต่งตั้งนายนั้น โดยวงเล็บชื่อและตำแหน่งไว้ท้ายลายมือชื่อ

(๓) บันทึกสรุปข้อเท็จจริง จะช่วยให้อัยการเข้าใจเรื่องได้รวดเร็ว ถ้าสรุปไว้ใน (๑) แล้วก็ไม่ต้องมีซ้ำอีกก็ได้

(๔) คำให้การของพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริง, เอกสารในสำนวน หน่วยงานอาจสอบปากคำพยานต่าง ๆ แล้วส่งให้พนักงานอัยการ

(๕) เอกสารที่เกี่ยวข้อง ชั้นแรกส่งสำเนาภาพถ่ายก่อนป้องกันต้นฉบับสูญหาย เช่น พวกสัญญาต่าง ๆ สำเนาการสอบสวน ฯลฯ

ทั้งห้าประการนี้ พนักงานอัยการจะได้รับความสะดวกมากกว่าเรื่อง que ส่งให้พนักงานอัยการนั้น มีเพียงหนังสือปะหน้ารายการที่ ๑ เพียงแผ่นเดียว

### คำอุทธรณ์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี

พนักงานอัยการจะแจ้งข้อเท็จจริงให้ทราบหลังจากที่ได้จัดพนักงานอัยการดำเนินคดีให้ตามความประสงค์แล้ว ขอให้รีบจัดสรรเงินคำอุทธรณ์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีส่งไปให้พนักงานอัยการโดยเร็ว

### การดำเนินคดีแพ่งในหน้าที่ของพนักงานอัยการ

#### หน้าที่ของพนักงานอัยการ

ในส่วนที่เกี่ยวกับคดีแพ่งนั้น พนักงานอัยการซึ่งได้รับมอบหมายหน้าที่ให้ดูแล คุ่มครองประโยชน์ของแผ่นดิน ตาม พ.ร.บ. อัยการ พ.ศ. ๒๔๘๘ จะเข้าคุ้มครองรัฐและเจ้าหน้าที่ของรัฐซึ่งถูกฟ้องเป็นจำเลยเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ราชการหรือราษฎรถูกฟ้องเนื่องจากการที่ได้ทำตามคำสั่งของเจ้าพนักงานโดยชอบด้วยกฎหมายหรือเข้าร่วมกับเจ้าพนักงานกระทำการตามหน้าที่

### ตัวความที่ขอให้พนักงานอัยการดำเนินคดี

ส่วนราชการต้องเป็นนิติบุคคล ผู้ที่ลงนามในหนังสือต้องเป็นหัวหน้าส่วนราชการหรือรักษาราชการแทนนิติบุคคลนั้น

กรมที่ดิน ได้แก่ อธิบดี

จังหวัด ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัด

## ในการดำเนินคดีก่อนถึงศาล

การพิจารณาคดีในเบื้องต้น ไม่ว่าจะในกรณีว่าต่างหรือแก้ต่างพนักงานอัยการผู้มีอำนาจ และหน้าที่ในสำนวนคดีนั้น ๆ ต้องเตรียมการก่อน เป็นต้นว่าพิจารณาเรื่องราวที่ตัวความส่งมา รวบรวมข้อเท็จจริงพยานหลักฐาน และทำความเข้าใจว่าควรรับว่าต่างฟ้องคดีให้หรือแก้ต่างคดีให้หรือไม่

การรับสำนวนคดีหรือเรื่องราวไว้ในทางปฏิบัติ ไม่ได้หมายความว่าพนักงานอัยการจะต้องรับดำเนินคดีให้เสมอไป อาจจะ

- (๑) รับว่าต่างให้ตามความประสงค์ทั้งหมดของตัวความ
- (๒) รับว่าต่างให้บางข้อ บางส่วน (บางส่วนของพยาน)
- (๓) ไม่รับว่าต่างให้ (เห็นว่าคดีไม่มีทางชนะ)

แม้ใน พ.ร.บ. พนักงานอัยการ พ.ศ. ๒๔๙๘ ในมาตรา ๑๑ (๒) จะระบุว่า “ในคดีแพ่ง มีอำนาจและหน้าที่ดำเนินคดีแทนรัฐบาลและในศาลทั้งปวง...” ก็ตาม

เมื่อเห็นว่าไม่ควรฟ้องในข้อนั้นส่วนนั้น พนักงานอัยการจะแจ้งให้ตัวความทราบ เรียกกันว่า “แจ้งฐานะคดี” คือแจ้งให้ตัวความทราบถึงทางได้ทางเสียของคดี ฐานะของคดีไม่มั่นคง ไม่มีหลักฐาน ไม่มีทางชนะคดี การฟ้องคดีทำให้เสียค่าใช้จ่ายการดำเนินคดีโดยเปล่าประโยชน์

แต่ในกรณีเหล่านี้ พนักงานอัยการทำหน้าที่อย่างทนายความ หากตัวความหรือเจ้าของคดียืนยัน ให้ดำเนินคดีเป็นหนังสือ พนักงานอัยการก็ต้องรับดำเนินการให้ตามที่ยืนยัน

### การประสานกับพนักงานอัยการ

ในการดำเนินคดี แม้เป็นหน้าที่ของพนักงานอัยการซึ่งเป็นทนายความของแผ่นดิน แต่องค์กรของรัฐก็ประกอบด้วยกระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจบางแห่ง พนักงานอัยการประสบปัญหาในการดำเนินคดีเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตัวความที่ขอให้พนักงานอัยการดำเนินคดีให้ ซึ่งย่อมไม่เกิดผลดีแต่ประการใด เพราะพนักงานอัยการย่อมไม่รู้ทางปฏิบัติของทุกหน่วยงานได้

เช่น กรมที่ดินมีความประสงค์จะขอให้พนักงานอัยการดำเนินการฟ้องคดี พนักงานอัยการไม่อาจจะรู้ถึงรายละเอียดและวิธีการปฏิบัติต่าง ๆ ของกรมที่ดินเท่าเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติ เช่น วิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม, การรังวัดที่ดิน ฯลฯ แต่พนักงานอัยการจะต้องรวบรวมข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานอันจำเป็นแก่การพิจารณาคดี ดังนั้น จึงต้องส่งเจ้าหน้าที่ผู้รู้เรื่องติดต่อชี้แจงกับพนักงานอัยการ เพื่ออธิบายเรื่องราวที่มาของข้อพิพาทเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น หากมีการประสานงานและแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ที่ดีแล้ว การดำเนินคดีคดีย่อมเกิดประโยชน์แก่ตัวความมาก

### วิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษา

เป็นวิธีการคุ้มครองสิทธิของคู่ความในระหว่างพิจารณา โดยปกติถ้าศาลตัดสินให้จำเลยแพ้คดีใช้หนี้โจทก์ หรือตัดสินยกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โจทก์หรือจำเลยก็ต้องขอให้บังคับคดีไปตามคำพิพากษานั้น แต่บางครั้งคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจำเป็นต้องขอความคุ้มครองจากศาลในระหว่างการพิจารณา เพราะถูกคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งกระทำให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินหรือสิทธิในการที่จะบังคับคดีของตน หากไม่ได้รับความคุ้มครองจากศาลทันที่แล้ว ก็จะทำให้เกิดความเสียหายแก่คู่ความที่ชอนั้นมากขึ้นจนอาจไม่มีทางที่จะแก้ไข

ในกรณีที่กรมที่ดินเป็นโจทก์ ในการดำเนินคดีซึ่งไม่ใช่คดีมโนสาเร่ (คดีที่ต้องพิจารณาโดยรวบรัดและทุนทรัพย์เล็กน้อย) หากมีพยานหลักฐานให้ทราบว่าจะจำเลยอาจกระทำการใด ๆ ซึ่งทำให้ประโยชน์แห่งคดีของกรมที่ดินเสื่อมเสีย เช่น จำหน่ายทรัพย์สินอันจะเป็นทางให้กรมที่ดินไม่ได้รับชำระหนี้ กรมที่ดินชอบที่จะขอให้พนักงานอัยการยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องยื่นต่อศาลพร้อมกับคำฟ้อง หรือในเวลาใด ๆ ก่อนศาลมีคำพิพากษาก็ได้ (ป.วิ. แห่ง มาตรา ๒๕๔)

### การบังคับคดี

การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง เป็นวิธีดำเนินการเพื่อบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง อันเป็นกระบวนการพิจารณาซึ่งดำเนินภายหลังที่ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งชี้ขาดคดีแล้ว การดำเนินกระบวนการพิจารณาเกี่ยวกับการบังคับคดีส่วนมากมิได้กระทำโดยศาล หากกระทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีอันมีวิธีเกี่ยวกับการปฏิบัติอยู่มาก ซึ่งมีได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

เหตุที่ขอบังคับคดี ของกรมที่ดิน เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งแล้ว ถ้าผู้แพ้คดีหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง เช่น ชำระหนี้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ก็ไม่มีปัญหาอะไร แต่ถ้าผู้แพ้คดีหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ก็ต้องมีวิธีการอย่างหนึ่งคือ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ซึ่งเป็นวิธีดำเนินการเพื่อให้มีการปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลในกรณีที่ผู้แพ้คดีหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยดี ทั้งนี้เพื่อให้คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นผลให้กรมที่ดินผู้ชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้รับสิทธิอันเกิดจากคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

โดยทั่วไป การบังคับคดีไม่ต้องมีทุกคดี ปกติถ้าผู้แพคดีหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ผู้ชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ขอให้ศาลบังคับคดีได้ตามมาตรา ๒๗๑ แต่ถ้าคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นไม่ต้องบังคับอะไรอีก ผู้ชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ไม่ต้องขอให้บังคับคดี เช่น โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่พิพาท โจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันต่อศาลโดยจำเลยยอมให้ที่พิพาทเป็นของโจทก์ ดังนี้ที่พิพาทก็ตกเป็นของโจทก์ ไม่จำเป็นต้องบังคับอะไรอีก แม้โจทก์จะมีได้บังคับคดีภายใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๒๗๑ ก็หาทำให้สิทธิของโจทก์ที่ได้ที่พิพาทเสียไปไม่ (ฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๐๘)

### กำหนดเวลาในการบังคับคดี

กำหนดเวลาในการบังคับคดี ถ้าคู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพคดีหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งทั้งหมดหรือบางส่วน คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งได้ภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยอาศัยตามคำบังคับที่ออกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น แสดงว่า ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ไม่มีอะไรก็ชอบที่จะขอให้บังคับคดีได้ แต่ต้องขอให้บังคับคดีภายใน ๑๐ ปี เช่น ศาลพิพากษาแต่ถ้าไม่ปฏิบัติตามคือไม่ปฏิบัติตามเลย หรือปฏิบัติเพียงบางส่วน เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์เมื่อวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๑๐ โจทก์ไม่ได้ขอหมายบังคับคดี ต่อมาวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๐ โจทก์ทราบว่ามีทรัพย์สินจึงยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี ศาลต้องยกคำร้องเพราะโจทก์ขอให้บังคับคดีเกิน ๑๐ ปี หรือโจทก์ขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีแล้ว แต่หาทรัพย์สินของจำเลยที่จะยึดไม่ได้ แม้ขอหมายบังคับคดีไว้แล้ว ถ้าพ้นกำหนด ๑๐ ปี จึงทราบถึงทรัพย์สินของจำเลย ก็ขอให้บังคับคดีไม่ได้

### กรณีบังคับคดีภายในกำหนด แต่การบังคับคดีไม่เสร็จ

เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้บังคับคดีภายใน ๑๐ ปีแล้ว ถ้าการบังคับคดียังไม่เสร็จ ก็มีสิทธิจะดำเนินการบังคับคดีต่อไปจนกว่าจะเสร็จ แม้จะเกิน ๑๐ ปี

ฎีกาที่ ๖๘๖/๒๕๑๘ มาตรา ๒๗๑ บัญญัติให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติใน ป.วิ.พ. ว่าให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีให้เสร็จภายในระยะเวลาเท่าใดหรือหากเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีให้เสร็จภายในระยะเวลาเท่าใดหรือหากเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีไม่เสร็จภายใน ๑๐ ปี ให้การบังคับคดี

เป็นอันสิ้นสุดลง ดังนั้น เมื่อโจทก์ร้องขอให้บังคับคดีภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว โจทก์มีสิทธิจะดำเนินการบังคับคดีต่อไปจนกว่าการบังคับคดีจะแล้วเสร็จ แม้จะเกิน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา โจทก์ก็ไม่หมดสิทธิจะดำเนินการบังคับคดี

### คำบังคับคดี

คำบังคับคดี คือ คำสั่งของศาลที่สั่งแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้ปฏิบัติตามคำพิพากษา โดยกำหนดวิธีปฏิบัติไว้ ทั้งระยะเวลา และเงื่อนไขอื่น ๆ ตามความจำเป็นกับกำหนดวิธีบังคับไว้ในตอนท้ายว่า ถ้าผู้ต้องคำบังคับคดีไม่ปฏิบัติตาม ผู้นั้นจะต้องถูกยึดทรัพย์หรือถูกจับและจำขัง

วิธีดำเนินการตามกฎหมาย เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งวินิจฉัยชี้ขาดคดีซึ่งจะต้องมีการบังคับคดี เป็นหน้าที่ของศาลที่จะต้องออกคำบังคับแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น เหตุที่กฎหมายบัญญัติให้ศาลมีคำบังคับ ก็เพราะคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นเพียงคำวินิจฉัยข้อโต้แย้งและชี้ขาดถึงสิทธิและหน้าที่คู่ความเท่านั้น ไม่มีสภาพบังคับ เช่น ศาลพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์ ซึ่งหมายความว่า จำเลยมีหน้าที่ที่จะต้องชำระเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท ยังไม่มีสภาพเป็นการบังคับแก่จำเลย ศาลจึงต้องมีคำสั่งบังคับให้จำเลยชำระเงินให้โจทก์ภายในเวลาที่ศาลกำหนด คำสั่งนี้คือคำบังคับ เช่น สั่งให้จำเลยชำระเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์ ภายใน ๓๐ วัน

### หมายบังคับคดี

เมื่อระยะเวลาที่ศาลกำหนดไว้เพื่อให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิบัติตามคำบังคับได้ล่วงพ้นไปแล้ว ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ยอมปฏิบัติตามคำบังคับนั้น พนักงานอัยการผู้ดำเนินคดีให้กรมที่ดินจะขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อยึดทรัพย์ของลูกหนี้

### ความหมายของหมายบังคับคดี

“หมายบังคับคดี” คือ คำสั่งของศาลที่ตั้งเจ้าพนักงาน (เช่น เจ้าพนักงานกรมบังคับคดี หรือเจ้าศาล) เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา

หมายบังคับคดีแตกต่างกับคำบังคับ คำบังคับเป็นคำสั่งศาลถึงตัวลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ส่วนหมายบังคับคดีเป็นคำสั่งของศาลที่มีไปถึงเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ดำเนินการบังคับคดีแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา คำบังคับกับหมายบังคับคดีเป็นขั้นตอนการบังคับคดีที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นลำดับขั้น คือ เมื่อศาลพิพากษาแล้วศาลก็ต้องออกคำบังคับกำหนดระยะเวลาให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิบัติตามคำพิพากษา และเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ ถ้ายังไม่ได้มีคำบังคับก็จะไม่ออกหมายบังคับคดี และ

กรณีที่จะออกหมายบังคับคดีต้องเป็นกรณีที่จำเป็นจะต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี ถ้าไม่ใช่เรื่องที่จะต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี เช่น จับกุมและกักขังลูกหนี้ตาม คำพิพากษา ก็ไม่ต้องออกหมายบังคับคดี (ฎีกาที่ ๔๕๒/๒๔๙๑)

### การออกหมายบังคับคดี

หนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้ที่ศาลรับจะบังคับให้ แต่การดำเนินการบังคับคดีเป็นสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา มาตรา ๒๗๕ จึงบัญญัติให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ที่จะต้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีให้ ถ้าเห็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ขอศาลก็ไม่ออกให้ กรณีต่างกับคำบังคับซึ่งเป็นหน้าที่ของศาลต้องมีคำบังคับ

### การขอผ่อนชำระหนี้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

กระทรวงการคลังได้กำหนดหลักเกณฑ์การขอผ่อนชำระหนี้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ไว้ให้ถือปฏิบัติดังนี้ (หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๑๔/๒๓๒๒๘ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๓๑)

(๑) เมื่อศาลพิพากษาแล้ว หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่สามารถชำระหนี้ตาม คำพิพากษาได้ทั้งหมดในคราวเดียว ไม่ควรให้ผ่อนชำระหนี้ตามที่ขอมา แต่ให้รีบดำเนินการ สืบหาหลักทรัพย์และบังคับคดีต่อไป ภายในกำหนดระยะเวลา

(๒) ถ้าไม่ปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษามีหลักทรัพย์ที่จะนำมาชำระหนี้ได้ ให้ ดำเนินการฟ้องเป็นคดีล้มละลาย ตามนัยหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๑๔/๕๒๓๓๓ ลง วันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๓๐ ต่อไป

### การฟ้องคดีแพ่งเกี่ยวเนื่องคดีอาญา

โจทก์ในคดีอาญานอกจากจะฟ้องคดีอาญาแล้ว อาจฟ้องคดีแพ่งรวมไปกับคดีอาญา ต่อศาลอาญาได้ แต่จะฟ้องคดีอาญารวมไปกับคดีแพ่งต่อศาลที่มีอำนาจชำระเฉพาะคดีแพ่ง เท่านั้นไม่ได้ (ป.วิ.อ. มาตรา ๔๐)

## ส่วนที่ ๒

### กรรมที่ดินหรือข้าราชการถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่ง

#### หน้าที่ของตัวความหรือจำเลย

กรรมที่ดินซึ่งเป็นส่วนราชการบางครั้งก็ต้องถูกฟ้องเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งให้รับผิดชอบใช้ ค่าเสียหาย เนื่องมาจากการกระทำของเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในฐานะเป็นตัวแทนของ

กรมที่ดินอยู่ทั่วประเทศ ข้าราชการบางครั้งปฏิบัติหน้าที่อยู่ที่สำนักงานที่ดินหรือกองต่าง ๆ ก็อาจมีเจ้าหน้าที่ศาลมาส่งสำเนาคำฟ้องและหมายเรียก โดยยังไม่รู้ถึงข้อเท็จจริงที่ถูกฟ้อง บางครั้งมูลคดีเกิดขึ้นหลายสิบปีแล้ว รวมทั้งมีการโยกย้ายไปตามวาระของการรับราชการ อาจถูกฟ้องต่อศาลที่มีมูลคดีเกิดขึ้นต่อศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนา เช่น ปฏิบัติหน้าที่อยู่จังหวัด อุบลราชธานี อาจได้รับสำเนาคำฟ้องและหมายเรียกของศาลจังหวัดนครศรีธรรมราชได้ เพราะเคยปฏิบัติหน้าที่และมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นที่นั่น หรือข้อเท็จจริงตามฟ้องอาจเกิดขึ้นตั้งแต่เพิ่งเข้ารับราชการไม่กี่ปี เช่น พิพาทกันในเรื่องการรังวัด ขณะดำรงตำแหน่งช่างรังวัด ๑ หรือ ๒ ปัจจุบันเป็นหัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแล้ว บางท่านเมื่อมีผู้มาส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องก็รับไว้ หรือเพื่อนร่วมงานเจตนาตีรับไว้แทน ซึ่งอาจจะไม่เกิดประโยชน์ใด กับจำเลยหรือผู้ถูกฟ้องเลย

ดังนั้น เมื่อรู้ว่าถูกฟ้องคดีแพ่ง ด้วความหรือจำเลยมีหน้าที่ย่างไร และจะอย่างไร จึงมีเวลาตรวจสอบข้อเท็จจริง รูปคดีไม่เสียเปรียบ และมีโอกาสชนะคดีมากที่สุด เพราะการแพคดีอาจทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถูกฟ้อง และรัฐต้องชดใช้ค่าเสียหาย

### การส่งสำเนาคำฟ้องและหมายเรียกให้จำเลยแก่คดี

เมื่อโจทก์ยื่นฟ้องและศาลรับฟ้องแล้วโจทก์ต้องส่งสำเนาคำฟ้องให้จำเลยและหมายเรียกให้แก่คดีภายใน ๗ วัน นับแต่วันยื่นฟ้อง มิฉะนั้นถือว่าโจทก์ทิ้งฟ้อง และศาลจะมีคำสั่งจำหน่ายคดีเสียจากสารบบความ (ป.วิ.แพ่ง มาตรา ๑๓๒) แต่โจทก์อาจฟ้องใหม่ได้ภายในกำหนดอายุความ (ป.วิ.แพ่ง มาตรา ๑๗๖)

การส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้อง ต้องส่งให้แก่จำเลยหรือบุคคลซึ่งระบุไว้ (ทนายความ) ณ ภูมิลำเนาหรือสำนักทำกรางานของจำเลย ถ้าไม่พบตัวจำเลยก็ให้ส่งให้แก่บุคคลใด ๆ ซึ่งมิใช่เพียงมาอาศัยชั่วคราว) แต่ห้ามมิให้ส่งแก่คู่ความฝ่ายปรปักษ์เป็นผู้รับแทน เช่น สามีฟ้องหย่าภรรยา และขณะฟ้องหย่า ทั้งคู่ยังอยู่ในบ้านเดียวกัน เป็นต้น

ข้อยกเว้นถ้าเป็นกรณีส่งโดยเจ้าพนักงานศาล สามารถส่งยังที่อื่นนอกเหนือจาก ภูมิลำเนาหรือสำนักทำกรางานก็ได้ถ้าบุคคลนั้นยอมรับหรือได้ส่งในศาล (ไม่ว่าจะ ยอมรับหรือไม่)

เมื่อถือว่ามี การส่งโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ก็เป็นหน้าที่ของจำเลยต้องยื่นคำให้การ เป็นหนังสือต่อศาลภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่รับหมายโดยชอบ

ในกรณี que ไปส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้อง ณ ภูมิลำเนาหรือสำนักงานและพบตัวจำเลย แต่จำเลยไม่ยอมรับโดยไม่มีเหตุที่จะต้องอ้างโดยชอบด้วยกฎหมาย ก็อาจกระทำไต่โดย

(๑) การวางหมายหรือทิ้งหมาย โดยขอให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจไปเป็นพยานในการส่งหมาย เมื่อจำเลยยังปฏิเสธอีก เจ้าพนักงานศาลก็มีอำนาจวางหมายไว้ตรงหน้าจำเลย การส่งหมายวิธีนี้ถือว่าจำเลยรับหมายในวันนั้นเลย (จำเลยต้องทำคำให้การยื่นต่อศาลภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันวางหมาย)

(๒) การปิดหมาย ในกรณีไม่พบตัวจำเลยหรือไม่มีผู้รับแทน เจ้าพนักงานศาลผู้ส่งจะรายงานให้ศาลทราบ ศาลก็จะสั่งให้ส่งโดยการปิดหมาย โดยปิดไว้ในที่แลเห็นง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือสำนักทำางานของจำเลย ผลของการส่งหมายวิธีนี้ให้มีผลใช้ได้ต่อเมื่อกำหนดเวลา ๑๕ วัน ที่ได้ล่วงไปแล้วนับแต่วันปิดหมาย (จำเลยต้องทำคำให้การยื่นต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันปิดหมาย)

### การรับหมาย

“หมาย” หมายความว่า หนังสือราชการที่ใช้เกณฑ์ เกาะกุม หรือเรียกตัว เช่นหมายศาล หมายเกณฑ์ เป็นต้น

“การรับหมาย” ในที่นี้หมายถึง บรรดาคำฟ้อง หมายเรียก และหมายอื่น ๆ คำสั่ง คำบังคับของศาลนั้นซึ่งเจ้าพนักงานได้ส่งให้แก่คู่ความหรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามหมาย เมื่อคู่ความทั้งที่เป็นโจทก์หรือจำเลยก็ดี บุคคลภายนอกซึ่งถูกหมายเรียกให้เข้ามาในคดีตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายก็ดี ผู้รับหมายจะต้องปฏิบัติตามหมายดังกล่าวนั้น มิฉะนั้นจะเสียสิทธิหรือหมดโอกาสในการต่อสู้คดีเพื่อคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของตนได้

ดังนั้น เมื่อกรมที่ดินหรือข้าราชการผู้ถูกฟ้องเป็นจำเลยต่อศาลได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องแล้ว ต้องทำคำให้การยื่นต่อศาลภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องนั้น ส่วนกรณีศาลสั่งให้ส่งโดยวิธีอื่น กล่าวคือ ส่งหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องให้จำเลยโดยวิธีธรรมดาไม่ได้ ศาลได้สั่งให้ปิดหมาย เป็นต้น ซึ่งมีผลใช้ได้เมื่อกำหนดเวลา ๑๕ วัน หรือระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรได้ล่วงพ้นไปแล้ว นับแต่ปิดหมายนั้น กำหนดระยะเวลายื่นคำให้การต่อศาลในกรณีนี้จึงครบภายใน ๓๐ วัน

ในทางปฏิบัติเพื่อประโยชน์ทางคดี จึงไม่ควรรับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องโดยตรงควรให้ศาลสั่งโดยวิธีอื่น เช่น การปิดหมาย เพื่อประโยชน์ในการเตรียมคดีอันได้แก่ การรวบรวม

ข้อเท็จจริง เอกสารและพยานที่เกี่ยวข้องกับคดี สรุปร่องราวและข้อเท็จจริง เพื่อเสนอผู้บังคับบัญชามอบหมายให้พนักงานอัยการแก้ต่างคดีให้ต่อไป

### การตรวจคำฟ้องหรือคำคู่ความ

การดำเนินคดีในศาลนั้น นอกจากโจทก์ยื่นคำฟ้องเพื่อดีตั้งต้นคดีและจำเลยยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ในการดำเนินคดีคู่ความทั้งสองฝ่ายจะต้องทำคำร้อง คำขอและคำขอแถลงต่อศาล เพื่อให้คดีดำเนินไปในทางที่เป็นประโยชน์แก่ฝ่ายตน

“คำคู่ความ” หมายความว่า “บรรดาคำฟ้อง คำให้การ หรือคำร้องทั้งหลายที่ยื่นต่อศาลเพื่อดีตั้งประเด็นระหว่างคู่ความ”

การตรวจคำฟ้องหรือคำคู่ความเป็นเรื่องที่จำเป็นสำหรับจำเลยที่ถูกฟ้องเป็นคดีชั้นศาล เพราะก่อนที่จำเลยจะทำคำให้การแก้ต่างคดีหรือฟ้องโจทก์นั้น จำเลยต้องพิจารณาถึงรายละเอียดในคำฟ้องว่า ถูกฟ้องเรื่องอะไร เกี่ยวข้องในคดีดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร ถึงแม้ว่าพนักงานอัยการจะเป็นผู้ทำคำให้การแก้คดีให้ก็ตาม แต่พนักงานอัยการก็ต้องได้ข้อเท็จจริงต่าง ๆ จากตัวความหรือผู้ถูกฟ้องคดี เพื่อเป็นแนวทางในการทำคำให้การแก้ต่างหรือต่อสู้คดีด้วย

- (๑) หมายเรียกและสำเนาคำฟ้อง ได้ส่งให้จำเลยโดยวิธีใด
- (๒) ระยะเวลาในการยื่นคำให้การ ครบกำหนดวันใด และถูกฟ้องศาลไหน
- (๓) โจทก์, จำเลย คนเดียวหรือหลายคน
- (๔) ถูกฟ้องด้วยข้อหาอะไร มีทุนทรัพย์หรือไม่
- (๕) เหตุเกิดที่ไหน เมื่อใด และมีประเด็นข้อพิพาททว่าอย่างไรบ้าง
- (๖) โจทก์ขอให้ศาลพิพากษาและบังคับจำเลยอย่างไร

### การขอให้พนักงานอัยการแก้ต่างคดีให้

ตามพระราชบัญญัติพนักงานอัยการ พ.ศ. ๒๔๙๘ มาตรา ๑๑ (๓) บัญญัติว่า ในคดีแพ่งซึ่งเจ้าพนักงานถูกฟ้องในเรื่องที่ได้กระทำไปตามหน้าที่กิติ.... เมื่อเห็นสมควร พนักงานอัยการจะรับแก้ต่างคดีก็ได้ ดังนั้น ถ้าข้าราชการถูกฟ้องเป็นจำเลย เมื่อดำเนินการตรวจคำฟ้องโจทก์แล้วให้สรุปคำฟ้องของโจทก์และชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลถึงการถูกฟ้องว่าเป็นอย่างไร สืบเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ราชการหรือไม่ พร้อมความเห็นเสนอผู้บังคับบัญชาเพื่อขอให้มอบหมายพนักงานอัยการเป็นทนายแก้ต่างคดีให้แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบ ไม่ว่าพนักงานอัยการจะรับแก้ต่างคดีให้หรือไม่ก็ตาม เพื่อพนักงานอัยการจะได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและวินิจฉัยข้อเท็จจริงเบื้องต้นว่าจะรับดำเนินการแก้ต่างคดีให้หรือไม่

### คดีฟ้องในศาลในเขตกรุงเทพ

กรมที่ดินจะแต่งตั้งนิติกร กองนิติกร เป็นผู้ประสานงานคดี โดยจะขอทราบข้อเท็จจริงในเรื่องที่ถูกฟ้องจากจังหวัดที่มูลคดีเกิดขึ้น เพื่อรวบรวมพยานเอกสารและหลักฐานต่าง ๆ แล้วนำไปมอบให้กับพนักงานอัยการ พร้อมทั้งประสานงานกับพนักงานอัยการเพื่อหาแนวทางในการต่อสู้คดี

### คดีฟ้องในศาลในต่างจังหวัด

เนื่องจากปัจจุบันเป็นยุคประหยัด ประกอบกับจำนวนนิติกรฝ่ายคดีมีน้อยไม่เพียงพอ กับจำนวนคดีที่เกิดขึ้นซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี กรมที่ดินจึงจำเป็นต้องแต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในจังหวัดที่ถูกฟ้องคดีเป็นผู้แทนคดีไปประสานงานกับพนักงานอัยการเพื่อหาแนวทางในการต่อสู้คดี

ในกรณีทราบการส่งหมายเมื่อพ้นกำหนดเวลาทำคำให้การต่อศาลแล้ว ให้แจ้งเหตุที่ส่งไปให้พนักงานอัยการแก้ต่างเมื่อพ้นกำหนดแล้วด้วยหากไม่ใช่เหตุที่จงใจจะขาดนัดยื่นคำให้การ พนักงานอัยการจะทำคำร้องขอต่อศาลเพื่อขอให้ศาลอนุญาตให้จำเลยยื่นคำให้การแก้คดีภายในเวลาตามที่ศาลกำหนดต่อไป (ศาลอาจไต่สวนคำร้องและนำพยานเข้าสืบด้วย)

### การชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับคดี

เคยมีปัญหาจากข้าราชการผู้ถูกฟ้องคดีว่า เช่นใบแต่งตั้งนายความให้พนักงานอัยการแล้ว ทำไมต้องไปพบพนักงานอัยการอีก เมื่อรับแก้ต่างแล้วย่อมมีหน้าที่ดำเนินการทุกอย่าง

เรื่องนี้ อัยการสูงสุดเคยพิจารณาแล้ว การที่รับแก้ต่างให้แล้วย่อมเป็นหน้าที่ของตัวความที่จะต้องรวบรวมข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานให้พนักงานอัยการ เมื่อส่งเรื่องให้พนักงานอัยการแล้วผู้แทนหรือตัวความผู้ถูกฟ้องควรไปพบพนักงานอัยการโดยเร็วหรือตามที่พนักงานอัยการขอให้ไปพบ

พนักงานอัยการมีหน้าที่ว่าต่างหรือแก้ต่างคดีให้รัฐหรือเจ้าหน้าที่ที่ถูกฟ้องในการปฏิบัติหน้าที่ก็จริง แต่มีความจำเป็นต้องทราบข้อเท็จจริงโดยละเอียดและถูกต้อง เพื่อเป็นเนื้อหาแห่งการแก้ฟ้องหรือทำคำให้การสู้คดีและนำไปสู่การแก้ข้อกล่าวหาหรือแก้ฟ้องในประเด็นที่พิพาทกัน หรือในกรณีที่ผู้แทนหรือตัวความผู้ถูกฟ้องไม่สามารถให้รายละเอียดและข้อเท็จจริงถูกต้องได้ จะได้ชี้แจงว่า ผู้ใดเป็นผู้รู้เรื่องดีและสามารถให้ข้อเท็จจริงได้

การให้ข้อเท็จจริงที่ละเอียด เข้าใจดี จะมีผลให้การทำคำให้การของพนักงานอัยการได้โดยชัดเจน มีทางต่อสู้ทุกประเด็น

### การรวบรวมข้อเท็จจริงและพยานเอกสาร

ในการพิจารณาคดีไม่ว่าจะเป็นคดีแพ่งหรือคดีอาญา กระบวนการในการพิจารณาคดีนั้น หมายถึง กระบวนการในการแสวงหาข้อเท็จจริงเพื่อนำไปสู่การตัดสินชี้ขาดของศาล ซึ่งอาจแยกได้ ๒ ลำดับ คือ

(๑) คือการแสวงหาข้อเท็จจริงโดยทนายความนอกศาล คือการรวบรวมบรรดาข้อเท็จจริงสรรพเอกสาร พยานวัตถุหรือพหุติเหตุแวดล้อมกรณีเพื่อเตรียมที่จะนำไปเป็นข้อเท็จจริงเข้าสู่ศาล

(๒) คือเอาข้อเท็จจริงที่ได้รวบรวมทั้งหมดนำไปสืบต่อศาล การนำสืบต่อศาลนั้นจะมีทนายความฝ่ายตรงข้ามมาคัดค้านเพื่อกลั่นกรองว่าข้อเท็จจริงที่เรานำไปสู่ศาลนั้นเป็นข้อเท็จจริงที่ถูกต้องหรือไม่ เพราะถ้าข้อเท็จจริงนั้นถูกต้อง แม้จะถูกคัดค้านเพียงใด ก็ยังเป็นข้อเท็จจริงที่ถูกต้องอยู่นั่นเอง โดยหลักการแล้ว การรวบรวมข้อเท็จจริงนั้นเราต้องทราบก่อนว่าประเด็นข้อพิพาทมีอะไรบ้าง ข้อเท็จจริงเป็นอย่างไร และมีข้อกฎหมายสนับสนุนข้อเท็จจริงอันนั้นก่อให้เกิดสิทธิหน้าที่และการบังคับตามกฎหมายอย่างไร ข้อเท็จจริงที่จะได้มานั้นก็ได้จากการสอบถามจากตัวความ จากพยานบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับตัวความหรือเรื่องที่ถูกฟ้อง นอกจากนี้ข้อเท็จจริงที่ได้จากพยานเอกสาร ถือว่าเป็นข้อเท็จจริงที่สำคัญมากหากเอกสารนั้นเป็นเอกสารที่ถูกต้องแท้จริง

### การนำพยานชี้แจงต่อพนักงานอัยการ

เมื่อกรมที่ดินหรือข้าราชการถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่ง และได้ส่งเรื่องทั้งหมดมอบให้พนักงานอัยการเป็นทนายความแก้ต่างคดีให้แล้ว ก่อนที่พนักงานอัยการจะทำคำให้การแก้ต่างและกำหนดแนวทางในการต่อสู้คดี พนักงานอัยการมีความจำเป็นต้องทราบข้อเท็จจริงรายละเอียดต่าง ๆ การรวบรวมข้อเท็จจริงจากพยานเอกสาร พยานบุคคลและพยานวัตถุ โดยเฉพาะตัวความเองหรือพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตัวความย่อมจะทราบรายละเอียดได้ดีกว่าพยานอื่น ๆ ซึ่งพนักงานอัยการจะเรียกไปพบเพื่อสอบปากคำเป็นพยานแล้วยื่นบัญชีระบุพยานต่อศาล โดยพนักงานอัยการจะเป็นผู้ติดต่อกับผู้ประสานงานหรือตัวความขอให้บุคคลที่จะถูกอ้างเป็นพยานไปพบตามวันเวลาที่กำหนด เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่าง ๆ ให้พนักงานอัยการทราบ

### การอุทธรณ์ ฎีกา

กระทรวงการคลังได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการอุทธรณ์หรือฎีกาเมื่อแพคดีไว้ดังนี้ (หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๐๒/ว ๑๗๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๕)

(๑) ในคดีที่มีทุนทรัพย์ และต้องห้ามอุทธรณ์ในข้อเท็จจริงให้อยู่ในดุลพินิจของพนักงานอัยการ

(๒) ถ้าศาลมีคำพิพากษาให้ส่วนราชการแพ่งคดี หรือชนะไม่เต็มตามฟ้อง ให้เจ้าของคดีอุทธรณ์ฎีกาไปก่อนทุกเรื่อง แล้วรายงานให้กระทรวงการคลังทราบโดยด่วน หากสมควรยุติกระทรวงการคลังจะแจ้งถอนอุทธรณ์ฎีกาต่อไป

### ส่วนที่ ๓

#### ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินคดี

หนังสือกรมเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ น ๘๒๖/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๔๘๒ เรื่อง ข้าราชการต้องหาในคดีอาญาหรือคดีแพ่ง หรือคดีล้มละลาย

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้กระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ แจ้งให้ข้าราชการประจำและข้าราชการบำนาญทราบว่า ถ้าผู้ใดต้องหาในคดีอาญาหรือคดีแพ่ง หรือคดีล้มละลาย ให้รายงานให้เจ้ากระทรวง ทบวง กรม ในสังกัดทราบโดยด่วนด้วย เพื่อเจ้ากระทรวง ทบวง กรม จะได้ทราบความเป็นไปของข้าราชการในสังกัด

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๔๙๖/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๔ เรื่อง พนักงานเจ้าหน้าที่ถูกฟ้องคดีในกรณีเกี่ยวกับที่ดิน

- เมื่อเกิดคดีทางศาลโดยมีการฟ้องพนักงานเจ้าหน้าที่เนื่องจากการปฏิบัติราชการตามอำนาจหน้าที่ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) เมื่อเจ้าหน้าที่ที่ดินถูกฟ้องคดีเป็นจำเลยตามนัยดังกล่าว ขอให้จังหวัดส่งสำเนาคำฟ้องและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไปยังกรมที่ดินโดยด่วน พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลข้อเท็จจริงต่าง ๆ ไปให้กรมที่ดินทราบโดยละเอียด ถ้าจะให้เจ้าหน้าที่นำเรื่องไปชี้แจงด้วยก็จะเป็นการดีเพื่อกรมที่ดินจะได้ช่วยตรวจสอบและร่วมกันพิจารณาแนะแนวทางในการต่อสู้คดีให้การดำเนินคดีเป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเห็นว่าจะไม่ทันกำหนดยื่นคำให้การจะร้องขอผัดยื่นคำให้การไว้ก่อน แล้วส่งหรือนำเอกสารนั้น ๆ ไปให้กรมที่ดินพิจารณาตามนัยที่กล่าวมาแล้วก็ได้ เพื่อว่าเมื่อมีอะไรบกพร่องจะได้มีโอกาสขอแก้ไขเพิ่มเติมคำให้การ

(๒) เมื่อศาลพิพากษาประการใด ให้จังหวัดรีบส่งสำเนาคำพิพากษาพร้อมทั้งเสนอความเห็น ว่า ควรมิอุทธรณ์ฎีกาหรือไม่ประการใดไปให้กรมที่ดินทราบโดยด่วน

(๓) ในคดีชั้นอุทธรณ์ฎีกา ฎีกากิติ ให้ถือปฏิบัติตามนัยเดียวกันด้วย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๑๓๘๘ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๒ เรื่อง พนักงานเจ้าหน้าที่ถูกฟ้องคดีในกรณีเกี่ยวกับที่ดิน

- ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๔๙๖/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๔ โดยเคร่งครัดทุกกรณีและดำเนินการเป็นเรื่องด่วนที่สุด

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๗๗๘ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๕ เรื่อง การปฏิบัติเกี่ยวกับคดีที่กรมที่ดิน หรือเจ้าหน้าที่เป็นคู่ความ

ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ติดตามและประสานงานกับพนักงานอัยการอย่างใกล้ชิด โดยให้ถือเป็นกรณีพิเศษ

(๑) คดีแพ่งหรืออาญาซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ฟ้องหรือถูกฟ้องในเรื่องการที่ได้กระทำไปตามหน้าที่ ขอให้จังหวัดสรุปข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมทั้งรวบรวมพยานหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดรายงานไปกรมที่ดินโดยด่วน ทั้งนี้ ไม่ว่าจังหวัดจะได้ขอให้พนักงานอัยการแก้ต่างคดีให้แล้วหรือไม่ก็ตาม

(๒) เนื่องจากงานคดีของกรมที่ดินมีมาก แต่มีนิติกรน้อย กรมที่ดินไม่สามารถจะส่งนิติกรมาติดตามเรื่องในการดำเนินกระบวนการพิจารณาได้ทุกคดี ดังนั้นในการติดต่อประสานงานกับพนักงานอัยการเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง กฎหมาย และระเบียบของกรมที่ดิน หรือส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องกับคดีขอให้เจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่ต้องไปติดต่อด้วยตนเองทุกครั้ง หากมีความจำเป็นต้องให้นิติกรไปร่วมด้วยก็ขอให้แจ้งไปกรมที่ดินเพื่อจะได้ส่งนิติกรมาร่วมชี้แจง

(๓) ถ้ามูลคดีเกิดจากเจ้าหน้าที่ผู้ใดปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ ขอให้รายงานให้กรมที่ดินทราบ

(๔) กรณีที่เจ้าหน้าที่ถูกอ้างเป็นพยานไม่ว่าฝ่ายโจทก์หรือจำเลยในคดีใด ๆ เป็นผู้อ้างให้รายงานให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชาทราบทุกครั้ง

(๕) การส่งพยานเอกสารที่คู่ความอ้างหรือศาลมีหมายเรียกมา ขอให้ตรวจสอบความถูกต้องเรียบร้อยของเอกสารก่อนที่จะส่ง แต่ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าเอกสารดังกล่าวอาจจะเป็นเหตุให้ทางราชการเสียเปรียบในทางคดี ก็ให้ประสานงานกับพนักงานอัยการก่อน

หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๐๒/ว ๑๗๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ เรื่องการอุทธรณ์ฎีกาคำพิพากษาของศาล

- กระทรวงการคลังพิจารณาได้วางแนวทางการปฏิบัติในการอุทธรณ์หรือฎีกา ดังนี้

(๑) ในคดีที่จำนวนทุนทรัพย์ที่พิพาทกันต้องห้ามมิให้อุทธรณ์หรือฎีกาในข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๒๔ และมาตรา ๒๔๘ กรณีจะสมควรอุทธรณ์หรือฎีกาในข้อเท็จจริงหรือไม่ ให้อยู่ในดุลพินิจของพนักงานอัยการดังต่อไปนี้

สำหรับราชการบริหารส่วนกลาง ให้อยู่ในดุลพินิจของอัยการพิเศษฝ่ายคดีแพ่ง  
สำหรับราชการบริหารส่วนภูมิภาค ให้อยู่ในดุลพินิจของอัยการพิเศษประจำเขต

(๒) สำหรับคดีนอกเหนือจากข้อ ๑ ถ้าศาลมีคำพิพากษาให้ส่วนราชการเป็นฝ่ายแพ้คดี หรือพิพากษาให้ส่วนราชการชนะคดีไม่เต็มตามฟ้อง ให้ส่วนราชการเจ้าของคดีอุทธรณ์หรือฎีกาไปก่อนทุกเรื่อง แล้วรายงานให้กระทรวงการคลังทราบโดยด่วน หากกระทรวงการคลังเห็นสมควรยุติได้ จะแจ้งให้ถอนอุทธรณ์หรือฎีกาต่อไป

หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๑๔/๕๒๓๓๓ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การดำเนินการบังคับคดีลูกหนี้ตามคำพิพากษา

ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการบังคับคดีให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลได้ทำให้ทางราชการได้รับความเสียหาย ขอให้ส่วนราชการที่ดำเนินการสืบหาหลักทรัพย์ของลูกหนี้แล้วไม่ปรากฏว่าลูกหนี้อมีหลักทรัพย์ที่จะนำมาชำระหนี้ได้ และอยู่ในเกณฑ์ที่จะฟ้องร้องเป็นคดีล้มละลายตาม พ.ร.บ. ล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ ได้ ให้ส่วนราชการเจ้าหนี้ดำเนินการฟ้องเป็นคดีล้มละลายต่อไปทุกกรณี และแจ้งชื่อเจ้าหน้าที่ผู้ติดตามตัวและสืบหาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลไปให้กระทรวงการคลังทราบด้วย

หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๑๔/๒๓๒๒๘ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๓๑ เรื่องการขอผ่อนชำระหนี้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

๑. เมื่อศาลพิพากษาแล้ว หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่สามารถชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ทั้งหมดในคราวเดียว ไม่ควรให้ผ่อนชำระหนี้ตามที่ขอมา แต่ให้รีบดำเนินการสืบหาหลักทรัพย์และบังคับคดีต่อไป ภายในกำหนดระยะเวลา

๒. ถ้าไม่ปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษามีหลักทรัพย์ที่จะนำมาชำระหนี้ได้ ให้ดำเนินการฟ้องเป็นคดีล้มละลาย ตามนัยหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๑๔/๕๒๓๓๓ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๓๐ ต่อไป

## หมวดที่ ๔

## ความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่

การปฏิบัติราชการตามอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่บางครั้งอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อรัฐหรือเอกชน เจ้าหน้าที่ผู้ก่อให้เกิดความเสียหายอาจต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทน ซึ่งความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ดังกล่าว เป็นไปตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๙ โดยพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดให้ใช้บังคับแก่หน่วยงานของรัฐ ได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา รวมทั้งหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา ๔) และเจ้าหน้าที่ที่อยู่ในบังคับของพระราชบัญญัตินี้ได้แก่ ข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ปฏิบัติงานประเภทอื่น ไม่ว่าจะเป็นการแต่งตั้งในฐานะเป็นกรรมการหรือฐานะอื่นใด (มาตรา ๔)

สาระสำคัญของพระราชบัญญัตินี้ แบ่งออกเป็นสองหัวข้อใหญ่ ๆ ดังนี้

๑. กรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก
๒. กรณีเจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐ

### ๑. กรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก

เมื่อการปฏิบัติราชการตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก พระราชบัญญัตินี้กำหนดให้หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบต่อผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดนั้น ผู้เสียหายจะฟ้องเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดไม่ได้ แต่อาจฟ้องหน่วยงานของรัฐที่เจ้าหน้าที่นั้นสังกัดได้โดยตรง (มาตรา ๕ วรรคหนึ่ง) หรือฟ้องกระทรวงการคลังในกรณีเจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดไม่ได้สังกัดหน่วยงานของรัฐแห่งใด (มาตรา ๕ วรรคสอง) แต่ถ้การกระทำละเมิดมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าหน้าที่จะต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว ผู้เสียหายอาจฟ้องเจ้าหน้าที่ได้โดยตรง แต่จะฟ้องหน่วยงานของรัฐไม่ได้ (มาตรา ๖)

ในกรณีที่ผู้เสียหายฟ้องหน่วยงานของรัฐ ถ้าหน่วยงานของรัฐเห็นว่าเจ้าหน้าที่จะต้องรับผิดชอบหรือร่วมรับผิดชอบ หรือกรณีที่เจ้าหน้าที่ถูกฟ้อง และเจ้าหน้าที่นั้นเห็นว่าหน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบหรือต้องร่วมรับผิดชอบ หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีสิทธิขอให้ศาลเรียก

เจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐเข้ามาเป็นคู่ความในคดีได้ (มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง) ถ้าในกรณีที่หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ที่ถูกฟ้องดังกล่าว ศาลพิพากษายกเพราะเหตุที่หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ที่ถูกฟ้องมิใช่ผู้ต้องรับผิด ให้ขยายอายุความฟ้องร้องผู้ที่ต้องรับผิดแต่มิได้ถูกเรียกเข้ามาในคดีออกไปอีกหกเดือนนับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด (มาตรา ๗ วรรคสอง)

การเรียกคำสินไหมทดแทนจากหน่วยงานของรัฐ ผู้เสียหายอาจยื่นคำขอให้หน่วยงานของรัฐชดใช้คำสินไหมทดแทนโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาลก็ได้ และเมื่อหน่วยงานของรัฐมีคำสั่งเกี่ยวกับคำขอนั้นเป็นประการใดแล้ว หากผู้เสียหายไม่พอใจในคำวินิจฉัยนั้น ก็มีสิทธิร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ตนได้รับแจ้งผลการวินิจฉัย (มาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง) และหากมีการจัดตั้งศาลปกครองขึ้น ผู้เสียหายก็มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ (มาตรา ๑๔) สำหรับในการพิจารณาคำขอดังกล่าว หน่วยงานของรัฐจะต้องออกไปรับคำขอและพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน หากไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด อาจขอขยายระยะเวลาต่อรัฐมนตรีเจ้าสังกัดหรือกำกับควบคุมดูแลหน่วยงานของรัฐแห่งนั้น ซึ่งในการอนุมัติจะอนุมัติขยายได้อีกไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน (มาตรา ๑๑ วรรคสอง)

เมื่อหน่วยงานของรัฐได้ชดใช้คำสินไหมทดแทนแก่ผู้เสียหายแล้ว หน่วยงานของรัฐจะมีสิทธิเรียกให้เจ้าหน้าที่ผู้กระทำละเมิดชดใช้คำสินไหมทดแทนก็ต่อเมื่อเจ้าหน้าที่ได้กระทำการนั้นไปด้วยความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง (มาตรา ๘ วรรคหนึ่ง) สิทธิเรียกให้ชดใช้คำสินไหมทดแทนของหน่วยงานของรัฐดังกล่าว จะต้องคำนึงถึงระดับความร้ายแรงแห่งการกระทำและความเป็นธรรมในแต่ละกรณีเป็นเกณฑ์ โดยมีต้องให้ใช้เต็มจำนวนของความเสียหายก็ได้ (มาตรา ๘ วรรคสอง) และถ้าการละเมิดเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของหน่วยงานของรัฐ หรือระบบการดำเนินงานส่วนรวม จะต้องหักส่วนแห่งความรับผิดชอบนั้นออกด้วย (มาตรา ๘ วรรคสาม) และกรณีที่การกระทำละเมิดเกิดจากเจ้าหน้าที่หลายคน เจ้าหน้าที่แต่ละคนต้องรับผิดชดใช้คำสินไหมทดแทนเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ไม่นำหลักเรื่องลูกหนี้ร่วมมาใช้บังคับ (มาตรา ๘ วรรคสี่) สำหรับอายุความไล่เบี่ยนั้น ถ้าหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ได้ใช้คำสินไหมทดแทนแก่ผู้เสียหายไป สิทธิที่จะเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งชดใช้คำสินไหมทดแทนนั้นก็มีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ได้ใช้คำสินไหมทดแทนแก่ผู้เสียหาย (มาตรา ๙) การเรียกคำสินไหมทดแทนจากเจ้าหน้าที่นั้น หน่วยงานของรัฐมีอำนาจออกคำสั่งเรียกให้เจ้าหน้าที่ชำระคำสินไหมทดแทนภายในเวลาที่กำหนดโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาลก็ได้ (มาตรา ๑๒)

## ๒. กรณีเจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐ

ในกรณีที่เจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานของรัฐที่เจ้าหน้าที่นั้นสังกัด หรือหน่วยงานของรัฐอื่น ถ้าเป็นการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ การเรียกร้อยค่าสินไหมทดแทนจากเจ้าหน้าที่จะใช้หลักเกณฑ์เช่นเดียวกับกรณีที่เจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อเอกชนดังที่กล่าวมาข้างต้น แต่ถ้การกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่นั้นไม่ได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ จะต้องบังคับตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (มาตรา ๑๐ วรรคหนึ่ง)

สำหรับสิทธิเรียกร้อยค่าสินไหมทดแทนจากเจ้าหน้าที่นั้น ไม่ว่าจะการกระทำละเมิดจะเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ก็ตาม สิทธิเรียกร้อยค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมีกำหนดอายุความสองปี นับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐรู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวเจ้าหน้าที่ผู้จะพึงต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทน แต่ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเห็นว่าเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับผิดชอบ แต่กระทรวงการคลังเห็นว่าเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบ กรณีนี้จะต้องเรียกร้อยค่าสินไหมทดแทนภายในกำหนดอายุความหนึ่งปี นับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐมีคำสั่งตามความเห็นของกระทรวงการคลัง (มาตรา ๑๐ วรรคสอง) และหน่วยงานของรัฐอาจออกคำสั่งเรียกให้เจ้าหน้าที่ชำระค่าสินไหมทดแทนภายในเวลาที่กำหนดโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาลก็ได้ หากการกระทำละเมิดนั้นเกิดจากการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ (มาตรา ๑๒) การชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเจ้าหน้าที่อาจขอผ่อนชำระก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะรัฐมนตรีจัดให้มีขึ้น (มาตรา ๑๓)

## ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยหลักเกณฑ์การปฏิบัติเกี่ยวกับความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่

พ.ศ. ๒๕๓๕

และเพื่อให้การปฏิบัติเกี่ยวกับความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ให้เหมาะสมและสอดคล้องกับพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๕ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติให้วางระเบียบนี้ไว้ ซึ่งระเบียบนี้ได้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ (ข้อ ๒) นายกรัฐมนตรีเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้ (ข้อ ๕) เจ้าหน้าที่ที่อยู่ในบังคับของระเบียบนี้ได้แก่ ข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ปฏิบัติงานประเภทอื่น ไม่ว่าจะเป็นการแต่งตั้งในฐานะเป็นกรรมการหรือฐานะอื่นใดบรรดาซึ่งได้รับแต่งตั้งหรือถูกสั่งให้ปฏิบัติงานให้แก่หน่วยงานของรัฐ (ข้อ ๔ วรรคแรก) ความเสียหายที่หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่จะต้องรับผิดจะต้องเกิดจากการละเมิด แต่ไม่รวมถึงการออกคำสั่งหรือออกกฎ (ข้อ ๔ วรรคท้าย)

ระเบียบนี้ได้แบ่งออกเป็น ๒ หมวด ดังนี้

๑. กรณีเจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐ
๒. กรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก

### ๑. กรณีเจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐ

เมื่อหน่วยงานของรัฐซึ่งได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา หรือหน่วยงานอื่นของรัฐตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ (ข้อ ๖) ได้รับความเสียหาย เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบพร้อมกับรายงานให้หัวหน้าหน่วยงานนั้นทราบ (ข้อ ๗) หากหัวหน้าหน่วยงานของรัฐนั้นเชื่อว่าความเสียหายเกิดจากการกระทำของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐแห่งนั้น จะต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ (ข้อ ๘ วรรคหนึ่ง) คณะกรรมการให้มีจำนวนไม่เกินห้าคน ซึ่งอาจแต่งตั้งจากเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานแห่งอื่นด้วยก็ได้ (ข้อ ๘ วรรคสอง) กระทรวงการคลังอาจกำหนดให้มีผู้แทนของหน่วยงานของรัฐแห่งอื่นร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้ (ข้อ ๘ วรรคสาม) การแต่งตั้งจะต้องกำหนดเวลาแล้วเสร็จด้วย (ข้อ ๘ วรรคสี่) ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ของรัฐแห่งหนึ่งทำให้เกิดความเสียหายแก่หน่วยงานของรัฐแห่งอื่น หรือกรณีที่เกิดความเสียหายแก่หน่วยงาน

ของรัฐมากกว่าหนึ่งแห่ง และหรือความเสียหายเกิดจากผลการกระทำของเจ้าหน้าที่หลายหน่วยงาน ให้หน่วยงานของรัฐที่ได้รับความเสียหาย และหรือหน่วยงานของรัฐที่เจ้าหน้าที่ผู้ทำความเสียหายสังกัดแล้วแต่กรณี ร่วมกันแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้น (ข้อ ๙ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๑) ปลัดกระทรวง ปลัดทบวง หรือรัฐมนตรี ซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชา กำกับดูแลหรือควบคุมการปฏิบัติงานมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการหรือเปลี่ยนแปลงกรรมการได้ ถ้าหน่วยงานของรัฐไม่ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการภายในเวลาอันควรหรือแต่งตั้งกรรมการโดยไม่เหมาะสม (ข้อ ๑๒)

การดำเนินการของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม (ข้อ ๑๓ วรรคหนึ่ง) ส่วนมติที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากและกรรมการที่ไม่เห็นด้วยกับมติอาจความเห็นแย้งได้ (ข้อ ๑๓ วรรคสอง) คณะกรรมการมีอำนาจตรวจสอบพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาพิจารณาข้อเท็จจริง (ข้อ ๑๔ วรรคหนึ่ง) แนวทางการสอบข้อเท็จจริง การทำบันทึก และการรายงานผล ให้เป็นไปตามที่กระทรวงการคลังกำหนด (ข้อ ๑๔ วรรคสอง) การสอบสวนคณะกรรมการต้องให้โอกาสเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องหรือผู้เสียหายได้ชี้แจงข้อเท็จจริง และได้แย้งแสดงพยานหลักฐานอย่างเพียงพอและเป็นธรรม (ข้อ ๑๕) ถ้าผู้แต่งตั้งขอให้ทบทวนหรือสอบสวนเพิ่มเติม คณะกรรมการต้องรีบดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่ผู้แต่งตั้งกำหนด (ข้อ ๑๖ วรรคหนึ่ง) ความเห็นของคณะกรรมการต้องมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ชัดเจน และต้องมีพยานหลักฐานที่สนับสนุนประกอบด้วย (ข้อ ๑๖ วรรคสอง) และความเห็นของคณะกรรมการไม่ผูกมัดผู้แต่งตั้งหรือรัฐที่จะมีความเห็นเป็นอย่างอื่น (ข้อ ๑๖ วรรคสาม)

ผู้แต่งตั้งจะวินิจฉัยสั่งการว่ามีผู้รับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนหรือไม่เป็นจำนวนเท่าใด แต่ยังไม่ต้องแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ (ข้อ ๑๗ วรรคหนึ่ง) แล้วส่งสำนวนภายในเจ็ดวันนับแต่วันวินิจฉัยสั่งการให้กระทรวงการคลังตรวจสอบ เว้นแต่เป็นเรื่องที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนดไม่ต้องรายงาน (ข้อ ๑๗ วรรคสอง) กระทรวงการคลังมีอำนาจตรวจสอบพยานหลักฐาน ที่เกี่ยวข้อง หรือจะให้บุคคลใดส่งพยานหลักฐานหรือมาให้ถ้อยคำเพิ่มเติมก็ได้ (ข้อ ๑๗ วรรคสอง) ระหว่างการพิจารณาของกระทรวงการคลังผู้แต่งตั้งจะต้องเตรียมเรื่องให้พร้อมสำหรับออกคำสั่งให้เจ้าหน้าที่ชำระค่าสินไหมทดแทนหรือดำเนินการฟ้องคดีเพื่อมิให้ขาดอายุความสองปีนับแต่วันที่ผู้แต่งตั้งวินิจฉัยสั่งการ (ข้อ ๑๗ วรรคสี่) ถ้ากระทรวงการคลังมิได้แจ้งผลการพิจารณาให้ทราบภายในหนึ่งปีหกเดือนนับแต่วันที่ผู้แต่งตั้งวินิจฉัยสั่งการ ผู้แต่งตั้งจะต้องมีคำสั่งตามที่เห็นสมควรและแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ (ข้อ ๑๗ วรรคห้า) ในกรณีผู้แต่งตั้ง

เห็นว่า เจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับผิดชอบ แต่กระทรวงการคลังเห็นว่าเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบ ให้ผู้แต่งตั้งมีคำสั่งตามความเห็นของกระทรวงการคลัง (ข้อ ๑๘ วรรคหนึ่ง) และมีคำสั่งให้ชำระค่าสินไหมทดแทนหรือฟ้องคดีภายในอายุความหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้แต่งตั้งแจ้งคำสั่งให้ผู้รับผิดชอบชำระค่าสินไหมทดแทนทราบ (ข้อ ๑๘ วรรคสอง) ในการแจ้งคำสั่งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบดังกล่าว จะต้องแจ้งด้วยว่า ผู้นั้นมีสิทธิร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์และฟ้องคดีต่อศาลได้ พร้อมกับแจ้งกำหนดอายุความร้องทุกข์และอายุความฟ้องคดีต่อศาลให้ทราบด้วย (ข้อ ๑๙)

กรณีที่หน่วยงานของรัฐร่วมกันแต่งตั้งคณะกรรมการ ให้ผู้แต่งตั้งร่วมร่วมกันวินิจฉัยสั่งการ และเสนอความเห็นทั้งหมดไม่ว่าจะเห็นตรงกันหรือไม่ ให้กระทรวงการคลังทราบ และถ้าผลในขั้นที่สุดผู้แต่งตั้งร่วมยังมีความเห็นแตกต่างกันจนหาข้อยุติไม่ได้ ก็ให้เสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีวินิจฉัยชี้ขาด (ข้อ ๒๐)

การชดเชยค่าสินไหมทดแทน หากความเสียหายเกิดแก่เงิน จะต้องชดเชยเป็นเงิน (ข้อ ๒๒) หากความเสียหายมิได้เกิดแก่เงินจะชดเชยเป็นทรัพย์สิน ซ่อมแซม หรือบูรณะทรัพย์สินที่ชำรุดก็ได้ (ข้อ ๒๓ วรรคหนึ่ง (๑) - (๓) ) แต่ต้องมีการตรวจรับตามระเบียบพัสดุด้วย (ข้อ ๒๓ วรรคสอง) และถ้าขอผ่อนชำระค่าสินไหมทดแทนหน่วยงานของรัฐต้องกำหนดจำนวนเงินที่ขอผ่อนตามความเหมาะสม (ข้อ ๒๕) การประนีประนอมยอมความไม่ว่าจะเกิดขึ้นในขั้นตอนใด ต้องได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลัง เว้นแต่กระทรวงการคลังประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น (ข้อ ๒๘) การทำสัญญายินยอมชดเชยค่าสินไหมทดแทนเป็นทรัพย์สินหรือขอผ่อนชำระค่าสินไหมทดแทนจะต้องมีผู้ค้ำประกัน และถ้าเห็นสมควรจะให้อ่างหลักประกันด้วยก็ได้ (ข้อ ๒๓ และข้อ ๒๕) กระทรวงการคลังอาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การค้ำประกัน การวางหลักประกัน หนังสือผ่อนชำระ และสัญญาค้ำประกัน (ข้อ ๒๖)

กรณีที่เจ้าหน้าที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ หน่วยงานของรัฐจะต้องพิจารณาผ่อนผันตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังกำหนด และต้องไม่มีการดำเนินคดีล้มละลาย เว้นแต่การไม่สามารถชำระหนี้ได้เกิดจากความประพฤติชั่วอย่างร้ายแรงของเจ้าหน้าที่ (ข้อ ๒๗)

ในกรณีเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบตาย จะต้องรีบดำเนินการตามระเบียบนี้เพื่อให้ได้ข้อยุติภายในอายุความมรดก ถ้าเห็นว่าเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบชดเชยค่าสินไหมทดแทน จะต้องฟ้องคดีผู้จัดการมรดกหรือทายาท กรณีการแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมให้ดำเนินการตามความเห็นของหน่วยงานของรัฐที่เสียหายไปพลางก่อน ต่อมาเมื่อมีข้อยุติเป็นประการใดให้แก้ไขไปตามนั้น (ข้อ ๒๔)

## ๒. กรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก

ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐ ได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม หรือ ส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม และราชการส่วนภูมิภาค (ข้อ ๓๐) ทำให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอกอันเนื่องจากการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ให้รายงานตามลำดับชั้นถึงหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ และให้นำข้อ ๘ ถึงข้อ ๒๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม (ข้อ ๓๑)

กรณีที่ผู้เสียหายยื่นคำขอให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ให้หน่วยงานของรัฐรับคำขอและดำเนินการตามระเบียบ หากยื่นคำขอผิดหน่วยงาน ให้หน่วยงานผู้รับคำขอส่งเรื่องให้หน่วยงานที่เป็นผู้รับผิดชอบ และแจ้งผู้ขอทราบ (ข้อ ๓๒) เมื่อคำขอเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับหน่วยงานนั้น ให้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการ (ข้อ ๓๓) ถ้าต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ขอ ให้หน่วยงานของรัฐปฏิบัติตามที่กระทรวงการคลังกำหนด และให้คิดดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยผิดนัด นับแต่วันกระทำละเมิดในจำนวนเงินที่ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ขอ จนถึงวันชำระค่าสินไหมทดแทน (ข้อ ๓๔)

สำหรับในกรณีที่ผู้เสียหายฟ้องคดีต่อศาล จะต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการและประสานงานกับสำนักงานอัยการสูงสุด พร้อมแจ้งให้กระทรวงการคลังทราบ และปฏิบัติตามคำแนะนำของกระทรวงการคลัง (ข้อ ๓๕) และถ้าผู้แต่งตั้งเห็นว่า หรือเมื่อได้ฟังความเห็นของคณะกรรมการหรือได้รับทราบผลการพิจารณาของกระทรวงการคลังแล้วเห็นว่าความเสียหายเกิดจากเจ้าหน้าที่มิได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ให้เรียกเจ้าหน้าที่ผู้นั้นเข้ามาเป็นคู่ความในคดี (ข้อ ๓๖) แต่ถ้าผลการพิจารณาของผู้แต่งตั้งยุติเป็นที่สุดว่าความเสียหายเกิดจากเจ้าหน้าที่ได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ จะต้องไม่มีการเรียกเจ้าหน้าที่เข้ามาเป็นคู่ความในคดี แต่ถ้าผู้เสียหายได้ฟ้องเจ้าหน้าที่ต่อศาลก่อนแล้ว หรือได้เรียกเจ้าหน้าที่เข้ามาเป็นคู่ความก่อนแล้ว ให้ผู้แต่งตั้งแจ้งผลการพิจารณาให้พนักงานอัยการ เพื่อให้เจ้าหน้าที่พ้นจากการเป็นคู่ความในคดี (ข้อ ๓๗)

และถ้าหน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก หน่วยงานของรัฐสามารถไล่เบี้ยเอาจากเจ้าหน้าที่ได้ ซึ่งคณะกรรมการ ผู้แต่งตั้ง และกระทรวงการคลังต้องพิจารณาด้วยว่าจะมีการไล่เบี้ยหรือไม่เพียงใด และให้นำข้อ ๒๒ ถึงข้อ ๒๔ มาใช้บังคับกับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนที่หน่วยงานของรัฐได้ใช้แก่ผู้เสียหายโดยอนุโลม (ข้อ ๓๘)

### ขั้นตอนการปฏิบัติงานของฝ่ายรับผิดชอบทางแพ่งเมื่อเจ้าหน้าที่ถูกฟ้อง

๑. เมื่อผู้เสียหายได้ฟ้องกรมที่ดินและ/หรือเจ้าหน้าที่เป็นคดีแพ่งต่อศาลจะต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความผิดทางละเมิด พร้อมทั้งรายงานให้กระทรวงการคลังทราบ และปฏิบัติตามที่ได้รับคำแนะนำจากกระทรวงการคลัง

๒. ถ้าผลการสอบสวนหรือผลการพิจารณาของกระทรวงการคลังปรากฏว่า ความเสียหายเกิดจากเจ้าหน้าที่มิได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ ก็จะดำเนินการเรียกเจ้าหน้าที่ผู้นั้นเข้ามาเป็นคู่ความในคดี

๓. แต่ถ้าผลงานพิจารณาตามข้อ ๒ เป็นที่ยุติว่าความเสียหายเกิดจากเจ้าหน้าที่ได้กระทำการในการปฏิบัติหน้าที่จะต้องไม่มีการเรียกเจ้าหน้าที่เข้ามาเป็นคู่ความในคดี และถ้าผู้เสียหายได้ฟ้องเจ้าหน้าที่ต่อศาลก่อนแล้ว ให้แจ้งผลการพิจารณาให้พนักงานอัยการเพื่อแถลงต่อศาล เพื่อให้เจ้าหน้าที่มีโอกาสพ้นจากการเป็นคู่ความในคดี และขอให้พนักงานอัยการช่วยเหลือทางคดีแก่เจ้าหน้าที่ในระหว่างนั้น

หน้าว่าง

# กองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐ

หน้าว่าง

## สารบัญ

### งานกองสำรวจฯ

	หน้า
<b>หมวดที่ ๑</b> สาธารณสมบัติของแผ่นดิน	๓๕๕
๑. ความหมายของสาธารณสมบัติของแผ่นดิน	๓๕๕
๒. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน	๓๕๗
๓. ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน	๓๕๘
๔. ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ	๓๖๐
๕. ผลของการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน	๓๖๐
๖. การเกิดขึ้นของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน	๓๖๑
๖.๑ การได้มาโดยทางนิติกรรม	๓๖๒
๖.๒ การได้มาโดยผลของกฎหมาย	๓๖๓
๖.๓ การได้มาซึ่งเกิดจากสภาพธรรมชาติของทรัพย์นั้น	๓๖๔
๖.๔ การได้มาซึ่งเกิดขึ้นจากการใช้ร่วมกันของประชาชน	๓๖๔
๗. การสิ้นไปของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน	๓๖๕
๗.๑ การสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย	๓๖๕
๗.๒ การสิ้นไปโดยสภาพของตัวทรัพย์นั้น	๓๖๘
๗.๓ ผลของการสิ้นสภาพ	๑๘
 <b>หมวดที่ ๒</b> การดูแลรักษาและการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน	 ๓๗๑
๑. วัตถุประสงค์ของการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกัน	๓๗๑
๒. ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกัน	๓๗๑
๓. มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกัน	๓๗๔
๓.๑ โดยการจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์	๓๗๔
๓.๒ โดยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง	๓๗๕
๓.๓ โดยการดำเนินคดี	๓๘๑

๔. มาตรการในการช่วยเหลือผู้บุกรุกที่ดิน	๓๖๓
๔.๑ โดยการจัดหาที่ดินแปลงใหม่ให้ราษฎร ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำกินทดแทน	๓๖๔
๔.๒ โดยการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แล้วนำมาจัดสรรให้ราษฎรได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำกินต่อไป	๓๖๔
๔.๓ โดยวิธีการให้ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐได้อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราว	๓๖๕
๕. นโยบายและแนวทางการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ	๓๖๗
๕.๑ คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร.)	๓๖๗
๕.๒ คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดิน ของรัฐส่วนกลาง (กปร. ส่วนกลาง)	๓๖๗
๕.๓ คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดิน ของรัฐส่วนจังหวัด... (กปร. ส่วนจังหวัด)	๓๖๘
๕.๔ หลักเกณฑ์การพิสูจน์หลักฐานการครอบครองที่ดิน ของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐ ของคณะกรรมการ แก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ	๔๐๑
๕.๕ นโยบายและแนวทางการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดิน ของรัฐตามมติ ครม. เมื่อ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๖	๔๐๔
๕.๖ แนวทางการสอบสวนในกรณีมีการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์	๔๐๗
<b>หมวดที่ ๓ การจัดการเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน</b>	<b>๔๐๘</b>
๓.๑ การขอใช้ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน	๔๐๘
๓.๒ การถอนสภาพที่ดิน	๔๑๕
๓.๓ การโอนแลกเปลี่ยนที่ดินสาธารณประโยชน์	๔๒๒
๓.๔ การนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียน เพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการ	๔๒๔
๓.๕ การขออนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๔๒๘
๓.๖ การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ	๔๔๔
๓.๗ การขอสัมปทานในที่ดินของรัฐ	๔๕๑
๓.๘ การสงวนที่ดิน	๔๕๘

## หมวดที่ ๑

# สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

### ๑. ความหมายของสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อารยยุทธภัณฑ์

จากมาตรา ๑๓๐๔ ดังกล่าวจะเห็นได้ว่า สาธารณสมบัติของแผ่นดินเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของแผ่นดิน แต่ใช้ว่าทรัพย์สินของแผ่นดินจะเป็นสาธารณสมบัติไปเสียทั้งหมดทุกอย่าง เพราะทรัพย์สินใดจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๔ หรือไม่จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์หรือลักษณะที่สำคัญ ๒ ประการ คือ

๑. ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ

๒. ต้องใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน คือ จะต้องเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งทรัพย์สิน นั้นอาจเป็นสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้

ต้องใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ลักษณะ ใดๆ จะถือว่าเป็นการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ควรพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ต้องใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

การใช้เพื่อสาธารณประโยชน์มีความหมายอยู่ในตัวว่า ทรัพย์สินของแผ่นดินนั้นได้มีการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ กล่าวคือ กฎหมายเน้นถึงการใช้เป็นสำคัญ

การใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ กฎหมายมิได้บัญญัติว่าใครเป็นผู้ใช้ ดังนั้นใครจะเป็นผู้ที่ไม่สำคัญ อาจจะเป็นรัฐใช้เอง หรือประชาชนเป็นผู้ใช้ก็ได้ และการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

อาจจะเป็นประโยชน์แก่ราษฎรกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ได้ ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นประโยชน์แก่ประชาชนทั่วทั้งประเทศ เช่น ที่สาธารณะประจำตำบลใดตำบลหนึ่งก็เป็นประโยชน์ แก่ราษฎรในตำบลนั้น เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งถือได้ว่าราษฎรกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็เป็นพลเมืองของประเทศ เมื่อผลประโยชน์จากการใช้ตกได้แก่ประชาชน ก็ถือได้ว่าเป็นการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์แล้ว

กล่าวโดยสรุป ทรัพย์สินของแผ่นดินจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ขึ้นอยู่กับการใช้ทรัพย์สินนั้นว่าได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ทั่วไปหรือไม่ ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์แล้วก็เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยไม่คำนึงถึงว่ารัฐหรือประชาชน จะเป็นผู้ใช้

## (๒) ต้องสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

คำว่า “สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน” ต่างกับการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามข้อ ๑ เพราะการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ต้องอยู่ในภาวะที่มีการใช้ในขณะนั้น ส่วนการสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันนั้น เป็นแต่การเก็บสงวนไว้ ยังไม่มีการใช้ เพราะหากมีการใช้ก็จะเข้ากรณีแรกโดยไม่จำเป็นต้องบัญญัติกรณีหลังไว้อีก

กฎหมายบัญญัติว่า “สงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน” มิได้บัญญัติว่า “สงวนไว้เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน” การสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน จึงหมายถึงการสงวนที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับไว้ใช้ในภายหน้า ไม่ว่าจะเป็นการสงวนไว้เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการตามมาตรา ๑๓๐๔ (๓) ก็ตาม

ทรัพย์สินของแผ่นดินมีความหมายกว้าง รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ แต่ในเรื่องที่ดินของรัฐคงจะกล่าวถึงเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ คือที่ดินเท่านั้น โดยจะไม่ก้าวล่วงไปถึงสังหาริมทรัพย์ด้วยแต่อย่างใด ดังนั้นที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน มี ๒ ประเภท คือ

๑. ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา ได้แก่ ที่ดินที่รัฐถือไว้อย่างเอกชน เช่น ที่ดินราชพัสดุซึ่งให้เอกชนเช่า

๒. ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ได้แก่

- ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

- ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

- ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ในหัวข้อต่อไปจะได้ชี้ให้เห็นลักษณะประเภทของที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทต่าง ๆ

## ๒. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

### ๒.๑ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

“ที่ดินรกร้างว่างเปล่า” คือที่ดินที่ไม่มีผู้ใดเป็นเจ้าของ และเป็นที่ดินของรัฐตามนัยมาตรา ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้บัญญัติไว้ว่า “ที่ดินที่มีได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ให้ถือว่าเป็นของรัฐ”

“ที่ดินรกร้างว่างเปล่า” เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่ง จัดอยู่ในประเภทที่ดินของรัฐประเภทกลาง ที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้อย่างกว้างขวาง เช่น นำมาให้ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือนำไปใช้ประโยชน์ในราชการ หรือนำมาจัดสรรให้แก่ ประชาชนได้ เพราะการที่กฎหมายกำหนดให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไว้ก็เพื่อประโยชน์ของปวงชน แต่ไม่ได้หมายความว่า เมื่อเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แล้วจะต้องคงอยู่อย่างนั้นเสมอไป จะมีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขไม่ได้ เพราะจะทำให้ทรัพย์สิน ไม่มีประโยชน์เท่าที่ควร สำหรับที่ดินรกร้างว่างเปล่าโดยสภาพแล้วเห็นได้ว่า กฎหมายมิได้ประสงค์ที่จะสงวนทรัพย์สินนั้นไว้ตลอดไป ประชาชนหรือทางราชการอาจจะทำอย่างหนึ่งอย่างใดแก่ทรัพย์สินนั้นได้ โดยบทบัญญัติของกฎหมาย ดังเช่นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๔ บัญญัติว่า “ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมา เป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินนั้น ท่านว่าบุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดิน”

### ๒.๒ ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนตามกฎหมายที่ดิน

คำว่า “เวนคืน” ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) นี้ แตกต่างจากคำว่า “เวนคืน” ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐) เพราะที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนนี้ เป็นการเวนคืนโดยความสมัครใจมิใช่เป็นการเวนคืนโดยบังคับซื้อ และเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินสามารถกระทำได้โดยปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕ ที่บัญญัติว่า “ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑” และตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๑๐

### ๒.๓ ที่ดินที่มีผู้ทอดทิ้งตามกฎหมายที่ดิน

การทอดทิ้งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามมาตรา ๖ ซึ่งบัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือ

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้ดิน ให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเกินสิบปีติดต่อกัน

(๒) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เกินห้าปีติดต่อกันให้ถือว่า เจตนาสละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้าง ว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป”

ในการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินประเภทนี้ จะเป็นไปตามระเบียบกระทรวง มหาดไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๒๒ ว่าด้วยการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน ที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าให้ตกเป็นของรัฐ

#### ๒.๔ ที่ดินซึ่งกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

เกี่ยวกับที่ดินประเภทนี้ มีความเห็นแตกต่างกันเป็น ๒ แนวทาง กล่าวคือ แนวทาง แรกเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวหมายถึงที่ดินที่กลับมาเป็นของแผ่นดินโดยการเวนคืน หรือบังคับซื้อ หรือจัดซื้อเพื่อสาธารณประโยชน์ ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่แนวทาง ที่สองเห็นว่า ที่ดินที่ได้มาเป็นของแผ่นดิน ตามนัยดังกล่าวจะต้องมีลักษณะเป็นที่รกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินที่มีการเวนคืนโดยสมัครใจ หรือที่ดินที่มีผู้ทอดทิ้ง ซึ่งที่ดินตามแนวทางแรกจะไม่ใช่ ที่ดินที่มีลักษณะเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เพราะการบังคับเวนคืนจะต้องมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการ อันเป็นสาธารณูปโภคหรือประโยชน์ของรัฐอย่างอื่นเท่านั้น ดังนั้นที่ดินที่ได้มาโดยการเวนคืน จึงมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) และที่ดินประเภทนี้หาตัวอย่าง ได้ยากเนื่องจากเป็นการบัญญัติเผื่อไว้เท่านั้น

### ๓. ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือที่นิยมเรียกกันว่าที่ดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ ร่วมกันนั้น เป็นสมบัติส่วนรวมที่มีวัตถุประสงค์ให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เพราะ ประชาชนทุกคนมิใช่ว่าจะมีที่ดินเป็นของตนเองทุกคน เช่นในท้องที่ตามต่างจังหวัด ราษฎร ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำนาทำไร่ แต่อาจไม่มีที่ให้สัตว์กินหญ้า รัฐก็จะสงวนหวงห้ามที่ดิน แปลงใดแปลงหนึ่งเห็นว่าเหมาะสมไว้ให้ราษฎรสำหรับเป็นที่เลี้ยงสัตว์ หรือสงวนที่ดินไว้ให้ ราษฎรใช้เป็นที่พักพิง ผังศพ (ป่าช้าสาธารณะ) หรือแม้แต่ในกรุงเทพมหานคร ก็มีการสงวน ที่ดินไว้เป็นสวนสาธารณะเพื่อให้ประชาชนได้ใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สนามหลวง

สวนลุมพินี สวนจตุจักร เป็นต้น ทรัพย์สินเหล่านี้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นทรัพย์สินของรัฐที่มีไว้เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน

ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ได้ให้ตัวอย่างไว้เช่นที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ แต่ที่ดินที่พลเมืองใช้ร่วมกันยังมีอีกมาก และเรียกชื่อต่าง ๆ กันหลายชื่อ เช่น ที่สาธารณะ ที่สาธารณประโยชน์ เป็นต้น

“ที่สาธารณะ” เป็นคำเรียกชื่อที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ปรากฏอยู่ในคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๗๓/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๔๘๖ กล่าวคือ ในปี พ.ศ. ๒๔๘๖ ในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีความประสงค์ที่จะให้ตำบล อำเภอ และจังหวัดต่าง ๆ จัดหาที่ดินรกร้างว่างเปล่าไว้เป็นที่สาธารณะประจำตำบล อำเภอ หรือหมู่บ้าน เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน จึงได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๗๓/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๔๘๖ สั่งการให้จังหวัดต่าง ๆ สั่งการอำเภอของตนจัดที่ดินไว้แล้วรายงานให้กระทรวงมหาดไทยทราบ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๔๘๑ กระทรวงมหาดไทยมีนโยบายให้มีการจัดหาที่สาธารณะไว้ประจำตำบลและหมู่บ้าน จึงมีคำสั่งที่ ๒๕๒/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๔๘๑ สั่งการให้จังหวัดต่าง ๆ ดำเนินการ และในการนี้ กระทรวงมหาดไทยได้ให้เหตุผลของการจัดหาที่สาธารณะประจำตำบลและหมู่บ้านว่า “ที่ดินสาธารณะประจำตำบลและหมู่บ้านนั้นเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นจะต้องมี เพราะต่อไปบ้านเมืองเจริญขึ้น ประชาชนอยู่กันคับคั่งหนาแน่นขึ้น จะหาที่สาธารณะเพื่อเป็นสนามกีฬา หรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจไม่ได้ การที่จะจัดหาเมื่อบ้านเมืองเจริญขึ้นแล้วย่อมมีอุปสรรค และต้องใช้จ่ายในการจัดหาด้วยราคาแพง” การจัดหาที่สาธารณะประเภทนี้ เป็นการจัดหาที่สาธารณะไว้เพื่อการภายหลัง เป็นการสงวนหวงห้ามที่ดินไว้เป็นที่สาธารณะสำหรับประชาชน ใช้ร่วมกันในภายหลัง ฉะนั้นที่สาธารณะประจำตำบลหรือหมู่บ้านนี้ก็คือ ที่ดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) นั้นเอง เพียงแต่กระทรวงมหาดไทยได้เรียกชื่อเสียใหม่ว่า ที่สาธารณะประจำตำบลหรือหมู่บ้าน

“ที่สาธารณประโยชน์” เป็นคำใช้เรียกชื่อที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ปรากฏอยู่ในพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ และพระราชบัญญัติการประมง พ.ศ. ๒๔๕๐

พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ เป็นกฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งได้แก่ ห้วย หนอง คลอง ลำน้ำต่าง ๆ ให้เป็นหน้าที่ของกรรมการอำเภอที่จะเป็นผู้ปกครองรักษาตรวจตรา ซ่อมแซม แก้ไข

ข้อขัดข้อง ในมาตรา ๑๒๒ ได้บัญญัติให้ความหมายของที่สาธารณประโยชน์ว่า “ที่สาธารณประโยชน์คือที่เลี้ยงปศุสัตว์ที่จัดไว้สำหรับราษฎรไปรวมเลี้ยงสัตว์ด้วยกัน เป็นต้น ตลอดจนถนนหนทาง และที่อย่างอื่นซึ่งเป็นของกลางให้ราษฎรไปใช้ร่วมกัน ที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประกาศสงวนนั้น คงเป็นที่สาธารณประโยชน์อยู่จนกว่าจะประกาศเลิกที่ชนิดนี้.....”

ส่วนพระราชบัญญัติการประมง พ.ศ. ๒๔๙๐ มาตรา ๑๖ บัญญัติว่า “ที่สาธารณประโยชน์ คือที่จับสัตว์น้ำซึ่งบุคคลทุกคนมีสิทธิทำการประมง และเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ.....”

เมื่อพิจารณาจากพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ ซึ่งบัญญัติให้ความหมายของที่สาธารณประโยชน์ไว้ในมาตรา ๑๒๒ ว่าหมายถึง ที่เลี้ยงสัตว์ร่วมกัน ถนนหนทาง ฯลฯ และตามพระราชบัญญัติประมง พ.ศ. ๒๔๙๐ มาตรา ๑๖ ที่สาธารณประโยชน์หมายถึง ที่จับสัตว์น้ำ แล้วเห็นได้ว่า ที่เลี้ยงสัตว์ ถนนหนทาง ฯลฯ ล้วนเป็นทรัพย์สินที่โดยสภาพแล้วเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันทั้งสิ้น ฉะนั้น ที่สาธารณประโยชน์ ก็คือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) นั้นเอง

#### ๔. ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทหนึ่งตามมาตรา ๑๓๐๔ ความสำคัญของที่ดินประเภทนี้ก็เนื่องจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของทางราชการ ซึ่งการใช้ที่ดินประเภทนี้ไม่จำเป็นต้องมีการใช้ตลอดเวลา เพียงแต่ได้ใช้หรือเคยใช้ประโยชน์เพื่อราชการก็ถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทนี้แล้ว

คำว่า “ประโยชน์ของแผ่นดิน” ตามความหมายในมาตรานี้ไม่ควรจำกัดแต่เฉพาะรัฐบาล หรือราชการบริหารส่วนภูมิภาคเท่านั้น แต่ควรหมายความรวมถึงองค์กรต่าง ๆ ของรัฐ ตามความหมายอย่างกว้างด้วย

#### ๕. ผลของการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน และที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีไว้เพื่อบริการสาธารณะ เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน และจัดไว้เพื่อใช้ประโยชน์ของทางราชการ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ ถือว่าที่ดินประเภทนี้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน กฎหมายจึงให้ความคุ้มครองเป็นพิเศษยิ่งกว่าทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ ของรัฐ และของเอกชน บุคคลธรรมดา และไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายเอกชน ความคุ้มครองเป็นพิเศษที่กฎหมาย

บัญญัติรับรองให้แก่สาธารณสมบัติของแผ่นดินมีบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๐๕ - ๑๓๐๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ

๑. ห้ามโอนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
๒. ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน
๓. ห้ามยึดทรัพย์ของแผ่นดิน รวมทั้งการบังคับคดีด้วย

## ๖. การเกิดขึ้นของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ดังกล่าวแล้วว่าที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ มี ๓ ประเภท คือ

- (๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน
- (๒) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน
- (๓) ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

ที่ดินทั้ง ๓ ประเภทนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ มิได้บัญญัติถึงที่มาของที่ดินเหล่านี้ไว้โดยตรง เพียงแต่บัญญัติถึงลักษณะของทรัพย์สินของแผ่นดินที่จะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ จะต้องมึลักษณะ ๒ ประการ คือ มีการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน แต่ในความจริง ที่ดินทั้ง ๓ ประเภท นอกจากจะเกิดจากการที่ประชาชนใช้ประโยชน์ในที่ดินร่วมกัน หรือทางราชการได้สงวนหวงห้ามไว้เป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในภายหน้าแล้ว ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินยังมีที่มาจากการผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับเอกชนก็ได้ เช่น การที่เอกชนอุทิศที่ดินให้เป็นที่สาธารณะ เป็นต้น ฉะนั้น การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงหนึ่ง ๆ เป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ประเภทใด จึงต้องพิจารณาจากที่มาหรือการเกิดขึ้นของที่ดินนั้น ๆ ตามกฎหมายแต่ละฉบับเป็นสำคัญ การเกิดของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน มิได้ขึ้นอยู่กับทะเบียนที่สาธารณะแต่อย่างใด

การเกิด หรือการได้มาซึ่งที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมิได้ หลายทางหลายวิธีด้วยกัน ทั้งโดยกฎหมายมหาชนหรือกฎหมายเอกชน รวมถึงการเกิดขึ้นโดยสภาพธรรมชาติ หรือเพราะการใช้ที่ดินหรือการสงวนที่ดินนั้น ซึ่งพอจะจำแนกการเกิดหรือ การได้มาของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ดังนี้

๑. การได้มาโดยทางนิติกรรม
๒. การได้มาซึ่งเกิดขึ้นจากสภาพธรรมชาติของทรัพย์สินนั้น
๓. การได้มาซึ่งเกิดจากการใช้ร่วมกันของประชาชน

#### ๖.๑ การได้มาโดยทางนิติกรรม

การได้มากรณีนี้ก็โดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน หรือมีผู้ยกให้

การได้มาซึ่งที่ดินของรัฐโดยวิธีการ “ยกให้” หรือ “อุทิศให้” หมายถึง กรณีที่เอกชนเจ้าของที่ดินได้สละที่ดินของตนให้กับรัฐเพื่อใช้หรือสงวนไว้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของทางราชการโดยเฉพาะ เช่น ยกให้เป็นทางสาธารณะ ยกให้เป็นที่สร้างโรงเรียน เป็นต้น

การอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน กรณีนี้เป็นกรณีที่รัฐได้มาซึ่งที่ดินโดยเสนาหา ที่เกิดจากความสมัครใจของเจ้าของที่ดินผู้ให้เอง กรณีจึงแตกต่างกับการที่เอกชนเวนคืนที่ดินให้แก่รัฐบาลตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕ เพราะการเวนคืนตามมาตรา ๕ เป็นเรื่องที่เอกชนโอนที่ดินของตนให้แก่รัฐด้วยความสมัครใจ โดยมีได้เจตนาที่จะให้รัฐนำไปใช้ประโยชน์ในกิจการใด

ในการอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันมีกรณีเกิดขึ้นได้ ๒ กรณี คือ

- การอุทิศให้โดยตรง และ
- การอุทิศให้โดยปริยาย

ก. การอุทิศให้โดยตรง คือ การที่เอกชนเจ้าของที่ดินแสดงเจตนาที่จะอุทิศที่ดินของตนให้แก่รัฐ เพื่อให้รัฐนำไปใช้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโดยแจ้งชัด เช่น นำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ นอกจากนี้การแสดงเจตนาโดยแจ้งชัดอาจกระทำโดยส่งมอบโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ให้แก่ทางราชการโดยให้ทางราชการ ไปดำเนินการเอง หรือแสดงเจตนาโดยทำเป็นหนังสือยกให้ หรือให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ได้

ข. การอุทิศที่ดินให้โดยปริยาย คือ การที่เจ้าของที่ดินไม่ได้แสดงเจตนาออกมาให้ชัดแจ้งว่าจะยกที่ดินของตนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่ได้ปล่อยให้ประชาชนทั่วไปให้สัญจรไปมาบนที่ดินของตนโดยไม่สงวนสิทธิมาเป็นเวลานาน เช่น ที่ดินของเอกชนคนหนึ่ง ต่อมา มีราษฎรจำนวนมากอาศัยเดินผ่านไปมาออกสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินก็มีได้วากกล่าวหรือปิดกั้นอย่างใดเป็นเวลาช้านานพอสมควร เป็นต้น ดังนี้ ถือได้ว่าเป็นการอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยปริยายแล้ว

## ๖.๒ การได้มาโดยผลของกฎหมาย

การได้มาซึ่งที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของกฎหมายนี้ หมายถึงการได้มาโดยบทบัญญัติที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งได้แก่

- การได้มาโดยการสงวนหรือหวงห้าม
- การได้มาโดยการเวนคืน

### ๖.๒.๑ การได้มาโดยการสงวนหรือหวงห้าม

การสงวนหรือหวงห้าม หมายถึง การกั้นหรือการกำหนดเขตที่ดินรกร้างว่างเปล่าไว้เพื่อใช้ประโยชน์ต่าง ๆ ของทางราชการ แต่การที่รัฐจะมีอำนาจสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐไว้ใช้ประโยชน์ก็จะต้องมีกฎหมายให้อำนาจไว้ ฉะนั้น การได้มาซึ่งที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยการสงวนหรือหวงห้ามจึงหมายถึง การที่รัฐออกกฎหมายกำหนดหรือกั้นเขตที่ดินของรัฐแปลงใดแปลงหนึ่งไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น สงวนหวงห้ามไว้ใช้เป็นที่ทหาร เป็นทุ่งหญ้าสำหรับ เลี้ยงสัตว์ การสงวนหรือหวงห้ามจึงมีได้หลายวิธี แล้วแต่ยุคสมัยหรือช่วงเวลา ดังนี้

- โดยประกาศของทางราชการ
- โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามตามพระราชบัญญัติหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๘ เมษายน ๒๔๗๙)
- โดยการสงวนที่ดินตามความต้องการของทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
- โดยการสงวนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕

### ๖.๒.๒ การได้มาโดยการเวนคืน

การได้มาซึ่งที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยวิธีการเวนคืนนี้เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ซึ่งต่างกับการได้มาโดยการสงวนหรือหวงห้าม เพราะการได้มา โดยการสงวนหรือหวงห้ามใช้กับที่ดินที่เป็นของรัฐอยู่แล้วเท่านั้น ส่วนการได้มาโดยการเวนคืนใช้กับที่ดินของเอกชน ฉะนั้น การได้มาซึ่งที่ดินของรัฐโดยการเวนคืนจึงเป็นการได้มาโดยการบังคับมิใช่เป็นเรื่องที่ราษฎรเวนคืนให้ด้วยความสมัครใจ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือ

การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และจะต้องใช้ค่าทดแทนภายในเวลาอันสมควรแก่เจ้าของที่ดินที่ได้รับความเสียหายในการเวนคืนตามที่กฎหมายระบุไว้

### ๖.๓ การได้มาซึ่งเกิดจากสภาพธรรมชาติของทรัพย์นั้น

การเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินในประเภทนี้ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และที่ว่่าเกิดจากสภาพธรรมชาติของทรัพย์นั้น หมายความว่า โดยสภาพของตัวทรัพย์มีไว้สำหรับให้พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ก็ล้วนแต่เป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่เกิดขึ้นจากสภาพธรรมชาติของทรัพย์นั้น การได้มาซึ่งที่ดินของรัฐจึงมิได้จำกัดเฉพาะที่ทางราชการจะสงวนหวงห้ามไว้เท่านั้น ดังคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๐๔ ซึ่งวินิจฉัยว่า “ที่สาธารณประโยชน์ ไม่จำเป็นที่ทางราชการต้องสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันก็เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสภาพได้”

นอกเหนือจากที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ แล้ว ประเภทอื่นก็มีอีก เช่น แม่น้ำ ลำคลอง หนอง คลอง บึง ลำราง บาง ลำธาร ลำกระโดง ลำห้วย ทางน้ำเหล่านี้จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ขึ้นอยู่กับว่าได้เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ เพราะหากเกิดขึ้นหรือมีอยู่ในที่ดินของเอกชนก็ไม่อาจตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ เว้นแต่ เจ้าของที่ดินจะได้อุทิศให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

### ๖.๔ การได้มาซึ่งเกิดขึ้นจากการใช้ร่วมกันของประชาชน

ลักษณะสำคัญของการเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ก็คือ มีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ หากไม่มีการสงวนหวงห้ามที่ดินไว้เป็นที่ดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน หรือการสงวนหวงห้ามเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น การสงวนหวงห้ามในระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๗๔ - ๒๔๗๗ ไม่ได้ออกเป็นพระราชกฤษฎีกาหวงห้าม ตามพระราชบัญญัติหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าฯ พ.ศ. ๒๔๗๘ การหวงห้ามนั้นจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่มีผลทำให้ที่ดินที่หวงห้ามกลายเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่อย่างไรก็ดี แม้การหวงห้ามจะไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่หากข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า มีประชาชนเข้าไปใช้ในที่พิพาทนั้นร่วมกัน กล่าวคือ เป็นการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ที่ดินนั้นก็อาจเป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนใช้ร่วมกันที่เกิดจากการใช้ของราษฎรหรือ

ประชาชนได้ ซึ่งเรื่องทำนองนี้มีคำพิพากษากฎีกาอยู่หลายเรื่อง โดยศาลฎีกา วินิจฉัยว่า การประกาศหวงห้ามที่ดินไว้เพื่อประโยชน์สาธารณะตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าฯ พ.ศ. ๒๔๗๘ นั้น แม้ว่าการประกาศจะไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ปรากฏว่าที่ดินที่ประกาศหวงห้ามเป็นที่ดินที่รกร้างว่างเปล่าฯ ไม่มีเอกชนใดถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อน ทั้งเมื่อออกประกาศแล้วทางการอำเภอผู้ออกประกาศได้เข้าครอบครองที่หวงห้ามโดยทำรั้วรอบที่ดิน จัดตลาดสด ทั้งมีโครงการจัดสร้าง สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หอประชุมตำบล และที่พักผ่อนหย่อนใจ จึงมิใช่เป็นการประกาศ หวงห้ามที่ดินไว้แล้ว มิได้ครอบครองและทำประโยชน์ ถือได้ว่า ที่ดินที่ประกาศหวงห้ามไว้ นั้นเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) แล้ว

ที่ดินสาธารณประโยชน์ที่เกิดจากการใช้ร่วมกันของประชาชนดังกล่าวนั้นจะต้องได้ข้อเท็จจริงว่า มีการใช้จริง ๆ และเป็นการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ กล่าวคือ เป็นการใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของราษฎร มิใช่ใช้เพื่อประโยชน์ของคนใดคนหนึ่ง และการใช้นี้จะต้องเกิดจากประชาชนเป็นผู้ใช้เท่านั้น

## ๗. การสิ้นไปของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

การสิ้นไปของสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึง การที่ที่ดินนั้นสิ้นไปหรือพ้นไปจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งอาจมีได้ ๒ กรณี คือ การสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย และการสิ้นไปตามสภาพธรรมชาติ

### ๗.๑ การสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย

การสิ้นไปของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของกฎหมาย หมายถึง การสิ้นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งแบ่งได้เป็น ๕ กรณี คือ

- (๑) โดยการถอนสภาพ
- (๒) โดยการโอน
- (๓) โดยพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน
- (๔) โดยพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดิน
- (๕) โดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๓๙

#### ๗.๑.๑ โดยการถอนสภาพ

การถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึง การทำให้สภาพของ

การเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสิ้นสุดลง ซึ่งการถอนสภาพดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไข และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ บัญญัติไว้

#### ๗.๑.๒ โดยการโอน

การโอนในที่นี้หมายถึงการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปเป็นของเอกชน ทบวงการเมือง หรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการโอนอยู่ ๒ ฉบับ คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘

#### ๗.๑.๓ โดยพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน

ตามที่กล่าวมาแล้วว่า ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ประชาชนเลิกใช้หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จะสิ้นสภาพการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันได้จะต้องมีการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ วรรค ๒ (๑) แต่อย่างไรก็ดี ถ้าที่ดินนั้นอยู่ในบริเวณที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว มาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ บัญญัติให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวมีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่ประชาชนเลิกใช้แล้ว หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือมีการจัดหาที่ดินแปลงใหม่ให้ประชาชนใช้ร่วมกันแทน

มาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ จึงเป็นบทยกเว้นเรื่องการถอนสภาพที่ดิน ตามมาตรา ๘ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเมื่อใด ก็มีผลทำให้ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันดังกล่าวสิ้นสภาพไปทันที โดยไม่ต้องมีการถอนสภาพตามมาตรา ๘ วรรค ๒ อีก

#### ๗.๑.๔ โดยพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ ก็มีบทบัญญัติทำนองเดียวกับมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ กล่าวคือ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินในเขตท้องที่ที่มีที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือเป็นที่ดินที่พลเมืองเลิกใช้ประโยชน์แล้ว หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินมีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันดังกล่าว โดยไม่ต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดินอีก

### ๗.๑.๕ โดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไว้ในมาตรา ๓๖ ทวิ ความว่า “เมื่อมีพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๓๖ วรรคสาม จัดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมส่งออก ให้สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่อยู่ในเขตดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ กนอ. เมื่อได้ดำเนินการครบถ้วนตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ในกรณีที่พลเมืองเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อกระทรวงมหาดไทยได้ให้ความยินยอม และ กนอ. ได้ชำระราคาที่ดินให้แก่กระทรวงการคลัง ตามราคาที่ดินที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดแล้ว หรือในกรณีที่พลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อกระทรวงมหาดไทยได้ให้ความยินยอม และ กนอ. ได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกัน แทน โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้พระราชกฤษฎีกานั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าว โดยมีต้องดำเนินการถอนสภาพหรือโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือที่ดินที่ได้สงวนหรือหวงห้ามไว้ตามความต้องการของทางราชการเมื่อกระทรวงการคลังได้ให้ความยินยอม และ กนอ. ได้ชำระราคาที่ดินให้แก่กระทรวงการคลังตามราคาที่ดินที่กระทรวงการคลังกำหนดแล้ว ให้พระราชกฤษฎีกานั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าว โดยมีต้องดำเนินการถอนสภาพหรือโอนตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ

๓. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน เมื่อกระทรวงมหาดไทยได้ให้ความยินยอม และ กนอ. ได้ชำระราคาที่ดินให้แก่กระทรวงการคลังตามราคาที่ดินที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดแล้ว

ในกรณีที่มีประกาศตามมาตรา ๓๖ วรรคสอง จัดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตราเป็นพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงสภาพสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้โดยระบุแปลงและจำนวนเนื้อที่ดินโดยประมาณที่ กนอ. ประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์ไว้ในพระราชกฤษฎีกานั้น และเมื่อได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวไว้ให้ กนอ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นภายใต้เงื่อนไขเช่นเดียวกับที่กล่าวในวรรคหนึ่ง

เฉพาะที่ดินที่อยู่ในความดูแลของกระทรวงมหาดไทย คือ มาตรา ๓๖ ทวิ (๑) และ (๓) ทางกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเงื่อนไขของกฎหมายดังกล่าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๘/ว. ๐๒๐๐๐ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๔๐ ดังนี้

๑. ถ้าที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตความปกครองดูแลของส่วนราชการท้องถิ่นใด จะต้องขอความยินยอมจากส่วนราชการท้องถิ่นนั้นก่อน

๒. ถ้าที่ดินดังกล่าวมีผู้บุกรุกเข้าครอบครองทำประโยชน์ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจะต้องดำเนินการกับผู้บุกรุกให้เป็นที่ยุติก่อน โดยการให้ความช่วยเหลือตามความเหมาะสม เพื่อป้องกันปัญหาด้านการเมือง การปกครอง มิให้เกิดการร้องเรียนตามมาภายหลัง

๓. ราคาที่ดินซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจะต้องชำระให้แก่กระทรวงการคลังนั้น ให้กำหนดโดยถือเอาราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา ๓๖ วรรคสาม จัดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมส่งออก ซึ่งเป็นราคาที่กำหนดไว้เพื่อจ่ายเงินทดแทน ตามมาตรา ๒๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาใช้เป็นหลักเกณฑ์

สำหรับเรื่องการดูแลรักษาแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ อันเป็นทางสัญจรของประชาชนหรือที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน เป็นอำนาจของกรมเจ้าท่า ตามมาตรา ๑๑๘ มาตรา ๑๑๙ และมาตรา ๑๒๐ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๐ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๑๕ กรมที่ดินได้ขอให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยประสานงานกับกรมเจ้าท่า เพื่อขอทราบหลักเกณฑ์เกี่ยวกับความยินยอมและการชำระราคาที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายแล้ว

## ๗.๒ การสิ้นไปโดยสภาพของตัวทรัพย์สิน

การสิ้นไปของที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสภาพของตัวทรัพย์สิน ในหัวข้อนี้หมายถึง การที่ที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และมีกฎหมายกำหนดให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ

ที่ดินที่ได้เปลี่ยนสภาพไปและมีกฎหมายกำหนดให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดเฉพาะ ได้แก่กรณีทิ้งอกริมตลิ่ง ตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดอกริมตลิ่ง ที่ยกยอมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่งอกริมตลิ่ง หมายถึง ที่ดินที่งอกไปจากตลิ่ง และซึ่งเวลาน้ำขึ้นตามปกติท่วมไม่ถึง ที่งอกริมตลิ่งต้องเกิดขึ้นตามสภาพธรรมชาติ ค่อย ๆ งอกเพิ่มขึ้นจากฝั่งออกไปมิใช่งอกจาก ท้องน้ำเข้ามาหาตลิ่ง

แม่น้ำ ซึ่งเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในการสัญจรไปมา ต่อมาที่ดินริมแม่น้ำ เกิดที่งอกขึ้นเป็นเหตุให้สภาพของแม่น้ำแคบลง เจ้าของที่ดินริมแม่น้ำที่เกิดที่งอกขึ้นยอมเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่งอก ตามมาตรา ๑๓๐๘ ฉะนั้น แม่น้ำเฉพาะส่วนที่เกิดที่งอกจึงตกเป็น กรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินริมแม่น้ำไปทันทีด้วยผลของกฎหมาย

ด้วยผลของมาตรา ๑๓๐๘ นี้ จึงเป็นเหตุให้ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันสิ้นสภาพไป โดยตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนได้ทันทีโดยไม่ต้องตราพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพ ตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

### ๗.๓ ผลของการสิ้นสภาพ

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเมื่อสิ้นสภาพไปไม่ว่าจะโดยการถอนสภาพ การโอน หรือเปลี่ยนสภาพไปตามธรรมชาติ ที่ดินนั้นจะกลายเป็นที่ดินประเภทใด แยกพิจารณา ดังนี้

#### (๑) ยังคงเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่

ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ มี ๓ ประเภท คือ

๑. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

๒. ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

๓. ที่ดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อถูกถอนสภาพแล้วจะกลายเป็นที่ดินประเภทใด ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ แต่เมื่อพิจารณาจากที่มาของที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแล้วก็มา จากการเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า เมื่อที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันถูกถอนสภาพที่ดินนั้น ย่อมกลับสู่สภาพเดิม คือกลายเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) ซึ่งก็ยังคงเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่เช่นเดิม

ส่วนที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่อยู่ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขต ปฏิรูปที่ดิน หรืออยู่ในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดิน หรืออยู่ในเขตการ ประกาศจัดตั้งอุตสาหกรรมส่งออกของ กนอ. ซึ่งมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติ ของแผ่นดินที่มีไว้สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันไปในตัวนั้นจะกลายเป็นที่ดินประเภทใด

มาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ บัญญัติให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มีอำนาจนำที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่อยู่ในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ เพราะฉะนั้นที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. ที่จะนำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินต่อไป

สำหรับที่ดินที่พลเมืองใช้ร่วมกันที่อยู่ในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔๓ (๑) กำหนดให้ที่ดินเหล่านี้ตกเป็นทรัพย์สินของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เพื่อใช้ในการจัดรูปที่ดินที่ดินเหล่านี้จึงไม่กลายเป็นที่ราชพัสดุ เพราะกฎหมายมิได้ให้กลับมาเป็นทรัพย์สินของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เท่านั้น แต่ให้ออนมาเพื่อจัดให้ประชาชนต่อไป และในระหว่างที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เข้าจัดรูปที่ดินนั้น ที่ดินเหล่านี้มีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามหลักทั่วไปในมาตรา ๑๓๐๔ ป.พ.พ. และเมื่อจะมีการโอนให้แก่ประชาชนก็ไม่ต้องกระทำเป็นพระราชบัญญัติอีก เพราะกฎหมายกำหนดไว้โดยตรงให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีอำนาจใช้ที่ดินนั้นจัดรูปที่ดิน และโอนต่อไปยังเอกชนได้ ส่วนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงแนวเขตอุตสาหกรรมส่งออก ก็จะต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ กนอ. ตามมาตรา ๓๖ ทวิ และ กนอ. จะนำไปใช้ประโยชน์ในกิจการของ กนอ. ต่อไป

## (๒) ตกเป็นที่ดินของเอกชน

เมื่อมีพระราชบัญญัติโอนที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินให้แก่เอกชนรายหนึ่งรายใด พระราชบัญญัตินั้นมีผลเท่ากับเป็นการถอนสภาพที่ดินดังกล่าว และทำให้ที่ดินนั้น ตกเป็นที่ดินของเอกชนไปทันที นอกจากนี้ จากการที่ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเปลี่ยนสภาพไปเป็นที่อกริมตลิ่งของที่ดินแปลงใด ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ บัญญัติให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนเจ้าของที่ดินแปลงนั้นไปทันทีเช่นกัน

## หมวดที่ ๒

## การดูแลรักษาและการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

### ๑. วัตถุประสงค์ของการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกัน

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นมีขึ้นไว้เพื่อเป็นสมบัติส่วนกลางสำหรับใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เพราะฉะนั้น บุคคลใดจะเข้าครอบครองอ้างเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียวจึงไม่อาจทำได้ และเพื่อให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเหล่านี้เป็นไปโดยสงบเรียบร้อยและถูกต้อง กฎหมายจึงต้องกำหนดผู้มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษา เพื่อให้มีหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในทางที่ผิดวัตถุประสงค์ที่ได้สงวนหวงห้ามไว้ เพราะหากไม่มีการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดีแล้ว ที่ดินเหล่านี้จะถูกนำไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวกันหมด แม้จะได้มีกฎหมายบัญญัติให้ความคุ้มครองป้องกันที่สาธารณประโยชน์ไว้แล้ว เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๕ (สาธารณสมบัติของแผ่นดินจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา) มาตรา ๑๓๐๖ (ผู้ใดจะยกอายุความ ขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินมิได้) และมาตรา ๑๓๐๗ (จะยึดเพื่อการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลมิได้) และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙, มาตรา ๑๐๘ และมาตรา ๑๐๘ ทวิ กำหนดโทษแก่ผู้บุกรุกที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้วก็ตาม ก็ยังคงมีผู้บุกรุกที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่มากมายนานทุกท้องที่ ทำให้เกิดกรณีพิพาทซึ่งรัฐต้องเสียเวลาและงบประมาณเป็นจำนวนมากในการยุติปัญหาข้อขัดแย้งดังกล่าว

### ๒. ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกัน

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ บัญญัติว่า “บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณี อำนาจหน้าที่ดังกล่าวนี้รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ก็ได้”

เพราะฉะนั้น ที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมีหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้แก่ที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน

(๒) ที่ดินตาม (๑) ต้องไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นว่าเป็นอำนาจของเจ้าหน้าที่ผู้อื่นเป็นผู้ดูแล

โดยผลของมาตรา ๘ ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แก่ (๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประเภทอื่น (๒) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และ (๓) ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ ป.พ.พ. ซึ่งได้แก่ เกาะที่เกิดในทะเลสาบหรือในทางน้ำ หรือในเขตน่านน้ำของประเทศ และท้องทางน้ำที่ต้นเขิน ล้วนอยู่ในอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินที่จะเป็นผู้ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกัน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น กล่าวคือ ถ้าหากมีกฎหมายพิเศษกำหนดอำนาจหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนอื่นเป็นผู้ดูแลรักษาแล้ว การดูแลรักษาก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายพิเศษนั้น ไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดินอีกต่อไป

กฎหมายที่กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่คนอื่นเป็นผู้ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ได้แก่กฎหมายดังต่อไปนี้

(๑) พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒ บัญญัติว่า

“ที่อันเป็นสาธารณประโยชน์ คือ ที่เลี้ยงปศุสัตว์ที่จัดไว้สำหรับราษฎรไปรวมเลี้ยงด้วยกัน เป็นต้น ตลอดจนถนนหนทาง แลที่อย่างอื่นซึ่งเป็นของกลางให้ราษฎรใช้ได้ด้วยกัน เป็นหน้าที่ของกรรมการอำเภอจะต้องคอยตรวจตรารักษาอย่าให้ผู้ใดแยกกันเอาไปเป็นอาณาประโยชน์แต่เฉพาะตัว”

(๒) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๐ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.บ. การเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖ บัญญัติให้กรมเจ้าท่าดูแลรักษาแลขุดลอกร่องน้ำ ทางเดินเรือ แม่น้ำ ลำคลอง และทะเลภายในน่านน้ำไทย

(๓) พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้ให้อำนาจกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

(๔) พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้กำหนดให้ผู้อำนวยการทางหลวงเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาทางหลวง

(๕) พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๐ (๒) และมาตรา ๕๓ เกี่ยวกับหน้าที่ของเทศบาลว่า

มาตรา ๕๐ (๒) “ให้เทศบาลตำบลมีหน้าที่จัดให้มีและบำรุงทางน้ำทางบก”

มาตรา ๕๓ “ให้เทศบาลเมือง เทศบาลนคร มีหน้าที่อย่างเดียวกับเทศบาลตำบล”

(๖) พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ มาตรา ๔๓ (๒) “ถ้าในเขตโครงการจัดรูปที่ดินนั้น มีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน.... ให้ที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เพื่อใช้ในการจัดรูปที่ดิน”

(๗) พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ได้บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายนี้เป็นผู้ดูแลรักษาที่ดินในบริเวณพื้นที่ที่มีการจัดนิคมสร้างตนเอง หรือจัดนิคมสหกรณ์ ผู้ปกครองนิคมจึงมีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินภายในเขตนิคมนั้น ๆ ห้ามมิให้ใครเข้ามาบุกรุก คือมีอำนาจที่จะหวงกันขับไล่บุคคลที่เข้ามาขัดขวางสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นได้

นอกจากนี้ยังมีที่ดินอีกหลายประเภทซึ่งอยู่ในความดูแลของกระทรวง ทบวง กรมอื่น และรัฐวิสาหกิจบางแห่ง เช่น ที่ดินของการรถไฟ การรถไฟซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจเป็นผู้ดูแล รักษาที่ดินเขตคันคลอง คุน้ำต่าง ๆ เชื้อน กรมชลประทานเป็นผู้ดูแลรักษาโดยเฉพาะ

เพราะฉะนั้น อำนาจของอธิบดีกรมที่ดินเกี่ยวกับการดูแลรักษาที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินและทรัพย์สินของแผ่นดิน จึงได้แก่ที่ดินตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) คือ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดินเกี่ยวกับที่ดินรกร้างว่างเปล่านี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นใช้อำนาจแทนแล้ว ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๓ โดยให้ทบวงการเมืองดังต่อไปนี้มีอำนาจหน้าที่ คือ

- กรุงเทพมหานคร ภายในเขตกรุงเทพมหานคร
- จังหวัดภายในเขตจังหวัด แต่นอกเขตเทศบาล สุขาภิบาล และองค์การบริหารส่วนตำบลของจังหวัดนั้น

- เทศบาล ภายในเขตเทศบาลนั้น ๆ
- เมืองพัทยา ภายในเขตเมืองพัทยา
- องค์การบริหารส่วนตำบล ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลนั้น ๆ

ส่วนที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน อธิบดีกรมที่ดินไม่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา ทั้งนี้เพราะอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ เช่น พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๐ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๑๕ พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๕๖

พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติรักษาคลอง ร.ศ. ๑๒๑ พระราชบัญญัติรักษาคลองประปา พ.ศ. ๒๕๕๖ พระราชบัญญัติชลประทานราษฎร์ พ.ศ. ๒๕๘๒ พระราชบัญญัติชลประทานหลวง พ.ศ. ๒๕๘๕ พระราชบัญญัติสุขาภิบาล พ.ศ. ๒๕๙๕ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๙๘ เป็นต้น

### ๓. มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกัน

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทต่าง ๆ ได้มีมาตรการของกฎหมายในอันที่จะควบคุมดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกัน ดังนี้

#### ๓.๑ โดยการจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์

ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง ทะเบียนที่เจ้าหน้าที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อบันทึกรายการเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์เอาไว้ให้ทราบทั่ว ในจังหวัด อำเภอ หรือตำบลต่าง ๆ มีที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นจำนวนเท่าใด อยู่ที่ใด มีเนื้อที่มากน้อยขนาดไหน และใช้เพื่อประโยชน์อะไร

การจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ (ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน) มีหลักฐานการจัดทำมานานแล้ว ดังนี้

(๑) ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๕๕๗ มาตรา ๑๑๔

(๒) ตามพระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงให้มีการสำรวจที่ดินสาธารณประโยชน์ทุกแปลง ไม่ว่าจะได้มีการหวงห้ามไว้หรือไม่

(๓) ตามพระราชบัญญัติหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๗๘

(๔) ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๐/๒๕๙๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๙๑

(๕) ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๕๓/๒๕๙๒ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๙๒

(๖) เมื่อมีประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗ การสำรวจที่ดินสาธารณประโยชน์ก็มีความสำคัญและจำเป็นยิ่งขึ้น โดยได้วางหลักการให้มีการสำรวจ จัดทำ และเปลี่ยนแปลงแก้ไขบัญชีและทะเบียนอีกหลายครั้งหลายครา เพื่อต้องการให้รัดกุมและเป็นประโยชน์ยิ่งขึ้น และได้ปรับปรุงการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๔/ว. ๑๙๗ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๑๐

ทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ จึงเป็นทะเบียนที่เจ้าหน้าที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อบันทึกรายการเกี่ยวกับที่ดินสาธารณประโยชน์เอาไว้ให้ทราบทั่ว ในจังหวัดหนึ่ง ๆ หรืออำเภอหนึ่ง ๆ

หรือตำบลหนึ่ง ๆ มีที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นจำนวนเท่าใด อยู่ที่ใด มีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด ใช้เพื่อประโยชน์อย่างไร

**การจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ มีจุดมุ่งหมายดังนี้**

(๑) เพื่อให้ทราบว่า ที่ดินสาธารณประโยชน์มีอยู่ที่ใดบ้าง ตั้งอยู่ตำบล อำเภอ จังหวัด ใด เนื้อที่เท่าใด มีข้างเคียงติดต่อกับที่ดินของบุคคลใดบ้าง สภาพของที่ดินเป็นห้วย หนอง คลอง บึง บาง หรือที่ทำเลเลี้ยงสัตว์

(๒) เพื่อให้ทราบว่า ที่ดินสาธารณประโยชน์ที่นำลงทะเบียนไว้เกิดจากการสงวนหวงห้าม หรือเกิดจากสภาพของที่ดินโดยธรรมชาติ เช่น เป็นแม่น้ำ ลำคลอง หรือเกิดจากการใช้ร่วมกันของประชาชน

(๓) เพื่อต้องการสร้างหลักฐานของทางราชการเกี่ยวกับที่ดินนั้น ๆ ให้เป็นหลักฐาน ดังเช่น โฉนด หรือ น.ส. ๓ แต่เนื่องจากทางราชการยังไม่อาจออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ทันที จึงได้มีการจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์แปลงนั้นไว้เป็นหลักฐานไปก่อน

(๔) เพื่อป้องกันมิให้ราษฎรบุกรุกที่สาธารณประโยชน์เอาเป็นประโยชน์ส่วนตัวได้ เพราะเมื่อที่ดินแปลงใดได้จัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ไว้แล้ว ก็ใช้เป็นหลักฐานเพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบได้ในกรณีที่มีข้อพิพาทว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นของรัฐหรือไม่

### ๓.๒ โดยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

๓.๒.๑ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง หมายถึง หนังสือสำคัญที่ทางราชการได้ออกไว้เพื่อแสดงแนวเขต ที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ และการใช้ประโยชน์ของทางราชการในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

ลักษณะของที่ดินที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง มาตรา ๘ ตีรี้ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดว่า เป็นที่ดินของรัฐประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ถ้าเป็นที่ดินของรัฐอย่างอื่น เช่น ที่ดินของรัฐซึ่งเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา โดยรัฐถือที่ดินนั้นในฐานะอย่างเอกชนแล้ว ก็จะต้องออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี

ที่ดินของรัฐประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน บางลักษณะไม่จำเป็นต้องออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เช่น ถนนหนทาง แม่น้ำ ลำคลอง และทางรถไฟ เป็นต้น เพราะเป็นที่ดินที่มีสภาพและขอบเขตในตัวของมันเองอยู่แล้ว

๓.๒.๒ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ซึ่งก็ได้แก่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตาม

ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้ ดังนี้

(๑) ทบวงการเมืองซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินนั้นต้องแสดงความประสงค์ต่ออธิบดีกรมที่ดินว่า ต้องการหนังสือสำหรับที่หลวง

(๒) เมื่อได้รับคำขอตามข้อ (๑) ให้อธิบดีจัดให้มีการสอบสวนและรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และประกาศการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ประชาชนทราบมีกำหนดสามสิบวัน โดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาหนึ่งฉบับ ณ ที่ทำการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการเขตหนึ่งฉบับ ณ ที่ทำการกำนันหนึ่งฉบับ และในบริเวณที่ดินนั้นหนึ่งฉบับ สำหรับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ในประกาศดังกล่าวให้มีแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงและกำหนดระยะเวลาที่ผู้มีส่วนได้เสียจะคัดค้านไว้ด้วย ซึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันประกาศ ถ้าไม่มีผู้คัดค้านให้ดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงต่อไป

ในกรณีที่มีผู้คัดค้าน ให้อธิบดีรอการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้ แล้วดำเนินการดังนี้

ก. ในกรณีที่ผู้คัดค้านไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ไปใช้สิทธิทางศาลภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คัดค้าน ให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ หากผู้คัดค้านไปใช้สิทธิทางศาลให้รอการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนที่คัดค้าน จนกว่าจะได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดของศาล แสดงว่าผู้คัดค้านไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น

ข. ในกรณีที่ผู้คัดค้านมีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้รอการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนที่คัดค้านไว้ก่อน และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดตรวจสอบ สิทธิในที่ดินของผู้คัดค้าน ว่าได้มาโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ถ้าปรากฏว่าได้มาโดยไม่ชอบ ให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงและแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ทราบผลการตรวจสอบ และถ้าปรากฏว่าได้มาโดยชอบ ให้แจ้งให้ผู้คัดค้านทราบโดยเร็ว แล้วระงับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนนั้น

(แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

(๓) หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ใช้แบบ ส.ธ. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้

(๔) หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ทำขึ้นสามฉบับมอบให้ผู้ดูแลรักษาถือไว้หนึ่งฉบับ และเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาหนึ่งฉบับ และเก็บไว้ ณ กรม

ที่ดิน หนึ่งฉบับ ฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหรือกรมที่ดินจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ และให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

(๕) ถ้าหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงหรือสูญหายให้อธิบดีออกใบแทนให้

ที่ดินที่พลเมืองใช้ร่วมกันก็ดี หรือที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะก็ดี ถ้าที่ดินนั้นยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้ถือว่าเขตของที่ดินนั้นเป็นไปตามหลักฐานของทางราชการ เช่น ถัดตามทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ที่กระทรวงมหาดไทยได้สั่งให้จังหวัดต่าง ๆ สำรวจและจัดทำขึ้น หรือถัดตามประกาศการหวงห้ามที่ดินของทางราชการ เช่น พ.ร.บ. ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ เป็นต้น

๓.๒.๓ การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงตามมาตรา ๘ ตรี ให้เป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินที่จะเป็นผู้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แต่ปัจจุบันอธิบดีกรมที่ดิน ได้มีคำสั่ง ที่ ๘๕๓/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๓๕ มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนเกี่ยวกับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในเขตจังหวัดนั้น ๆ (ยกเว้นในเขตกรุงเทพมหานคร อำนาจหน้าที่ในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นของอธิบดีกรมที่ดิน)

๓.๒.๔ บทบาทของสภาตำบลกับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

ในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง มักจะมีปัญหาและอุปสรรคเป็นอันมากเกี่ยวกับที่ดินที่ขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้นำทำการรังวัดมักไม่ทราบประวัติความเป็นมาของที่ดิน ที่ตั้ง และขอบเขตที่แท้จริงของที่ดิน เพราะหลักฐานทางทะเบียนมักจะไม่ มี หรือมีก็ไม่สมบูรณ์ถูกต้อง เมื่อมีการบุกรุกหรือคัดค้านแนวเขต พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจะวินิจฉัยให้เป็นที่ถูกต้องได้ จึงทำให้การดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง คั่งค้างเป็นจำนวนมาก กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่าควรมอบหมายให้สภาตำบลได้มีส่วนช่วยเหลือและควบคุมการปฏิบัติงานในเรื่องนี้ด้วย เพื่อปัญหาต่าง ๆ จะได้ยุติลงในระดับตำบล โดยกรมที่ดินได้ปรึกษากับกรมการปกครองแล้ว เห็นด้วยในหลักการที่จะมอบหมายให้สภาตำบลมีส่วนช่วยเหลือควบคุมได้ จึงได้ร่างระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการมอบหมายให้สภาตำบลมีส่วนช่วยเหลือ ควบคุมการดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๙ เสนอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณา กระทรวงมหาดไทยเห็นชอบด้วยกับกรมที่ดินและอนุมัติให้ใช้ได้ตั้งแต่วันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๑๙ เป็นต้นมา ระเบียบดังกล่าว เรียกว่า ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการมอบหมายให้สภาตำบลมีส่วนช่วยเหลือควบคุมการดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๙ และที่แก้ไข (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๗

### ๓.๒.๕ วิธีดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

#### ๑. ที่ดินที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง คือ

(๑) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เช่น ที่นุ่่งเลี้ยงสัตว์สาธารณะ หนองสาธารณะ บึงสาธารณะ เว้นแต่ที่สาธารณะโดยสภาพมีแนวเขตธรรมชาติอยู่แล้ว เช่น ที่ชายดลิ่ง ทางหลวง ทางน้ำ ทะเลสาบ แม่น้ำ ลำคลอง ฯลฯ

(๒) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง สำนักราชการบ้านเมือง ป้อมและโรงทหาร ที่ดินที่สงวนหวงห้ามหรือขึ้นทะเบียนเป็นของทบวง การเมือง ที่ดินที่รัฐซื้อหรือมีผู้อุทิศให้ เป็นต้น (ที่ดินประเภทนี้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ ตามความ ในมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘)

#### ๒. ผู้ขอและการยื่นคำขอ

เมื่อทบวงการเมืองผู้มีอำนาจดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ มีความ ประสงค์จะให้มืหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงสำหรับที่ดินแปลงใดให้ทบวงการเมืองนั้นแสดง ความประสงค์เป็นหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดิน แจ้งความประสงค์และสภาพที่ดินแปลงที่จะให้มี หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พร้อมด้วยหลักฐานของที่ดินแปลงนั้น เช่น สำเนาทะเบียนที่ดิน สาธารณะ บัญชีสำรวจหรือประกาศ หรือหลักฐานการสงวนหวงห้าม ฯลฯ โดยยื่นผ่านทาง สำนักรงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักรงานที่ดินสาขาซึ่งที่ดินแปลงนั้นอยู่ในเขต กรณัที่ที่ดินตั้งอยู่ คาบเกี่ยวหลายจังหวัด ให้แสดงความประสงค์ผ่านทางสำนักรงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักรงาน ที่ดินสาขาที่มีที่ดินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ กรณัเช่นนี้ให้สำนักรงานได้รับแจ้งความประสงค์เป็นผู้ พิจารณาดำเนินการต่อไป และเมื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแล้ว ให้จำลองรูปถ่ายส่งให้ จังหวัดที่เกี่ยวข้องจังหวัดละ ๑ ฉบับ

เมื่อรับคำขอแล้วเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณั จะต้องตรวจพิจารณาว่าที่ดินแปลงที่ขอนั้นอยู่ในลักษณะที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ได้หรือไม่ ถ้าจะออกให้ไม่ได้ ก็ให้รายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อแจ้งให้ทบวงการเมืองนั้นทราบ ถ้าจะออกให้ได้ก็ให้ส่งเจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับเรื่องในบัญชีรายวันทำการ (บ.ท.ด. ๒) และลงบัญชี เรื่องการรังวัด (บ.ท.ด. ๑๑) แล้วพิจารณาสั่งให้ดำเนินการต่อไป

### ๓. การรังวัด

การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ต้องดำเนินการดังนี้

(๑) การรังวัดให้ถือเขตตามที่ปรากฏในหลักฐานหรือทะเบียนเดิมของทางราชการ แต่ถ้าเขต ระยะเวลา และข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปจากหลักฐานหรือทะเบียนเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดสอบสวนบันทึกถ้อยคำ ผู้นำทำการรังวัด ผู้ปกครองท้องที่ และผู้สูงอายุที่เชื่อถือได้ในท้องถิ่นนั้นดี และเคยใช้ประโยชน์ร่วมกันสัก ๓ - ๔ คน ถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงไว้เป็นหลักฐาน หากปรากฏว่าได้เนื้อที่น้อยกว่าหลักฐานหรือทะเบียนเดิมมาก และข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม หรือไม่อาจทราบได้ว่าเขตและเนื้อที่ควรจะอยู่แค่นั้นเพียงใด หรือผู้นำทำการรังวัด หรือผู้ขอไม่สามารถชี้เขตได้ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้นายอำเภอทราบเพื่อให้สภาตำบลพิจารณาตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการมอบหมายให้สภาตำบลมีส่วนช่วยเหลือควบคุมการดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๙ ต่อไป

(๒) ในการรังวัดหากมีการคัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดทำแผนที่โดยสังเขป แสดงเขตเป็นเส้นประและเนื้อที่ที่มีการคัดค้านแต่ละรายไว้ในแผนที่ต้นร่างและกระดาษบาง โดยให้จดแจ้งข้อความไว้ในแปลงที่มีการคัดค้านว่า “(ชื่อผู้คัดค้าน) คัดค้าน” และให้ดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนที่ไม่มีผู้คัดค้านไปก่อน การรับรองเขตด้านที่มีการคัดค้านให้บันทึกถ้อยคำผู้นำทำการรังวัด หรือผู้นำชี้เขตไว้เป็นหลักฐาน โดยไม่ต้องให้ผู้คัดค้านลงชื่อรับรองเขต หากมีผู้บุกรุกแต่ไม่คัดค้าน หรือยอมรับว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ ให้บันทึกถ้อยคำผู้บุกรุก ว่าได้เข้าทำประโยชน์อะไร แต่เมื่อใด เป็นจำนวนเนื้อที่เท่าใด โดยไม่ต้องรังวัดแสดงรายละเอียดเช่นกรณีมีการคัดค้าน

(๓) ที่ดินบริเวณที่มีระวางแผนที่แล้วให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๗ โดยอนุโลม

(๔) ที่ดินซึ่งอยู่ห่างจากเส้นโครงการนหมุดหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน หรือกรมแผนที่ทหารไม่เกิน ๒ กิโลเมตร ให้ทำการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่ออกจากหมุดหลักฐานแผนที่ดังกล่าว และให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการสร้างและซ่อมแซมหมุดหลักฐานโครงการนแผนที่ พ.ศ. ๒๕๒๖ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖

(๕) ที่ดินซึ่งอยู่ห่างจากหมุดหลักฐานแผนที่เกินกว่า ๒ กิโลเมตร ให้ทำการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่บรรจบตัวเอง (รูปลอย) เพื่อทำการรังวัดโยงยึดหลักเขต โดยใช้กล้องริโอโดไลท์และใช้หมุดหลักฐานแผนที่ ตามแบบของกรมที่ดินเท่านั้น ที่ดินแปลงใดอยู่ใกล้กับสิ่งถาวรที่สังเกตได้ง่าย เช่น เจดีย์ สะพาน หลักลมิลเมตร เสาไฟฟ้า เสาโทรเลข ให้ยึดโยงเข้ากับหลักเขตที่ดินหรือหลักเขตที่สาธารณประโยชน์ว่าตั้งอยู่ที่ใด

## (๖) การเก็บหลักฐานแผนที่ต้องปฏิบัติดังนี้

ก. กรณีมีระวางแผนที่ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๓ และฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๕)

ข. กรณีไม่มีระวางแผนที่ให้เก็บรวมไว้เป็นแปลง ๆ

(๗) ในบริเวณที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ สำหรับออกโฉนดที่ดินอยู่แล้ว ให้ใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ โดยดำเนินการรังวัด เช่นเดียวกับการออกโฉนดที่ดิน

(๘) ถ้ามีระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อออก น.ส. ๓ ก. ใช้อยู่ที่อำเภอนั้น ๆ ให้นำรูปแผนที่การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงลงระวางรูปถ่ายทางอากาศด้วย

(๙) การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในบริเวณประกาศการเดินทางสำรวจและสอบเขตทั้งตำบลให้เจ้าหน้าที่เดินสำรวจและสอบเขตทั้งตำบลเป็นผู้ดำเนินการตามระเบียบนี้โดยอนุโลม และให้ทำการรังวัดวิธีเดียวกันกับการรังวัดเดินสำรวจและสอบเขตทั้งตำบล

(๑๐) บริเวณที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยนำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด ให้นำรูปแปลงหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ลงระวางรูปถ่ายทางอากาศไว้แล้วมาลงในระวางแผนที่ด้วย

(๑๑) ให้ช่างรังวัดส่งเรื่องที่ทำกรรังวัดแล้วเสร็จ พร้อมกับใบสำคัญ ค่าใช้จ่ายต่อผู้ควบคุมสายรังวัดตามระเบียบนี้ในท้องที่นั้น ๆ ทุก ๆ เดือน ถ้าไม่มีผู้ควบคุมสายรังวัด ให้ส่งต่อหัวหน้าฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดิน หรือเสนอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาดำเนินการต่อไปเป็นประจำทุก ๆ เดือน ห้ามเก็บรอไว้เป็นอันขาด

(๑๒) กรณีกรมที่ดินส่งช่างรังวัดจากส่วนกลางไปทำการรังวัด ให้ดำเนินการในสนามให้แล้วเสร็จก่อนวันเดินทางกลับพอสมควร เพื่อจะได้มีเวลาแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ของเรื่องราวการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้เรียบร้อย

(๑๓) กรณีที่ทางสาธารณประโยชน์รถยนต์เดินไม่ได้ หรือมีห้วย ลำน้ำ ซึ่งอยู่ในความดูแลรักษาของนายอำเภอ อยู่ในบริเวณที่ดินที่ขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงจะพิจารณาออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นแปลงเดียวกันได้ ทั้งนี้ต้องบันทึกถ้อยคำยินยอมของผู้ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้น ๆ ไว้ และบันทึกคำรับรองของผู้ขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้ด้วยว่า จะไม่ทำให้เสียหายแก่การใช้ที่สาธารณประโยชน์นั้น ๆ และให้แสดงเขตทางหรือห้วย ลำน้ำ นั้น ๆ เป็นเส้นประไว้ในรูปแผนที่

ถ้ามีคลองสาธารณะประโยชน์อยู่ในบริเวณที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้กันเขตคลองสาธารณะประโยชน์ออก และออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นแปลง ๆ

๔. การปักหลักเขตที่ดินและแผ่นป้ายบอกชื่อที่สาธารณะ กรณีนี้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๗ ระบุไว้ดังนี้

(๑) ให้ใช้หลักเขตที่ดินตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด

(๒) การปักหลักเขตที่สาธารณะให้ปักเฉพาะมุมเขตที่สำคัญ ๆ เท่านั้น

(๓) หลักเขตที่สาธารณประโยชน์เป็นหลักคอนกรีตเสริมเหล็ก ลักษณะสี่เหลี่ยมขนาด ๑๒ X ๑๒ ซม. ยาว ๑ เมตร ปลายแหลมแบบรูปจั่วมีฐานหนา ๑๐ ซม. ออกไปสองข้าง ๆ ละ ๑๒ ซม. ส่วนบนของหลักด้านหนึ่งเขียนด้วยอักษรสีเขียวลึกลงไปในเนื้อหลักว่า “เขตที่สาธารณะ”

(๔) แผ่นป้ายบอกชื่อที่สาธารณประโยชน์มี ๒ แบบ คือ แผ่นป้ายบอกชื่อที่สาธารณประโยชน์ให้ทำด้วยไม้บุสังกะสี และแผ่นป้ายบอกที่สาธารณประโยชน์ทำด้วยแผ่นเหล็กหนา

#### ๕. การเขียนรูปแผนที่ลงในหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

การเขียนรูปแผนที่ลงในหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้ย่อหรือขยายรูปแผนที่ลงให้พอเหมาะกับเนื้อที่สำหรับลงรูปแผนที่ในหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และการเขียนมาตราส่วนซึ่งย่อหรือขยายนั้นไว้ด้วย กรณีรูปแผนที่ซึ่งสามารถย่อให้เล็กลงได้ที่สุดแล้วนั้นยังใหญ่และไม่สามารถจำลองลงในเนื้อที่สำหรับลงรูปแผนที่ก็ให้จำลองรูปแผนที่นั้นลงในใบต่อได้ โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในที่สำหรับลงรูปแผนที่ว่า “รูปแผนที่อยู่ในใบต่อ” และถ้าหากใบต่อมีหลายแผ่นให้บอกแผนที่ไว้ที่มุมบนขวามือแต่ละแผ่นโดยเรียงลำดับแผ่นตามลักษณะรูปแผนที่แล้วให้เย็บรูปแผนที่ใบต่อกับหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เรียงตามลำดับจากแผ่นน้อยไปหามาก

#### ๖. การสอบสวน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนผู้ขอหรือตัวแทน ซึ่งได้นำเจ้าพนักงานทำการรังวัดถึงที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ ประวัติ และอาณาเขตของที่ดินแปลงที่ขอ ตามแบบบันทึกการสอบสวนเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (แบบ ส.ธ. ๒)

#### ๗. การประกาศ

(๑) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดและสอบสวนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาประกาศการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

ให้ประชาชนทราบมีกำหนด ๓๐ วัน โดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่หรือที่ทำการเขต ๑ ฉบับ ที่การกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินนั้น ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล หรือในกรุงเทพมหานครให้ปิดไว้ใน ณ ศาลว่าการอีก ๑ ฉบับ ในการประกาศดังกล่าวให้ลงตำแหน่งที่ตั้งและประเภทของที่ดินให้ทราบด้วยว่าอยู่ในความดูแลรักษาของทบวงการเมืองใด และให้มีรูปแผนที่แสดงเขตที่ดินที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และกำหนดระยะเวลาให้ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันประกาศ

(๒) เมื่อประกาศครบกำหนดไม่มีผู้ใดคัดค้านให้สร้างหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (ตามแบบ ส.ข. ๑) และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขา ตรวจสอบเอกสารและความเรียบร้อยพร้อมทั้งลงชื่อในบรรทัดเจ้าพนักงานที่ดินด้านหลังหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบและเสนออธิบดีลงนามประทับตราประจำตำแหน่ง และต่อเลขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงต่อไป (กรณีนี้ กรมที่ดินมีคำสั่งที่ ๘๕๓/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๓๕ มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๕)

(๓) เมื่ออธิบดีกรมที่ดินลงนามและประทับตราประจำตำแหน่งและต่อเลขในหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแล้ว ให้เจ้าหน้าที่จำลองหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นรูปถ่ายตามจำนวนที่จำเป็น แล้วส่งเรื่องราวทั้งหมดพร้อมกับหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงทั้งตัวจริงและฉบับจำลองเป็นรูปถ่ายเท่าที่จำเป็นต้องเก็บรักษาไปยังจังหวัดเจ้าของเรื่อง เพื่อส่งให้เจ้าหน้าที่เก็บเอกสารและแจกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้แก่ผู้ขอและผู้เกี่ยวข้องต่อไป โดยให้ผู้ขอลงชื่อไว้เป็นหลักฐานด้วย (กรณีนี้ กรมที่ดินมีคำสั่งที่ ๘๕๓/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๓๕ มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดิน ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๕)

(๔) ในระหว่างประกาศถ้ามีผู้คัดค้านทั้งแปลงให้รอการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้จนกว่าจะได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลแสดงว่าผู้คัดค้านไม่มีสิทธิในที่ดินนั้นหรือพิจารณาดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต่อไปหากเป็นการคัดค้านเพียงบางส่วนให้ดำเนินการตามข้อ ๙ วรรค ๒

#### ๘. การจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์

แบบพิมพ์ทะเบียนให้ใช้แบบพิมพ์ที่กรมที่ดินจัดพิมพ์ขึ้นโดยใช้อำเภอหรือกิ่งอำเภอละ ๑ เล่ม แยกเป็นตำบล แปลงหนึ่ง ๆ ให้วัน ๖ บรรทัด ถ้าที่ดินแปลงใดมีอาณาเขต

คาบเกี่ยวหลายตำบล ให้ลงไว้ทุกตำบลที่ที่ดินตั้งอยู่ แล้วให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุ ด้วยว่าที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่คาบเกี่ยวกับตำบลใดบ้าง ถ้าตั้งอยู่ในท้องที่หลายอำเภอก็ให้ปฏิบัติ เช่นเดียวกันกับคาบเกี่ยวตำบล การกรอกรายการลงในแบบพิมพ์ให้กรอกให้ครบถ้วนทุกช่อง โดยคัดรายการจากหลักฐานเดิม กรอกลงในแบบพิมพ์ทะเบียนอย่างใหม่เสียก่อน เมื่อปรากฏว่า รายการใดที่คัดมาเกิดผิดพลาดคลาดเคลื่อนจากการรังวัดใหม่ ก็ให้ขีดฆ่ารายการที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนนั้นด้วยหมึกสีแดง ลงนามกำกับไว้ตามระเบียบราชการ แล้วกรอกรายการที่ถูกต้อง ลงไป และหมายเหตุการแก้ไขให้ทราบในช่องหมายเหตุด้วย ช่อง “สภาพและประวัติความเป็นมา” ให้ลงให้ชัดเจนว่าได้คัดลอกมาจากหลักฐานใด เช่น บัญชีสำรวจที่ดินหวงห้าม บัญชีสำรวจหนองสาธารณะประโยชน์ หรือทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ ฯลฯ ลำดับแปลงที่เท่าใด ได้นำขึ้นทะเบียนไว้ตั้งแต่เมื่อใด ผู้ใดเป็นผู้หวงห้ามเพื่อวัตถุประสงค์อย่างใด ประชาชนได้ใช้ประโยชน์อย่างใดแต่เมื่อใด ถ้าเป็นที่สาธารณะประโยชน์ ซึ่งได้สำรวจรังวัดขึ้นทะเบียนใหม่ (ยังไม่มีทะเบียนหรือบัญชีเดิม) ให้ลงให้ชัดเจนว่า ได้สำรวจเมื่อใด อาศัยหลักฐานอย่างไร มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด ในการจัดทำทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์นี้ ให้อำเภอหรือกิ่งอำเภอจัดทำขึ้น เก็บไว้ที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอ และจังหวัดละ ๑ ชุด ส่ง กรมที่ดิน ๑ ชุด

#### ๕. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

(๑) หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ใช้แบบ ส.ธ. ๑

(๒) หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ทำขึ้น ๓ ฉบับ มอบให้ผู้ดูแลรักษาถือไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ๑ ฉบับ และเก็บไว้ ณ กรมที่ดิน ๑ ฉบับ กรณีที่ดินตั้งอยู่คาบเกี่ยวหลายจังหวัดให้จัดทำเพิ่มขึ้นตามจังหวัดที่เกี่ยวข้อง (แก้ไขเพิ่มเติมตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๓๙))

#### ๑๐. ใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

(๑) ถ้าหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงฉบับผู้ดูแลรักษาชำรุด หรือสูญหายให้ผู้ดูแลรักษาแจ้งความประสงค์ขอรับใบแทนต่ออธิบดีกรมที่ดิน โดยยื่นผ่านสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา

(๒) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้รับคำขอแล้ว ให้ทำการสอบสวนตามควรแก่กรณีโดยไม่ต้องประกาศ

(๓) เมื่อดำเนินการตามข้อ (๒) ไม่มีข้อขัดข้องแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินสร้างใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงขึ้นใหม่ตามจำนวนที่ชำระสูญหาย และส่งเรื่องทั้งหมดไปกรมที่ดินเพื่อให้อธิบดีลงนามในใบแทน

(๔) แบบใบแทนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้ใช้แบบ ส.ธ. ๑ โดยประทับตราสีแดงว่า “ใบแทน” ไว้ที่ด้านหน้า หน้าคำว่า “หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง” ด้านหลังได้รูปแผนที่ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ออกให้ เมื่อวันที่..... เดือน.....พ.ศ. ....” และให้เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

(๕) ถ้าหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือกรมที่ดินชำระหรือสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงฉบับใดฉบับหนึ่งมาจำลองเป็นรูปถ่ายเป็นหลักฐานได้

#### ๑๑. การเก็บเอกสาร

(๑) การเก็บหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้ใช้ปกและแฟ้มเก็บเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน โดยเก็บเป็นเล่ม ๆ ละ ๕๐ ฉบับ เรียงตามลำดับเลขที่จากน้อยไปหามาก

(๒) การเก็บเอกสารเกี่ยวกับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับการเก็บสารบบที่ดิน โดยแยกไว้เป็นอำเภอและให้เก็บไว้ต่างหากไม่รวมกับสารบบโฉนดที่ดิน

#### ๑๒. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมใด ๆ ทั้งสิ้นเสียแต่ค่าใช้จ่าย

(๒) ค่าใช้จ่ายให้วางไว้เป็นเงินค้ำมัดจำได้แก่

(ก) ค่าหลักเขตที่ดิน ในกรณีผู้ขอไม่นำหลักเขตมา

(ข) ค่าพาหนะเดินทางของพนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานที่ไปทำการรังวัดให้จ่ายเท่าที่จำเป็นและจ่ายไปจริง

(ค) ค่าเบี่ยงเลี้ยงของพนักงานเจ้าหน้าที่ ค่าเช่าที่พัก และค่าจ้างคนงานที่จ้างไปทำการรังวัด ให้เรียกตามระเบียบอัตราของทางราชการที่ใช้อยู่ในขณะนั้น

(ง) ค่าปฎิบัติการของเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ ให้เป็นไปตามที่กฎกระทรวงกำหนด

### ๑๓. การเปลี่ยนอำนาจหน้าที่ผู้ดูแลรักษา

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไปแล้ว หากมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจหน้าที่ผู้ดูแลรักษาจากทบวงการเมืองหนึ่งไปยังอีกทบวงการเมืองหนึ่ง ให้มอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงนั้นได้โดยไม่ต้องแก้ไขชื่อและทำการรังวัดใหม่

### ๑๔. การเปลี่ยนหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หากปรากฏว่ามีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ยึดถืออยู่ และผู้ดูแลรักษาประสงค์จะเปลี่ยนเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงก็ให้ดำเนินการได้ โดยเมื่อออกให้ไปแล้วให้เรียกโฉนดเดิมมาหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า ที่ดินแปลงนี้ได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ไปแล้ว ตามหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเลขที่..... แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ และวัน เดือน ปี กำกับไว้เป็นหลักฐานแล้วเก็บเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น สำหรับโฉนดของสำนักงานที่ดินให้ตัดออกจากเล่มและดำเนินการเช่นเดียวกัน

### ๑๕. การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงกรณีเปลี่ยนประเภทที่ดิน

ที่ดินที่ได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไปแล้ว หากภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงประเภทที่ดิน และผู้ดูแลรักษาประสงค์จะขอเปลี่ยนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงใหม่ เพื่อให้ตรงกับสภาพที่ดินก็ให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ใหม่ได้ โดยไม่ต้องประกาศและทำการรังวัดใหม่ เมื่อออกให้แล้วให้เรียกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเดิมมาหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า "ได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ใหม่แล้วตามหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เลขที่....." แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ และวัน เดือน ปี กำกับไว้เป็นหลักฐาน แล้วเก็บเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ จังหวัด และกรมที่ดินก็ให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน

### ๑๖. การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่ออกไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน ไม่มีกฎหมายบัญญัติวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขไว้ ในทางปฏิบัติก็ชอบที่จะเป็นหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดินในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้มีอำนาจออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ตามความในมาตรา ๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ โดยปฏิบัติดังนี้

๑๖.๑ เมื่อปรากฏว่าได้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน เป็นต้นว่า

(๑) ออกไปผัดแปลงหรือทับที่บุคคลอื่น

(๒) แนวเขตผัดพลาดคลาดเคลื่อน เช่น เดิมรังวัดตามทะเบียนที่ดิน  
สาธารณประโยชน์ต่อมาพบประกาศหวงห้าม และปรากฏว่าอาณาเขตไม่ตรงกัน

(๓) จำลองรูปแผนที่หรือคำนวณเนื้อที่ผัดพลาดคลาดเคลื่อน ให้จังหวัด  
สอบพยานหลักฐาน สรุปชี้แจงเหตุที่ผัดพลาดคลาดเคลื่อน พร้อมทั้งส่งหนังสือสำคัญสำหรับ  
ที่หลวงฉบับที่เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และ  
ฉบับผู้ดูแลรักษา ไปยังกรมที่ดิน

ถ้าจะต้องมีการรังวัดตรวจสอบเพื่อให้ทราบว่ารូปรูปแผนที่หรือเนื้อที่ผัดพลาด  
คลาดเคลื่อนหรือไม่ ให้อธิบดีกรมที่ดินสั่งรังวัดตรวจสอบ หรือให้ทบวงการเมืองดูแลรักษาที่ดิน  
อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น แสดงความประสงค์ขอรังวัดตรวจสอบต่ออธิบดีกรมที่ดิน  
โดยยื่นผ่านสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขต  
ส่วนวิธีการรังวัดให้อนุโลมปฏิบัติเช่นเดียวกับการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน

๑๖.๒ ถ้าอธิบดีกรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรว่า จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไข  
ก่อนมีคำสั่งต้องดำเนินดังนี้

(๑) ให้อธิบดีกรมที่ดินแจ้งให้ทบวงการเมือง หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มี  
อำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นทราบ เพื่อให้คัดค้านภายใน  
กำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

(๒) การเพิกถอนหรือแก้ไขรูปแผนที่ นอกจากจะต้องดำเนินการตามนัย  
(๑) แล้วให้อธิบดีกรมที่ดินสั่งไปยังเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา  
ประกาศการเพิกถอนหรือแก้ไข หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้ประชาชนทราบมีกำหนด ๓๐  
วัน โดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ๑ ฉบับ  
ในบริเวณที่ดินจังหวัดนั้น ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลหรือในเขต  
กรุงเทพมหานคร ให้ปิดไว้ ณ ศาลาว่าการอีก ๑ ฉบับ ถ้าเป็นการแก้ไขรูปแผนที่ ให้มีแผนที่  
แสดงแนวเขตที่ดินเดิมและจะแก้ไขใหม่ทำยประกาศด้วย

(๓) ถ้ามีการคัดค้าน ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอเรื่องให้กระทรวงมหาดไทย  
พิจารณาสั่งการ

๑๖.๓ เมื่ออธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ให้ผู้อำนวยการ  
กองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน เป็นผู้หมายเหตุการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือ  
สำคัญสำหรับที่หลวงทั้งสามฉบับให้ถูกต้องตรงกัน โดยปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีเพิกถอน ให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานด้วยหมึกสีแดง บนด้านหน้าของหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง แล้วเขียนตัวอักษรสีแดงว่า “หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ฉบับนี้ได้เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” แล้วลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีแก้ไข ให้ขีดฆ่าส่วนที่คลาดเคลื่อนด้วยหมึกสีแดง แล้วแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่ง แล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” แล้วลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๑๖.๔ ให้เจ้าหน้าที่หมายเหตุการเพิกถอน หรือแก้ไขในทะเบียนที่ดิน สาธารณประโยชน์ให้สอดคล้องกับการเพิกถอน หรือแก้ไขตามข้อ ๕ โดยลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๑๖.๕ เมื่อได้มีการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วให้อธิบดีกรมที่ดินแจ้งให้ทบวงการเมือง หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์ของแผ่นดิน ทราบอีกครั้งหนึ่ง

๑๖.๖ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่ได้ดำเนินการเพิกถอน แล้วให้เก็บไว้ที่ กรมที่ดิน

๑๖.๗ การแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความ ผิดพลาดคลาดเคลื่อน โดยมีหลักฐานชัดเจนรวมทั้งการแก้ไขรายละเอียดในหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งมีใช่เป็นการแก้ไขรูปแบบที่ เช่น เครื่องหมายที่ดินข้างเคียง เมื่อทบวงการเมืองหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไข ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีอำนาจแก้ไขได้ และเมื่อแก้ไขแล้วให้รายงานไปยังกรมที่ดิน เพื่อแก้ไขหลักฐานให้ถูกต้องตรงกัน

สำหรับการหมายเหตุการแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ฉบับที่เก็บไว้ ณ กรมที่ดิน ให้ผู้อำนวยการกองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน เป็นผู้ดำเนินการ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเพิกถอน หรือแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๒๙)

#### ระเบียบคำสั่ง

- เรื่องมอบหมายการดำเนินการขออนุญาตหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินอันเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๑๖ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑ กำหนดให้

ทบวงการเมืองผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นผู้แสดงความประสงค์ต่ออธิบดีกรมที่ดินในการขอให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และโดยที่กระทรวงมหาดไทยเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๔ เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องนี้ได้เป็นไปโดยความสะดวกและรวดเร็วในกรณีเกี่ยวกับการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน กระทรวงมหาดไทยขอมอบหมายให้นายอำเภอ ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่เป็นผู้มีอำนาจดำเนินการ

(คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๔๘/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๑๖)

- เรื่องการส่งแบบพิมพ์หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไปลงนาม

เนื่องจากบางจังหวัดได้ลงลายมือชื่อผู้เขียน ผู้ทวน ผู้ตรวจ ไว้ที่ด้านหน้าตรงมุมขวาด้านล่างของแบบพิมพ์ ส.ธ. ๑ ทำนองเดียวกับโฉนดที่ดิน บางจังหวัดมิได้ลงชื่อผู้เขียน ผู้ทวน และผู้ตรวจไว้เพื่อให้การปฏิบัติได้เป็นไปในแบบเดียวกัน จึงให้เจ้าหน้าที่ลงชื่อผู้เขียน ผู้ทวน และผู้ตรวจไว้ทางด้านหน้ามุมขวาข้างล่างของแบบพิมพ์ดังกล่าว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/ว. ๐๒๗๖๖ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๗)

- เรื่องมอบอำนาจให้ดำเนินการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

โดยแต่เดิมในการยื่นคำร้องขอรังวัดที่ราชพัสดุต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือเพื่อให้ถ้อยคำรับรองเกี่ยวกับที่ราชพัสดุในการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้สรรพากรจังหวัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากสรรพากรจังหวัด เป็นผู้แทนกระทรวงการคลัง ในการดำเนินงานได้จนเสร็จการ เนื่องจากได้มีประกาศคณะปฏิวัติ แบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ จัดตั้งที่ทำการราชพัสดุจังหวัดขึ้น กระทรวงการคลัง จึงขอแต่งตั้งราชพัสดุจังหวัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากราชพัสดุจังหวัดเป็นผู้แทนกระทรวงการคลัง เพื่อยื่นคำขอรังวัดที่ดินราชพัสดุ รับรองแนวเขตที่ดิน ตลอดจนการบันทึกให้ถ้อยคำรับรองเกี่ยวกับที่ดินราชพัสดุในการขอออกโฉนดหรือหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้จนเสร็จการ

(หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๔๐๓/ว. ๒๕๖๑๕ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๐)

- เรื่องมอบอำนาจให้ดำเนินการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

กระทรวงกลาโหมขอให้กรมธนารักษ์พิจารณามอบอำนาจให้ปลัดกระทรวงกลาโหม ผู้บัญชาการทหารสูงสุด ผู้บัญชาการทหารบก ผู้บัญชาการทหารเรือ หรือผู้บัญชาการทหารอากาศ แล้วแต่กรณี แต่งตั้งผู้แทนไปดำเนินการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง สำหรับที่ราชพัสดุ

ได้เอง ในนามกระทรวงการคลัง กรมธนารักษ์พิจารณา แล้วเพื่อความสะดวกและรวดเร็ว อาศัยอำนาจตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ข้อ ๕ ขอมอบอำนาจให้ปลัดกระทรวงกลาโหม ผู้บัญชาการทหารสูงสุด ผู้บัญชาการทหารบก ผู้บัญชาการทหารเรือ ผู้บัญชาการทหารอากาศ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย จากผู้ที่ดำรงตำแหน่งข้างต้นแล้วแต่กรณี เป็นผู้ดำเนินการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง หรือดำเนินการในเรื่องอื่น ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่ราชพัสดุในความ ปกครองดูแลของกระทรวงกลาโหมได้

(หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๔๐๖๙/ว. ๖๒ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๒๒)

- ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติ ของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕

เพื่อให้การดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งอยู่ในหน้าที่กระทรวง มหาดไทย ได้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย กระทรวงมหาดไทยจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้ให้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษา ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน”

ข้อ ๒ ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๑๕ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ที่ดินประเภทใดเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ให้พึงวินิจฉัยตามประมวลกฎหมาย แห่งแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ ซึ่งกำหนดไว้ว่า “ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อ ประโยชน์ร่วมกัน” และในมาตรานั้นได้ยกตัวอย่างไว้ ๓ ข้อ อันแสดงว่านอกจากตัวอย่าง ๓ ข้อนั้น แล้วอาจมีทรัพย์สินอื่นที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้อีกหากทรัพย์สินนั้น อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๓๐๔

ข้อ ๔ ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งอยู่ในหน้าที่ของกระทรวง มหาดไทยดูแลรักษา แบ่งออกเป็น ๓ ประเภท คือ

(๑) ที่ดินประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นโดยสภาพที่ดิน หรือ ทางราชการได้สงวนไว้ก็ตาม เช่น ที่ชายดลิ่ง ทางบก ทางน้ำ สวนสาธารณะ และที่เลี้ยงสัตว์ เป็นต้น

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน ในหน้าที่ของกระทรวง มหาดไทย เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสถานที่ราชการ และบ้านพักข้าราชการ รวมทั้งบริเวณของ สถานที่นั้นด้วย

(๓) ที่กร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน

#### ข้อ ๕ อำนาจหน้าที่ผู้ดูแลรักษา

(๑) ที่ดินตามข้อ ๔ (๑) เป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเป็นผู้ดูแลรักษาตลอดจนการซ่อมแซมให้คงสภาพตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ มาตรา ๑๑๗ และมาตรา ๑๒๒

การดำเนินคดีเพื่อคุ้มครองป้องกันมิให้ผู้ใดบุกรุกหรือเข้าไปครอบครองโดยไม่ชอบ ให้ใช้งบประมาณจากกรมที่ดิน

(๒) ที่ดินตามข้อ ๔ (๒) ซึ่งใช้ในราชการของสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย กรม หรือสำนักงานที่มีฐานะเทียบเท่ากรม ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของหน่วยราชการนั้น ๆ เป็นผู้ดูแลรักษา

(๓) ที่ดินตามข้อ ๔ (๓) ให้เป็นไปตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๘๙๐/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๔๙๘

#### ข้อ ๖ การทำทะเบียน

(๑) ที่ดินตามข้อ ๔ (๑) เว้นแต่ที่ชายตลิ่ง ทางบก ทางน้ำ ลำกระโดง ลำรางสาธารณะ และทางระบายน้ำ ให้นายอำเภอท้องที่สำรวจจัดทำทะเบียนให้ครบถ้วน แล้วคัดสำเนาส่งให้กรมที่ดินและจังหวัดแห่งละ ๑ ชุด และดำเนินการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ซึ่งกรมที่ดินจะเป็นผู้ออกให้ เมื่อได้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแล้วให้นายอำเภอเก็บรวมเข้าแฟ้มไว้เป็นหลักฐาน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของทะเบียน

(๒) ที่ดินตามข้อ ๔ (๒) ให้หน่วยราชการตามข้อ ๕ (๒) สำรวจจัดทำทะเบียนให้ครบถ้วน และให้มีทะเบียนอยู่ที่จังหวัดและอำเภอท้องที่แห่งละ ๑ ชุด ทะเบียนดังกล่าวนี้ให้สำเนาส่งกรมที่ดินด้วย

ที่ดินแปลงใดที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้หน่วยราชการที่มีหน้าที่ดูแลรักษา หรือผู้ได้รับมอบหมายให้ดูแลรักษารีบดำเนินการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และเมื่อได้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแล้ว ให้หน่วยราชการที่มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินนั้นเก็บไว้เป็นหลักฐาน

#### ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒), (๓)

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ ตรี

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖)

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๑๗, ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๐), ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๒๐), ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๒), ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๐) และฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๓๙)

๖. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการมอบหมายให้สภาตำบลหรือองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นช่วยเหลือการดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๔๓

๗. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๔๘/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๖ เรื่อง มอบหมายการดำเนินการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

๘. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘๕๓/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๓๕ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๙. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ. ๒๕๒๙ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๙๙๒/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๒

๑๐. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๓๙)

### ๓.๓ โดยการดำเนินคดี

มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐ อีกประการหนึ่งก็คือ การดำเนินคดีกับผู้บุกรุก กล่าวคือ แม้รัฐจะสร้างหลักฐานขึ้นคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐโดยการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงและมีการจัดทำทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ แต่ก็ยังเป็นเพียงหลักฐานของทางราชการที่จะใช้พิสูจน์ถึงความเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเวลามีคดีขึ้นสู่ศาล หรือใช้ในการพิจารณาว่าที่พิพาทเป็นที่ดินของรัฐหรือไม่ ส่วนตามสภาพความเป็นจริงก็ยิ่งปรากฏว่ามีราษฎรบุกรุกที่ดินของรัฐอยู่เสมอ รัฐจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายวางมาตรการลงโทษผู้บุกรุกเหล่านี้โดยมีจุดประสงค์เพื่อให้ผู้บุกรุกเข็ดหลาบ เกิดความเกรงกลัวไม่กล้ากระทำความผิดอีก โดยประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้ผู้ที่เข้าครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และถือว่าเป็นผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ตามปกติเมื่อมีการบุกรุกที่ดินของรัฐ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้อง

ดำเนินการให้ผู้บุกรุกออกไปจากที่ดิน หากไม่ยอมออก พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี ซึ่งจะมีโทษตามมาตรา ๑๐๘ และมาตรา ๑๐๘ ทวิ

จากมาตราดังกล่าวทั้งสอง จึงต้องแบ่งวิธีการดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนตามมาตรา ๕ ออกเป็น ๒ กรณี คือ การดำเนินการกับผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ซึ่งได้ฝ่าฝืนก่อนใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ และการดำเนินการกับผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ซึ่งได้ฝ่าฝืนหลังใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖

(๑) การดำเนินการกับผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ซึ่งได้ฝ่าฝืนก่อนใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ (ใช้บังคับ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕)

การดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนตามมาตรา ๙ ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติ ให้เป็นไปตามมาตรา ๑๐๘ ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

**ขั้นตอนที่ ๑** พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ฝ่าฝืนให้ปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด

**ขั้นตอนที่ ๒** ถ้าผู้ฝ่าฝืนเพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนออกไปจากที่ดินและหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินออกไปจากที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนด

**ขั้นตอนที่ ๓** ในกรณีที่ผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งโดยไม่ยอมออกจากที่ดินหรือไม่ยอมรื้อถอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือส่งไปยังผู้ฝ่าฝืน และกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนออกไปจากที่ดินนั้นภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันได้รับคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ หากผู้นั้นยังฝ่าฝืนอยู่อีก ก็ให้ดำเนินคดีต่อไป

ฉะนั้น จะเห็นได้ว่า เมื่อปรากฏว่าราษฎรได้บุกรุกที่ดินของรัฐก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะดำเนินคดีกับผู้บุกรุกได้ทันทีที่มีการบุกรุก จะต้องมีการสั่งให้ผู้บุกรุกออกไปจากที่ดินที่บุกรุกเสียก่อน เมื่อได้รับแจ้งแล้วผู้บุกรุกไม่ปฏิบัติตาม จึงจะถือว่าผู้บุกรุกมีความผิดตามมาตรา ๑๐๘ ทวิ ในเรื่องนี้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๖๙/๒๕๒๐ วินิจฉัยว่า “จำเลยเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของรัฐมาตั้งแต่ก่อนมีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ออกใช้บังคับ เมื่อไม่ปรากฏว่านายอำเภอหรือคณะกรรมการจัดที่ดินเพื่อประชาชนได้เคยแจ้งให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปแล้ว ย่อมจะเอาผิดแก่จำเลยตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙ และ ๑๐๘ ทวิ ไม่ได้”

(๒) การดำเนินการกับผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ภายหลังจากวันใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕

บุคคลที่ฝ่าฝืนมาตรา ๙ ภายหลังจากวันใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ถือว่าผู้นั้นเป็นผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๐๘ ทวิ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมมีอำนาจดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลและถูกลงโทษได้ทันที มาตรา ๑๐๘ ทวิ ไม่ได้มีบทบัญญัติเหมือนมาตรา ๑๐๘ ที่ใช้กับผู้บุกรุกที่ดินของรัฐก่อนวันใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ ที่ให้มีการแจ้งให้ผู้บุกรุกออกไปจากที่ดินก่อนที่จะฟ้องร้องดำเนินคดี แต่ในทางปฏิบัติแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่มักจะไม่แจ้งความเพื่อดำเนินการจับกุมดำเนินคดีทันที พนักงานเจ้าหน้าที่มักใช้วิธีการลุ่มลุ่ม คือ แจ้งให้ผู้บุกรุกรับการกระทำผิดและออกไปจากที่ดินเสีย โดยอาจกำหนดเวลาให้ออกจากที่ดิน ถ้าผู้กระทำผิดยังขัดขืนไม่ยอมออกไปจากที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะใช้วิธีการแจ้งความเพื่อจับกุมดำเนินคดี

#### ๔. มาตรการในการช่วยเหลือผู้บุกรุกที่ดิน

นอกจากรัฐจะมีมาตรการในการควบคุมดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐ มิให้ตกเป็นประโยชน์แก่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดโดยเฉพาะแล้ว รัฐก็มีหน้าที่ที่จะขจัดความเดือดร้อนของประชาชนในเรื่องที่ดินทำกินด้วย ดังนั้น เมื่อปรากฏว่า มีราษฎรบุกรุกเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ จนสภาพที่ดินไม่อาจที่จะให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันต่อไปได้แล้ว เช่น มีการปลูกสร้างบ้านเรือนเป็นหลักฐานมั่นคงจนเต็มเนื้อที่ รัฐจะแก้ไขปัญหาได้อย่างไร ฝ่ายปกครองซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งมีหน้าที่โดยตรงที่จะเป็นผู้ดูแลรักษาที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จะนำบทกฎหมายที่มีอยู่ในมือมาดำเนินคดีแก่ผู้บุกรุก โดยไม่คำนึงถึงปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนก็คงไม่ได้ เพราะบางครั้งการบุกรุกที่ดินของรัฐก็เกิดจากความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐ เช่น ไม่มีหลักเขตหรือปักป้ายแสดงให้เห็นว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือหลักฐานของทางราชการไม่แน่นอน บางครั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ปล่อยปละละเลยให้ราษฎรบุกรุกที่ดินของรัฐโดยไม่จัดการให้ราษฎรออกไปจากที่ดินตั้งแต่ระยะแรกที่มีการบุกรุก การจะมาดำเนินการให้เขาออกจากที่ดินในภายหลังที่เขาได้สร้างบ้านเรือนเป็นหลักฐานมั่นคงแล้ว ก็คงจะไม่ใช่ผลดีในทางการปกครอง หรือในบางครั้งราษฎรผู้บุกรุกไม่มีที่ดินอยู่อาศัยและทำกินจริง ๆ การให้ราษฎรออกจากที่ดินจึงอาจจะเกิดผลเสียหายนามากกว่าผลดี เพราะฉะนั้นในการแก้ไขปัญหาเรื่องราษฎรบุกรุกที่ดินของรัฐ ในบางครั้งก็ไม่สามารถนำบทกฎหมายที่ให้อำนาจลงโทษผู้บุกรุกมาแก้ไขได้เสมอไป อาจต้องนำหลักทาง

รัฐศาสตร์มาใช้ในการแก้ไขปัญหาบ้าง แต่อย่างไรก็ตามก็ได้หมายความว่ารัฐจะต้องมีหน้าที่แก้ไขปัญหาการบุกรุกของราษฎรด้วยการให้ความช่วยเหลือเสมอไป เพราะมิเช่นนั้น จะก่อให้เกิดปัญหาการบุกรุกที่ไม่มีการสิ้นสุด รัฐจึงต้องมีมาตรการในการควบคุมดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐ โดยเฉพาะที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโดยวิธีอื่นด้วย มาตรการที่รัฐได้ดำเนินการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐก็เช่น

#### ๔.๑ โดยการจัดหาที่ดินแปลงใหม่ให้ราษฎรใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำกินทดแทน

ที่ดินที่ราษฎรบุกรุกนั้น ถ้าหากรัฐยังมีความจำเป็นที่จะต้องใช้หรือสงวนไว้ให้ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ หรือประชาชนยังต้องการใช้ประโยชน์อยู่ เช่น ที่ดินที่ประชาชนใช้เลี้ยงสัตว์ ต่อมาเมื่อราษฎรบุกรุกเข้าครอบครองทำประโยชน์ ในกรณีเช่นนี้ถ้าหากปรากฏว่า ราษฎรทั่วไปยังมีความต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวเป็นที่เลี้ยงสัตว์ร่วมกัน และในหมู่บ้านนั้นก็ไม่มีที่ดินแปลงใดเหมาะสมที่จะเป็นที่ใช้เลี้ยงสัตว์ได้ดีเท่า เมื่อรัฐมีมาตรการจะช่วยเหลือให้ผู้บุกรุกมีที่ดินทำกิน รัฐก็อาจจัดหาที่ดินรกร้างว่างเปล่าแปลงใหม่ให้ราษฎรใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำกินต่อไปได้

#### ๔.๒ โดยการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้วนำมาจัดสรรให้ราษฎรได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำกินต่อไป

การถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามมาตรา ๘ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนในเรื่องการจัดที่ดินให้ราษฎรผู้บุกรุกนั้นมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) มติคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ครั้งที่ ๓/๒๕๑๗ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๑๗ กำหนดหลักการว่าที่สาธารณประโยชน์ หรือป่าไม้ที่มีผู้บุกรุกเข้าทำประโยชน์เป็นหลักฐานมั่นคงแล้ว หากจำเป็นจะต้องถอนสภาพก็จะไม่ให้กรรมสิทธิ์แก่ผู้บุกรุก แต่จะจัดให้เช่า

(๒) มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๖ ในข้อ ๒ กำหนดว่า รัฐไม่ควรให้เอกสารสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดินแก่ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ

(๓) คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนกลาง (กปร. ส่วนกลาง) พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๐ มีมติว่า

๑. ควรยื่นยันหลักการตามมติคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติปี ๒๕๑๗ คือ เมื่อมีความจำเป็นจะต้องถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์ที่มีผู้บุกรุกก็จะต้องไม่ให้กรรมสิทธิ์ แต่จะจัดให้เช่า เนื่องจากสอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๖ ที่กำหนดว่ารัฐไม่ควรให้ออกเอกสารสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดินแก่ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ

๒. ไม่สมควรมีการถอนสภาพเว้นแต่เฉพาะกรณีจำเป็นจริง ๆ เพื่อประโยชน์ราชการและเป็นที่ดินที่ราษฎรไม่ใช่ประโยชน์ร่วมกันต่อไปแล้ว

๓. เมื่อถอนสภาพแล้วควรรีบดำเนินการออกเอกสารสิทธิ์ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของราชการบริหารส่วนท้องถิ่น และให้ราชการบริหารส่วนท้องถิ่นนั้นนำมาจัดให้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเป็นรายได้บำรุงท้องถิ่นของตนเอง

๔. การจัดให้เช่าควรให้เฉพาะผู้บุกรุกเดิม

๕. ควรพิจารณาจัดให้เช่าระยะยาวได้โดยไม่ต้องถอนสภาพ

๔.๓ โดยวิธีการให้ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐได้อยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราว

วิธีการนี้สืบเนื่องจากการดำเนินการกับผู้บุกรุกที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙ และมาตรา ๑๐๘ ที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อที่เกี่ยวกับการดำเนินคดีกับผู้บุกรุก ว่า เมื่อได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๘ โดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) รัฐไม่มีความประสงค์จะเอาความผิดกับผู้บุกรุกที่ดินของรัฐที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ใช้บังคับ ทั้งยังมีมาตรการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐดังกล่าวด้วย กล่าวคือ ผู้ที่บุกรุกที่ดินของรัฐอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ใช้บังคับ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๘ ยังไม่ถือว่าผู้บุกรุกมีความผิด แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นขั้นตอนดังนี้

(๑) แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

(๒) เมื่อผู้นั้นไม่ปฏิบัติตามระเบียบในข้อ (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือไปให้ผู้นั้นออกจากที่ดินภายในเวลาที่กำหนด

(๓) เมื่อผู้นั้นไม่ยอมออกจากที่ดินภายในกำหนด จึงจะถือว่ามีความผิด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติตามข้อ (๑) ดังกล่าว ได้แก่ ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่าด้วยวิธีปฏิบัติในการแจ้งและออกคำสั่งแก่ผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับ ซึ่งบัญญัติเกี่ยวกับวิธีการแจ้งให้ราษฎร ผู้บุกรุกที่ดินออกไปจากที่ดินของรัฐ และการขออนุญาตเข้าอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราวไว้ และในเรื่องนี้กระทรวงมหาดไทย ได้มีคำสั่งที่ ๗๖๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๑๕ วางระเบียบเกี่ยวกับการอนุญาตให้เข้าอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นการชั่วคราวไว้ว่า

ข้อ ๑ การขออนุญาตให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๗๗ ท้ายคำสั่งนี้

ข้อ ๒ เมื่อผู้ขอนำคำขอมายื่นให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตรวจดูรายการว่ามีครบถ้วนหรือไม่ ถ้าไม่มีการบกพร่องอย่างใดก็ให้ลงบัญชีรับทำการของอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

ข้อ ๓ การตรวจสอบสภาพที่ดินให้ใช้แบบ ท.ด. ๗๘ ท้ายคำสั่งนี้

ข้อ ๔ การอนุญาต ให้ออกหนังสืออนุญาตตามแบบ ท.ด. ๗๙ ท้ายคำสั่งนี้

เพราะฉะนั้น ผู้ที่บุกรุกที่ดินของรัฐอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ใช้บังคับ สามารถยื่นคำขอเข้าอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินที่บุกรุกได้ ส่วนเจ้าหน้าที่จะอนุญาตหรือไม่ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลและความจำเป็นของผู้บุกรุก เช่น ผู้บุกรุกไม่มีที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ในกรณีนี้จะต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัด และการอนุญาตให้อยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์นั้น เป็นการอนุญาตเพียงชั่วคราว ทางราชการอาจจะให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตออกจากที่ดินเมื่อใดก็ได้

การที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๘ บัญญัติยินยอมให้ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ขอเข้าอยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐได้ จึงเป็นการให้ความช่วยเหลือผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ซึ่งมีเหตุผลและความจำเป็นเป็นพิเศษในเรื่องที่ดินทำกิน ผู้ที่ได้รับอนุญาตจึงต้องปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้วางไว้ คือ

๑. ต้องชำระค่าตอบแทนที่สำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามจำนวนและกำหนดเวลาที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดกำหนด

๒. ต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินตามประเภทและกิจการที่ระบุไว้ด้วยตนเอง

๓. ต้องประกอบกิจการตามเขตและเนื้อที่ที่ได้รับผ่อนผัน

๔. ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด

๕. ถ้าไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑ - ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติให้ถูกต้องและถ้าเห็นว่าไม่สมควรให้อยู่อาศัยต่อไป พนักงานเจ้าหน้าที่นี้มีอำนาจสั่งให้ออกจากที่ดินได้

## ๕. นโยบายและแนวทางการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ

ในปี พ.ศ. ๒๕๓๕ รัฐบาลขณะนั้นพิจารณาเห็นว่า การดูแลและรับผิดชอบที่ดินของรัฐ ซึ่งได้แก่ ที่ป่าสงวนแห่งชาติ ที่สาธารณประโยชน์ และที่ราชพัสดุ เป็นต้น มีส่วนราชการเข้ามาเกี่ยวข้องกับการดูแลและรับผิดชอบหลายหน่วยงานด้วยกัน บางครั้งเมื่อมีปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ ส่วนราชการดังกล่าวไม่อาจแก้ไขปัญหาลงได้โดยลำพัง ประกอบกับที่ดินของรัฐได้ถูกบุกรุก ยึดถือ ครองครอบงำ ทั้งในลักษณะส่วนตัวและเป็นหมู่คณะ ก่อให้เกิดผลกระทบในทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และการปกครอง นับวันจะสร้างปัญหาที่ซับซ้อนและทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น อาจก่อให้เกิดความหายนะแก่ชาติเกิดมหันตภัยต่อส่วนรวมได้ ถ้ามิได้รับการแก้ไขโดยทันที่ รัฐบาลขณะนั้นจึงมีนโยบายที่จะแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความเรียบร้อย ดังนั้นจึงได้ประกาศใช้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ขึ้นเมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ ซึ่งตามระเบียบนี้ได้ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ” เรียกโดยย่อว่า “กบร.” ทำหน้าที่แก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ

### ๕.๑ คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร.)

คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ ที่เรียกโดยย่อว่า “กบร.” ประกอบด้วยรองนายกรัฐมนตรีที่นายกรัฐมนตรีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ มีรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรีที่ได้รับมอบหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์กับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นรองประธาน สำหรับกรรมการก็ประกอบด้วยหัวหน้าส่วนราชการต่าง ๆ โดยมีผู้ตรวจราชการสำนักนายกรัฐมนตรีที่ได้รับมอบหมายเป็นกรรมการและเลขานุการ

กบร. มีอำนาจหน้าที่กำกับติดตามดูแลให้ส่วนราชการต่าง ๆ ดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการในการแก้ไขปัญหา และมาตรการในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ความเห็นชอบและกำหนดให้เป็นนโยบายสำคัญไว้แล้ว

นอกจากนั้น กบร. ยังมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้คือ

๑. รวบรวมข้อมูลเอกสารหลักฐานและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการครอบครองที่ดินของบุคคลใด ๆ ในที่ดินของรัฐ

๒. ให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐ ส่งเอกสารหลักฐาน และหรือส่งผู้แทนมาชี้แจงข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณาของ กบร. หรือคณะอนุกรรมการ หรือคณะทำงานที่ กบร. แต่งตั้ง

๓. เสนอแนะนโยบายหรือแผนงานในการแก้ไขปัญหาหรือในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐเพิ่มเติม ตามที่เห็นสมควรต่อคณะรัฐมนตรี

๔. ประสานและพิจารณาแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ และกำกับติดตามดูแลให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่อไป

๕. เสนอแนะการปูนบำเหน็จแก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติตามมาตราการดังกล่าว ซึ่งมีผลงานดีเด่น และพิจารณาให้ลงโทษเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติโดยมิชอบตามความเหมาะสม และตามควรแก่กรณี

๖. พิจารณาให้การสนับสนุนแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านงบประมาณ และในด้านต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เพื่อให้สามารถปฏิบัติภารกิจตามมาตราการให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความรวดเร็ว

๗. แต่งตั้งคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการหรือคณะทำงานเพื่อช่วยเหลือ กปร. ปฏิบัติงานตามความเหมาะสม

## ๕.๒ คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนกลาง (กปร. ส่วนกลาง)

คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนกลาง หรือที่เรียกโดยย่อว่า “กปร. ส่วนกลาง” ประกอบด้วย รองปลัดสำนักนายกรัฐมนตรีที่ได้รับมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้ตรวจราชการสำนักนายกรัฐมนตรีเป็นรองประธาน สำหรับกรรมการประกอบไปด้วย ผู้แทนจากส่วนราชการต่าง ๆ โดยมีหัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เป็นกรรมการและเลขานุการ

กปร. ส่วนกลาง มีอำนาจหน้าที่ดังนี้

(๑) กำกับติดตามดูแลให้ส่วนราชการ และคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ คณะทำงานที่ตั้งขึ้นตามนัยระเบียบฯ ดำเนินการให้เป็นไปตามมาตราการในการแก้ไขปัญหาและมาตราการในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐ ตามนัยระเบียบฯ ข้อ ๕

(๒) รวบรวมข้อมูล เอกสารหลักฐาน และข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการครอบครองที่ดินของบุคคลใด ๆ ในที่ดินของรัฐ และจัดทำระบบศูนย์ข้อมูลที่ดินของรัฐ

(๓) ให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐส่งเอกสารหลักฐาน หรือส่งผู้แทนมาชี้แจงข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณาของ กปร. หรือคณะกรรมการคณะอนุกรรมการ และคณะทำงานที่ กปร. แต่งตั้ง

(๔) เสนอแนะนโยบายหรือแผนงานในการแก้ไขปัญหา หรือในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควรต่อ กปร. เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้ใช้ถือปฏิบัติต่อไป

(๕) ประสานงานในการแก้ไขปัญหาและป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐของส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุผลตามมาตรการตามระเบียบฯ ข้อ ๕.๑ และข้อ ๕.๒ อย่างจริงจังและต่อเนื่อง

(๖) เสนอแนะการปูนบำเหน็จแก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าว ซึ่งมีผลงานดีเด่น และพิจารณาเสนอแนะให้ลงโทษเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติโดยมิชอบ ตามความเหมาะสมและตามควรแก่กรณี

(๗) พิจารณาให้การสนับสนุนแก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องในด้านงบประมาณ และในด้านต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เพื่อให้สามารถปฏิบัติการกิจตามมาตรการให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความรวดเร็ว

(๘) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือคณะทำงาน เพื่อช่วยเหลือในการปฏิบัติงานตามความเหมาะสม

(๙) ติดตามผลการปฏิบัติตามมาตรการในการแก้ไขปัญหา และมาตรการในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐของส่วนราชการต่าง ๆ ตามนัยระเบียบฯ รวมทั้งเร่งรัดติดตามผลการดำเนินการของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะทำงาน ที่ตั้งขึ้นตามนัยระเบียบฯ ด้วย

(๑๐) รับโอนงานของคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาราษฎรอยู่อาศัยยากในพื้นที่ยากจนของทหาร สำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี ซึ่งแต่งตั้งตามคำสั่งคณะกรรมการช่วยเหลือเกษตรกรและผู้ยากจน ที่ ๑/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๓

(๑๑) แก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐในเขตกรุงเทพมหานคร

(๑๒) ปฏิบัติงานตามที่ กปร. มอบหมาย

**๕.๓ คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด)**

ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๕ ให้คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร.) มีอำนาจหน้าที่กำกับติดตามดูแลให้ส่วนราชการต่าง ๆ ดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการในการแก้ไข

ปัญหา และมาตรการในการป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐ ตามนัยระเบียบฯ และข้อ ๕.๑.๒ ให้จังหวัดที่มีปัญหาการบุกรุกหรือการครอบครองที่ดินของรัฐแต่งตั้งคณะกรรมการประกอบด้วยผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ กพร. กำหนด ดำเนินการตรวจสอบการครอบครองที่ดินของบุคคลผู้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐ หากผลปรากฏว่า ผู้ครอบครองไม่มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็นเกษตรกรที่ยากจนหรือผู้ยากจน ก็ให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องพิจารณาจัดที่ดินให้ทำกิน หรือให้อยู่อาศัย ตามที่ กพร. กำหนด

เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการที่จังหวัด..... แต่งตั้งดังกล่าวดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดจึงต้องอาศัยอำนาจตามความในระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๕.๑.๒ แต่งตั้งคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด..... เรียกโดยย่อว่า “กปร. ส่วนจังหวัด.....” ตามองค์คณะที่ กพร. กำหนด ประกอบด้วย

- |  |               |
|--|---------------|
| ๑. ผู้ว่าราชการจังหวัด                   | ประธานกรรมการ |
| หรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย     |               |
| ๒. ปลัดจังหวัด                           | กรรมการ       |
| ๓. อัยการจังหวัด หรือผู้แทน              | กรรมการ       |
| ๔. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือผู้แทน   | กรรมการ       |
| ๕. ป่าไม้เขตหรือป่าไม้จังหวัด หรือผู้แทน | กรรมการ       |
| ๖. ปฏิรูปที่ดินจังหวัด หรือผู้แทน        | กรรมการ       |
| ๗. ราชพัสดุจังหวัด หรือผู้แทน            | กรรมการ       |
| ๘. เกษตรจังหวัด                          | กรรมการ       |
| ๙. ผู้บัญชาการมณฑลทหารบก                 | กรรมการ       |
| หรือผู้บังคับการจังหวัด                  |               |
| ๑๐. ผู้แทนกรมส่งกำลังบำรุงทหารบก         | กรรมการ       |
| หรือผู้แทนกรมส่งกำลังบำรุงทหารเรือ       |               |
| หรือผู้แทนกรมส่งกำลังบำรุงทหารอากาศ      |               |
| แล้วแต่กรณี                              |               |
| ๑๑. ผู้แทนสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี  | กรรมการ       |
| ๑๒. นายอำเภอท้องที่ หรือปลัดอำเภอผู้เป็น | กรรมการ       |
| หัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ                    |               |

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| ๑๓. หัวหน้าส่วนราชการผู้ดูแลรักษา หรือ<br>ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ที่มีปัญหา<br>การบุกรุกที่ดินของรัฐ หรือผู้แทน | กรรมการ                        |
| ๑๔. หัวหน้าสำนักงานจังหวัด   | กรรมการและ<br>เลขานุการ        |
| ๑๕. ผู้แทนส่วนราชการผู้ดูแลหรือใช้ประโยชน์<br>ในที่ดินของรัฐที่มีข้อพิพาท  | กรรมการและ<br>ผู้ช่วยเลขานุการ |

สำหรับอำนาจหน้าที่ของ กปร. ส่วนจังหวัดมีดังนี้

๑. เฝ้าระวังตรวจสอบการครอบครองที่ดินของรัฐที่ยื่นขอออกเอกสารสิทธิในพื้นที่สงวน  
หวงห้ามของรัฐทุกประเภท ซึ่งจะต้องรีบเร่งพิจารณาวินิจฉัยและบริการให้คำตอบแก่ราษฎร  
ที่ยื่นคำขอไว้โดยเร็ว
๒. กรณีที่มีการร้องเรียนหรือมีหลักฐานชี้บ่งหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการออก  
เอกสารสิทธิไปโดยมิชอบ ให้ดำเนินการตรวจสอบพิสูจน์สิทธิให้เป็นที่ชัดเจนโดยรีบด่วน
๓. รับโอนงานของคณะกรรมการตรวจสอบการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขต  
พื้นที่สงวนหวงห้ามของทหารในเขตท้องที่จังหวัด..... มาดำเนินการโดยรีบด่วนต่อไป
๔. ปฏิบัติตามมาตรการตามนโยบาย ในส่วนที่เกี่ยวข้อง และตามหลักเกณฑ์  
ที่ทางราชการหรือ กปร. กำหนด รวมทั้งปฏิบัติตามมติ กปร. และมติ กปร. ส่วนกลาง ด้วย
๕. รายงานผลการปฏิบัติงานให้ กปร. ทราบ เป็นระยะตามวงดงงบประมาณประจำปี  
โดยผ่าน กปร. ส่วนกลาง
๖. ปฏิบัติงานตามที่ กปร. และ กปร. ส่วนกลาง มอบหมาย
๗. แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือคณะทำงานเพื่อช่วยเหลือในการตรวจสอบการ  
ครอบครองที่ดินของราษฎรในที่ดินของรัฐ ตามหลักเกณฑ์ที่ทางราชการกำหนด

**๕.๔ หลักเกณฑ์การพิสูจน์หลักฐานการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐ ของ  
คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร.)**

เพื่อให้การพิสูจน์สิทธิในที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐของคณะกรรมการแก้ไข  
ปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร.) ได้เป็นไปโดยถูกต้อง จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้  
ในการพิสูจน์ ดังนี้

๑. หลักฐานที่แสดงว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันประกาศ หรือ วันสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ จะต้องมียานหลักฐานดังนี้

๑.๑ เอกสารที่ทางราชการได้ทำขึ้นและพิสูจน์ได้แล้วว่า เป็นเอกสารเกี่ยวกับ ที่ดินแปลงนั้น ซึ่งลงวันที่ก่อนวันประกาศหรือสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ หรือลงวันที่ ภายหลังวันประกาศหรือวันสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ แต่ต้องก่อนวันที่ประมวลกฎหมาย ที่ดินใช้บังคับ (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) โดยเอกสารดังกล่าวมีข้อความแสดงว่า ที่ดินแปลงนั้น ได้มีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันประกาศหรือวันสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ

๑.๒ กรณีที่ไม่มีเอกสารตามข้อ ๑.๑ แต่ได้นำยานหลักฐานอื่นมาแสดงว่า ได้มีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันประกาศหรือวันสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ และ สำหรับที่ดินของรัฐประเภทที่สงวนหวงห้ามตามพระราชกฤษฎีกา ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ จะต้อง ปรากฏร่องรอยที่แสดงว่าได้มีการทำประโยชน์ในที่ดินแล้วอยู่ในภาพถ่ายทางอากาศของ กรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพพื้นที่นั้นไว้เป็นครั้งแรกหลังวันประกาศหรือวันสงวนหวงห้ามเป็น ที่ดินของรัฐ

๒. เมื่อได้พิสูจน์ยานหลักฐานตามข้อ ๑ แล้ว ปรากฏว่า ไม่ได้มีการครอบครอง ทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันประกาศหรือวันสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ ให้คณะกรรมการ ดำเนินการดังนี้

๒.๑ กรณีที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้แจ้งกรมธนารักษ์หรือส่วนราชการ ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐ เพื่อดำเนินการขอเพิกถอน หรือแก้ไขเอกสารดังกล่าว ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๒ กรณีที่ได้ยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ ให้แจ้งส่วนราชการผู้ใช้ ประโยชน์ และราชพัสดุจังหวัด หรือส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐ เพื่อดำเนินการ คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิ

๒.๓ กรณีที่ยังมิได้มีการดำเนินการตามข้อ ๒.๑ หรือ ข้อ ๒.๒ ให้แจ้งกรมธนารักษ์ หรือส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐพิจารณาดำเนินการต่อไป

๓. เมื่อได้พิสูจน์ยานหลักฐานตามข้อ ๑ แล้ว เชื่อว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ ในที่ดินมาก่อนวันประกาศ หรือวันสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ ให้คณะกรรมการฯ แจ้งผล การตรวจสอบดังกล่าวให้ส่วนราชการที่ครอบครองใช้ประโยชน์ และกรมธนารักษ์หรือส่วนราชการ ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐพิจารณาต่อไป

๓.๑ กรณีที่ส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ และกรมธนารักษ์หรือส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลรักษา เห็นพ้องด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการฯ ก็ให้กรมธนารักษ์หรือส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐ แจ่งจังหวัดเพื่อแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้ราษฎรและเจ้าพนักงานที่ดินทราบ

๓.๒ กรณีที่ส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ และกรมธนารักษ์ หรือส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐ ไม่เห็นพ้องด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการฯ ก็ให้กรมธนารักษ์หรือส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐแจ่งจังหวัดดำเนินการตามข้อ ๒ ต่อไป แล้วแต่กรณี

หลักเกณฑ์การพิสูจน์สิทธิ์ดังกล่าวได้มีปัญหาในทางปฏิบัติว่า “พยานหลักฐานอื่น” หมายความว่าอะไรบ้าง และระหว่างพยานหลักฐานอื่นกับภาพถ่ายทางอากาศควรดูสิ่งใดก่อนสิ่งใดหลัง ส่งผลให้การพิสูจน์สิทธิ์ในที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐเป็นไปด้วยความล่าช้า เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร. ส่วนกลาง) จึงแต่งตั้งคณะทำงานขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อพิจารณาวางหลักเกณฑ์ในเรื่องนี้ ซึ่งคณะทำงานดำเนินการแล้วเสนอความเห็นฯ

๑. หลักเกณฑ์การพิสูจน์หลักฐานการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐ มีข้อความสมบูรณ์ถูกต้องครบถ้วนแล้วไม่ควรที่จะต้องแก้ไข แต่ควรซักซ้อมความเข้าใจ คำว่าพยานหลักฐานอื่นและแนวทางการปฏิบัติ ตามหลักเกณฑ์การพิสูจน์หลักฐานการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐให้ กปร. ส่วนจังหวัด ทุกจังหวัดทราบ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

๒. สำหรับขั้นตอนในการดำเนินการพิสูจน์สิทธิ์ตามหลักเกณฑ์การพิสูจน์หลักฐานการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐ ตามข้อ ๑.๒ จะต้องมีการพยานหลักฐานอื่นมาแสดง ว่าได้ครอบครองมาก่อนการสงวนหวงห้ามเป็นลำดับแรก แล้วจึงไปพิสูจน์ร่องรอยการทำประโยชน์ในภาพถ่ายทางอากาศเป็นลำดับที่ ๒

๓. อนุโลมให้ใช้หลักเกณฑ์การพิสูจน์หลักฐานการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐ ในพื้นที่สงวนหวงห้ามประเภทอื่น ๆ ด้วย

๔. หลักฐานที่แสดงว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันประกาศหรือหวงห้ามฯ คือ

๔.๑ ถ้าเป็นหลักฐานตามหลักเกณฑ์การพิสูจน์หลักฐานการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐในข้อ ๑.๑ ถือเป็นหลักฐานที่ชัดเจนเชื่อถือได้โดยไม่ต้องมีหลักฐานอื่นมาประกอบการพิจารณาอีก

๔.๒ แต่ถ้าเป็นหลักฐานอื่น ซึ่งหมายถึงหลักฐานที่ไม่ใช่หลักฐานตามหลักเกณฑ์ การพิสูจน์หลักฐานการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐในข้อ ๑.๑ จะเป็น หลักฐานใดก็ได้ ซึ่งอาจเป็นหลักฐานพยานบุคคล หรือหลักฐาน ส.ค. ๑

ในการพิจารณาในกรณีที่มีหลักฐานอื่นที่ไม่ใช่หลักฐานตามหลักเกณฑ์การพิสูจน์ หลักฐานการครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐในข้อ ๑.๑ จะต้องพิจารณาใน เบื้องต้นว่า หลักฐานนั้นสนับสนุนค่ากล่าวอ้างของผู้ขอที่ว่าที่ดินนั้นได้มีการครอบครองทำ ประโยชน์มาก่อนการหวงห้ามฯ หรือไม่ ถ้าไม่สนับสนุน เช่น พยานบุคคลมาให้ถ้อยคำว่าที่ดิน นั้นได้มีการบุกเบิกกันสร้างเข้าครอบครองเป็นเวลาซึ่งเห็นได้ว่าเป็นเวลาหลังจากที่มีการหวงห้ามฯ แล้วก็ดี หรือใน ส.ค. ๑ ระบุว่าที่ดินนั้นได้มีการบุกเบิกกันสร้างครอบครองมาแต่เวลาใด ซึ่ง เห็นได้ว่าเป็นเวลาหลังจากที่มีการหวงห้ามฯ แล้วก็ดี พยานหลักฐานนั้นก็รับฟังได้ว่า ที่ดินนั้น ได้มีการเข้าครอบครองทำประโยชน์ภายหลังการสงวนหวงห้ามฯ

แต่ถ้าพยานหลักฐานดังกล่าวสนับสนุนค่ากล่าวอ้างของผู้ขอ ที่ว่าที่ดินนั้นได้มีการ เข้าครอบครองทำประโยชน์มาก่อนการหวงห้ามฯ เช่น พยานบุคคลมาให้ถ้อยคำ หรือข้อความ ใน ส.ค. ๑ ระบุว่าที่ดินนั้น ได้มีการเข้าครอบครองทำประโยชน์มาตั้งแต่เวลาใด ซึ่งเป็นเวลา ก่อนการหวงห้ามฯ ก็ยังรับฟังเป็นที่ยุติเหมือนหลักฐานตามหลักเกณฑ์การพิสูจน์หลักฐาน การครอบครองที่ดินของราษฎรในเขตที่ดินของรัฐในข้อ ๑.๑ ไม่ได้ จะต้องไปพิจารณาร่องรอย การทำประโยชน์ในรูปถ่ายทางอากาศฯ ประกอบด้วย ถ้าปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ใน รูปถ่ายทางอากาศฯ จึงจะเชื่อตามพยานหลักฐานนั้นได้ว่าที่ดินนั้นได้มีการเข้าครอบครอง ทำประโยชน์มาก่อนการหวงห้ามฯ แต่ถ้าไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ในรูปถ่ายทางอากาศฯ ก็เป็นอันรับฟังหลักฐานนั้นไม่ได้ เพราะมีหลักฐานรูปถ่ายทางอากาศฯ แสดงชัดเจนว่าหลังจาก การหวงห้ามแล้ว ที่ดินนั้นยังไม่มีครอบครองทำประโยชน์ ที่ดินนั้นต้องมีการเข้าครอบครอง ทำประโยชน์ภายหลังการหวงห้ามฯ อย่างแน่นอน

กปร. ส่วนกลาง ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๐ พิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบในหลักการตามที่คณะทำงานเสนอ และให้นำเสนอ กปร. พิจารณา เห็นชอบ เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติต่อไป ซึ่ง กปร. ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ ได้พิจารณาเห็นชอบด้วยแล้ว

๕.๕ นโยบายและแนวทางการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐตามมติ ครม. เมื่อ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๖

๑. รัฐควรเร่งรัดให้มีการดำเนินการออกเอกสารสิทธิแก่ราษฎรในกรณีดังต่อไปนี้

๑.๑ กรณีที่เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่รัฐได้สงวนหวงห้ามไว้ตามกฎหมาย และหากพิสูจน์ได้ว่าได้อยู่มาก่อนการสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ หรือเป็นหมู่บ้านเก่าที่สามารถพิสูจน์ได้ว่า เป็นผู้อยู่อาศัยแต่ดั้งเดิม หรือครอบครองต่อเนื่องมาจากผู้ครอบครองแต่ดั้งเดิมมาก่อนการสงวนหวงห้ามเป็นที่ดินของรัฐ ให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องเร่งรัดดำเนินการตรวจสอบและจัดทำทะเบียนบัญชี หรือจัดทำแผนงาน และโครงการออกเอกสารสิทธิของผู้ครอบครองเหล่านั้นเป็นหลักฐาน

๑.๒ ราษฎรที่อยู่ในบริเวณแนวเขตที่ดินของรัฐที่ยังมีแนวเขตที่ไม่ชัดเจน ให้เร่งดำเนินการสำรวจแนวเขตให้แน่นอน เมื่อรัฐได้สำรวจและจัดทำแนวเขตที่ชัดเจนแล้ว ถ้าปรากฏว่าราษฎรเหล่านี้ครอบครองทำกินอยู่นอกเขตที่ดินของรัฐก็ควรพิจารณาดำเนินการออกเอกสารสิทธิให้แก่ราษฎรตามระเบียบขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

๒. รัฐไม่ควรให้ออกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินแก่ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ

๓. ที่ดินของรัฐ (ยกเว้นเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตพื้นที่ต้นน้ำลำธาร พื้นที่ลุ่มน้ำชั้น ๑ และชั้น ๒ พื้นที่สงวนหวงห้ามไว้ใช้ประโยชน์ในราชการ และที่ดินที่ยังไม่หมดสภาพการเป็นที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน) ที่มีผู้บุกรุกครอบครองและรัฐไม่มีความจำเป็นจะต้องสงวนไว้อีกต่อไปให้ดำเนินการตามกฎหมายปฏิรูปที่ดิน และเพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามหลักการปฏิรูปที่ดินให้ได้ผลอย่างแท้จริง สมควรให้ ส.ป.ก. ปรับปรุงแนวทางปฏิบัติดังนี้

๓.๑ ในเขตประกาศปฏิรูปที่ดิน หากมีผู้บุกรุกถือครองที่ดิน และเจ้าของที่ดินต่อต้านการปฏิรูปที่ดิน หรือไม่ให้ความร่วมมือในการกระจายสิทธิการถือครองที่ดิน ให้ ส.ป.ก. ดำเนินการโดยขอความร่วมมือจากฝ่ายปกครองหรือส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการตามกฎหมายแก่ผู้ต่อต้านโดยเคร่งครัด พร้อมทั้งรายงาน กบร. เพื่อประสานงานแก้ไขปัญหามิในทุกพื้นที่และทุกราย

๓.๒ การนำที่ดินของรัฐมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ให้ ส.ป.ก. พิจารณาดำเนินการจัดเก็บค่าเช่า หรือค่าชดเชยเข้ากองทุนปฏิรูปที่ดิน ตามหลักการและวิธีการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าตาม พ.ร.บ. ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ เพื่อจะได้นำเงินไปใช้ดำเนินการในโครงการพัฒนาพื้นที่ หรือนำไปใช้จัดหาที่ทำกินให้แก่เกษตรกรที่ไม่มีที่ดินทำกินได้เช่าหรือเช่าซื้อต่อไป ทั้งนี้ ควรดำเนินการให้สอดคล้องกับค่าเช่าตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

๓.๓ ควรกำหนดเนื้อที่สูงสุดสำหรับสมาชิกแต่ละรายเท่าที่จำเป็นต่อการทำกินแต่ละประเภทตามความเหมาะสม และความอุดมสมบูรณ์ในแต่ละพื้นที่ของเขตปฏิรูปที่ดิน สำหรับพื้นที่ส่วนที่เกินความจำเป็นของสมาชิกแต่ละราย ควรกำหนดเงื่อนไขให้ปลูกไม้ผลหรือไม้ยืนต้นต่อไป

๓.๔ ให้ ส.ป.ก. กำหนดมาตรการในการติดตามและตรวจสอบการครอบครองทำประโยชน์ของสมาชิกผู้ได้รับสิทธิแต่ละรายให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ตามที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างเคร่งครัดและโดยต่อเนื่องตลอดไป

๔. ที่สาธารณประโยชน์ ที่ป่าสงวนแห่งชาติเสื่อมโทรม ที่มีผู้บุกรุกครอบครองทำประโยชน์ แต่มิได้กำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๔.๑ ให้เช่าหรืออนุญาตให้เช่าทำประโยชน์โดยเสียค่าตอบแทน หรือได้รับเอกสารพิเศษ ที่มีหลักเกณฑ์ทำนองเดียวกับเอกสาร ส.ป.ก. ตามจำนวนเนื้อที่ที่ได้บุกรุกครอบครองทำประโยชน์อยู่เดิมแล้วแต่กรณี แต่ต้องไม่สูงเกินกว่าที่ส่วนราชการที่รับผิดชอบพิจารณาเห็นสมควร ทั้งนี้โดยให้กำหนดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนตามหลักการและวิธีการเกี่ยวกับค่าเช่า ตาม พ.ร.บ. ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ กรณีการเช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ส่วนราชการผู้รับผิดชอบเห็นสมควร ให้คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนในอัตราก้าวหน้า โดยคำนึงถึงอัตราการเช่าตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ด้วย

๔.๒ ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้เก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนไว้ โดยให้แบ่งหนึ่งในสามเป็นกองทุนพัฒนาชนบทและจังหวัด และอีกสองในสามเป็นกองทุนพิทักษ์ป่าไม้และทรัพยากรธรรมชาติในพื้นที่นั้น ๆ

๔.๓ กำหนดเงื่อนไขให้ปลูกไม้ผล ไม้ยืนต้น ในพื้นที่ส่วนที่เกินความจำเป็นต่อการทำกินของเกษตรกรแต่ละราย ตามความอุดมสมบูรณ์และความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ กรณีที่มีความจำเป็นในแง่การอนุรักษ์หรือการป้องกันการแพร่กระจายดินเค็ม ก็ควรกำหนดเงื่อนไขห้ามใช้พื้นที่ทำนาหรือทำพืช หรือกำหนดมาตรการฟื้นฟูที่เหมาะสมต่อไป

๕. ให้จัดสรรงบประมาณแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อการผลิตกล้าไม้ผล ไม้ยืนต้นอย่างเพียงพอที่จะบริการแก่เกษตรกรในราคาต้นทุน ในทุกพื้นที่ที่จะดำเนินการตามข้อ ๔ และให้จัดสรรงบประมาณสำหรับโครงการจัดทำแนวเขตพื้นที่สงวนหวงห้ามของรัฐให้ชัดเจนและถาวรในทุกโครงการของทุกส่วนราชการ

๖. ในกรณีที่มีการดำเนินคดีแก่ผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ และเมื่อคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ส่วนราชการที่มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการบังคับคดีโดยทันที พร้อมทั้งให้รายงานกระทรวง ดันสังกัดและ กพร. ทราบด้วย ห้ามมิให้ละเลย ปล่อยทิ้งเป็นเวลานาน ทั้งนี้ ควรมอบหมายให้ผู้ตรวจราชการสำนักนายกรัฐมนตรี และผู้ตรวจราชการของหน่วยงานต้นสังกัดที่เกี่ยวข้องติดตามการบังคับคดีต่อไปจนเสร็จสิ้นคดี

๗. ให้ยกเลิกมติคณะรัฐมนตรี และหรือให้แก้ไขกฎหมายที่ไม่สอดคล้องหรือขัดแย้ง กับนโยบายและแนวทางการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐข้างต้น

## ๕.๖ แนวทางการสอบสวนในกรณีมีการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์

ในการสอบสวนกรณีมีการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ควรคำนึงถึงสิ่งเหล่านี้ประกอบด้วย คือ

### ๑. กรณีมีการสงวนหวงห้ามโดยชอบ

๑.๑ ก่อน พ.ศ. ๒๔๗๘ ไม่มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอน กระทำได้โดยมีประกาศ พระบรมราชโองการ ประกาศของสมุหเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือเจ้าหน้าที่ปกครอง ท้องที่

๑.๒ เมื่อมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ ใช้บังคับ (ใช้เมื่อวันที่ ๘ เมษายน ๒๔๗๘) ได้มีการวางหลักเกณฑ์ที่แน่นอนว่า การหวงห้ามที่รกร้างว่างเปล่าต้องกระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

๑.๓ ปัจจุบันการสงวนหวงห้ามที่ดินไว้ให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้บังคับมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๘๗

๒. การสงวนหวงห้าม ถ้าได้กระทำโดยถูกต้อง จะมีการใช้ประโยชน์ตามที่สงวนหวงห้ามหรือไม่ ที่ดินนั้นก็ตกเป็นที่สาธารณประโยชน์ทันทีที่มีการสงวนหวงห้าม แต่การสงวนหวงห้ามนี้จะไม่มีผลกระทบกระเทือนถึงราษฎรที่มีสิทธิครอบครองโดยชอบอยู่ก่อน

๓. ที่สาธารณประโยชน์ นอกจากจะเกิดขึ้นได้เนื่องจากการสงวนหวงห้ามแล้ว ก็อาจเกิดขึ้นโดยสภาพการใช้ประโยชน์ร่วมกันของราษฎร เกิดขึ้นโดยสภาพ หรือเกิดขึ้นโดยมีผู้อุทิศให้ ฉะนั้น ในการสอบสวนถ้าการสงวนหวงห้ามไว้โดยไม่ถูกต้อง ก็จะต้องพิจารณาว่า ราษฎรได้เคยใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ หากเคยใช้ประโยชน์ร่วมกันมา แม้จะไม่ตกเป็นที่สาธารณประโยชน์โดยการสงวน ก็อาจตกเป็นที่สาธารณประโยชน์โดยสภาพการใช้ได้

เพราะฉะนั้น ในการสอบสวนพยานบุคคลควรสอบสวนจากผู้ปกครองท้องที่และผู้สูงอายุที่ทราบประวัติความเป็นมา และเคยใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นหลาย ๆ ราย เพื่อจะได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องว่าที่ดินนั้นเป็นที่สาธารณประโยชน์เพียงใดหรือไม่

๔. การให้ความเห็นของสภาตำบลเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์ส่วนมากจะพิจารณาแต่เพียงว่า เห็นควรให้คงไว้เป็นที่สาธารณประโยชน์ต่อไป ไม่ได้พิจารณาว่าที่ดินนั้นตามข้อเท็จจริงเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ เพียงแต่เห็นว่ามี การนำขึ้นทะเบียนไว้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ก็ถือว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ ดังนั้น ก่อนให้สภาตำบลให้ความเห็น ควรตรวจสอบหลักฐานก่อนว่ามีการสงวนหวงห้ามไว้ โดยมีหลักฐานอย่างไร เพียงใด หรือไม่ ถ้าไม่มีหลักฐานก็ควรให้สภาตำบลสอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าราษฎรเคยใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างไร มาตั้งแต่เมื่อใด อันจะถือว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่

๕. อำนาจการดูแลที่สาธารณประโยชน์ เป็นของนายอำเภอ จึงควรให้นายอำเภอให้ความเห็นทุกเรื่องก่อนที่จังหวัดจะให้ความเห็น

อย่างไรก็ตาม ในเรื่องการสอบสวนเกี่ยวกับการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการสอบสวนเกี่ยวกับการบุกรุกที่หรือทางสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๙ ด้วย

## หมวดที่ ๓

## การจัดการเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

## ๓.๑ การขอใช้ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

## ความหมาย

การขอใช้ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึง การที่ทบวงการเมืองขอเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เพื่อประโยชน์ในราชการ

## หลักกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. มาตรา ๘ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่าด้วยการถอนสภาพที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน
๒. มาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่าด้วยการนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการ
๓. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๗ กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและการอนุมัติให้ใช้ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
๔. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐ เพื่อประโยชน์ในราชการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑

## การดำเนินการ

## กรณีที่ดินสาธารณประโยชน์

## ๑. ส่วนราชการที่มีสิทธิขอใช้

ส่วนราชการที่จะมีสิทธิขอใช้ จะต้องเป็นทบวงการเมือง ตามประมวลกฎหมายที่ดินคือ เป็นหน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาคหรือราชการส่วนท้องถิ่น เช่น กระทรวง ทบวง กรม เทศบาล ฯลฯ ในกรณีที่เป็นรัฐวิสาหกิจให้ทบวงการเมืองซึ่งรัฐวิสาหกิจสังกัดอยู่เป็นผู้ขอใช้

## ๒. กิจกรรมที่ขอใช้

การขอใช้เพื่อประโยชน์ในราชการเท่านั้น เช่น กระทรวงสาธารณสุขขอใช้เพื่อสร้างโรงพยาบาลหรือสถานอนามัย ฯลฯ

### ๓. วิธีการขอใช้

ผู้ขอใช้ซึ่งเป็นทบวงการเมือง แจ้งความประสงค์ขอใช้ต่อกระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน หรือ จังหวัดท้องที่ โดยระบุสถานที่ขอใช้ (ตำบล อำเภอ จังหวัด) และประกอบด้วยเอกสารดังนี้

ก. โครงการ แผนงานและวัตถุประสงค์ในการขอใช้ที่ดิน

ข. แผนผังการใช้ที่ดิน แสดงรายละเอียด ประเภท จำนวน ขนาด กว้าง ยาว ของสิ่งก่อสร้าง

ค. ระบุตำแหน่งที่ดินที่ขอใช้ ทำรูปแผนที่แสดงขอบเขตเนื้อที่ของที่ดินทั้งหมด และระบุส่วนที่ขอใช้ให้ชัดเจน โดยใช้มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐, ๑ : ๕๐๐๐๐ หรือ ๑ : ๒๕๐๐๐๐ ตามความเหมาะสม สำหรับมาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐๐ หรือ ๑ : ๒๕๐๐๐๐ ให้แสดงค่าพิกัดจากระบบ ยู.ที.เอ็ม. และใช้แผนที่ของกรมแผนที่ทหารเป็นหลักดำเนินการในกรณีที่ดินที่ขอใช้ได้มีการออก นสล. ไปแล้วให้แสดงแนวเขตที่ขอใช้ลงในสำเนา นสล.

ง. เหตุผล ความจำเป็นที่ขอใช้ และรายละเอียดของงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ

### ๔. ขั้นตอนการสอบสวน

ก. เมื่อผู้ขอใช้แจ้งความประสงค์ขอใช้แล้ว จังหวัดต้องดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงของที่ดินสาธารณประโยชน์ว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘ วรรคสอง (๑) โดยปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ในราชการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนี้

(๑) สอบสวนประวัติความเป็นมาที่ตั้ง เขต และเนื้อที่ ของที่ดินว่า ได้สงวนหวงห้ามไว้เมื่อใด ผู้ใดประกาศสงวนหวงห้าม อาศัยกฎหมายใด มีหลักฐานหรือไม่ ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด ปัจจุบันยังใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือเลิกใช้แล้ว ถ้าเลิกใช้ได้เลิกใช้ตั้งแต่เมื่อใด เพราะเหตุใด ถ้ายังไม่ได้เลิกใช้จะมีที่ดินแปลงอื่นให้ใช้ประโยชน์ร่วมกันแทนหรือไม่

หากที่ดินที่ขอใช้เป็นหนอง บึง ให้สอบสวนว่า มีสภาพดินเขินหรือไม่ การดินเขินเกิดจากสาเหตุใด และจะสามารถปรับปรุงพัฒนาให้เป็นแหล่งน้ำตามธรรมชาติได้หรือไม่ เพียงใด ถนน ทางเดิน เกิดขึ้นอย่างไร เส้นทางเริ่มจากที่ใดถึงที่ใด ใช้ประโยชน์กันอย่างไร ที่ชายตลิ่ง ชายเลน หาดทราย ปกดินน้ำท่วมถึงทุกปีหรือไม่ เป็นระยะเวลาานานเท่าใด ราษฎรได้ใช้เป็นทางสัญจรหรือไม่ อย่างไร

(๒) ส่วนราชการผู้ขอใช้ ขอใช้มีกำหนดเวลาหรือไม่

(๓) ขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดิน (สภาตำบล เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล) ว่าจะขัดข้องอย่างไรหรือไม่ และมีความเห็นอย่างไร

(๔) ขอความเห็นของนายอำเภอ ในฐานะผู้ดูแลรักษาที่ดินสาธารณะประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๑๒๒

(๕) ให้จัดทำแผนที่แสดงเขตที่ขอใช้โดยมีมาตราส่วน แสดงเนื้อที่ข้างเคียง และสภาพที่ดิน ที่จะขอใช้ทั้งแปลง หรือบางส่วน

(๖) ประสานงานกับสำนักงานผังเมืองจังหวัด หรือหน่วยงานผังเมืองที่รับผิดชอบพื้นที่ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นด้านผังเมือง

ข. หลักเกณฑ์การพิจารณาเกี่ยวกับจำนวนเนื้อที่ที่ขอใช้ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ในราชการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ หากการขอใช้เนื้อที่มากกว่าที่กำหนดไว้ หรือใช้ประโยชน์อื่น นอกเหนือจากที่ระบุไว้ตามนัยระเบียบดังกล่าว ให้จังหวัด แต่งตั้งคณะกรรมการฯ ประกอบด้วย ปลัดจังหวัด หัวหน้าสำนักงานจังหวัด โยธาธิการจังหวัด ผังเมืองจังหวัด นายอำเภอท้องที่ที่ดินที่ขอใช้ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดร่วมตรวจสอบพิจารณาเสนอความเห็น

ค. เมื่อจังหวัดดำเนินการเสร็จแล้ว ให้สรุปสำนวนการสอบสวน พร้อมหลักฐาน เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และความเห็นของจังหวัดว่าควรอนุมัติหรือไม่ ส่งไปให้กรมที่ดิน ดำเนินการต่อไป

#### ๕. ขั้นตอนพิจารณาและอนุมัติ

ก. กรมที่ดินซึ่งได้รับมอบหมายจากกระทรวงมหาดไทยให้รับผิดชอบงาน การบริหารงานที่ดินสาธารณะประโยชน์ พิจารณาจากข้อเท็จจริงที่สอบสวนดำเนินการครบถ้วน หรือไม่ เนื้อที่ที่ขอใช้เหมาะสมกับโครงการและแผนผังแสดงรายละเอียดการใช้ที่ดินหรือไม่ มีความเห็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนหรือไม่ เมื่อหลักฐานที่จังหวัดดำเนินการครบถ้วนแล้ว อยู่ในหลักเกณฑ์ดังกล่าว จึงนำเสนอกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้อนุมัติให้ใช้ (ระเบียบกระทรวง มหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕)

ข. เมื่อกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาอนุมัติให้ส่วนราชการผู้ขอใช้ที่ดิน สาธารณประโยชน์ดังกล่าวแล้ว กรมที่ดินจะต้องแจ้งให้ผู้ขอใช้ทราบ และแจ้งให้จังหวัดท้องที่ ดำเนินการถอนสภาพตามมาตรา ๘ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

สำหรับกรณีที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ขอใช้อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน และราษฎรได้เลิกใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทำให้ที่ดินดังกล่าวถูกถอนสภาพโดยผลของพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน และเป็นอำนาจหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ที่จะดำเนินการ แต่ถ้หาก ส.ป.ก. ไม่มีความประสงค์ที่จะนำที่ดินไปปฏิรูปที่ดิน กระทรวงมหาดไทยก็สามารถที่จะอนุมัติให้ส่วนราชการผู้ขอใช้ใช้ประโยชน์ หรือดำเนินการขึ้นทะเบียนให้ส่วนราชการผู้ขอใช้ใช้ประโยชน์ในราชการได้ แต่จะต้องได้รับหนังสือยืนยันจาก ส.ป.ก. ว่าไม่ประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าวไปปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตลอดไปซึ่งขั้นตอนการดำเนินการขอใช้ก็เช่นเดียวกับการขอใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์ และเมื่อกระทรวงมหาดไทยอนุมัติให้ใช้จะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียนตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๓๓๔ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๙ เรื่อง แจ้งความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา)

#### กรณีที่ดินรกร้างว่างเปล่า

##### ๑. ส่วนราชการที่มีสิทธิขอใช้

- หลักเกณฑ์เดียวกับกรณีที่ดินสาธารณประโยชน์

##### ๒. กิจกรรมที่ขอใช้

- หลักเกณฑ์เดียวกับกรณีที่ดินสาธารณประโยชน์

##### ๓. วิธีการขอใช้

- ทบวงการเมืองแจ้งความประสงค์ต่อกรมที่ดิน หรือจังหวัดท้องที่ โดยระบุ สถานที่ขอใช้ (ตำบล อำเภอ จังหวัด) ขอบเขตและเนื้อที่ วัตถุประสงค์ โครงการ แผนงาน แผนผัง แสดงการใช้ที่ดิน และงบประมาณที่จะใช้ก่อสร้าง

##### ๔. ขั้นตอนการสอบสวน

- การดำเนินการของจังหวัดในกรณีที่ดินรกร้างว่างเปล่า จะต้องดำเนินการเช่นเดียวกับการนำที่ดินขอขึ้นทะเบียน ตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังนี้ คือ

ก. สอบสวนข้อเท็จจริงถึงสภาพของที่ดิน ว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ ต้องเป็นที่ดินซึ่งไม่มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเป็นที่รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ มีประวัติความเป็นมาอย่างไร ที่ตั้งและเนื้อที่ที่ดินแปลงนั้นโดยละเอียด

ข. ประสานงานไปยังผู้บังคับการจังหวัดทหารบก หรือหน่วยทหารที่รับผิดชอบกรณีที่ไม่ใช่จังหวัดทหารบก ซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่เพื่อพิจารณาว่าจะขัดข้องทางด้านยุทธศาสตร์หรือไม่ อย่างไร

ค. ประสานงานไปยังกรมพัฒนาที่ดิน เพื่อตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตซึ่งคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประกาศเป็นเขตป่าไม้ถาวรหรือไม่ เพียงใด

ง. ขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่เกี่ยวกับการขอใช้

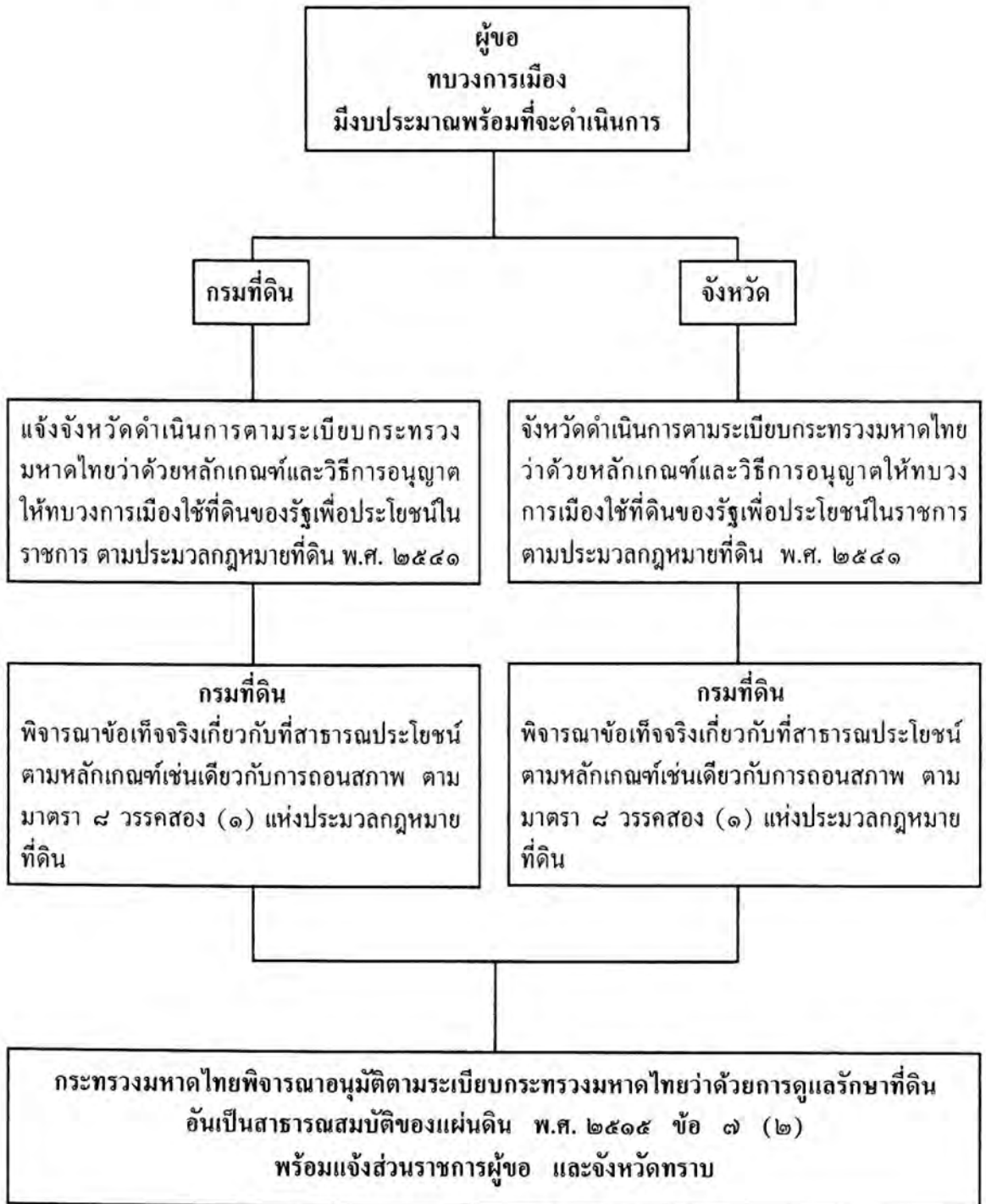
จ. ประสานงานกับสำนักงานผังเมืองจังหวัด หรือหน่วยงานผังเมืองที่รับผิดชอบพื้นที่เพื่อพิจารณาให้ความเห็นด้านผังเมือง

ฉ. พิจารณาจำนวนเนื้อที่ที่สมควรอนุมัติให้ใช้ไม่เกินตามบัญชีที่กำหนด หากเกินที่กำหนดให้ตั้งคณะกรรมการพิจารณาดำเนินการตามข้อ ๘ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว

ช. สรุปข้อเท็จจริงเสนอความเห็น ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปกรมที่ดินเพื่อพิจารณา

๕. การดำเนินการของกรมที่ดิน กรมที่ดินจะพิจารณาว่าที่ดินนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์หรือไม่ จังหวัดดำเนินการครบถ้วนตามระเบียบหรือไม่ ความจำเป็นแก่การใช้ประโยชน์ในราชการของทบวงการเมืองนั้นสมควรหรือไม่ และได้รับงบประมาณพร้อมที่จะดำเนินการแล้วหรือยัง ถ้าไม่มีข้อขัดข้องอย่างไร ก็จะดำเนินการนำความเห็นเสนอกระทรวงมหาดไทยอนุมัติให้ทบวงการเมืองนั้นใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ (ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕) แต่หากปรากฏว่าที่ดินที่ขอใช้อยู่ในจังหวัดที่คณะรัฐมนตรีกำหนดให้เป็นเมืองหลัก และวัตถุประสงค์ในการขอใช้ เพื่อเป็นที่ตั้งหน่วยงานที่เป็นหน่วยราชการระดับจังหวัด และระดับภาคหรือศูนย์ ทั้งนี้ไม่รวมกับการใช้ที่ดินของหน่วยราชการระดับท้องถิ่น สถานศึกษาต่าง ๆ ทุกระดับ สถานพยาบาล โรงพยาบาลของรัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคง กรมที่ดินจะส่งเรื่องราวการขอใช้ไปให้สำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ให้ความเห็นประกอบการพิจารณาของกระทรวงมหาดไทยด้วย เมื่อได้รับอนุมัติแล้ว กรมที่ดินจะแจ้งให้ทบวงการเมืองผู้ขอและจังหวัดทราบ และดำเนินการขึ้นทะเบียนตามมาตรา ๘ ทวิต่อไป

**ขั้นตอนการปฏิบัติงาน**  
**การขอใช้ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน**



หมายเหตุ ผู้ขอสามารถที่จะแจ้งความประสงค์ขอใช้ที่ดินต่อกรมที่ดิน หรือจังหวัดที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

## ๓.๒ การถอนสภาพที่ดิน

### ความหมาย

การถอนสภาพที่ดินหมายถึง การทำให้ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินบางประเภทพ้นจากสภาพของที่ดินประเภทนั้น ๆ โดยให้กลับมาเป็นที่รกร้างว่างเปล่า เพื่อประโยชน์ในราชการ หรือเพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชนหรือนำไปจัดหาผลประโยชน์

### กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. มาตรา ๘ ววรรคสอง (๑) และ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๔๘๗/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๐๓ เรื่อง การปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน
๓. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ในราชการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑
๔. ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๑๘๙๐๑ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชน
๕. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๓/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่อง ระเบียบการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน

### การดำเนินการ

๑. ผู้ขอถอนสภาพ จะต้องเป็นทบวงการเมืองตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอเป็นรัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนจะต้องเป็นการถอนสภาพเพื่อที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐, ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ๒. การถอนสภาพสามารถกระทำโดย

๒.๑ พระราชบัญญัติ ในกรณีที่ดินสาธารณประโยชน์นั้นพลเมืองยังใช้ประโยชน์ร่วมกันและทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนได้จัดหาที่ดินอื่นมาให้พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันแทนแล้ว

๒.๒ พระราชกฤษฎีกา ในกรณีที่ดินสาธารณประโยชน์นั้น พลเมืองได้เลิกใช้หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน และมีได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว เช่น หนองน้ำตื้นขึ้นจนหมดสภาพหนองน้ำแล้วเป็นต้น

ขั้นตอนดำเนินการถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ขั้นสอบสวน ให้จังหวัดสอบสวนดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐ เพื่อประโยชน์ในราชการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๔๘๗/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๐๓ เรื่อง การปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน และระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

(๑) สอบสวนถึงประวัติความเป็นมา สภาพ อาณาเขตและเนื้อที่ของที่ดินที่ขอถอนสภาพโดยละเอียด ราษฎรได้ใช้ประโยชน์อย่างใดร่วมกันตั้งแต่เมื่อใด มีหลักฐานอย่างไรบ้าง ปัจจุบันยังใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่หรือเลิกใช้แล้ว ถ้าเลิกใช้ได้เลิกใช้ตั้งแต่เมื่อใด เพราะเหตุใด หากราษฎรยังใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่จะต้องจัดที่ดินอื่นให้ใช้แทนก่อน และชี้แจงว่าที่ดินนั้นมีสภาพอย่างไร เนื้อที่เท่าใด อยู่ห่างไกลจากที่สาธารณะเดิมเพียงใด ประชาชนได้รับความสะดวกหรือไม่

(๒) หากที่ดินที่ขอถอนสภาพมีผู้บุกรุกให้สอบสวนว่า ผู้นั้นได้ที่ดินมาอย่างไร ครอบครอง ทำประโยชน์อย่างใด เมื่อใด ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

(๓) สั่งอำเภอท้องที่ประชุมสภาตำบล หรือองค์การปกครองท้องถิ่น และราษฎรที่เคยใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อฟังความเห็น ว่า ถ้าถอนสภาพที่ดินดังกล่าวจะขัดข้องและได้รับความเดือดร้อนหรือไม่สะดวกอย่างไรหรือไม่ เพราะเหตุใด อำเภอในฐานะผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่สาธารณประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ มีความเห็นอย่างไร

(๔) พิจารณาจำนวนเนื้อที่ให้ถอนสภาพเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ โดยดำเนินการตามที่กำหนดไว้ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวไว้ข้างต้น (หากดำเนินการไว้ในชั้นขอใช้แล้ว ในชั้นถอนสภาพไม่ต้องดำเนินการอีก) พร้อมให้จัดทำแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ขอถอนสภาพไปให้พิจารณา

(๕) จัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพตามหลักวิชาการแผนที่ โดยใช้มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ๑ : ๕๐,๐๐๐ หรือ ๑ : ๒๕๐,๐๐๐ (ตามนัยหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๒๐๔/ว ๒๙ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การส่งเรื่องไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา) สำหรับการใช้แผนที่มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ หรือ ๑ : ๒๕๐,๐๐๐ ให้ใช้พิกัดระบบค่าภูมิศาสตร์ หรือระบบ ยู ที เอ็ม. ในแผนที่ให้แสดงเขตที่ดินข้างเคียงและที่ดินที่จะถอนสภาพทั้งแปลง หากเป็นการถอนสภาพบางส่วนให้ขีดเขตส่วนที่จะถอนสภาพโดยระบุเนื้อที่ที่ถอนสภาพ และที่คงเหลือเป็นที่สาธารณประโยชน์ให้ชัดเจน หากข้างเคียงของที่ดินสาธารณประโยชน์ติดทางหลวงแผ่นดิน ให้ระบุหมายเลขทางหลวง และ

เส้นทางว่าไปอำเภออะไรที่อยู่ถัดไป กรณีข้างเคียงติดถนนหรือทางสาธารณะให้ระบุว่าเป็นทางลาดยางหรือทางลูกรัง แต่ละเส้นทางให้ระบุว่าเป็นบ้าน หรือตำบลอะไรที่อยู่ถัดไป หากบริเวณใกล้เคียงของที่ดินที่ถอนสภาพมีสถานที่สำคัญ เช่น วัด มัสยิด โรงเรียน หรือสถานที่ราชการ ให้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของสถานที่ดังกล่าวลงในแผนที่เพื่อเป็นจุดยึดโยง (ทั้งนี้เป็นไปตามข้อทักท้วงของคณะกรรมการกฤษฎีกา)

(๖) ส่งแผนที่ภูมิประเทศของกรมแผนที่ทหาร มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ แสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินสาธารณประโยชน์ดังกล่าวเพื่อตรวจและพิจารณาด้านผังเมือง

(๗) กรณีถอนสภาพเพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชนจะต้องนำเสนอคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณา (มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ เรื่อง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเกี่ยวกับการถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชน จะต้องสอบสวนข้อมูลเพิ่มเติมตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๑/ว ๑๘๙๐๑ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชน

(๘) กรณีถอนสภาพเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ จะต้องจัดทำแผนผังและโครงการจัดหาผลประโยชน์ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๓/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่อง ระเบียบการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๙) เมื่อจังหวัดได้ดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้นเสร็จแล้ว ให้ส่งหลักฐานการสอบสวนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง พร้อมความเห็นว่าจะสมควรสงวนที่ดินดังกล่าวไว้ตามสภาพเดิม หรือสมควรถอนสภาพ ด้วยเหตุผลอย่างไร ไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการ

**ขั้นพิจารณา** กรมที่ดินจะตรวจเรื่องที่ยังจังหวัดส่งมาว่าได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวครบถ้วนหรือไม่ จำนวนเนื้อที่ที่ขอถอนสภาพมากเกินความจำเป็นหรือไม่ ราษฎร สภาตำบล องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อำเภอ และจังหวัดมีความเห็นอย่างไร หากปรากฏข้อมูลเพิ่มเติมว่า

(๑) ที่ดินขอถอนสภาพมีสภาพเป็นแม่น้ำ ลำคลอง บึง ที่ประชาชนใช้สัญจรหรือใช้ประโยชน์ร่วมกัน จะต้องประสานงานไปเจ้าท่าเพื่อพิจารณาตามมาตรา ๑๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖

(๒) ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินใช้บังคับ ย่อมมีผลเป็นการถอนสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าว โดยมีต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เพื่อใช้ในการจัดรูปที่ดินตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗

(๓) ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับ ย่อมมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าว โดยมีต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

(๔) ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตที่มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมส่งออกหรือในเขตอุตสาหกรรมส่งออกที่มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงสภาพสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้วให้พระราชกฤษฎีกานั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยมีต้องมีการถอนสภาพหรือโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตามมาตรา ๓๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อการนิคมฯ ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

หากไม่ปรากฏข้อมูลเพิ่มเติมและจังหวัดได้ดำเนินการตามระเบียบขั้นตอนการถอนสภาพแล้ว กรมที่ดินจะดำเนินการต่อไป ดังนี้

(๑) ประสานไปยังกรมการผังเมืองเพื่อขอทราบว่าการถอนสภาพที่ดินดังกล่าวจะมีข้อขัดข้องทางด้านผังเมืองเพียงใดหรือไม่

(๒) ประสานงานไปยังกรมการปกครองเพื่อตรวจสอบชื่อตำบล อำเภอ และจังหวัดให้เป็นที่ถูกต้องแน่นอนเสียก่อน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๐๗

(๓) เมื่อกรมการผังเมืองแจ้งไม่ขัดข้อง และกรมการปกครองแจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบแล้ว กรณีถอนสภาพเพื่อนำไปจัดให้แก่ประชาชนหรือจัดหาผลประโยชน์ จะต้องเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ ซึ่งจะต้องสรุปข้อเท็จจริง พร้อมความเห็นเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยสั่งการให้นำเสนอคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณา

(๔) เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีมติเห็นชอบให้ดำเนินการได้ หรือกรณีที่ไม่ต้องนำเสนอคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณา กรมที่ดินจะยกร่างพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้วแต่กรณี พร้อมบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างฯ และแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ทำบันทึกสรุปข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเห็นเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณานำเสนอคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย พิจารณาร่างกฎหมายดังกล่าว การส่งเรื่องให้คณะกรรมการดังกล่าวจะต้องส่งร่างพระราชบัญญัติ หรือร่างพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพ

บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างฯ แผนที่ย้ายร่างฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๒๕ ชุด ไปยังฝ่ายเลขานุการฯ ภายในกำหนดเวลาที่แจ้ง และผู้ที่จะไปชี้แจงรายละเอียดต่อ คณะกรรมการฯ จะต้องเป็นข้าราชการที่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าผู้อำนวยการกอง (ตามหนังสือ กระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๒๑๑/ว ๑๕๗ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๕)

(๕) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบแล้ว หากเป็นร่างพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพฯ จะสั่งให้ดำเนินการต่อไปโดยไม่ต้องนำเสนอ ที่ประชุมกระทรวงมหาดไทยพิจารณา เพียงแต่เสนอเพื่อทราบ หากเป็นร่างพระราชบัญญัติฯ จะต้องทำบันทึกสรุปข้อเท็จจริงและความเห็นเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยเพื่อนำเสนอ ที่ประชุมกระทรวงมหาดไทย การส่งเรื่องเข้าที่ประชุมกระทรวงมหาดไทยจะต้องส่งร่าง พระราชบัญญัติฯ บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างฯ แผนที่ย้ายร่างดังกล่าว และ เอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๖๕ ชุด ให้ฝ่ายเลขฯ และผู้ที่จะไปชี้แจงให้ข้อมูลต่อที่ประชุม กระทรวงจะต้องเป็นข้าราชการระดับสูงของส่วนราชการนั้น ซึ่งดำรงตำแหน่งอธิบดีหรือเทียบเท่า ขึ้นไป เว้นแต่กรณีจำเป็นก็ให้พิจารณามอบหมายให้ผู้ดำรงตำแหน่งที่ไม่ต่ำกว่ารองอธิบดี หรือตำแหน่งที่เทียบเท่าเป็นผู้ไปชี้แจง (ตามหนังสือสำนักงานเลขานุการรัฐมนตรีกระทรวง มหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๑๐๒/๘๘๘๕ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๓๖)

(๖) เรื่องที่ผ่านการเห็นชอบของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวง มหาดไทย และหรือที่ประชุมกระทรวงมหาดไทยแล้ว ให้บันทึกสรุปเรื่องเรียนปลัดกระทรวง มหาดไทย นำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาลงนามในหนังสือเรียนเลขาธิการ คณะรัฐมนตรี เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา เมื่อรัฐมนตรีลงนามแล้วส่วนราชการเจ้าของ เรื่องจะต้องส่งหนังสือดังกล่าว พร้อมร่างพระราชบัญญัติหรือร่างพระราชกฤษฎีกา บันทึก หลักการและเหตุผลประกอบร่างฯ แผนที่ย้ายร่างฯ และบันทึกวิเคราะห์สรุปร่างดังกล่าว จำนวน ๑๔๐ ชุด ไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ภายใน ๓ วัน นับแต่วันที่ออกเลขหนังสือ

(๗) เรื่องที่ได้บรรจุเข้าวาระการประชุมคณะรัฐมนตรีแล้ว ส่วนราชการเจ้าของเรื่องจะ ต้องจัดทำคำชี้แจงที่ประชุมคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑๐ ชุด และแจ้งรายชื่อเจ้าหน้าที่ชั้นผู้ใหญ่ ซึ่งดำรงตำแหน่งไม่ต่ำกว่ารองอธิบดีหรือเทียบเท่า (ตามหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๒๐๒/ว ๘๗ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๓๖) ที่จะไปชี้แจงให้รายละเอียด ณ ห้องประชุมคณะรัฐมนตรี และชี้แจงรายละเอียดแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นการ ล่วงหน้า ให้สำนักงานเลขานุการรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย ภายในวันศุกร์ก่อนที่จะมีการ ประชุมคณะรัฐมนตรีในวันอังคาร หลังจากทีเรื่องผ่านการพิจารณาของที่ประชุมคณะรัฐมนตรีแล้ว สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อ

วันที่..... อนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติหรือร่างพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดินฯ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา แล้วดำเนินการต่อไปได้

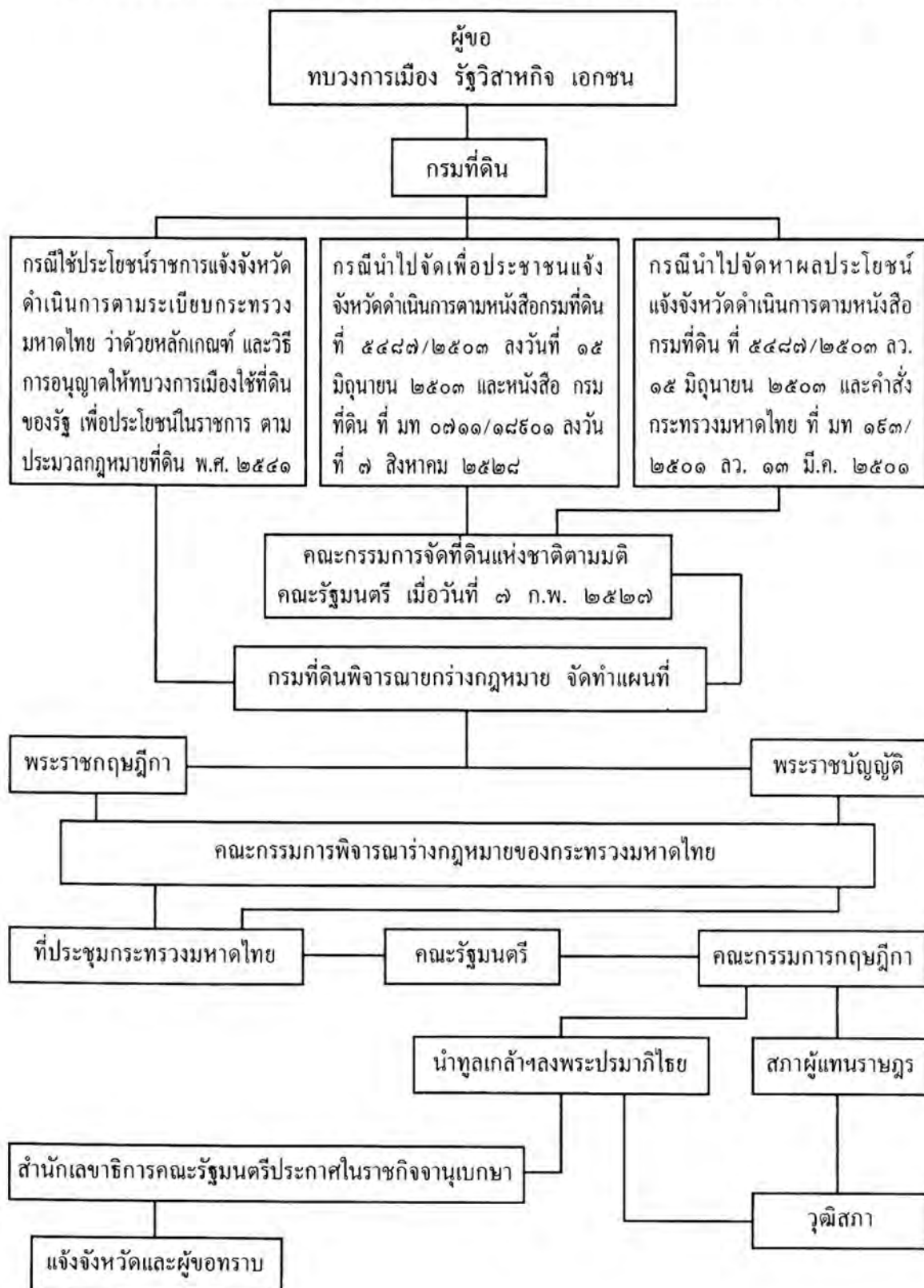
(๘) สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกากำหนดจะประชุมเพื่อพิจารณาร่างกฎหมายดังกล่าววันใด จะแจ้งให้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) จัดเจ้าหน้าที่ไปร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดต่อคณะกรรมการกฤษฎีกาทุกครั้ง

(๙) ร่างกฎหมายที่ผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว หากเป็นร่างพระราชกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยจัดส่งแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จำนวน ๕,๘๐๐ ฉบับ (ไม่แน่อนสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะแจ้งให้ทราบเป็นปี ๆ) ไปเพื่อนำลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา หากเป็นร่างพระราชบัญญัติจะแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยจัดส่งร่างพระราชบัญญัติบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่าง และแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติ จำนวน ๒,๘๐๐ ฉบับ ไปเพื่อนำเสนอเข้าที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ร่างพระราชบัญญัติที่ผ่านการเห็นชอบจากสภาผู้แทนราษฎรแล้ว จะต้องส่งให้ที่วุฒิสภาพิจารณาในการประชุมพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวของสภาผู้แทนราษฎร และวุฒิสภา กรมที่ดิน ต้องจัดเจ้าหน้าที่ชั้นผู้ใหญ่ซึ่งดำรงตำแหน่งไม่ต่ำกว่ารองอธิบดีไปคอยชี้แจงให้ข้อมูลแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในที่ประชุมดังกล่าวทุกครั้ง เมื่อร่างพระราชบัญญัติฯ ได้ผ่านการเห็นชอบจากที่ประชุมวุฒิสภาแล้ว สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยจัดส่งแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติ จำนวน ๕,๘๐๐ ฉบับ (ไม่แน่อนสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะแจ้งให้ทราบเป็นปี ๆ) ไปเพื่อนำลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๑๐) กรมที่ดินจะทำหนังสือถึงเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อส่งแผนที่ดังกล่าว เมื่อร่างพระราชบัญญัติหรือร่างพระราชกฤษฎีกานำประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบ

(๑๑) กรมที่ดินจะแจ้งจังหวัดทราบและจำหน่ายทะเบียนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ในราชการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๑๓ พร้อมแจ้งให้หน่วยงานที่ขอถอนสภาพทราบ กรณีถอนสภาพเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสถานที่ราชการจะต้องแจ้งให้กรมธนารักษ์ทราบ (ตามหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๔๐๗/๖๖๔๘ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๓๖) หากเป็นกรณีถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐, ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องดำเนินการให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศมอบหมายให้ทบวงการเมืองจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

## ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การโอนสภาพที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน



### ๓.๓ การโอนแลกเปลี่ยนที่ดินสาธารณประโยชน์

#### ความหมาย

การแลกเปลี่ยนที่ดินสาธารณประโยชน์หมายถึง ที่ดินนั้นพลเมืองยังใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่ แต่ทว่าการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนมีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้น และได้จัดหาที่ดินให้พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันแทนแล้ว ขอให้โอนที่สาธารณประโยชน์แปลงนั้นให้แก่ตนเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยน ซึ่งจะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติโอนแลกเปลี่ยนตามมาตรา ๘ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

#### กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- มาตรา ๘ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๔๘๗/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๐๓ เรื่อง การปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน

#### การดำเนินการ

**ขั้นสอบสวน** นอกจากจะดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่ ๕๔๘๗/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๐๓ เรื่อง การปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่นเดียวกับเรื่องการถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์แล้วยังจะต้องพิจารณาถึงผลดีหรือผลเสียที่รัฐและประชาชนจะได้รับจากการแลกเปลี่ยน ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ นว ๑๒๕๗/๖/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๐๑ เรื่อง การปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน ข้อ ๑ และประสานงานกับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรในท้องที่เพื่อพิจารณาและให้ความเห็น ตามความเห็นของที่ประชุมกระทรวงมหาดไทยครั้งที่ ๒๑/๒๕๒๗ เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๒๗ ด้วย

**ขั้นพิจารณา** กรมที่ดินจะตรวจเรื่องที่จังหวัดส่งมาว่าได้ดำเนินการตามขั้นตอนการสอบสวนครบถ้วนหรือไม่ จำนวนเนื้อที่ดินและราคาประเมินของที่ดินที่จะแลกเปลี่ยนกัน ผลดีผลเสียข้อได้เปรียบเสียเปรียบที่ทางราชการและราษฎรจะได้รับ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรในท้องที่มีความเห็นอย่างไร ราษฎร สภาตำบล อำเภอ และจังหวัดมีความเห็นอย่างไร หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแลกเปลี่ยนที่ดินได้จะดำเนินการดังนี้

(๑) ประสานงานไปยังกรมการผังเมืองเพื่อขอทราบว่าการโอนแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวจะมีข้อขัดข้องทางด้านผังเมืองเพียงใดหรือไม่

(๒) ประสานงานไปยังกรมการปกครองเพื่อตรวจสอบชื่อตำบล อำเภอ และจังหวัด ให้เป็นที่ถูกต้องแน่นอนเสียก่อน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๐๗

(๓) ยกร่างพระราชบัญญัติโอนแลกเปลี่ยนที่ดิน บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างฯ และแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติฯ สรุปข้อเท็จจริง ขอกฎหมาย และความเห็นเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาเสนอคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว

(๔) เมื่อคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ก็ให้นำเสนอที่ประชุมกระทรวงมหาดไทยพิจารณาต่อไป

(๕) เมื่อที่ประชุมกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ให้สรุปเรื่องเรียนปลัดกระทรวงมหาดไทยนำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาลงนามในหนังสือเรียนเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา

(๖) สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะนำเรื่องเสนอนายกรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบหลักการร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา ก่อนแล้วจึงนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา

(๗) ร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบแล้ว สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะนำเสนอสภาผู้แทนราษฎร และรัฐสภา พิจารณาต่อไป

(๘) การส่งร่างพระราชบัญญัติ บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างและแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติให้คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ที่ประชุมกระทรวงมหาดไทย คณะรัฐมนตรีและสภาผู้แทนราษฎร จำนวนเอกสารที่ส่งเป็นไปตามที่กล่าวไว้ในเรื่องการถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์ และเจ้าหน้าที่ที่จะไปชี้แจงข้อเท็จจริงต่อที่ประชุมดังกล่าวเป็นไปตามที่กล่าวไว้ในเรื่องการถอนสภาพเช่นกัน

(๙) ร่างพระราชบัญญัติที่ได้รับความเห็นชอบจากสภาผู้แทนราษฎรและวุฒิสภาแล้ว สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยจัดส่งแผนที่จำนวน ๖,๗๐๐ ฉบับเพื่อนำลงราชกิจจานุเบกษา

(๑๐) ร่างพระราชบัญญัติที่ได้นำขึ้นทูลเกล้าฯ ถวาย เมื่อทรงลงพระปรมาภิไธยแล้ว สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจะนำลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบ

(๑๑) กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดทราบต่อไป

### ๓.๔ การนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียน เพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการ

#### ความหมาย

การนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียน หมายถึง การที่ทบวงการเมืองขอนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียนเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการโดยจัดให้มีแผนที่แสดงขอบเขตที่ดินที่ส่วนราชการต่าง ๆ ใช้อ้อยู่ประกาศให้ประชาชนทราบแนวเขตที่ดินของส่วนราชการนั้น ๆ เพื่อเป็นการป้องกันข้อพิพาทเรื่องแนวเขตของที่ดินในอนาคต

#### หลักกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. มาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่าด้วยการนำที่ดินของรัฐขึ้นทะเบียน เพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการ

๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๒๕ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๓

๓. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ในทางราชการ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑

#### การดำเนินการ

๑. ที่ดินที่จะจัดขึ้นทะเบียนได้ คือ

๑.๑ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง (ที่รกร้างว่างเปล่า)

๑.๒ ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันได้ถอนสภาพตามมาตรา ๘ (๑) แห่งประมวล

กฎหมายที่ดินแล้ว

อำนาจในการจัดขึ้นทะเบียนเป็นของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๒. ทบวงการเมืองที่ประสงค์จะใช้ที่ดินของรัฐแห่งใดเพื่อประโยชน์ในราชการจะต้องดำเนินการยื่นหนังสือต่อกรมที่ดิน หรือจังหวัดท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมเอกสารหลักฐานดังนี้

๒.๑ โครงการขอใช้ที่ดิน

๒.๒ แผนผังการใช้ที่ดิน

๒.๓ เหตุผลความจำเป็นที่ขอใช้และรายละเอียดของงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ

๒.๔ ริงวัดทำแผนที่ที่ดินที่จะขอขึ้นทะเบียน

ก. ขนาดของแผนที่ ควรใช้ขนาดให้พอเหมาะที่จะนำลงในราชกิจจานุเบกษา เช่นเดียวกับการถอนสภาพ

ข. ถ้ามีบุคคลหรือทบวงการเมืองครอบครองทำประโยชน์อยู่ในที่นั้นแล้ว ก็ให้แสดงรายการนั้น ๆ ลงในแผนที่ด้วย

### ๓. การดำเนินการทางจังหวัด

(๑) สอบสวนให้ทราบถึงประวัติความเป็นมา ที่ตั้ง เขตและเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้นโดยละเอียดว่า เป็นที่ดินประเภทใด

(๒) ประกาศเขตที่ดินที่จะนำขึ้นทะเบียนเป็นของทบวงการเมืองให้หน่วยราชการและประชาชนทราบ มีกำหนด ๓๐ วัน ถ้ามีผู้โต้แย้งคัดค้าน ให้สอบสวนให้ปรากฏในสำนวนด้วย

(๓) ตรวจสอบว่า ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตซึ่งคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน ประกาศเป็นเขตป่าไม้ถาวรหรือไม่ เพียงใด

(๔) ประสานงานไปยังผู้บังคับการจังหวัดทหารบก หรือหน่วยทหารที่รับผิดชอบกรณีที่ไม่ใช่จังหวัดทหารบกซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อพิจารณาว่าจะขัดข้องในด้านยุทธศาสตร์หรือไม่เพียงใด

(๕) ตรวจสอบว่า มีผู้ครอบครองทำประโยชน์อย่างไร ในบริเวณที่ดินตอนใด เป็นการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ถ้ามีผู้ครอบครองให้แสดงให้ปรากฏในแผนที่ด้วย

(๖) ขอรทราบความเห็นองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

(๗) ส่งผลการสอบสวน แผนที่ และสำเนาประกาศเขตที่ดินที่จะนำขึ้นทะเบียน พร้อมทั้งชี้แจงความเห็นไปยังกรมที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณา

(๘) หลักเกณฑ์การพิจารณาเกี่ยวกับจำนวนเนื้อที่ที่ขอขึ้นทะเบียน ให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการขอใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์

### ๔. การพิจารณาให้ขึ้นทะเบียน

เมื่อกรมที่ดินได้รับแจ้งจากจังหวัดแล้ว จะพิจารณาว่าที่ดินนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะให้ขึ้นทะเบียนได้เพียงใด หรือไม่ ถ้าไม่มีข้อขัดข้องอย่างไร ก็จะพิจารณาถึงความจำเป็นแก่การใช้ประโยชน์ในราชการของทบวงการเมืองนั้น ว่าสมควรจะให้นำที่ดินขึ้นทะเบียนเพียงใด แล้วจะยกร่างประกาศ พร้อมทั้งจัดทำแผนที่ท้ายประกาศเสนอกระทรวงมหาดไทยเพื่อนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณา เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวพิจารณาเห็นชอบแล้ว กรมที่ดินทำความเห็นเสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาลงนามในประกาศตามที่รัฐมนตรีเห็นสมควร พร้อมทั้งส่งประกาศและแผนที่ จำนวน ๒,๘๐๐ แผ่น ให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

การดำเนินการหลังจากประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) จังหวัดและกรมที่ดินจัดทำทะเบียนการครอบครองที่ดินไว้เป็นหลักฐานตามแบบทำทะเบียนกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐ เพื่อประโยชน์ในราชการตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑

(๒) แจ้งจังหวัดปิดประกาศที่ศาลากลางจังหวัดกับที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอในท้องที่นั้น พร้อมทั้งแจ้งส่วนราชการผู้ขอ

(๓) นำรูปแผนที่ลงระวาง ถ้าที่ดินที่ขึ้นทะเบียนอยู่ในบริเวณที่มีระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนด หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อออก น.ส. ๓ ก. หรือระวางแผนที่ทางอากาศอยู่แล้ว ต้องนำรูปแผนที่ที่ดินนั้นลงระวางด้วย

(๔) ทำแผ่นป้ายและปักหลักเขตไว้ในที่ดินให้ราษฎรทราบ

ค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการดำเนินการในเรื่องนี้ ถ้าเป็นกิจการของทบวงการเมืองใด ให้จ่ายจากงบประมาณของทบวงการเมืองนั้น

#### การขอขึ้นทะเบียนกรณีที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน

เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินในท้องที่ใดแล้ว ย่อมมีผลทำให้ที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ราษฎรได้เลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ถูกถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยผลของพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ และเป็นอำนาจหน้าที่ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ที่จะดำเนินการตามกฎหมาย แต่หาก ส.ป.ก. ไม่มีความประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน กระทรวงมหาดไทยก็สามารถดำเนินการขึ้นทะเบียนให้ส่วนราชการใช้ประโยชน์ในราชการเมื่อได้รับการยืนยันจาก ส.ป.ก. ว่า ไม่ประสงค์จะใช้ที่ดินที่ถูกถอนสภาพเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตลอดไป ตามกฎหมายที่กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของกระทรวงมหาดไทย (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนมาก ที่ นร ๐๖๐๑/๑๘๖ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ เวียนโดยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๓๓๔ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๙)



### ๓.๕ การขออนุญาตตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

#### ความหมาย

การขออนุญาตตามมาตรา ๕ หมายถึง การขออนุญาตเข้าไปยึดถือครอบครองและ หรือนำทรัพยากรในที่ดินของรัฐ ซึ่งตนเองมิได้มีสิทธิครอบครองไปใช้โดยเสียค่าตอบแทนให้แก่รัฐ ใน ๓ กรณี คือ

(๑) เข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่อสร้าง หรือเผาป่า

(๒) ทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลาย หรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา หรือ

(๓) ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน

#### กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินของรัฐ

- กฎกระทรวงฉบับที่ ๗๗ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติแรม พ.ศ. ๒๕๑๐ ว่าด้วยการกำหนดให้หินทุกชนิดเป็นแรชนิดหินประดับ หรือแรชนิดหินอุตสาหกรรม

- ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ว่าด้วยการกำหนด บริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๕ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาต ตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕

#### บริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้าม

บริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้าม ได้แก่ บริเวณดังต่อไปนี้ ทุกแห่ง ทุกจังหวัด

(๑) บริเวณที่เขาหรือภูเขา และปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร

(๒) บริเวณแม่น้ำและลำคลอง

(๓) ที่ดินของรัฐ นอกจาก (๑) และ (๒) ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง เฉพาะ บริเวณที่เป็นที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการอนุญาตตามความในมาตรา ๕

กระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่ง ที่ ๑๐๙/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๘ แต่งตั้ง พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการอนุญาตตามความในมาตรา ๕ ดังนี้

๑. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับการอนุญาตระเบิดและย่อยหิน การขุดตักดินลูกรัง หรือหินผุ ในบริเวณที่เขาหรือภูเขา และปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา

๔๐ เมตร ที่รัฐมนตรียังมีได้ประกาศกำหนดพื้นที่นั้นให้เป็นแหล่งหินปูนหรือดินลูกรัง หรือหินผุ เพื่อการก่อสร้าง

๒. ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตท้องที่จังหวัด สำหรับการอนุญาต ดังนี้

(๑) การระเบิดและย่อยหิน การขุดตัดดินลูกรังหรือหินผุ ในบริเวณที่รัฐมนตรีได้ประกาศกำหนดพื้นที่นั้น เป็นแหล่งหินปูนหรือดินลูกรัง หรือหินผุ เพื่อการก่อสร้าง และในพื้นที่นอกเขตเขาหรือภูเขาและปริมหลรอบที่เขา หรือภูเขา ๔๐ เมตร

(๒) การขุดหรือตัดทราย การเก็บหินลอย การทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน

(๓) การเข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่อสร้างหรือเผาป่า

(๔) การต่ออายุใบอนุญาต กรณีที่อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัดได้อนุญาตไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๗๗๕๙ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๘)

อำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินในการอนุญาตตามมาตรา ๕

ภายหลังที่กระทรวงอุตสาหกรรมได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗๗ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติแร่ พ.ศ. ๒๕๑๐ กำหนดให้หินทุกชนิดเป็นแรชนิดหินประดับหรือแรชนิดหินอุตสาหกรรม มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๙ ทำให้การประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตหินเพื่อการก่อสร้างทั้งหมดตกอยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติแร่ พ.ศ. ๒๕๑๐ ภายใต้การกำกับดูแลของกรมทรัพยากรธรณี อำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินในการอนุญาตตามมาตรา ๙ คงเหลือเฉพาะการอนุญาตขุดดินลูกรัง หรือหินผุในบริเวณที่เขาหรือภูเขาและปริมหลรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร เท่านั้น

ในระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้กำหนดความหมายของคำที่เกี่ยวข้องไว้ ดังนี้

๑. “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขออนุญาตประกอบกิจการตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. “คณะกรรมการประจำจังหวัด” หมายความว่า คณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขออนุญาตประกอบกิจการตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประจำจังหวัด

๓. “แหล่งหินหรือดินลูกรัง” หมายความว่า บริเวณที่ทางราชการกำหนดไว้เป็นพื้นที่ดำเนินการระเบิดและย่อยหิน หรือขุดดินลูกรัง

## หลักเกณฑ์และวิธีการ

หลักเกณฑ์และวิธีการในการขออนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๖๕๘๘ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๓๕) สรุปได้ดังนี้

### ๑. การยื่นคำขอ และดำเนินการ

#### ๑.๑ การยื่นคำขอ

(๑) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ทด. ๖๔ พร้อมแผนที่สังเขปต่อนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่

(๒) แผนที่สังเขปตามข้อ (๑) ต้องแสดงว่าในรัศมี ๕๐๐ เมตร มีถาวรวัตถุ หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือพืชพันธุ์ไม้ หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างใดบ้างหรือไม่

(๓) กรณีพื้นที่ที่ขออนุญาตอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี ผู้ขอต้องแนบหลักฐานการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตป่าของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

#### ๑.๒ การดำเนินการของอำเภอ

(๑) ให้ตรวจคำขอและแผนที่ว่ามีรายการและจำนวนครบถ้วนหรือไม่ เมื่อไม่มีข้อบกพร่องให้ลงบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.ด. ๑๔)

(๒) เมื่อรับคำขอและลงบัญชีแล้ว ให้ดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริง วัตถุประสงค์และเหตุผลที่ขออนุญาตโดยละเอียดตามแบบ ท.ด. ๖๖

(๓) ให้นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือ ผู้ได้รับมอบหมายออกไปชั้นสูตรสอบสวน โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๖๗

(๔) ให้ช่างรังวัดทำการรังวัดที่ดิน ถ้าอำเภอหรือกิ่งอำเภอไม่สามารถ ดำเนินการรังวัดได้ ให้เสนอเรื่องไปยังจังหวัดเพื่อส่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจัดช่างรังวัดออกไป ทำการรังวัดเป็นกรณีพิเศษ

(๕) ให้ผู้ขอมีหน้าที่ออกค่าใช้จ่าย นำทำการรังวัด และนำเจ้าหน้าที่ของ หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องในภูมิภาคไปทำการตรวจสอบพื้นที่ตามกำหนดวันนัดรังวัด

(๖) การรังวัด และทำแผนที่ตามข้อ (๓) ให้ปฏิบัติดังนี้

๑) กรณีมีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือระวาง รูปถ่ายทางอากาศเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ให้ทำการรังวัด

กำหนดตำแหน่งลงในรูปถ่ายทางอากาศและจำลองจากรูปแผนที่ดังกล่าวมาใช้ได้ แต่ต้องวัดระยะโดยรอบแปลงไว้ ตรวจสอบและคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วน

๒) กรณีไม่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศและระวางรูปถ่ายทางอากาศตามข้อ ๑) ให้ทำการรังวัดเฉพาะแปลง และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ แสดงตำแหน่งถาวรวัตถุหรือสิ่งสำคัญอย่างอื่นในรัศมีห้าร้อยเมตร โดยระบุว่า ถาวรวัตถุหรือสิ่งสำคัญนั้นอยู่ห่างจากที่ดินที่ขออนุญาตเป็นระยะเท่าใด ให้ปรากฏในแผนที่ด้วย

๓) ทุกมุมเขตที่ดินที่ขออนุญาต ให้ผู้ขอปักหลักคอนกรีตหรือหลักไม้แก่นให้มีความคงทนตลอดอายุการอนุญาต โดยให้ปักสูงจากพื้นที่ดินประมาณห้าสิบเซนติเมตร ทาสีแดง และให้เห็นได้ง่าย

กรณีมุมเขตที่ดินที่ขออนุญาตไม่อาจปักหลักได้ ให้ปักหลักพยานตามระเบียบโดยอนุโลม

๔) ให้ช่างรังวัดลงที่หมายรูปแผนที่ที่ดินที่ขออนุญาตและเส้นทางที่ใช้ลำเลียงออกสู่ทางหลวงในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ และให้แสดงรายละเอียดในแผนที่ด้วย ดังนี้

ก. ชื่อ หมายเลขชุด และหมายเลขระวางแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐

ข. ตารางเส้นกริดและค่าพิกัดฉากระบบ ยู ที เอ็ม (จากขอบระวางแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐)

ค. ที่ดินที่ตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด ในรัศมีห้าร้อยเมตร มีสิ่งปลูกสร้าง ถาวรวัตถุ วัตถุ สำนักสงฆ์ โบราณสถาน โบราณวัตถุ ปุชนียสถาน ถ้ำ ทางสาธารณประโยชน์ หรือสิ่งอื่นใด ในลักษณะคล้ายคลึงกับที่กล่าวหรือไม่

ง. ห่างจากทางหลวงสายประธานเท่าใด

จ. อยู่ในพื้นที่ที่มีการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือไม่

ฉ. ลงลายมือชื่อผู้ขออนุญาตและช่างรังวัดรับรองว่า แผนที่นั้นถูกต้องตรงกับความจริงและตรงกับความประสงค์ตามคำขออนุญาต

(๗) ในการออกไปชั้นสุตรสอบสวนยังที่ดินที่ขออนุญาต ให้เก็บตัวอย่างดินจากจุดต่าง ๆ ที่อาจมองเห็นได้ว่า มีลักษณะแตกต่างกันและอยู่ห่างกันตามสมควร ภายในเขตที่ขออนุญาต รวมถึงจุด ให้เจ้าหน้าที่ผู้ชั้นสุตรสอบสวนแสดงจุดที่เก็บดินให้ปรากฏในรูปแผนที่ และ

ทำหลักฐานรับรองว่า เป็นดินที่เก็บจากจุดที่เก็บดินในรูปแผนที่นั้น ดินแต่ละจุดมีน้ำหนักไม่น้อยกว่าครึ่งกิโลกรัม แล้วบรรจุหีบห่อส่งให้กรมทรัพยากรธรณีตรวจวิเคราะห์ ถ้าเป็นกรณีการอนุญาตอยู่ในอำนาจของอธิบดีกรมที่ดิน ให้ระบุในหนังสือนำเสนอด้วยว่าขอให้กรมทรัพยากรธรณีแจ้งผลการตรวจวิเคราะห์ให้กรมที่ดินทราบโดยตรง

(๘) เมื่อได้มีการชันสูตรสอบสวนแล้ว ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอประกาศตามแบบ ท.ต. ๒๕ โดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการกำหนด และบริเวณที่ดินที่ขออนุญาต มีกำหนดสามสิบวัน ไม่ว่าจะผู้คัดค้านหรือไม่ เมื่อครบกำหนดแล้วให้เสนอความเห็นพร้อมเหตุผลว่าสมควรจะอนุญาตหรือไม่ หรือสมควรจะอนุญาตภายในเขตกว้างยาวเนื้อที่เท่าใด พร้อมส่งเรื่องไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดภายในเจ็ดวัน

การดำเนินการของอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จ และส่งจังหวัดภายในเจ็ดสิบห้าวันนับแต่วันรับคำขอ

เอกสารเรื่องราวการขอและการดำเนินการ (ยกเว้นการเก็บตัวอย่างดิน) ให้จัดทำสามสิบสองชุด

กรณีการอนุญาตอยู่ในอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัด เอกสารเรื่องราวการขอและการดำเนินการให้จัดทำสิบห้าชุด

เนื่องจากปัจจุบันมีราษฎรร้องเรียนเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการตามมาตรา ๙ เป็นจำนวนมาก คณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขออนุญาตประกอบกิจการตามมาตรา ๙ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ให้เรื่องขออนุญาตตามมาตรา ๙ ผ่านความเห็นชอบขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นก่อนทุกราย (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๒๕๙ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๓๙)

### ๑.๓ การดำเนินการของจังหวัด

(๑) กรณีการอนุญาตอยู่ในอำนาจของอธิบดีกรมที่ดิน เมื่อจังหวัดได้รับเรื่องราวจากอำเภอ หรือกิ่งอำเภอแล้วให้ตรวจสอบ หากปรากฏว่า การดำเนินการของอำเภอหรือกิ่งอำเภอถูกต้องตามระเบียบแล้ว ให้จังหวัดส่งเรื่องราวให้หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องในภูมิภาคแห่งละหนึ่งชุด เพื่อตรวจสอบแจ้งหน่วยอื่นและส่งเรื่องที่เหลือทั้งหมดพร้อมความเห็นไปกรมที่ดินภายในสิบห้าวัน

(๒) กรณีการอนุญาตอยู่ในอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัด เมื่อจังหวัดได้รับเรื่องราวจากอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ และตรวจสอบแล้วเห็นว่า การดำเนินการของอำเภอหรือกิ่งอำเภอได้ดำเนินการถูกต้องแล้ว ให้จังหวัดดำเนินการดังนี้

## ๑) ประสานงานกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

ก. สำนักงานป่าไม้จังหวัด ว่าอยู่ในเขตป่าถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือเขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือเขตอุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรืออยู่ในโครงการที่ทางราชการป่าไม้จะกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ หรือในเขตที่ทางราชการป่าไม้ได้สงวนหวงห้ามไว้หรือไม่ และมีไม้มีค่าขึ้นอยู่มากน้อยเพียงใด

ข. หน่วยทหารในเขตพื้นที่ ว่าอยู่ในเขตที่มีความสำคัญกับทางยุทธศาสตร์ประการใดบ้าง จะควรอนุญาตหรือไม่

ค. หน่วยศิลปากรเขตท้องที่ เพื่อทำการตรวจสอบก่อนว่าบริเวณที่ขออนุญาตมีโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ หรือเป็นแหล่งโบราณคดี ซึ่งมีความสำคัญในทางประวัติศาสตร์อย่างไร หรือไม่

ง. หน่วยราชการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามแต่จะเห็นสมควร เช่น แขวงทางหลวง

การประสานงานกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องให้ทำเป็นหนังสือ และถ้าจะต้องส่งทางไปรษณีย์ ให้ส่งโดยลงทะเบียนตอบรับ และให้มีการเร่งรัดขอทราบผลทุกเดือน ถ้าหน่วยงานใดไม่เสนอความเห็นภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือขอให้พิจารณาถือว่าหน่วยงานนั้นให้ความเห็นชอบ ตามนัยมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๒๙

๒) เมื่อได้รับความเห็นจากหน่วยราชการตาม (๑) หรือ (๒) ครบถ้วน หรือเมื่อครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันแล้ว ยังไม่ได้รับแจ้งให้นัดประชุมคณะกรรมการประจำจังหวัดเพื่อพิจารณาภายในสามสิบวัน การอนุญาตหรือไม่อนุญาตของจังหวัดจะต้องดำเนินการให้เสร็จภายในยี่สิบวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ

(๓) เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้อนุญาตแล้ว ให้แจ้งหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องทราบด้วย ในกรณีไม่อนุญาต ให้แจ้งให้ผู้ขอทราบ

## ๑.๔ การดำเนินการของกรมที่ดิน

(๑) ให้ตรวจสอบการดำเนินการของอำเภอ หรือกิ่งอำเภอและจังหวัดว่าถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ หากมีข้อบกพร่องให้แจ้งจังหวัดแก้ไขเพิ่มเติม

(๒) ส่งเรื่องราวการขออนุญาตและการดำเนินการ ให้กรรมการคนละหนึ่งชุด เพื่อทำการตรวจสอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงาน แล้วนำผลการตรวจสอบและความเห็นเสนอต่อคณะกรรมการในวันประชุม

(๓) นัดประชุมคณะกรรมการ กำหนดวันนัดประชุมต้องห่างจากวันที่กรรมการได้รับเรื่องราวเพื่อทำการตรวจสอบตาม (๒) ไม่เกินหกสิบวัน

(๔) การอนุญาตหรือไม่อนุญาตของกรมที่ดินต้องดำเนินการให้เสร็จภายในยี่สิบวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ

(๕) เมื่ออธิบดีกรมที่ดินได้อนุญาตแล้ว ให้แจ้งหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องทราบด้วย ในกรณีไม่อนุญาต ให้แจ้งให้ผู้ขอทราบ

## ๒. หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาต

๒.๑ ที่ดินที่จะอนุญาตต้องเป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งมีลักษณะดังนี้

(๑) ที่ดินซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง

(๒) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน หากการอนุญาตไม่ขัดต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของราษฎร และสภาพตำบล รวมทั้งผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาตามกฎหมายไม่ขัดข้อง พนักงานเจ้าหน้าที่จะอนุญาตได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากกระทรวงมหาดไทยแล้ว

(๓) ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ หรือทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า จนตกเป็นของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๒ การอนุญาตต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) ผู้ขออนุญาตต้องเป็นบุคคลหรือนิติบุคคล สัญชาติไทย ประกอบกิจการด้วยตนเอง

(๒) ไม่เป็นอันตรายต่อทรัพย์สินของแผ่นดินและของเอกชน ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

(๓) จำนวนเนื้อที่ที่ขออนุญาตในจังหวัดหนึ่ง ๆ โดยผู้ขอจะขอกี่แห่งก็ตามเมื่อรวมเนื้อที่ทั้งหมดรายหนึ่ง ๆ ต้องไม่เกิน ๑๐ ไร่ ถ้าผู้ขอรายใดเป็นคู่สมรสของผู้ขออีกรายหนึ่งหรือของผู้ได้รับอนุญาต เนื้อที่ที่จะอนุญาตเมื่อรวมกันแล้วไม่ควรเกิน ๑๐ ไร่

การขุดตักดินลูกรัง หรือหินผุ นอกจากจะพิจารณาหลักเกณฑ์ข้างต้นแล้ว ที่ดินที่ขออนุญาตต้องไม่เป็นพื้นที่ซึ่งมีลักษณะ ดังนี้

(๑) ที่ดินที่มีชั้นลูกรังและหินผุอยู่ใต้ผิวดินที่ระดับความลึกมากกว่า ยี่สิบห้าเซนติเมตร

(๒) พื้นที่ที่มีความลาดชันมากจนเป็นเหตุให้เกิดการพังทลายในบริเวณที่ขุดลูกรัง และหินผุหรือบริเวณใกล้เคียง

(๓) พื้นที่ที่มีสภาพป่าสมบูรณ์

(๔) บริเวณที่มีสภาพที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ทางโบราณคดี หรือทางศิลปกรรม และศาสนสถาน

(๕) บริเวณที่มีความงามของธรรมชาติ

(๖) แหล่งที่มีซากดึกดำบรรพ์ หรือโครงสร้างทางธรณีวิทยาที่สำคัญและหายาก

(๗) สถานที่หรือบริเวณที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๘) บริเวณที่มีแร่ธาตุที่มีค่าในปริมาณที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

(๙) บริเวณที่อยู่ใกล้เส้นทางการคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำภายในระยะหนึ่งร้อยเมตร

(๑๐) พืชพันธุ์ที่มีคุณค่าหรือหายาก

(๑๑) แหล่งอาหารที่สำคัญของสัตว์ป่า

(๑๒) แหล่งน้ำหรือคุณภาพน้ำ

(๑๓) มีความลาดชันเกินร้อยละสามสิบห้า

### ๓. การออกใบอนุญาต

#### ๓.๑ กำหนดเวลาอนุญาต

การอนุญาต ให้อนุญาตตามกำหนดเวลาซึ่งสมควรกับกิจการที่กระทำภายในกำหนดไม่เกิน ๕ ปี นับแต่วันออกใบอนุญาต

#### ๓.๒ การออกใบอนุญาต

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรอนุญาต ให้ออกใบอนุญาตตามแบบท.ด. ๖๙ แล้วให้ผู้ได้รับอนุญาตลงชื่อรับทราบและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้หลังใบอนุญาต

#### ๓.๓ เงื่อนไขในการอนุญาต

ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้

(๑) ต้องไม่กระทำให้พื้นดินที่ได้รับอนุญาต หรือพื้นที่ซึ่งติดต่อเสียหายตามสมควร เช่น ขุดพื้นดินลึกจากพื้นดินทั่วไปเกินกว่า ๕ เมตร

(๒) ต้องไม่กระทำการอันเป็นการรบกวนบุคคลอื่น เช่น ไม่ทำให้เสียงดังเกินสมควร ทำกิจการในเวลาวิกาล หรือวาง หรือตั้งอุปกรณ์ในการทำหรือวัตถุต่าง ๆ เป็นการกีดขวางแก่สาธารณชน

(๓) จะโอนสิทธิให้แก่ผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่โอนให้ทายาท หรือตกทอดทางมรดก

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่อาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ในการอนุญาตอีกก็ได้

#### ๔. การขอต่อใบอนุญาต

##### ๔.๑ การยื่นคำขอและหลักฐาน

ผู้ได้รับอนุญาตที่ประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๖๔ พร้อมสำเนาแผนที่ที่ดินที่ได้รับอนุญาต และสำเนาใบอนุญาต จำนวน ๓๒ ชุด กรณีพื้นที่ที่ขออนุญาตอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือป่าถาวรตามมติ คณะรัฐมนตรี ผู้ขอจะต้องแนบหลักฐานการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตป่าของพนักงานเจ้าหน้าที่

##### ๔.๒ ระยะเวลาในการยื่นคำขอ

ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ ๒๔๐ วัน เว้นแต่มีเหตุจำเป็น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นควรผ่อนผัน

##### ๔.๓ การดำเนินการ

เมื่อรับคำขอแล้ว เจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

(๑) ลงบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง

(๒) ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายไปตรวจสอบบริเวณที่ขอต่ออายุใบอนุญาต และตรวจสอบว่า ในขณะนั้นพื้นที่ที่ขอต่ออายุใบอนุญาต อยู่ในเขตพื้นที่ลุ่มน้ำชั้น ๑ หรือชั้น ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่ และพิจารณาว่าสมควรต่อใบอนุญาตหรือไม่ โดยไม่ต้องดำเนินการการสอบสวนตามแบบ ท.ด. ๖๖ ชั้นสูตรสอบสวนตามแบบ ท.ด. ๖๗ และไม่ต้องประกาศตามแบบ ท.ด. ๒๕

(๓) การไปตรวจสอบตาม (๒) สำหรับการขุดตักดินลูกรังให้เก็บตัวอย่างดินจากจุดต่าง ๆ ที่อาจมองเห็นได้ว่า มีลักษณะแตกต่างกันและอยู่ห่างกันตามสมควรภายในเขตที่ขออนุญาตรวมสี่จุด ให้เจ้าหน้าที่ผู้ชั้นสูตรสอบสวนแสดงจุดที่เก็บดินให้ปรากฏในรูปแผนที่ และทำหลักฐานรับรองว่า เป็นดินที่เก็บจากจุดที่เก็บดินในรูปแผนที่นั้น ดินแต่ละจุดมีน้ำหนักไม่น้อยกว่าครึ่งกิโลกรัมแล้วบรรจุหีบห่อส่งให้กรมทรัพยากรธรณีตรวจวิเคราะห์ ถ้าเป็นกรณีการอนุญาตอยู่ในอำนาจของอธิบดีกรมที่ดิน ให้ระบุในหนังสือนำเสนอด้วยว่าขอให้กรมทรัพยากรธรณีแจ้งผลการตรวจวิเคราะห์ให้กรมที่ดินทราบโดยตรง

(๔) กรณีการอนุญาตอยู่ในอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัด เมื่อจังหวัดได้รับเรื่องราวจากอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ และตรวจสอบแล้วเห็นว่า การดำเนินการของอำเภอหรือกิ่งอำเภอได้ดำเนินการถูกต้องแล้ว ให้จังหวัดดำเนินการดังนี้

๑) ประสานงานกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

ก. สำนักงานป่าไม้จังหวัด เพื่อตรวจสอบว่าอยู่ในเขตป่าถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรีหรือเขตป่าสงวนแห่งชาติหรือเขตอุทยานแห่งชาติหรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรืออยู่ในโครงการที่ทางราชการป่าไม้จะกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ หรือในเขตที่ทางราชการ ป่าไม้ไม่ได้สงวนหวงห้ามไว้หรือไม่ และมีไม้มีค่าขึ้นอยู่มากน้อยเพียงใด

ข. หน่วยทหารในเขตพื้นที่ เพื่อตรวจสอบว่าอยู่ในเขตที่มีความ สำคัญกับทางยุทธศาสตร์ประการใดบ้าง จะควรอนุญาตหรือไม่

ค. หน่วยศิลปากรเขตท้องที่ เพื่อทำการตรวจสอบก่อนว่าบริเวณ ที่ขออนุญาตมีโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ หรือเป็นแหล่งโบราณคดี ซึ่งมีความสำคัญ ในทางประวัติศาสตร์อย่างไร หรือไม่

ง. หน่วยราชการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามแต่จะเห็นสมควร เช่น แขวงการทาง

การประสานงานกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องให้ทำเป็นหนังสือ และถ้าจะต้องส่งทางไปรษณีย์ ให้ส่งโดยลงทะเบียนตอบรับ และให้มีการเร่งรัดขอทราบผล ทุกเดือน ถ้าหน่วยงานใดไม่เสนอความเห็นภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ขอให้พิจารณาถือว่าหน่วยงานนั้นให้ความเห็นชอบ ตามนัยมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๒๙

๒) เมื่อได้รับความเห็นจากหน่วยราชการตาม (๑) ครบถ้วน หรือ เมื่อครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันแล้ว ยังไม่ได้รับแจ้งให้นัดประชุมคณะกรรมการประจำ จังหวัดเพื่อพิจารณาภายในสามสิบวัน การอนุญาตหรือไม่อนุญาตของจังหวัดจะต้องดำเนินการ ให้เสร็จภายในยี่สิบวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ

๓) เมื่ออธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด แล้วแต่กรณี ได้ อนุญาตแล้ว ให้แจ้งหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องทราบด้วย ในกรณีไม่อนุญาต ให้แจ้งให้ผู้ขอทราบ

๕. การเพิกถอนใบอนุญาต

เมื่อใดก็ตาม ที่ผู้ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาต หรือ คำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามข้อ ๒๔ วรรคหนึ่ง และข้อ ๒๕ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่เห็น ว่า หากผู้รับอนุญาตประกอบกิจการตามที่ได้รับอนุญาตต่อไปอาจเกิดอันตราย หรือความเสียหาย ร้ายแรงขึ้นได้ รวมทั้งการจัดทำข้อมูลรายงาน (แบบ สวล. ๖) เท็จอันส่งผลกระทบต่ออย่างร้าย แรงต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเพิกถอนการอนุญาตทั้งหมด หรือเพียงบางส่วนได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

๖. อัตราค่าตอบแทน

ผู้ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ ต้องเสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๙ ทวิ ตามหลักเกณฑ์  
ดังนี้

(๑) เสียค่าตอบแทนให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๒) ค่าตอบแทนเสียเป็นรายปี

(๓) ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติจังหวัด แต่ไม่เกินอัตราตาม  
บัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อบัญญัติจังหวัดเป็นเรื่องของสภาจังหวัด ที่จะประชุมออกข้อกำหนดเกี่ยวกับวิธี  
การเรียกเก็บค่าตอบแทน และอัตราค่าตอบแทนที่จะเรียกเก็บ เช่น เรียกเก็บตามจำนวนเนื้อที่  
เป็นไร่ งาน วา ที่ขออนุญาต หรือเรียกเก็บตามปริมาณที่ผลิตทรัพยากรในที่ดินนั้นได้ เช่น  
เรียกเก็บเป็นลูกบาศก์เมตร ตามจำนวนของดินลูกรังที่ขุดขึ้นมา

บัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดินมีดังนี้

(๑) ค่าตอบแทนในการอนุญาตตามมาตรา ๙ (๑) ไร่ละ ๑,๐๐๐ บาท ต่อปี  
ในกรณีที่ขออนุญาตเข้าครอบครองที่ดินของรัฐ เข้ากันสร้างหรือเผาป่าในบริเวณที่ดินของรัฐ

(๒) ตามมาตรา ๙ (๒) หรือ (๓) ในกรณีที่เป็นการทำให้เสื่อมสภาพหรือทำลายที่ดิน  
ที่หิน ที่กรวด ที่ทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีได้ประกาศหวงห้ามไว้ในราชกิจจานุเบกษา เช่น  
บริเวณที่เขา ที่ภูเขา บริเวณที่แม่น้ำลำคลอง เช่น ไปขุดทราย หรือกรณีที่เข้าหลักเกณฑ์ตาม  
มาตรา ๙ (๓) เช่น กรณีขุดดินลูกรัง นอกเขตเขา ภูเขา หรือขุดทราย นอกเขตแม่น้ำ ลำคลอง  
ก็ต้องเสียค่าตอบแทนในอัตราดังนี้

ก. การขุดหรือขุดทราย ลูกบาศก์เมตรละ ๒๘ บาท

ข. การขุดดินหรือลูกรัง หรืออื่นๆ ไร่ละ ๑๐,๐๐๐ บาท หรือลูกบาศก์เมตรละ  
๑๐ บาทต่อปี

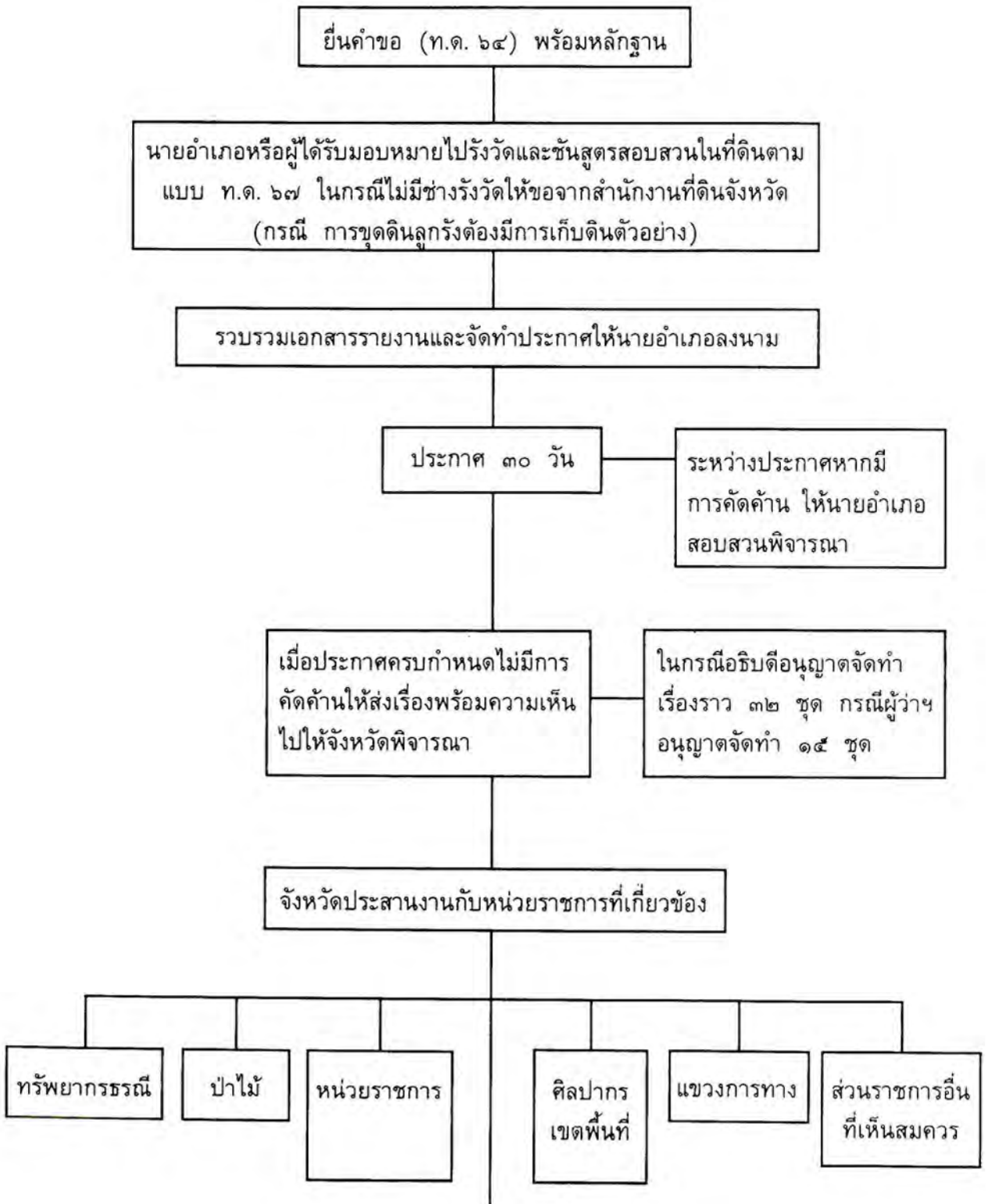
## บัญชีรายชื่อโบราณสถาน

๑. เขานางบวช (เขาขี้เหล็ก) ต. นางบวช อ. เดิมบางนางบวช จ. สุพรรณบุรี
๒. เขาพระ ต. อุ้มทอง อ. อุ้มทอง จ. สุพรรณบุรี
๓. เขารางกระบิต (เขาคำเทียม) ต. อุ้มทอง อ. อุ้มทอง จ. สุพรรณบุรี
๔. เขาถ้ำพระ ต. ดอนทราย อ. ปากท่อ จ. ราชบุรี
๕. ถ้ำฤๅษีเขาสูง ต. เกาะพลับพลา อ. เมือง จ. ราชบุรี
๖. พระที่นั่งคูหาคฤหาสน์ ต. สามร้อยยอด อ. ปราณบุรี จ. ประจวบคีรีขันธ์
๗. ถ้ำคูหาสวรรค์ ต. นิคมสร้างตนเอง อ. เมือง จ. ลพบุรี
๘. เขาสมอคอน ต. เขาสมอคอน อ. ท่าม่วง จ. ลพบุรี
๙. พระพุทธรูปฉาย ต. หนองปลาไหล อ. เมือง จ. สระบุรี
๑๐. ถ้ำลำดวน ต. หนองปลาไหล อ. เมือง จ. สระบุรี
๑๑. เขาลม ต. หนองปลาไหล อ. เมือง จ. สระบุรี
๑๒. ถ้ำฤๅษี ต. หนองปลาไหล อ. เมือง จ. สระบุรี
๑๓. พระพุทธรูปบาทน้อย ต. สองคอน อ. แก่งคอย จ. สระบุรี
๑๔. ถ้ำพระ (ใหญ่) ต. สองคอน อ. แก่งคอย จ. สระบุรี
๑๕. ถ้ำมะขาม ต. สองคอน อ. แก่งคอย จ. สระบุรี
๑๖. เขาคอก ต. ท่าคล้อ อ. แก่งคอย จ. สระบุรี
๑๗. ถนนเขาด่าน ต. ท่าคล้อ อ. แก่งคอย จ. สระบุรี
๑๘. ถ้ำผาหลุบ ต. ท่าคล้อ อ. แก่งคอย จ. สระบุรี
๑๙. ผาเสด็จพิภัก ต. ทับกวาง อ. แก่งคอย จ. สระบุรี
๒๐. พระพุทธรูปบาท ต. ชุนโขลน อ. พระพุทธรูปบาท จ. สระบุรี
๒๑. ถ้ำวิมานจักรี ต. ชุนโขลน อ. พระพุทธรูปบาท จ. สระบุรี
๒๒. ถ้ำพระบาทใหญ่ ต. พุกร่าง อ. พระพุทธรูปบาท จ. สระบุรี
๒๓. ถ้ำประทุน ต. ชุนโขลน อ. พระพุทธรูปบาท จ. สระบุรี
๒๔. ถ้ำระฆัง ต. ชุนโขลน อ. พระพุทธรูปบาท จ. สระบุรี
๒๕. ถ้ำมหาสนุก ต. ชุนโขลน อ. พระพุทธรูปบาท จ. สระบุรี
๒๖. เจ้าพ่อเขาตอก ต. ชุนโขลน อ. พระพุทธรูปบาท จ. สระบุรี
๒๗. ถ้ำเขาน้ำพุ (ถ้ำพระโพธิสัตว์) ต. ทับกวาง อ. แก่งคอย จ. สระบุรี
๒๘. ถ้ำพระ ต. แม่ยาว อ. เมือง จ. เชียงราย
๒๙. วัดถ้ำเชียงดาว ต. เชียงดาว อ. เชียงดาว จ. เชียงใหม่
๓๐. แหล่งโบราณคดีเขาฉกรรจ์ ต. เขาฉกรรจ์ อ. สระแก้ว จ. ปราจีนบุรี

๓๑. แหล่งโบราณคดีถ้ำหมี ต. บ่อทอง อ. บ่อทอง จ. ชลบุรี  
 ๓๒. แหล่งโบราณคดีถ้ำลับแล ต. บ่อทอง อ. บ่อทอง จ. ชลบุรี  
 ๓๓. แหล่งโบราณคดีเขาประทุน ต. บ่อทอง อ. บ่อทอง จ. ชลบุรี  
 ๓๔. แหล่งโบราณคดีเขาห้ายอด ต. บ่อทอง อ. บ่อทอง จ. ชลบุรี  
 ๓๕. แหล่งโบราณคดีถ้ำละคร ต. กองดิน อ. แกลง จ. ระยอง  
 ๓๖. แหล่งโบราณคดีถ้ำเสือเหว้ ต. กองดิน อ. แกลง จ. ระยอง  
 ๓๗. แหล่งโบราณคดีถ้ำเจ็ดชั้น ต. กองดิน อ. แกลง จ. ระยอง  
 ๓๘. แหล่งโบราณคดีถ้ำโบสถ์ ต. กองดิน อ. แกลง จ. ระยอง  
 ๓๙. เขาตะโป๊ะ ต. ประณีต อ. เขาสมิง จ. ตราด  
 ๔๐. ภาพเขียนสีเขาจันทร์งาม ต. ลาดบัวขาว อ. สีคิ้ว จ. นครราชสีมา  
 ๔๑. แหล่งตัดหินโบราณ ต. ลาดบัวขาว อ. สีคิ้ว จ. นครราชสีมา  
 ๔๒. ถ้ำวัวแดง ต. แชะ อ. ครบุรี จ. นครราชสีมา  
 ๔๓. ภาพเขียนสีผาแต้ม ต. โขงเจียม อ. โขงเจียม จ. อุบลราชธานี  
 ๔๔. ถ้ำพระนาหลวง (ภูถ้ำพระ) บ้านนาหลวง ต. กลางใหญ่ อ. บ้านฝ้อ จ. อุตรธานี  
 ๔๕. ถ้ำภูซวกหรือภูตุม (ภูซวกหรือภูตุม) บ้านนาหลวง ต. กลางใหญ่ อ. บ้านฝ้อ จ. อุตรธานี  
 ๔๖. ถ้ำไก่หรือถ้ำกาย (ภูพานตอนล่าง) บ้านกลางใหญ่ ต. กลางใหญ่ อ. บ้านฝ้อ จ. อุตรธานี  
 ๔๗. แหล่งภาพเขียนสีภูพระบาท บ้านดิว ต. เมืองพาน อ. บ้านฝ้อ จ. อุตรธานี  
 ๔๘. ถ้ำเสือตก (ภูเต่า) บ้านวังมน ต. โคกม่วง อ. โนนสัง จ. อุตรธานี  
 ๔๙. ถ้ำปลายไฮ (ภูฮัง) บ้านวังมน ต. โคกม่วง อ. โนนสัง จ. อุตรธานี  
 ๕๐. ถ้ำสุวรรณคูหา (ภูผากุ่ม) บ้านโนนสมบูรณ์ ต. นาฮี อ. สุวรรณคูหา จ. อุตรธานี  
 ๕๑. ถ้ำลายมือ (ภูเวียง) บ้านหินร่อง ต. ไนเมือง อ. ภูเวียง จ. ขอนแก่น  
 ๕๒. ผาคันธง บ้านผาคันธง ต. นาหนองทุ่ม อ. ชุมแพ จ. ขอนแก่น  
 ๕๓. ถ้ำลายมือ (ภูพานคำ) บ้านคอนกอก ต. บ้านฝ้อ อ. หนองเรือ จ. ขอนแก่น  
 ๕๔. ถ้ำผาเงิน (ภูซำผักหนาม) บ้านวังน้ำอุ่น ต. หุ่นพระ อ. คอนสาน จ. ชัยภูมิ  
 ๕๕. ผาฆ้อง (ภูผาฆ้อง) บ้านห้วยส้มใต้ ต. ผานกเค้า อ. ภูกระดึง จ. เลย  
 ๕๖. ถ้ำมโหฬาร (ภูถ้ำมโหฬาร) บ้านหนองหิน ต. ปวนพ อ. ภูกระดึง จ. เลย  
 ๕๗. ถ้ำลายแทง (ภูถ้ำลายแทง) บ้านผาสายยอด ต. ผาสายยอด กิ่ง อ. ภูผาม่าน จ. ขอนแก่น  
 ๕๘. ถ้ำคิ้ววิ (ภูฮัง) บ้านนาน้อย ต. ศรีฐาน อ. ภูกระดึง จ. เลย  
 ๕๙. ถ้ำผาปู่ (ภูผาปู่) บ้านน้ำคู้ ต. นาอ้อ อ. เมือง จ. เลย  
 ๖๐. ถ้ำพระ (ภูถ้ำพระ) บ้านกกตุ้ ต. กกตุ้ อ. เมือง จ. เลย  
 ๖๑. ถ้ำลาย (ภูผายนต์) บ้านนาผาง ต. กกปลาซิว อ. เมือง จ. สกลนคร

๖๒. ถ้าม่วง (ภูก่อ) บ้านบึงสา ต. जानเพ็ญ กิ่ง อ. เต่างอย จ. สกลนคร
๖๓. ถ้ำพระด่านแร่ บ้านห้วยหวด ต. जानเพ็ญ กิ่ง อ. เต่างอย จ. สกลนคร
๖๔. ถ้ำผาผักหวาน (ภูผาเหล็ก) บ้านภูตะคาม ต. ท่าศิลา อ. สองดาว จ. สกลนคร
๖๕. ถ้ำลายมือ (ภูผาผึ้ง) บ้านหนองห้าง ต. หนองห้าง อ. กุฉินารายณ์ จ. กาฬสินธุ์
๖๖. ถ้ำแข่งเม่ง (ภูหัวนา) บ้านห้วยม่วง ต. หนองห้าง อ. กุฉินารายณ์ จ. กาฬสินธุ์
๖๗. ถ้ำฝ่ามือแดง (ภูอ่างบก) บ้านสัมป่อย ต. นาสีนวล อ. เมือง จ. มุกดาหาร
๖๘. ถ้ำผาแต้ม (ภูวัด) บ้านภูล้อม ต. บ้านมาก อ. ดอนตาล จ. มุกดาหาร
๖๙. ถ้ำครก ต. คูหา อ. สะบ้าย้อย จ. สงขลา
๗๐. ถ้ำตลอด หมู่ที่ ๖ ต. เขาแดง อ. สะบ้าย้อย จ. สงขลา
๗๑. ถ้ำเพิง ต. เขาแดง อ. สะบ้าย้อย จ. สงขลา
๗๒. เขาจิ้งโหลน หมู่ที่ ๑๑ ต. คูหาใต้ อ. รัตภูมิ จ. สงขลา
๗๓. ถ้ำสองพี่น้อง หมู่ที่ ๖ ต. ชุมพล อ. สทิงพระ จ. สงขลา
๗๔. ถ้ำคูหาสวรรค์ ต. คูหาสวรรค์ อ. เมือง จ. พัทลุง
๗๕. ถ้ำเขากลาง ต. บันแต อ. ควนขนุน จ. พัทลุง
๗๖. ถ้ำเขาพังอิฐ ต. พนมวงค์ อ. ควนขนุน จ. พัทลุง
๗๗. ถ้ำเขาเจ็ยก ต. เขาเจ็ยก อ. เมือง จ. พัทลุง
๗๘. ถ้ำเขาอกทะลุ (ถ้ำพิมพ์) ต. คูหาสวรรค์ อ. เมือง จ. พัทลุง
๗๙. ถ้ำเขาโต๊ะบุญ หมู่ที่ ๗ ต. พนมวัง อ. ควนขนุน จ. พัทลุง
๘๐. ถ้ำจันทันต์ หมู่ที่ ๔ ต. มะกอกเหนือ อ. ควนขนุน จ. พัทลุง
๘๑. ถ้ำพระเขาชัยสน หมู่ที่ ๓ ต. เขาชัยสน อ. เขาชัยสน จ. พัทลุง
๘๒. ถ้ำพระเขาเมือง หมู่ที่ ๑ ต. ชัยบุรี อ. เมือง จ. พัทลุง
๘๓. ถ้ำมัลลย์ อ. เมือง จ. พัทลุง
๘๔. ถ้ำเขาอัน หมู่ที่ ๑ ต. ปรางหมู่ อ. เมือง จ. พัทลุง
๘๕. ถ้ำตรา ต. ปากแจ่ม อ. ห้วยยอด จ. ตรัง
๘๖. ถ้ำพระ หมู่ที่ ๖ ต. หนองบัว อ. ห้วยยอด จ. ตรัง
๘๗. ถ้ำเขาสามบาท หมู่ที่ ๔ ต. นาตาล่วง อ. เมือง จ. ตรัง
๘๘. ถ้ำคูหาภิมุข ต. หน้าถ้ำ อ. เมือง จ. ยะลา
๘๙. ถ้ำมณโฑ ต. หน้าถ้ำ อ. เมือง จ. ยะลา
๙๐. ถ้ำศิลาป หมู่ที่ ๒ ต. หน้าถ้ำ อ. เมือง จ. ยะลา
๙๑. ถ้ำเขาเข้ บ้านควนกาหลง อ. ควนกาหลง จ. สตูล

ผังทางเดินของงาน  
การขออนุญาตตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน





### ๓.๖ การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

#### ความหมาย

การจัดหาผลประโยชน์ คือ การนำที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง และที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งได้มีการถอนสภาพตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาจัดหาผลประโยชน์ เพื่อให้รัฐหรือท้องถิ่นมีรายได้นำไปพัฒนาท้องถิ่นให้เจริญก้าวหน้า เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน

#### กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

##### ประมวลกฎหมายที่ดิน

- มาตรา ๑๐ ว่าด้วยการจัดหาผลประโยชน์โดยอธิบดีกรมที่ดิน

- มาตรา ๑๑ ว่าด้วยการจัดหาผลประโยชน์โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่น

- กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๐ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

- กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๓)

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๓/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่อง ระเบียบการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๑๔๓๒ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

#### นโยบายในการจัดหาผลประโยชน์

๑. เพื่อจัดและทะนุบำรุงที่ดินซึ่งทอดทิ้งอยู่โดยไม่ได้ทำประโยชน์ให้เป็นที่ดินที่เกิดประโยชน์ขึ้น

๒. เพื่อให้เกิดประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจ และความเจริญของท้องถิ่น

๓. เพื่อให้ท้องถิ่นมีรายได้สำหรับนำไปปรับปรุง บำรุง และพัฒนาท้องถิ่นให้เจริญก้าวหน้ายิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน

#### ที่ดินที่จะนำมาจัดหาผลประโยชน์

๑. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือตกกลับมาเป็นของแผ่นดิน ตามกฎหมายที่ดิน

๒. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่ราษฎรมิได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันต่อไปแล้ว หรือรัฐหาที่ดินอื่นให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันแทนได้ เมื่อได้ตราพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้ว

๓. ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ที่มีได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือมิได้สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งมีได้มีบุคคลหรือทบวงการเมืองใดมีสิทธิครอบครองอยู่

**ผู้ที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ได้ คือ**

๑. อธิบดีกรมที่ดิน
๒. ทบวงการเมืองที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมอบหมาย ได้แก่
  - (๑) กระทรวง ทบวง กรม ต่าง ๆ
  - (๒) องค์การบริหารส่วนจังหวัด
  - (๓) เทศบาล
  - (๔) องค์การบริหารส่วนตำบล

### **วิธีปฏิบัติ**

กระทรวงมหาดไทยได้วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐไว้ตามคำสั่งที่ ๑๙๓/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๐๑ พอสรุปขั้นตอนปฏิบัติได้ดังนี้

#### **๑. รายงานขอจัดหาผลประโยชน์**

(๑) ให้รายงานชี้แจงตามลำดับไปยังกระทรวงมหาดไทยถึงประวัติความเป็นมาของที่ดิน จำนวนเนื้อที่ วัตถุประสงค์ เหตุผล วิธีการดำเนินการในการขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ตลอดจนเงื่อนไขในการดำเนินงานนั้น พร้อมกับส่งแผนที่ตามหลักวิชาแผนที่ที่มีมาตรฐานไปด้วย

(๒) ถ้าที่ดินนั้นเป็นที่ดินผืนใหญ่หรือจำเป็นจะต้องปรับปรุงที่ดินนั้นให้เรียบร้อยก่อนการจัดหาผลประโยชน์ ให้เสนอโครงการและแผนผังการปรับปรุง และการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินนั้น ตลอดจนงบประมาณค่าใช้จ่ายว่าจะใช้เงินงบประมาณแผ่นดินหรืองบประมาณของทบวงการเมืองใด

(๓) ในกรณีที่มีวัตถุประสงค์เพื่อขาย แลกเปลี่ยน และให้เช่าซื้อ อันเป็นการจำหน่ายที่ดินของรัฐให้หมดไปนั้น จะต้องชี้แจงความจำเป็นและเหตุผลโดยละเอียดว่ารัฐไม่มีความจำเป็นจะต้องสงวนที่ดินแปลงนั้นไว้เพื่อการอนาคต

(๔) ในกรณีที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินสำหรับปลูกสร้างอาคาร หรือถาวรวัตถุ ให้พิจารณาเสนอเงื่อนไขที่จะให้อาคารหรือถาวรวัตถุนั้นตกเป็นของรัฐภายในกำหนดเวลาหรือไม่ ประการใดด้วย

(๕) ให้แจ้งความประสงค์ว่า การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้น จะให้จัด ในนามของอธิบดีกรมที่ดินหรือจะให้มอบหมายให้ทบวงการเมืองใดเป็นผู้จัดและดำเนินการ

ในกรณีที่ที่ดินจะขอจัดหาผลประโยชน์เป็นที่สาธารณประโยชน์เล็กใช้หรือยังใช้อยู่ แต่ทางราชการได้หาที่ดินแห่งอื่นให้ใช้ร่วมกัน ก่อนที่จะดำเนินการ หรือขอถอนสภาพ จะต้อง พิจารณาโดยรอบคอบว่า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในผังเมือง โครงการ หรือความจำเป็นที่จะต้องจัดให้ ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือใช้ประโยชน์ในราชการ โดยให้คำนึงถึงประโยชน์หรือความจำเป็น ในอนาคตด้วย

## ๒. การพิจารณาให้จัดหาผลประโยชน์

(๑) ถ้าอธิบดีกรมที่ดินมิได้ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์เองและเห็นสมควรที่จะ มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ดำเนินการ ก็ให้อธิบดีกรมที่ดินทำรายงานเสนอให้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณา

(๒) เมื่อรัฐมนตรีฯ มอบหมายแล้ว ให้ประกาศการมอบหมายในราชกิจจานุเบกษาในการประกาศให้ระบุถึงเขตที่ดิน จำนวนเนื้อที่ ชื่อทบวงการเมือง และกิจการ ที่มอบหมายรวมถึงความประสงค์ให้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือบำรุงท้องถิ่นด้วย (กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ข้อ ๕)

## ๓. การดำเนินการเมื่อได้รับมอบหมายให้จัดหาผลประโยชน์

(๑) ให้อธิบดีหรือหัวหน้าทบวงการเมืองที่ได้รับมอบหมายแล้วแต่กรณี ประกาศ วัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการ วิธีการ และรายละเอียดในการจัดหาผลประโยชน์ให้ประชาชน ทราบล่วงหน้าก่อนดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาหนึ่งฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ หนึ่งฉบับ ที่บ้านกำนันหนึ่งฉบับ และในที่เปิดเผยในบริเวณที่ดินนั้นหนึ่งฉบับ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ข้อ ๖)

ถ้าเป็นกรณีนี้อาจได้รับผลประโยชน์เป็นเงินปีหนึ่งเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ บาท หรือ เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของประชาชนเป็นส่วนใหญ่ จะประกาศโฆษณาทางหนังสือพิมพ์รายวัน ด้วยก็ได้

(๒) ผู้ได้รับมอบหมายให้จัดหาผลประโยชน์ (ทบวงการเมือง) หรืออธิบดีกรมที่ดิน เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์เองแล้วแต่กรณี จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้น เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน

สรุปแล้วก็คือ การจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะดำเนินการโดยอธิบดีกรมที่ดิน หรือ ทบวงการเมืองอื่นก็ตาม จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นดำเนินการ

คณะกรรมการดังกล่าวมีหน้าที่พิจารณาเสนอความเห็นต่ออธิบดีกรมที่ดิน หรือ หัวหน้าทบวงการเมืองนั้น ๆ แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่งการ

(๓) ทบวงการเมืองที่ได้รับมอบหมายให้จัดหาผลประโยชน์จะต้องจัดทำทะเบียน ที่ดินที่จัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า และการให้เช่าซื้อ (ตามแบบตัวอย่างท้ายคำสั่ง กระทรวงมหาดไทย) รวม ๓ ชุด เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานที่ทบวงการเมืองนั้น ๑ ชุด ส่งไป กรมที่ดิน ๑ ชุด

ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขรายการในทะเบียนอย่างไร ก็ต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไข ให้ตรงกันทั้ง ๓ ชุด โดยส่งรายการที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขไปให้จังหวัดและกรมที่ดินทราบด้วย

#### ๔. วิธีการขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า ให้เช่าซื้อ

กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๐ พ.ศ. ๒๕๑๕ ดังนี้

ข้อ ๑ การขายที่ดินให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด เว้นแต่

(๑) การขายที่ดินในกรณีที่มีผู้เช่าหรือผู้อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นติดต่อกันมา ไม่น้อยกว่าห้าปี ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคาขายตามราคาตลาด และเปิดโอกาสให้ผู้เช่า ผู้อาศัยรวมถึงทายาทของผู้เช่าหรือผู้อาศัย แล้วแต่กรณี มีโอกาสซื้อได้ก่อนผู้อื่น เมื่อไม่เป็นที่ตกลงกันจึงให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด หรือ

(๒) การขายที่ดินแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียหรือได้ช่วยทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคา แต่ถ้าบุคคลดังกล่าวหลายคนประสงค์จะซื้อที่ดินแปลงเดียวกัน และไม่อาจตกลงกันได้ ให้กระทำโดยวิธีประกวดราคา

ข้อ ๒ การแลกเปลี่ยนที่ดิน ให้แลกเปลี่ยนกับที่ดินซึ่งมีราคาใกล้เคียงกัน โดย คำนึงถึงวัตถุประสงค์และประโยชน์ของการแลกเปลี่ยนนั้น

ข้อ ๓ การให้เช่าที่ดิน ให้กำหนดราคาเช่า โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ประกอบ กับทุนที่ได้ลงไปในพื้นที่ดินนั้น

ในกรณีให้เช่าที่ดินสำหรับอยู่อาศัย ถ้าผู้ประสงค์จะเช่ามีหลายคนเกินกว่าที่ดินที่กำหนดไว้ ให้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีความจำเป็นและได้รับความเดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากกว่าได้เช่าก่อนตามลำดับ

การให้เช่าที่ดินแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียหรือได้ช่วยทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคาเช่า แต่ถ้าบุคคลดังกล่าวหลายคนประสงค์จะเช่าที่ดินแปลงเดียวกัน และไม่อาจตกลงกันได้ ให้กระทำโดยวิธีประกวดราคาเช่า

ข้อ ๓ ทวิ ในกรณีให้เช่าที่ดินซึ่งถูกกันออกจากที่ดินที่ทางราชการไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ถ้าผู้ขอเช่าเป็นผู้ได้ครอบครองที่ดินนั้น ให้กำหนดตามอัตราค่าเช่าปานกลางที่มีการเช่าอยู่ในท้องที่นั้นในวันทำสัญญาเช่า และมีให้มีการเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น

ข้อ ๔ การให้เช่าซื้อที่ดิน ให้กำหนดจำนวนเงินและระยะเวลาการส่งใช้เงินเป็นคราว ๆ โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ประกอบกับทุนที่ได้ลงไปในที่ดินนั้น

ถ้าผู้ประสงค์จะเช่าซื้อมีหลายคนเกินกว่าที่ดินที่กำหนดไว้ ให้ดำเนินการเช่าซื้อโดยวิธีจับสลาก เว้นแต่กรณีเช่าซื้อที่ดินสำหรับอยู่อาศัย ให้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีความจำเป็นและได้รับความเดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากกว่า ได้เช่าซื้อก่อนตามลำดับ

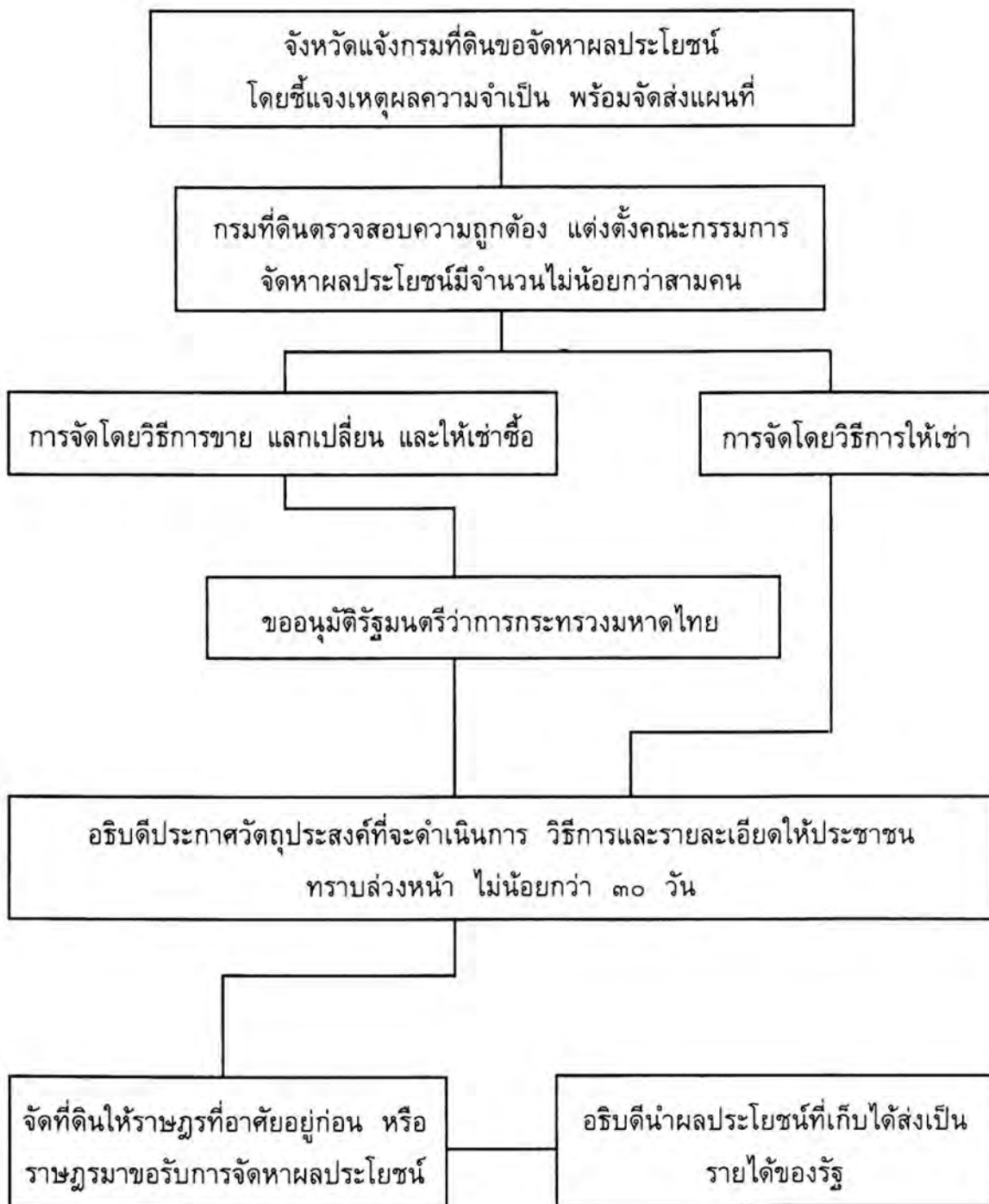
ข้อ ๕ ทวิ ในกรณีให้เช่าซื้อที่ดินซึ่งถูกกันออกจากที่ดินที่ทางราชการไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ถ้าผู้ขอเช่าซื้อเป็นผู้ได้ครอบครองที่ดินนั้น ให้ถือเอาราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในวันทำสัญญาเช่าซื้อเป็นราคาให้เช่าซื้อ การชำระค่าเช่าซื้อจะแบ่งเป็นงวด แต่ละงวดจะชำระเป็นรายปีหรือหลายปีต่องวดก็ได้ แต่ต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในยี่สิบปี

ข้อ ๕ ตริ ค่าเช่าและค่าเช่าซื้อที่ได้จากที่ดินรายได้ให้เป็นรายได้ของราชการบริหารส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้นำไปบำรุงท้องถิ่นนั้น

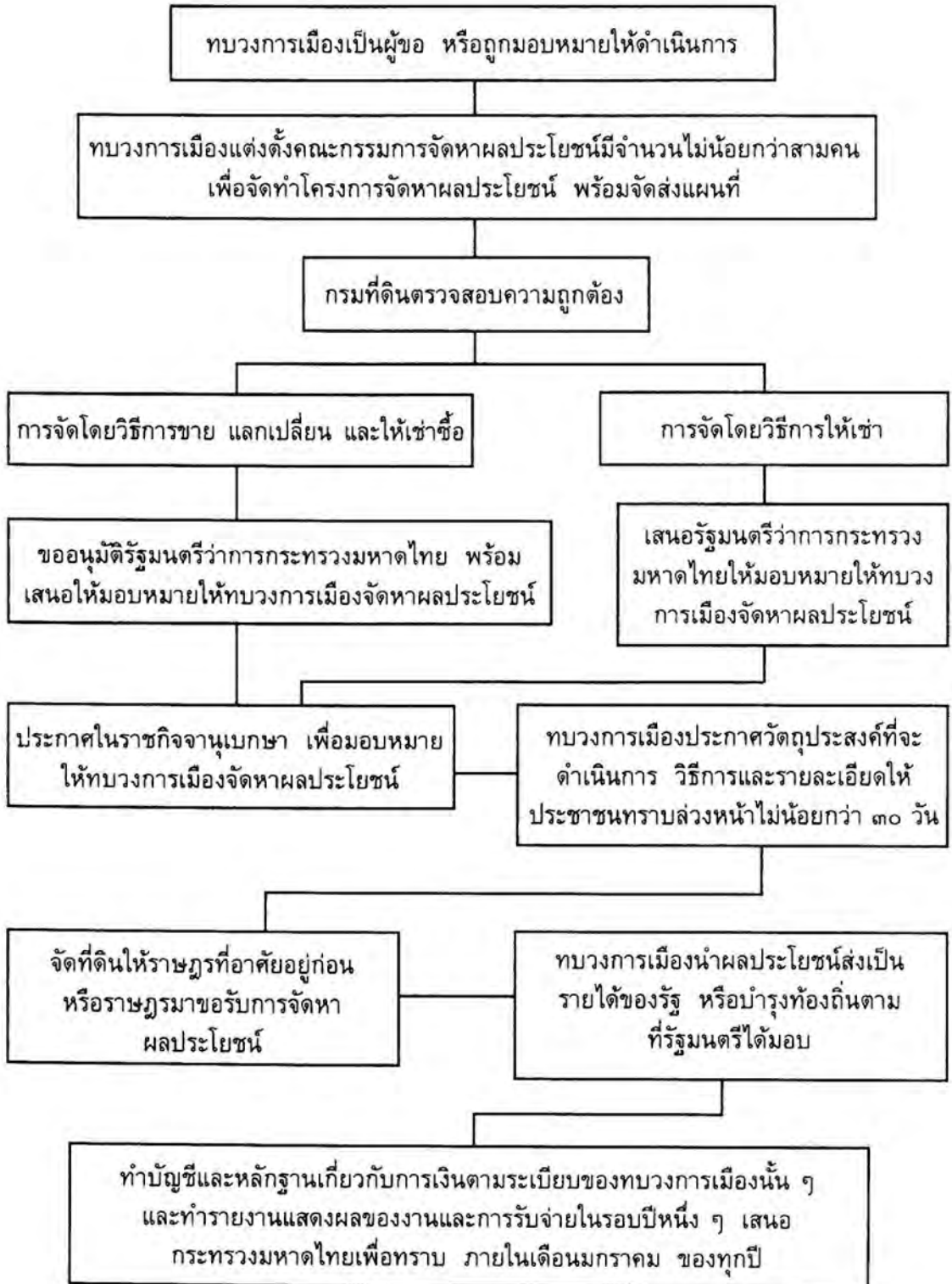
ข้อ ๕ จัตวา การพิจารณาให้เช่าตามข้อ ๓ ทวิ หรือให้เช่าซื้อตามข้อ ๔ ทวิ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาตามควรแก่กรณี

อนึ่ง ก่อนที่จะดำเนินการถอนสภาพที่ดินเพื่อนำมาจัดหาผลประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในการจัดทำแผนผังและโครงการจัดหาผลประโยชน์จะต้องประสานงานกับกรมการผังเมืองเพื่อร่วมพิจารณาดำเนินการกับจังหวัดด้วย ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๑๔๓๒ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๒๘ หากการนำที่เกาะมาจัดหาผลประโยชน์ จะต้องให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติอนุมัติก่อน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๔ (๓)

**ขั้นตอนการปฏิบัติงาน**  
**การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามมาตรา ๑๐**



### ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามมาตรา ๑๑



### ๓.๗ การขอสัมปทานในที่ดินของรัฐ

#### ความหมาย

การขอสัมปทานในที่ดินของรัฐ หมายถึง การขอใช้ที่ดินของรัฐซึ่งไม่ได้มีผู้ใดมีสิทธิครอบครองในระยะเวลาอันจำกัด ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจอนุญาต

#### กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

##### - ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑๒ ว่าด้วยการให้สัมปทาน ให้ หรือให้ใช้ในระยะเวลาอันจำกัดในที่ดินของรัฐ

##### - กฎกระทรวง

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ว่าด้วยการขอสัมปทานในที่ดินของรัฐ

๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๐๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ว่าด้วยการแก้ความในข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐)

๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการให้สัมปทานที่ดิน

๔. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ว่าด้วยค่าธรรมเนียม

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๔/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่องระเบียบการให้สัมปทานในที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน

#### หลักเกณฑ์และวิธีการ

หลักเกณฑ์และวิธีการให้สัมปทาน หรือให้ใช้ที่ดินของรัฐ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๐๓) และฉบับที่ ๒๑ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ประกอบกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๔/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๐๑ สรุปได้ดังนี้

##### ๑. การยื่นคำขอ

(๑) ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๗๓ ต่อนายอำเภอท้องที่ ๕ ชุด พร้อมด้วยแผนที่ ๑๐ ชุด

(๒) แผนที่ที่ดินตามข้อ ๑ ต้องแสดงเขตที่ดินและภูมิประเทศในบริเวณที่ขอสัมปทาน มีรัศมีห่างจากเขตที่ดินออกไปด้านละอย่างน้อย ๓๐๐ เมตร และให้แสดงว่ามีสิ่งปลูกสร้างพืชพันธุ์ไม้ หรือทรัพยากรมีค่าอย่างใดบ้างหรือไม่ กับแสดงแผนผังที่จะใช้ที่ดินนั้นกระทำการกิจการโดยละเอียด

(๓) กรณีที่ดินที่ขอสัมปทานมีพื้นที่คาบเกี่ยวกัน ๒ อำเภอ ให้ยื่นคำขอต่อ นายอำเภอท้องที่ ซึ่งมีที่ดินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ แล้วให้นายอำเภอท้องที่ส่งเรื่องราวไปให้นายอำเภอท้องที่อีกที่หนึ่งร่วมออกความเห็น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๘๔๒/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๒๕)

## ๒. การดำเนินการของอำเภอ

(๑) เมื่อผู้ขอคำขอพร้อมด้วยแผนที่มายื่น ให้อำเภอตรวจคำขอและแผนที่ว่ามีรายการและจำนวนครบถ้วนหรือไม่ เมื่อไม่มีข้อบกพร่องให้ลงบัญชีตามแบบ ท.ด. ๖๕

การลงบัญชีให้ลงตามลำดับตั้งแต่เลข ๑ ไปจนหมด พ.ศ. เมื่อขึ้น พ.ศ. ใหม่ ให้เขียนไว้ที่กลางหน้ากระดาษให้ทราบว่า พ.ศ. เท่าใดแล้วตั้งต้นใหม่ด้วยเลข ๑

เมื่อลงบัญชีแล้วให้นำเลขที่ตามบัญชีมาลงในช่องเลขที่ในคำขอ โดยเขียนเลขที่หน้า พ.ศ. เช่น ๑/๒๕๐๐

(๒) เมื่อนายอำเภอท้องที่รับคำขอแล้ว ให้ดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงพร้อม วัตถุประสงค์ และเหตุผลในการขอสัมปทานตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๖๖

(๓) มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดชั้นสุตรสอบสวน โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๖๗

ผู้ไปทำการรังวัดชั้นสุตรสอบสวนต้องเป็นช่างรังวัด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/ว. ๒๐๓๓๓ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๒๑)

(๔) เมื่อดำเนินการรังวัดชั้นสุตรสอบสวนเสร็จ ให้นายอำเภอประกาศตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๒๕ มีกำหนด ๓๐ วัน ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการกำนันและบริเวณที่ดิน เมื่อครบกำหนดแล้วจะมีผู้คัดค้านหรือไม่ก็ตาม ให้นายอำเภอเสนอความเห็นพร้อมส่งเรื่องไปจังหวัด

## ๓. การดำเนินการของจังหวัด

(๑) ตรวจสอบขั้นตอนการดำเนินการของอำเภอว่าครบถ้วนถูกต้องแล้วหรือไม่ หากมีข้อบกพร่องให้แจ้งอำเภอแก้ไขเพิ่มเติม

(๒) ประสานงานกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น ป่าไม้ ฝ่ายทหาร ฯลฯ (หน่วยงานเจ้าสังกัดของคณะกรรมการ)

(๓) เมื่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องแจ้งผลมาครบแล้ว เจ้าหน้าที่นัดประชุม คณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ ประจําจังหวัด (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๔/ว. ๓๙๘ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๑๖)

(๔) จังหวัดส่งเรื่องราวทั้งหมดพร้อมกับความเห็นของคณะกรรมการ (มติที่ประชุม) และความเห็นของจังหวัดไปยังกรมที่ดิน

#### ๔. การดำเนินการของกรมที่ดิน

(๑) ตรวจสอบขั้นตอนการดำเนินการของอำเภอและจังหวัดว่าครบถ้วน ถูกต้องหรือไม่ หากมีข้อบกพร่องแจ้งให้จังหวัดแก้ไขเพิ่มเติม

(๒) เจ้าหน้าที่นัดประชุมคณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๓๐/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๙

(๓) นำเรื่องทั้งหมดพร้อมมติที่ประชุมและความเห็นเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งการ

#### ๕. หลักเกณฑ์การให้สัมปทาน

การให้สัมปทานที่ดินนั้น มีหลักเกณฑ์สำคัญ ๓ ประการ คือ

(๑) เกี่ยวกับความประพฤติของผู้ขอ ต้องมีความประพฤติดี ซึ่งอาจจะทราบจากการสอบถามผู้ปกครองท้องที่ที่ผู้นั้นอาศัยอยู่ หรือเจ้าหน้าที่ตำรวจ

(๒) ผู้ขอจะต้องเป็นผู้มีความสามารถ คือมีความรอบรู้ในการที่จะดำเนินการเกี่ยวกับกิจการสัมปทานนั้น เช่น ถ้าขอสัมปทานทางการเกษตรก็ควรจะได้มีการสอบสวนกันว่าผู้นั้นมีประสบการณ์ในการทำงานในด้านนั้น มีความสามารถในการเกษตรกรรมมากน้อยเพียงใด และผู้นั้นจะต้องมีปัจจัยที่จะกระทำการที่รับสัมปทานให้เป็นผลสำเร็จได้ ปัจจัยในที่นี้หมายถึงเงินทุน ในกรณีที่ขอสัมปทานที่ดินเป็นจำนวน ๑๐,๐๐๐ ไร่ ๑,๐๐๐ ไร่ ผู้ขอจะต้องแสดงถึงทุนทรัพย์ให้เห็นว่าตนนั้นมีทุนรอนพอที่จะดำเนินการเกี่ยวกับการเกษตรกรรมนั้นได้

(๓) เกี่ยวกับที่ดิน ที่ดินที่จะอนุญาตนั้นจะต้องสมควรกับกิจการที่ขอสัมปทาน เช่น ขอสัมปทานเพื่อปลูกไผ่ยาสูบ พื้นที่ก็ต้องมากพอสมควรเพื่อที่จะให้ผู้ขอได้ประโยชน์ในการปลูกไผ่ยาสูบ หรือปลูกชาดั่งที่ให้ตัวอย่างไปแล้ว เป็นจำนวน ๑๐,๐๐๐ ไร่เศษ เป็นต้น เพื่อจะให้เหมาะสมในการทำประโยชน์เกี่ยวกับการทำเกษตรนั้น ๆ และกิจการนั้นก็ต้องไม่เป็นที่เสื่อมเสียแก่เศรษฐกิจของประเทศ คือว่าในการทำการเกษตรก็ดี ในกรณีที่จะเป็นที่เสื่อมเสีย

แก่ประเทศได้นั้น อาจจะมีได้เช่นการปลูกพืชบางอย่าง ซึ่งสมมุติว่า ทางกรมไม่พึงประสงค์ให้ปลูกเพราะมันจะล้นตลาด มันจะทำให้เกิดความเสียหายกระทบกระเทือนถึงชาวไร่ ชาวนา ซึ่งปลูกอยู่แล้วกรณีอย่างนี้ก็อาจจะถือได้ว่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่ประเทศได้เหมือนกัน นอกจากนี้การให้สัมปทานนี้ต้องไม่เป็นอันตรายแก่ทรัพย์สินหรือขัดต่อสวัสดิภาพของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่ดินนั้น

ในกรณีขอสัมปทานที่ดินซึ่งถูกกันออกจากที่ดินที่ทางราชการไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ขอสัมปทานจะต้องเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองที่ดินนั้น

### ๖. อายุสัมปทาน

ในการให้สัมปทานนั้น รัฐมนตรีมีอำนาจอนุญาตได้ไม่เกิน ๒๐ ปี ในกรณีที่จะให้สัมปทานแก่ผู้ใดเกิน ๒๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี ต้องได้รับอนุญาตจากคณะรัฐมนตรีก่อนเป็นราย ๆ ไป

ในการให้สัมปทานนี้ รัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ไว้ในสัมปทานได้ เช่น ผู้รับสัมปทานจะต้องจัดคืนที่ดินปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม

### ๗. สัมปทานบัตร

สัมปทานบัตรให้จัดทำเป็นสี่ฉบับ เก็บรักษาไว้ที่กรมที่ดินหนึ่งฉบับ จังหวัดและอำเภอท้องที่แห่งละหนึ่งฉบับ และให้ผู้รับสัมปทานถือไว้หนึ่งฉบับ

### ๘. การขอลีก ขอรับมรดก ขอรับโอนสัมปทาน

(๑) ถ้าผู้รับสัมปทานไม่มีความประสงค์จะกระทำกิจการที่ได้รับสัมปทานต่อไป ก็ให้ยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรีโดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ และให้สัมปทานนั้นสิ้นอายุนับแต่วันที่รัฐมนตรีอนุมัติ

(๒) ในกรณีที่ผู้รับสัมปทานเป็นบุคคลธรรมดา เมื่อผู้รับสัมปทานถึงแก่กรรม ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียคนใดมีความประสงค์จะถือสัมปทานนั้นต่อไปให้ยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรีตามแบบ ท.ต. ๗๓ โดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ผู้รับสัมปทานนั้นถึงแก่กรรม ถ้าไม่มีผู้ใดยื่นเรื่องราวภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสัมปทานนั้นสิ้นอายุในวันที่ครบกำหนด ๙๐ วัน

(๓) ถ้าผู้รับสัมปทานมีความประสงค์จะโอนสัมปทานให้แก่ผู้อื่น ให้ผู้โอนและผู้รับโอนยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรีโดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาเห็นควรก็อนุญาตให้โอนได้

ผู้รับโอนย่อมได้รับช่วงสิทธิและหน้าที่ในกิจการของสัมปทานนั้นต่อไป เท่าที่ผู้รับสัมปทานเดิมมีอยู่

**อัตราค่าธรรมเนียม**

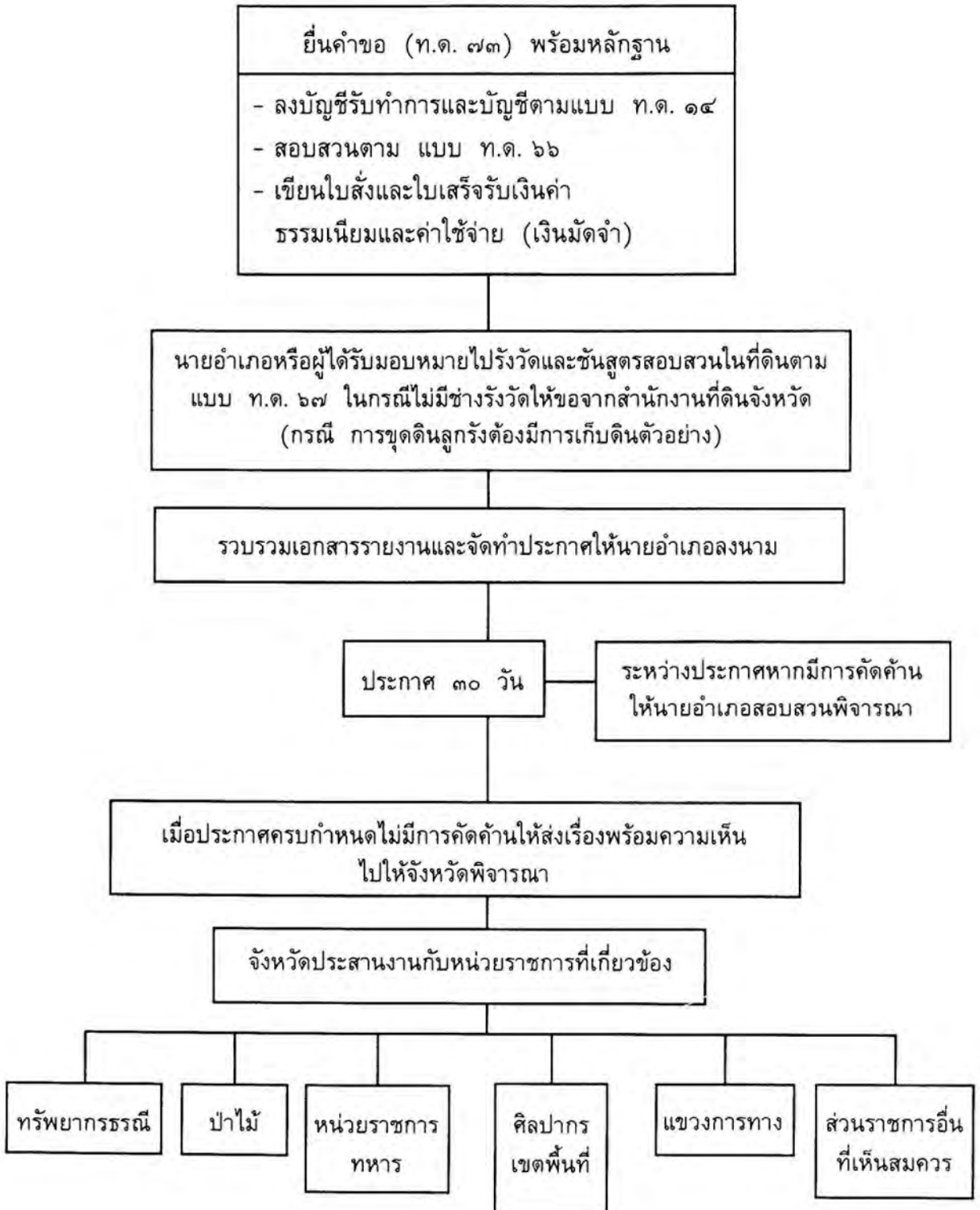
ผู้ได้รับอนุญาตให้สัมปทานในที่ดินของรัฐ ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ ดังนี้

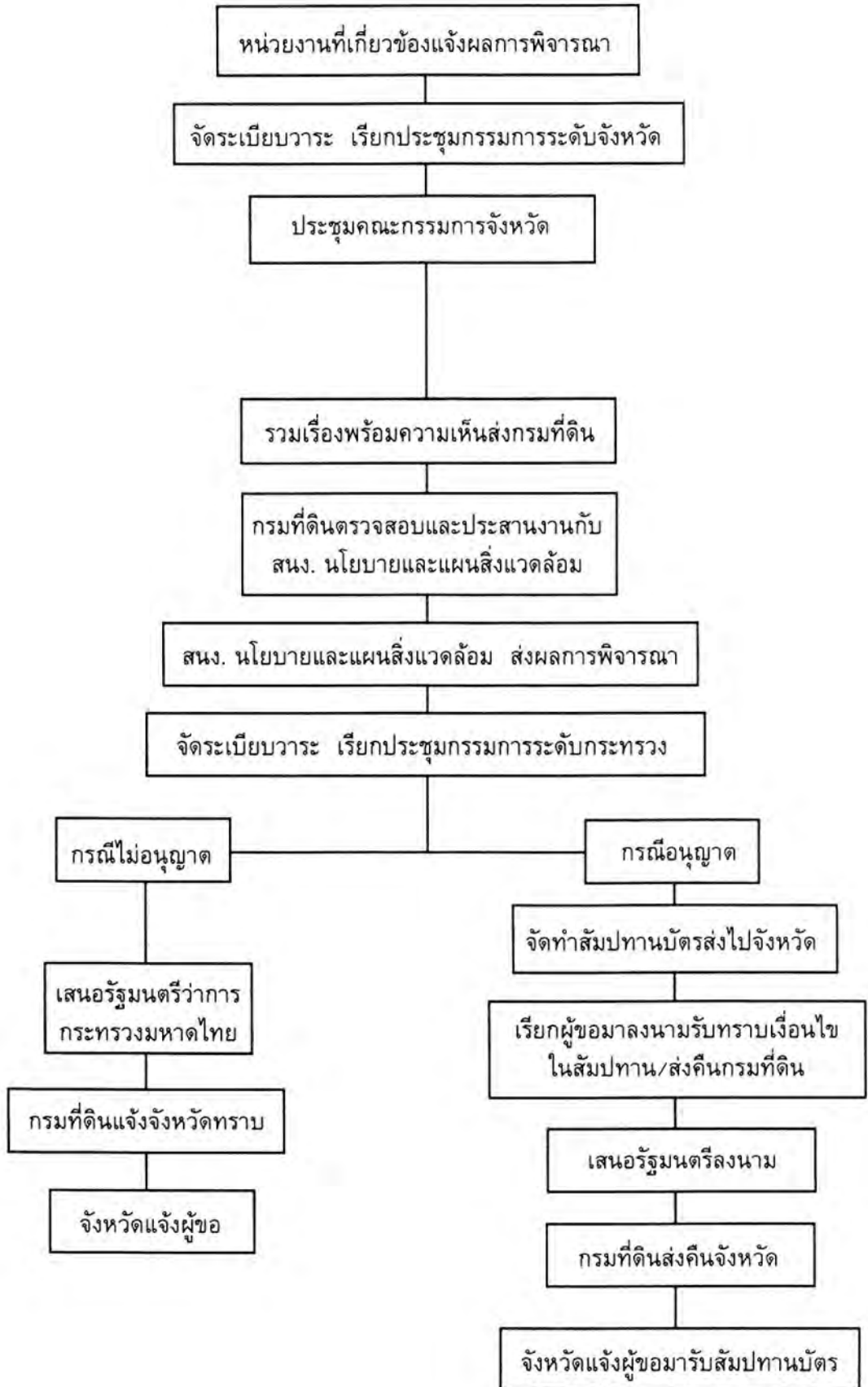
(๑) ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน รายละเอียด ๕๐๐ บาท

(๒) ค่าสัมปทานปีหนึ่ง ไร่ละ ๒๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

**ผังทางเดินของงาน**  
**การขอสัมปทาน ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**





### ๓.๘ การสงวนที่ดิน

#### ความหมาย

การสงวนที่ดิน หมายถึง การนำที่ดินของรัฐประเภทที่รกร้างว่างเปล่ามาให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยกระบวนการทางกฎหมาย

#### กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๒๐ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ว่าด้วยการสงวน หรือหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

#### การดำเนินการ

๑. นายอำเภอหรือส่วนราชการใดเห็นสมควรจะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินไว้เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัด

๒. ถ้าผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นชอบด้วยให้ส่งนายอำเภอของอำเภอที่ที่ดินนั้นอยู่ในเขตดำเนินการเพื่อสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้น ถ้าที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้ามอยู่ในเขตสองอำเภอขึ้นไปหรือสองจังหวัดขึ้นไป นายอำเภอของแต่ละอำเภอหรือแต่ละจังหวัดจะต้องประสานงานกันในการดำเนินการเพื่อสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้น

๓. เมื่อนายอำเภอได้รับทราบคำสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องดำเนินการตรวจสอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง ดังนี้

(ก) ที่ดินนั้นเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือเป็นที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

(ข) ที่ดินนั้นมีผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์อยู่แล้วหรือไม่

(ค) ที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรีหรือเป็นที่ดินที่ได้สงวนหรือหวงห้ามไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใดแล้วหรือไม่

(ง) คณะกรรมการหมู่บ้านและสภาตำบลเห็นว่า สมควรจะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้นเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือไม่

๔. ในการตรวจสอบ ถ้าปรากฏข้อเท็จจริงแต่ละกรณีจะต้องดำเนินการและรายงานผู้ว่าราชการจังหวัดพร้อมด้วยความเห็น คือ

(ก) ที่ดินนั้นเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือเป็นที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้นายอำเภอตรวจสอบ

ด้วยว่า ที่ดินนั้นมีสภาพอย่างไร และจัดทำแผนที่สังเขปแสดงตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ อาณาเขต ความกว้างยาวเขตข้างเคียงของที่ดิน และแสดงขอบเขตที่ดินนั้นลงในแผนที่ภูมิประเทศ และรายงานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

(ข) ที่ดินนั้นมีผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์อยู่แล้ว ให้บันทึกด้วยว่า ผู้ครอบครอง หรือผู้ทำประโยชน์มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือเอกสารหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ทำ ประโยชน์หรือไม่ และให้นายอำเภอแสดงอาณาเขต และจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่มีการครอบครอง หรือการทำประโยชน์ในแผนที่สังเขป และรายงานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

(ค) ที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือไม่เป็นที่ดินที่มีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นที่ดินที่อยู่ใน เขตที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี หรือเป็นที่ดินที่ได้สงวน หรือหวงห้ามไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใดแล้ว ให้นายอำเภอรวบรวมหลักฐาน เกี่ยวกับที่ดินที่มีสภาพดังกล่าวข้างต้น และรายงานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

(ง) คณะกรรมการหมู่บ้านและหรือสภาตำบลมีความเห็นที่ไม่สมควรจะสงวน หรือหวงห้ามที่ดินนั้น ให้นายอำเภอรวบรวมความเห็นของคณะกรรมการหมู่บ้านและสภาตำบล และรายงานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

๕. เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้รับรายงานจากนายอำเภอแล้วจะต้องพิจารณาดำเนินการ ดังนี้

(ก) ถ้าที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้ามนั้นเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือเป็นที่ดิน ที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาว่าสมควรจะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้นตามรายงานของนายอำเภอ หรือไม่เพียงไร

(ข) ถ้าที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้ามนั้นมีผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์อยู่แล้ว ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาว่าสมควรจะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินดังกล่าวหรือไม่ ถ้าเห็นว่า ไม่สมควรให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งให้นายอำเภอยุติการดำเนินการในที่ดินที่มีการครอบครอง หรือทำประโยชน์อยู่แล้ว แต่ถ้าเห็นว่าสมควรให้ผู้ว่าราชการจังหวัดดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้ได้ที่ดินนั้นมาสำหรับจะสงวนหรือหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันและถ้า หากจำเป็น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดรายงานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพร้อมด้วยความเห็น

(ค) ถ้าที่ดินที่สงวนหรือหวงห้ามนั้นไม่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือไม่เป็นที่ดิน ที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

หรือเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร หรือเป็นที่ดินที่ได้มีการสงวนหรือหวงห้ามไว้ตามความดังกล่าวหรือไม่ ถ้าเห็นว่าไม่สมควร ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งให้นายอำเภอยุติการดำเนินการ แต่ถ้าเห็นว่าสมควร ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ได้ที่ดินนั้นมาสำหรับจะสงวนหรือหวงห้ามให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันและถ้าหากจำเป็น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดรายงานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพร้อมด้วยความเห็น

(ง) ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านและหรือสภาตำบลมีความเห็นเห็นว่าไม่สมควรสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาว่าความเห็นดังกล่าวมีเหตุผลสมควรหรือไม่ ถ้าเห็นว่ามีเหตุผลสมควร ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งให้นายอำเภอยุติการดำเนินการ แต่ถ้าเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควร ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งให้นายอำเภอดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้นต่อไป

๖. ผู้ว่าราชการจังหวัดจะรายงานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเฉพาะกรณี que เห็นว่าจำเป็นเมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้รับรายงานจากผู้ว่าราชการจังหวัดแล้ว จะต้องพิจารณาว่าสมควรจะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้น เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือไม่ ถ้าเห็นว่าไม่สมควร ให้แจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ แต่ถ้าเห็นสมควร คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติจะต้องดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ได้ที่ดินนั้นมาสำหรับจะสงวนหรือหวงห้ามแล้วแจ้งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

๗. เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเห็นสมควรให้สงวนหรือหวงห้ามที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว นายอำเภอของอำเภอที่ที่ดินนั้นอยู่ในเขต จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(ก) โฆษณาให้ประชาชนทราบถึงตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ เขตข้างเคียงของที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้าม โดยจัดทำประกาศระบายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้ามตามแบบทำระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ศาลากลางจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบล ที่ทำการหมู่บ้านแห่งละอย่างน้อยหนึ่งฉบับ และจัดให้มีการประชุมราษฎรในท้องที่เพื่อทำการชี้แจง หรือจะให้มีการประกาศชี้แจงทางวิทยุกระจายเสียงด้วยก็ได้

(ข) จัดให้มีหลักเขตหรือเครื่องหมายอื่นแสดงแนวเขตของที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้ามและป้ายระบายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้ามเช่นเดียวกับประกาศ โฆษณาให้ประชาชนทราบ มีขนาดและจำนวนพอสมควรติดตั้งไว้ในบริเวณที่ดินเพื่อให้ประชาชนทราบว่าเป็นเขตที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้าม

๘. ภายในหกสิบวันนับตั้งแต่วันประกาศ

(ก) ถ้าไม่มีผู้คัดค้านการสงวนหรือหวงห้ามที่ดิน ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องเสนอเรื่อง พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเพื่อดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามต่อไป

(ข) ถ้ามีผู้คัดค้านการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินโดยอ้างว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือได้รับอนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้ามโดยชอบด้วยกฎหมายนายอำเภอจะต้อง

- สอบสวนหาข้อเท็จจริง ผู้คัดค้านมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือได้รับอนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ แล้วเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการ

- เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งประการใดแล้ว จะต้องแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบ ผู้คัดค้านไม่พอใจคำสั่งดังกล่าว ก็ให้ไปดำเนินการฟ้องหรือร้องต่อศาลได้

๙. ในกรณีที่มีการฟ้องหรือร้องต่อศาล ผู้ว่าราชการจังหวัดจะรอการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินทั้งหมดไว้ก่อนจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วก็ได้ หรือจะดำเนินการเพื่อสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนั้นต่อไป โดยยกเว้นที่ดินส่วนที่มีผู้คัดค้านนั้นจากการสงวนหรือหวงห้ามไว้จนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วก็ได้

๑๐. เมื่อได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด

- ให้ยกคำร้องคัดค้าน ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องเสนอเรื่อง พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ เพื่อดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามต่อไป

- ผู้คัดค้านเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือได้รับอนุญาตให้ทำประโยชน์ที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดรายงานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเพื่อพิจารณาว่าสมควรจะยกเว้นที่ดินส่วนที่มีผู้คัดค้านจากการสงวนหรือหวงห้าม หรือจะดำเนินการให้ที่ดินนั้นตกมาเป็นของรัฐเพื่อประโยชน์ในการสงวนหรือหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

๑๑. ในกรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดได้เสนอเรื่อง พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเพื่อพิจารณาดำเนินการสงวนหรือหวงห้ามนั้น เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีมติให้สงวนหรือหวงห้ามที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว กรมที่ดินจะจัดทำประกาศการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์

ร่วมกัน โดยมีแผนที่แสดงตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ และเขตข้างเคียงของที่ดินที่สงวนหรือหวงห้ามแนบท้ายประกาศด้วย ซึ่งแผนที่ดังกล่าวต้องเป็นแผนที่ที่พร้อมจะนำลงในระวางแผนที่หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศตามระเบียบกรมที่ดินได้ และต้องแสดงเขตติดต่อข้างเคียงโดยรอบ โดยมีมาตราส่วนขนาดพอสมควร

๑๒. เมื่อจัดทำประกาศการสงวนหรือหวงห้ามและแผนที่แล้ว จะต้องเสนอประกาศดังกล่าวให้ประธานคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติลงนาม แล้วส่งประกาศพร้อมแผนที่ไปลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาด้วย

๑๓. เมื่อได้ประกาศการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องโฆษณาการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินให้แก่ประชาชนทราบ โดยปิดสำเนาประกาศและแผนที่แนบท้ายประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ศาลากลางจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบล ที่ทำการหมู่บ้าน แห่งละอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

## ประกาศอำเภอ.....

เรื่อง ที่ดินที่จะสงวนหรือหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ด้วยทางราชการเห็นสมควรจะสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐในหมู่ที่..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... เพื่อ ให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามความในมาตรา ๒๐ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๒๖

ที่ดินของรัฐที่จะสงวนหรือหวงห้ามมีอาณาเขตตามแผนที่แนบท้ายประกาศดังนี้

ทิศเหนือ จด ..... ยาวประมาณ.....

ทิศใต้ จด ..... ยาวประมาณ.....

ทิศตะวันตก จด ..... ยาวประมาณ.....

ทิศตะวันออก จด ..... ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

จึงขอประกาศให้ประชาชนทราบทั่วกัน ผู้ใดมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือได้รับอนุญาต ให้ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวประสงค์จะคัดค้านการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินนี้ ให้ยื่นคำคัดค้านต่อ นายอำเภอ.....ภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

นายอำเภอ

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

เรียน นายอำเภอ.....

ข้าพเจ้า.....ตำแหน่ง.....

ได้นำประกาศ.....เรื่อง.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ. ....ไปปิด ณ.....ตั้งแต่วันที่.....

เดือน.....พ.ศ. ....แล้ว จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(ลงชื่อ).....ผู้ปิดประกาศ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน



ขั้นตอนการปฏิบัติงาน  
 การสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐ เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน  
 ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕)



## ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาที่น่าสนใจ

### ๑. เรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนิคมสร้างตนเอง เชื้อนอุบลรัตน์จังหวัดขอนแก่น

คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นสรุปได้ว่าประกาศของคณะปฏิวัติ หรือพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสร้างตนเอง ที่ตราขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มิได้มีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ดังนั้น ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่อยู่ในเขตที่ดินตามแผนที่ท้ายประกาศของคณะปฏิวัติ หรือพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสร้างตนเอง จึงยังคงมีสภาพเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่อยู่ภายใต้การดูแลรักษา และจัดประโยชน์ของนายอำเภอ ตามมาตรา ๑๒๒ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พุทธศักราช ๒๔๕๗ และอธิบดีกรมที่ดินตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ ทั้งนี้ภายในขอบเขตและตามความมุ่งหมายที่แต่ละคนรับผิดชอบอยู่ มติของสภาตำบลที่ให้เลิกใช้ประโยชน์ที่ดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน มิได้มีผลทางกฎหมายทำให้ที่ดินบริเวณดังกล่าว พ้นจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หากประสงค์จะให้พ้นสภาพ ก็จำเป็นต้องดำเนินการถอนสภาพตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร. ๐๖๐๑/๕๑๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๘)

### ๒. เรื่องสถานะทางกฎหมายของที่ดินที่สงวนหวงห้ามไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ แต่ทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์

คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นสรุปได้ว่าที่ดินในเขตที่มีประกาศสงวนหรือหวงห้ามไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการตามกฎหมายจะมีสถานะเป็นที่ราชพัสดุหรือไม่ต้องพิจารณาว่าส่วนราชการได้เข้าใช้ประโยชน์แล้วหรือไม่ ถ้าเข้าใช้ประโยชน์แล้วที่ดินดังกล่าว ก็เป็นที่ราชพัสดุ แต่ถ้ายังไม่ได้เข้าใช้ประโยชน์ หรือใช้ประโยชน์บางส่วน ส่วนที่ยังไม่ได้ใช้ก็ไม่เป็นที่ราชพัสดุ แต่ยังคงมีสภาพเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่มีการสงวนหรือหวงห้ามต่อไป (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร. ๐๖๐๑/๒๕๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๘)

### ๓. เรื่องการถอนสภาพที่ดินสาธารณประโยชน์

คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นสรุปได้ว่า การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตอุทยานแห่งชาติ ไม่มีผลเป็นการถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด เพราะการถอนสภาพ

ที่สาธารณประโยชน์จะต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัติถอนสภาพตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากที่สาธารณประโยชน์เป็นที่ดินของรัฐ และไม่มีผู้ใดสามารถอ้างเอาเป็นเจ้าของหรือครอบครองได้ที่ดินดังกล่าวจึงสามารถกำหนดให้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติได้ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ เมื่อต่อมาได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดินบริเวณดังกล่าวออกจากการเป็นที่สาธารณประโยชน์ จึงพ้นสภาพจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่เนื่องจากที่ดินดังกล่าวยังเป็นอุทยานแห่งชาติอยู่ การจะเข้าไปดำเนินการใด ๆ ในที่ดินนั้นจึงต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ โดยจะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๖ (๑๓) แห่งพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร. ๐๖๐๑/๑๒๔๗ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๐)

#### ๔. เรื่องการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ

คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นสรุปได้ว่า ในกรณีที่รัฐประสงค์จะถอนสภาพ เพื่อนำไปใช้ในราชการของกระทรวง ทบวง กรมใด ที่ดินนั้นยังมีลักษณะเป็นที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่ง ป.พ.พ. จึงเป็นที่ราชพัสดุตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยไม่ต้องดำเนินการจัดขึ้นทะเบียนตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เวียนโดยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๑๐๔๖ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๒๙)

#### ๕. เรื่องขอถอนสภาพที่ดินบริเวณ “ปึงห่าง”

คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นสรุปได้ว่า การนำที่ดินบริเวณ “ปึงห่าง” ตำบลสารภี อำเภอสาร์ภี จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเดิมเป็นแม่น้ำปึง ต่อมาได้ตั้งขึ้นหมดสภาพการเป็นแม่น้ำเนื่องจากแม่น้ำปึงเปลี่ยนทางเดินมาประมาณ ๑๐๐ ปี และได้มีราษฎรเข้าไปครอบครองทำประโยชน์แล้ว มาออกเอกสารสิทธิให้แก่ราษฎรจะต้องถอนสภาพที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนหรือไม่นั้น บทบัญญัติของกฎหมายที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในช่วงเวลาที่แม่น้ำปึงตั้งขึ้นคือกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จยังมีได้แบ่งที่ดินของรัฐ ออกเป็นประเภทต่าง ๆ และยังไม่มียกเว้นที่ที่กำหนดแบบวิธีการเปลี่ยนแปลงสถานะของที่ดินของรัฐประเภทหนึ่งไปเป็นที่ดินของรัฐประเภทอื่น ดังนั้นที่ดินของรัฐจะมีสถานะทางกฎหมายอย่างไร ในขณะนั้นจึงย่อมขึ้นอยู่กับ

ข้อเท็จจริงว่าสภาพที่ดินเป็นอย่างไรและมีการใช้ประโยชน์อย่างไร หลังจากแม่น้ำปิงเปลี่ยนทางเดินที่ดินบริเวณ “ปิงห่าง” ดันเขินเป็นที่ราบแล้ว รัฐไม่เคยสงวนหวงห้ามที่ดินบริเวณนั้นไว้เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งประชาชนไม่ได้ใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นการใช้ร่วมกัน ที่ดินจึงจัดอยู่ในที่ดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๓๐๔ (๑) บุคคลอาจได้มาตามมาตรา ๑๓๓๔ แห่ง ป.พ.พ. โดยไม่ต้องดำเนินการถอนสภาพตามมาตรา ๘ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อนแต่อย่างใด (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร. ๐๖๐๑/ป ๓๒๗๒ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๓๘)

**๖. เรื่อง หรือข้อกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน (อำนาจในการดูแลรักษาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันในเขตปฏิรูปที่ดิน)**

คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นสรุปได้ว่า ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือเปลี่ยนสภาพการเป็นที่ดินที่พลเมืองใช้ร่วมกันแล้ว ที่ดินดังกล่าวย่อมถูกถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยผลของพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ และเป็นอำนาจหน้าที่ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ที่จะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ส่วนที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ร่วมกัน และพลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินนั้นก็ยังคงสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันอยู่ต่อไป และหน่วยราชการซึ่งเคยเป็นผู้ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามที่กฎหมายได้บัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของหน่วยราชการนั้นก็ยังมีอำนาจหน้าที่ที่จะต้องดูแลรักษาต่อไป แม้ว่าที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินดังกล่าวจะอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินก็ตาม (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร. ๐๖๐๑/๒๐๘ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗)

**๗. เรื่องการปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ที่ ส.ป.ก. ไม่มีความประสงค์จะนำไปปฏิรูปที่ดิน**

คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นสรุปได้ว่า การขอใช้ที่ดินสาธารณประโยชน์ ซึ่งถูกถอนสภาพโดยผลของพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน แต่ ส.ป.ก. ไม่ประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน กระทรวงมหาดไทยจะอนุมัติให้ทบวงการเมืองเข้าใช้

ประโยชน์ในราชการ หรือดำเนินการขึ้นทะเบียนให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการได้ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย และประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อเมื่อกระทรวงมหาดไทยได้รับหนังสือยืนยันจาก ส.ป.ก. ว่าไม่ประสงค์จะใช้ที่ดินที่ถูกถอนสภาพเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตลอดไป ทั้งนี้เพราะพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจ ส.ป.ก. เข้าไปปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนด แต่ไม่มีผลเป็นการลบล้างอำนาจที่กระทรวง ทบวง กรมเคยมีอยู่ตามกฎหมายอื่น (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนมาก ที่ นร. ๐๖๐๑/๑๘๖ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙)

## ๘. เรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (การเวนคืนที่ดิน)

ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มีผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งอยู่ภายในแนวเขตเวนคืนหรือไม่)

คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นสรุปได้ว่า ในกรณีรัฐต้องการอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนเพื่อใช้ในกิจการอันจำเป็นเพื่อการสาธารณูปโภคหรือการจำเป็นในการป้องกันประเทศหรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือประโยชน์ของรัฐอย่างอื่น เมื่อมิได้ตกลงกับผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐจะนำอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาใช้ในกิจการดังกล่าวข้างต้นได้ก็แต่โดยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้ว่าการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามนัยแห่งกฎหมายดังกล่าวย่อมใช้เฉพาะในกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนเท่านั้น สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดนั้น มาตรา ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้ถือว่าเป็นของรัฐ จึงไม่จำเป็นต้องออกกฎหมายเวนคืน ดังเช่นอสังหาริมทรัพย์ของเอกชน เพราะรัฐย่อมนำอสังหาริมทรัพย์ของรัฐมาใช้ประโยชน์ได้อยู่แล้วในฐานะที่เป็นเจ้าของ ส่วนปัญหาที่ว่า จะดำเนินการหรือมีวิธีการทางกฎหมายประการใดต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่บัญญัติไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา ๑๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติในเรื่องการโอนไว้แต่อย่างใดคงมีแต่ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๕ ซึ่งบัญญัติว่าทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา ดังนั้นการโอนที่ดินรกร้างว่างเปล่าจึงอาจกระทำได้โดยปฏิบัติตามมาตรา ๑๓๐๕ ดังกล่าว (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาเมื่อเมษายน ๒๕๒๖)

## บทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๕

ในกรณีที่มีผู้ฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๕ มีบทลงโทษทางอาญาตามมาตรา ๑๐๘ และ ๑๐๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแยกออกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๑. ผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๕ อยู่ก่อนวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับ ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามมาตรา ๑๐๘

๒. ผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๕ นับตั้งแต่วันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

กรณีนี้ถ้ากระทำแก่ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน หรือที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ถ้ากระทำในเนื้อที่เกินกว่าห้าสิบไร่ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามมาตรา ๑๐๘ ทวิ

นอกจากนี้ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๗ ให้ส่วนราชการที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐ ดำเนินการฟ้องคดีแพ่งเรียกค่าเสียหายจากผู้กระทำผิดตามมาตรา ๕ ทุกกรณีด้วย นอกเหนือจากการฟ้องคดีอาญา เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการกระทำผิดเล็กน้อย เมื่อคำนวณราคาเสียหายแล้วไม่คุ้มกับค่าใช้จ่าย ในการที่รัฐจะดำเนินการฟ้องคดีแพ่งเรียกค่าเสียหายจากผู้กระทำผิด (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๓๑๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๓๘)

## อายุความในการฟ้องเรียกค่าเสียหาย

การฟ้องคดีแพ่งเรียกค่าเสียหายจากผู้กระทำผิดตามมาตรา ๙ เป็นการใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนของเจ้าของทรัพย์สินจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ ซึ่งไม่มีอายุความ

### ข้อสังเกตเกี่ยวกับการขออนุญาตระเบิดและย่อยหิน

#### ๑. ที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่าการขออนุญาตระเบิดและย่อยหินที่เขาที่ภูเขา ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายได้รับหนังสือยืนยันจาก ส.ป.ก. ว่าไม่ประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวมาปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และไม่ขัดข้องที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้อำนาจตามกฎหมายพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินย่อมมีอำนาจอนุญาตให้ระเบิดและย่อยหินที่เขาและภูเขาได้ตามกฎหมายที่ถือปฏิบัติอยู่ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๓๓๔ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๙)

#### ๒. การฟ้องเรียกค่าเสียหาย

สำนักงานอัยการสูงสุดมีความเห็น กรณีความเสียหายเกิดจากการระเบิดหินในที่ดินของรัฐ บริเวณแหลมมู หมู่ที่ ๑ ตำบลท่าเทววงษ์ กิ่งอำเภอเกาะสีชัง จังหวัดชลบุรี ว่า

(๑) การระเบิดหินที่มีได้รับการอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ระเบิดหิน ไม่ต้องเสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติจังหวัดตามมาตรา ๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐไม่อาจเรียกค่าเสียหายแทนค่าตอบแทนจากผู้ระเบิดหินได้

(๒) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่อยู่ในเขตสุขาภิบาล ได้มีคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มอบให้สุขาภิบาลมีอำนาจดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันด้วย ดังนั้น เมื่อเกิดความเสียหายขึ้นอันเนื่องมาจากมีผู้ระเบิดหินโดยไม่ได้รับอนุญาตในที่ดินรกร้างว่างเปล่า อธิบดีกรมที่ดินและสุขาภิบาลภายในเขตนั้น ย่อมมีอำนาจเรียกค่าเสียหาย ไม่ว่าจะเป็ค่าเสียหายในมูลค่าหินที่ถูกทำลาย หรือ

ความเสียหายที่ทำให้เกิดความสูญเสียชีวิตภาวะแวดล้อมทางธรรมชาติที่สามารถพิสูจน์คำนวณเป็น  
ราคายเงินได้ โดยเรียกได้จากผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผู้ที่มีส่วนก่อให้เกิดความเสียหายนั้น  
อันอาจจะอ้างการใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากผลการละเมิด โดยอธิบดีกรมที่ดิน และ  
สุขาภิบาลสามารถร่วมกันเป็นโจทก์ดำเนินคดีดังกล่าวได้ (หนังสือสำนักงานอัยการสูงสุด  
ด่วนมาก ที่ อส ๐๐๑๗/๗๖๐๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๗)

# กองทุนสื่อสำคัญ

หน้าว่าง

## สารบัญ

### กองหนังสือสำคัญ

		หน้า
หมวด ๑	- การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย	๔๗๗
	- แบบโฉนดที่ดิน	๔๗๗
	- แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์	๔๗๗
	- ลักษณะของที่ดินที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้	๔๗๗
	- ขั้นตอนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๔๗๕
หมวด ๒	- การออกโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยวิธีการเดินสำรวจฯ	๔๘๕
	- บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ	๔๘๕
	- วิธีการเดินสำรวจ และการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิ ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๔๕๑
	- บุคคลที่จะนำทำการเดินสำรวจฯ	๔๕๓
	- การออกโฉนดที่ดิน โดยวิธีการเปลี่ยนหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน	
	- กรณีการออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตรี	๕๐๔
หมวด ๓	- การสอบสวนเปรียบเทียบ	๕๐๖
	- ตัวอย่างการสอบสวนเปรียบเทียบ	๕๑๖
หมวด ๔	- ใบแทนโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์	๕๑๗
	- ความหมาย	๕๑๗
	- กรณีจะต้องออกใบแทนโฉนดที่ดิน	๕๑๗
	- แบบ หลักเกณฑ์และวิธีการสร้างใบแทนโฉนดที่ดิน	๕๒๑

- การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินชั้นใหม่	๕๒๓
- กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินชำรุด	๕๒๓
- กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย และฉบับเจ้าของที่ดินก็เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย	๕๒๓
<b>หมวด ๕</b> - การเพิกถอน หรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์	๕๒๕
- ความหมาย	๕๒๕
- วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๕๒๕
- สาระสำคัญของคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข	๕๓๐

## หมวด ๑

## การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖ “แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว มาแล้วนั้น ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง” (ปัจจุบันกำหนดโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗)

แบบโฉนดที่ดิน ใช้แบบที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ ดังนี้

น.ส. ๔ ก. น.ส. ๔ ข. น.ส. ๔ ค.

น.ส. ๔ ง. น.ส. ๔ จ. น.ส. ๔ ฉ.

ในกรณีโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” มีการแบ่งแยก หรือรวม หรือออกใบแทน ให้นำแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน ประทับตราคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แล้วแต่กรณีไว้เหนือคำว่า “โฉนดที่ดินเลขที่”

แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใช้แบบที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวงออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ ดังนี้

น.ส. ๓ ก. ออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ

น.ส. ๓ ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของ หัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

น.ส. ๓ ค. ออกให้ในท้องที่อื่น

แบบหมายเลข ๓ เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้ตามกฎกระทรวง เกษตรราชการออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๑๐ และข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๗)

แบบหมายเลข ๓ ที่ออกให้ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จะต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ด้วย จึงจะนำมายื่นขอจดทะเบียนได้ (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดศรีสะเกษ ที่ มท ๐๖๑๐/๑๗๑๗๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/๑๗๗๒๓ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๖) และแบบหมายเลข ๓ ดังกล่าว ถ้าไม่แจ้ง ส.ค. ๑ การขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องออกตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๑๗๗๒๓ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๖)

แบบหมายเลข ๓ ที่ออกให้ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่ต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

### ลักษณะของที่ดินที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายดลิ่ง
- (๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว
- (๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๓๒ ข้อ ๔ “การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินจะเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้”

**ขั้นตอนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๕ และ ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เฉพาะรายตามมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หนังสือกรมที่ดิน จำนวนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๑๙๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๙ เรื่องการตรวจราชการของ ขณช นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๙

๑. ยื่นคำขอ ตามแบบ น.ส. ๑ ข. ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) พร้อมด้วยหลักฐานสำหรับที่ดิน เช่น ส.ค. ๑ ใบจอง ใบเหี้ยบบย่า น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. เป็นต้น ส.ค. ๑ ไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารของทางราชการ (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๘๙๐/๒๕๐๘)

การแจ้ง ส.ค. ๑ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

การไม่แจ้ง ส.ค. ๑ ถือว่า เจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดิน

(มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗)

การคัดสำเนา ส.ค. ๑ มาประกอบการขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จะต้องระบุความประสงค์ในคำขอคัดให้ชัดเจน และให้เขียนรับรองในที่ว่างของสำเนา ส.ค. ๑ ว่า “สำเนาถูกต้อง ทะเบียนการครอบครอง เล่ม.....หน้า.....ผู้ขอคัดเพื่อ (ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดิน)” ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี กำกับไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๓๑๖๘ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙)

วัดไม่ต้องแจ้งการครอบครอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒๓๖ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๓/ว. ๒๔๔๐๖ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๒๔)

**ใบเหยียบย่ำ** ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ หมายถึง ใบเหยียบย่ำที่ออกให้ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ส่วนใบเหยียบย่ำที่ออกให้ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จะต้องแจ้ง ส.ค. ๑ (หนังสือกรมที่ดิน ดอขอหรือจังหวัดภูเก็ต ที่ มท ๐๗๑๒/๓๐๗๓๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๑๓๔๔ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๒๙)

**แบบหมายเลข ๓** ที่ออกให้ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับจะต้องแจ้ง ส.ค. ๑ ถ้าไม่แจ้งให้ขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดินดอขอหรือจังหวัดศรีสะเกษ ที่ มท ๐๖๑๐/๑๗๑๗๓ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๑๗๗๒๓ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๖)

**การนำ ส.ค. ๑** มาขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะส่วนกระทำได้โดยต้องให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตาม ส.ค. ๑ ทุกคนร่วมกันนำชี้แนวเขต (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๐๔๖๘๘ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๒๓)

**การนำ ส.ค. ๑ ใบจอง น.ส. ๓** โฉนดตรวจหรือตรวจที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” มาขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี แปลงเดี่ยวหรือหลายแปลง หรือเป็นบางส่วน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘)

**การเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก.** ถือว่าเป็นการตรวจสอบเนื้อที่ ไม่ใช่เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ (หนังสือกรมที่ดินดอขอหรือจังหวัดอุทัยธานี ที่ มท ๐๖๐๙/๓/๒๓๓๕๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๒๔๕๔๓ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๒๕ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ ข้อ ๑.๓)

**การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตรวจหรือตรวจที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”** เป็นโฉนดที่ดิน มิใช่การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน แต่เป็นการรังวัดสอบเขตที่ดินตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๑๕๑๑๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๙)

ทิ้งอกริมตลิ่ง ไม่ต้องแจ้ง ส.ค. ๑ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๖๓/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๐๔)

การนำใบไต่สวนมาประกอบการขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน ให้สอบสวนว่า ผู้ขอได้มีการซื้อขายและส่งมอบการครอบครองถูกต้องตามมาตรา ๑๓๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับทั้งได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ตกค้าง) และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ที่ด้านหน้าใบไต่สวนมุมบนเบื้องขวาทั้งสองฉบับว่า “ใบไต่สวนฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ออกโฉนดที่ดินใหม่แล้ว” โดยให้ลงชื่อและตำแหน่งไว้ด้วย (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อไม่ตรงตามใบไต่สวน)

๒. การสอบสวน จะต้องสอบสวนให้ได้ความว่า ที่ดินแปลงนี้เป็นที่สาธารณประโยชน์ที่หลวงหวงห้าม ที่ทางราชการสงวนไว้หรือไม่ ผู้ขอทำประโยชน์อะไรในที่ดิน เช่น ทำนา ทำสวน ทำไร่ เนื้อที่เท่าใด ทำติดต่อตลอดมาหรือละทิ้งไปบ้างหรือไม่ ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือไม่ ประการใด ให้ผู้ขอแนบหลักฐานสำหรับที่ดินประกอบคำขอด้วย ผู้ขอมีชื่อตรงตามหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือไม่ และประสงค์จะให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดให้หรือไม่ เสร็จแล้วให้ผู้ขอชำระเงินค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอแปลงละ ๕ บาท ลงบัญชีรับเรื่องและตรวจบัญชีอัยการว่า ที่ดินที่ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีข้อขัดข้องหรือไม่ เสนอหัวหน้าฝ่ายทะเบียนเพื่อส่งฝ่ายรังวัดดำเนินการ

ถ้าเป็นกรณีขออนุญาตตามมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องสอบสวนความจำเป็นในการขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และพยานหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินหรือพยานบุคคล ผู้รู้เห็นตลอดจนผู้ปกครองท้องที่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔)

การขออนุญาตตามมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าเป็นท้องที่ที่เคยมีโครงการเดินสำรวจแล้ว ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี จึงจะขออนุญาตเฉพาะรายได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๑๖๘๗๕ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๑๗) แต่ถ้าเป็นกรณีเดินสำรวจไปไม่ถึงหรือไม่ได้นำเดินสำรวจ โดยมีใช้ความผิดของเจ้าของที่ดิน จะขออนุญาตเฉพาะรายได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๑๖๘๑๖ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๒๓)

๓. ตรวจและชี้ระวาง ให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนติดต่อกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินฯ เพื่อขอทราบตำแหน่งที่ดินในการที่เจ้าของที่ดินจะต้องชี้ว่า ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่

ตำบล อำเภอใด มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือไม่ประการใด มีอาณาเขตข้างเคียงติดต่อกับที่ดินของผู้ใดบ้าง อยู่ใกล้สิ่งสำคัญใด เช่น วัด ห้วย หนอง คลอง บึง หรือหมู่บ้าน เจ้าหน้าที่จะตรวจดูว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในระวางเลขที่เท่าใดจากสารบัญแผ่นระวาง และเขียนรูปที่ดินโดยประมาณในบันทึกคำชี้แจงตรวจและชี้แผ่นระวาง (ร.ว. ๑๐) ของเจ้าของที่ดินผู้ยื่นคำขอ

๔. การนัดรังวัด ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินฯ เป็นผู้ดำเนินการ

๕. แจ้งผู้ปกครองท้องที่และเจ้าของที่ดินข้างเคียง ก่อนถึงวันที่ทำการรังวัด เจ้าหน้าที่จะต้องมีหนังสือแจ้งผู้ปกครองท้องที่ออกไปร่วมตรวจสอบที่ดิน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒) และแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงรอบด้านให้ไประวางชี้แนวเขตที่ดินของตนรวมถึงลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนข้างเคียง และการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๙ โดยใช้แบบแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงและแบบประกาศ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว. ๓๕๔๙ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓)

ถ้าที่ดินที่ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของทางราชการ จะต้องแจ้งให้หน่วยราชการหรือหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีเขตติดต่อกับที่ดินให้มาระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตตามคำสั่ง ๑๓๐๔/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒

๖. การรังวัดและขึ้นรูปแผนที่ ช่างรังวัดผู้ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ทำการรังวัดดำเนินการ รวมทั้งการบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินในใบไตสวน (น.ส. ๕) ด้วย

เมื่อช่างรังวัดได้ลงที่หมายในระวางแผนที่แล้ว ปรากฏว่า ที่ดินที่ทำการรังวัดทับเลขที่ดิน ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานทางทะเบียนและสารบัญที่ดินแล้ว ไม่ปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือไม่สามารถตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเลขที่ดินได้ ให้ตรวจสอบตามแนวทางที่กรมที่ดินวางไว้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๓๗๐๐๔ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐

กรณีรังวัดแล้วได้เนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่ กรณีข้างเคียงด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าและกรณีรูปแผนที่ที่ช่างรังวัดออกโฉนดที่ดินทับลวดลายในระวางแผนที่เป็นเส้นทึบ ซึ่งเข้าใจว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ให้สอบสวนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๑๓๐๐๐ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๑๙ การออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ที่มีเนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่ ไม่ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว. ๑๐๖๐๙ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๓๓)

๗. กรณีที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้ ให้ถือปฏิบัติตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งตอบข้อหารือกรมป่าไม่ว่า ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับต้องแจ้งการครอบครองหรือต้องได้รับการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เสียก่อน จึงจะขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๖๙๒๑ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ เรื่อง ทารือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) และให้สอบสวนพิจารณาตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๘๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจาก ส.ค. ๑ นอกจากนี้ต้องดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้วาดด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ส่วนการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามข้อ ๕ ของบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว ตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดตราด ที่ มท ๐๖๑๙/๓๒๕๕๙ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๓๗ เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๒๕๖๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๓๗)

๘. กรณีที่ดินอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน จะต้องมียุทธศาสตร์ ส.ค. ๑ หรือแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ก่อนประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน (ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/ว. ๑๑๖๑๐ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๓๗) และต้องดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๔๑๒๐๔ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๒

#### ๕. กรณีที่ดินอยู่ในเขตนิคมฯ

กรณีอยู่ในเขตนิคมสร้างตนเอง ให้ส่งเรื่องให้ผู้ปกครองนิคมฯ ตรวจสอบและดำเนินการตามหนังสือกรมประชาสัมพันธ์ ที่ รส ๐๔๐๕/ว. ๘๖๕๖ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๙/ว. ๐๙๔๘๘ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๑)

กรณีอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์ ให้แจ้งหัวหน้าหน่วยสหกรณ์นิคมฯ ออกไปร่วมทำการตรวจพิสูจน์ทุกราช (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/ว. ๙๓๙๘ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๑๑)

กรณีนิคมฯ สิ้นสภาพ ที่ดินจะกลับคืนสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่า บุคคลที่อยู่ในเขตนิคมที่ยังไม่ได้รับ น.ค. ๓ และครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็อาจขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดินขออาหารหรือจังหวัดเพชรบุรี ที่ มท ๐๗๐๙/๒๕๗๔๘ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๙/ว. ๒๖๘๓๒ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๒๖)

๑๐. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีสภาพพื้นที่เป็นป่าชายเลน ให้เสนอคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณาก่อน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ และ ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐)

๑๑. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ ก่อนออกให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) หรือ กปร. ส่วนกลาง แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบการครอบครองเพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐)

๑๒. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ซึ่งกำหนดไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้ซึ่งคณะรัฐมนตรีลงมติเห็นชอบด้วย เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่ดังกล่าว แต่กรณีราษฎรรายได้มีสิทธิครอบครองที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน คือได้แจ้ง ส.ค. ๑ ไว้ด้วย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑)

๑๓. กรณีที่ทำกรังวัดแล้วได้เนื้อที่แตกต่างจาก ส.ค. ๑ จะออกให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ต้องปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และข้างเคียงถูกต้องตรงกับ ส.ค. ๑ และเชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

ถ้าระยะผิดพลาดคลาดเคลื่อน ข้างเคียงต้องลงชื่อรับรองแนวเขตไว้ถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน

(ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ (๘))

กรณีเนื้อหาที่แตกต่างกับ น.ส. ๓ หรือใบจอง ให้เป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๕๔๗๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑)

๑๔. การออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่ง ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ นาย ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๗๗๘ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๑๖)

#### ๑๕. การต่อเลขหน้าสำรวจและโฉนดที่ดิน

การต่อเลขหน้าสำรวจให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) แยกเป็น ตำบล ๆ ไป และให้เลขหน้าสำรวจที่ดินตั้งแต่ ๑ ไป

การต่อเลขโฉนดที่ดินให้จัดทำบัญชีต่อเลข เล่ม หน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) แยกเล่มเป็นอำเภอ ๆ ไป ให้เลขโฉนดที่ดินตั้งแต่ ๑ ไป

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การประทับตรา และการเก็บสิ่งสำคัญ พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕)

๑๖. การประกาศแจกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประกาศมี กำหนด ๓๐ วัน ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการ อำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดิน แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ (๑) และข้อ ๑๕ (๓))

การประกาศใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๓ และการนำส่งประกาศไปปิดใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๔ เมื่อปิดประกาศแล้วให้รวบรวมหลักฐานการปิดประกาศไว้ในเรื่องให้ครบถ้วนด้วย การนับวัน ครบกำหนดประกาศ นับจากประกาศที่ปิดฉบับสุดท้ายหรือฉบับหลังสุด โดยนับวันถัดจากวันที่ปิดประกาศเป็น ๑ จนครบ ๓๐ วัน เมื่อพ้น ๓๐ วันแล้ว จึงจะถือว่าประกาศครบกำหนด ตามกฎหมาย

ส่วนการนำโฉนดตรวจหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” มาขอเปลี่ยน เป็นโฉนดที่ดินไม่ต้องดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดิน เพราะมิใช่การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน แต่เป็นการรังวัดสอบเขตที่ดิน เพื่อเปลี่ยนประเภทของหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ และเพื่อให้ ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินเท่านั้น (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๑๕๑๑๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๙)

### ๑๗. เสนอขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด

การออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ เฉพาะราย ตามมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเสนอขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ (มาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) และกรณีมีความจำเป็นอย่างอื่น (ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๗ (๓)) โดยให้เสนอขออนุมัติไปในคราวเดียวกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔)

### ๑๘. การสร้างโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การเขียนชื่อเจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการลงชื่อเจ้าของที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๙

การกรอกข้อความในโฉนดที่ดิน ให้เขียนลายมือตัวบรรจงด้วยหมึกสีดำ ถ้าจังหวัดใดมีงานมากก็ให้ใช้พิมพ์แทนการเขียนได้ โดยจะใช้เครื่องพิมพ์ดีด หรือเครื่องคอมพิวเตอร์ในการพิมพ์ก็ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๓๔๓๗๕ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๑๔ และที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๓๔๕๗๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐)

การเขียนเลขโฉนดที่ดิน ถ้ามีโฉนดที่ดินจำนวนมากแปลง จะใช้เครื่องตอกเลข (RUNNING NUMBER MACHINE) ซึ่งเป็นเลขอารบิกแทนการเขียนก็ได้ แต่ถ้าเป็นการเขียนก็ให้ใช้เลขไทยตามเดิม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๑๗๖๗๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๖)

การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๙๕๐๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ และ ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๐๗๒๖๔ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๖)

การลงวัน เดือน ปี ที่ด้านหน้าของโฉนดที่ดินจะต้องลงวัน เดือน ปี ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในโฉนดที่ดิน ซึ่งอาจจะเป็นคนละวันกับที่เจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑๘๑๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๒๙)

โฉนดที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อไว้ก่อนแล้วและย้ายไปดำรงตำแหน่งที่อื่นให้ถือว่า ออกตั้งแต่วันที่ลงนามประทับตราประจำตำแหน่งเป็นต้นไป เพราะถือว่า การลงนามเป็นเรื่องของสถาบัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว. ๒๔๓๘๖ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๑๓)

### ๑๕. การแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อสร้างโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสร็จแล้วให้แจ้งผู้ขอมารับ กรณีแจกโฉนดที่ดินให้แจกพร้อมแจกใบไต่สวน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๑๖๔๑๑/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๔๙๘ ใบไต่สวนให้แจกเฉพาะเมื่อทำการแจกโฉนดที่ดิน หรือกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งยังไม่ถึงคราวจะแจกโฉนดที่ดิน แต่ต้องประกาศแจกโฉนดที่ดินตามระเบียบแล้ว)

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐานใบจอง ตกอยู่ในข้อกำหนดห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนการห้ามโอนให้ดำเนินการ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๗๒๑๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๒๐ และที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๑๔๖๓๔ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๒๒

เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว ให้หมายเหตุในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ว่ากรณีใด ๆ เช่น กรณีสูญหาย ให้แจ้งอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาให้ประกอบการพิจารณา และให้บันทึกถ้อยคำบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการแจกโฉนดที่ดินไปโดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๑๗๕๑๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๒๙)

กรณีนำ ส.ค. ๑ หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาขอออกโฉนดที่ดิน เมื่อออกโฉนดที่ดินแล้ว ให้แจ้งอำเภอหมายเหตุการออกโฉนดที่ดินใน ส.ค. ๑ หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และทะเบียนการครอบครอง แล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดินไปยังกรมที่ดินเพื่อแก้ไขทะเบียนการครอบครองที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๒๒๖๒๙ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินถึงแก่กรรมในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ถ้ามีหนังสือรับรองการทำประโยชน์และทายาทได้ไปจดทะเบียนโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วให้นำมาจดทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรมหลังใบไต่สวนและสารบัญญัตินิติกรรมในโฉนดที่ดิน โดยดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนการภาวะผู้พัน หรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒ แต่ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ออกโฉนดที่ดินโดยลงชื่อผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์และแจกให้แก่ทายาทไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

## ๒๐. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง

### ๒๑. การยกเลิกคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน

๒๑.๑ กรณีผู้ขอแจ้งความประสงค์ขอยกเลิกเรื่อง ตามที่ได้ยื่นคำขอไว้ให้ยื่นคำขอยกเลิกเรื่อง

#### ๒๑.๒ กรณีเจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกคำขอ

เรื่องที่มีการดำเนินการตามคำขอมีเหตุขัดข้อง หรือผู้ขอไม่สามารถแก้ไข ปัญหาข้อขัดข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ขอได้ ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ แล้วส่งยกเลิกคำขอได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๑๑๓๐๓ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๐)

กรณีได้มีหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการแล้ว แต่ผู้ขอไม่มาดำเนินการตามคำขอดังกล่าว ให้ทำหนังสือลงทะเบียนตอบรับแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการหรือมายกเลิกคำขอ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ มีหนังสือแจ้ง ครบกำหนดแล้วผู้ขอไม่มาหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบให้รอเรื่องไว้ ๓๐ วัน แล้วมีหนังสือเตือนให้ผู้ขอมาดำเนินการภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ มีหนังสือเตือน

หากผู้ขอยังไม่มาดำเนินการตามกำหนดหรือไม่แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้สั่งรอเรื่องไว้และไม่ถือเป็นงานค้าง กรณีมีแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ทำลายตามระเบียบ ถ้าภายหลังผู้ขอมาติดต่อดำเนินการ ก็ให้นำเรื่องมาดำเนินการต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๘๐๒ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๑)

## หมวด ๒

## การออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยวิธีการเดินสำรวจ

การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีขั้นตอนการดำเนินการบัญญัติไว้ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สรุปได้ ๔ ขั้นตอน ดังนี้

๑) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดจังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจฯ โดยต้องระบุด้วยว่า จะทำการเดินสำรวจจังหวัดใดในปีใด ประกาศดังกล่าวต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาและที่สำคัญเขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการ ได้จำแนกไว้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

๒) เมื่อมีประกาศของรัฐมนตรีแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดต้องประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจจริงวัดก่อนวันเริ่มต้นเดินสำรวจไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ประกาศให้ปิดไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการหมู่บ้านแห่งท้องที่นั้น

๓) พนักงานเจ้าหน้าที่จะนัดหมายวันเวลากับบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง เพื่อให้ไปนำทำการสำรวจจริงวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอีกทีหนึ่ง การนัดหมายนั้นอาจทำด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือก็ได้

๔) บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง ต้องนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการสำรวจจริงวัด หรือทำการพิสูจน์การทำประโยชน์ที่ดินของตน ตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมาย

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ได้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ มี ๒ ประเภท คือ

๑) ผู้มีสิทธิในที่ดินโดยมีหลักฐานสำหรับที่ดิน อันได้แก่ แบบแจ้งการครอบครอง หรือ ส.ค. ๑ (ให้หมายรวมถึงผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากผู้แจ้ง ส.ค. ๑ ด้วย) ใบจอง ใบเหี้ยบบ่่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งโฉนดตราจองตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

๒) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยไม่มีหลักฐาน แบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

**ประเภทที่ ๑** ผู้ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ ได้แก่ ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต่อมาทางราชการได้ประกาศการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นเดินสำรวจแล้ว บุคคลดังกล่าวต้องมาแจ้งการครอบครองที่ดินเพื่อแสดงความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด หากพ้นกำหนดแล้วไม่ได้แจ้ง แต่ได้มานำเดินสำรวจหรือมอบหมายให้ผู้อื่นมานำเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงแล้ว ถือว่าผู้นั้นยังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้นอยู่ และเป็นผู้ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ แต่กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกินจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติได้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเอง และสภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

**ประเภทที่ ๒** ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหลักฐานที่ดิน ซึ่งโดยหลักแล้วบุคคลประเภทนี้ถือว่าเข้าครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๙ และมีโทษตามมาตรา ๑๐๘ แต่เนื่องจากรัฐมีนโยบายช่วยเหลือประชาชน จึงเปิดโอกาสให้บุคคลประเภทนี้มาเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ตนครอบครองและทำประโยชน์อยู่ได้ แต่บุคคลประเภทนี้จะถูกจำกัดสิทธิอยู่สองประการคือ

๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกจำกัดเนื้อที่เช่นเดียวกับบุคคลประเภทที่ ๑ และ

๒) โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนเป็นเวลา ๑๐ ปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือเป็นการโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ และที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

## วิธีการเดินสำรวจ และการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑) เมื่อมีประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย กำหนดท้องที่จังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องประกาศกำหนดท้องที่ และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจฯ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง โดยใช้แบบประกาศ ด.ส. ๕

๒) นายอำเภอท้องที่ที่จะทำการเดินสำรวจฯ จะประกาศให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่มิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี ตามแบบ ด.ส. ๖

๓) การแจ้งการครอบครองให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศ ในการนี้ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้งสอบสวนเจ้าของที่ดินผู้มาแจ้งว่าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตั้งแต่เมื่อใด ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ตามกฎหมายก็ให้กรอกรายการลงในบัญชีรับแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๒) ให้ครบถ้วน และให้ผู้แจ้งลงลายมือชื่อในบัญชีไว้เป็นหลักฐาน พร้อมกับออกใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินมอบให้เจ้าของที่ดินไว้เป็นหลักฐาน

๔) ในกรณีสงสัยว่า เจ้าของที่ดินได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไว้แล้วหรือไม่ ให้รับแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตรี ไว้ก่อน โดยไม่ต้องขอค้นหรือขอคัดสำเนา ส.ค. ๑ ก่อน

๕) เมื่อครบกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันประกาศรับแจ้ง ให้รับบบัญชีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๒) ในตอนเลิกงานของวันที่ครบกำหนด โดยขีดเส้นแดงใต้รายการสุดท้ายที่รับแจ้งแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดิน (นายอำเภอและเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ) ลงชื่อ และวัน เดือน ปี กำกับไว้ใต้เส้นแดง เสร็จแล้วให้แจ้งจำนวนการรับแจ้งการครอบครองให้กรมที่ดินทราบ และเมื่อพ้นกำหนดรับแจ้งการครอบครองไม่ได้รับแจ้งการครอบครองที่ดินโดยเด็ดขาด

๖) ในท้องที่ใดเคยประกาศรับแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แล้วไม่ต้องประกาศรับแจ้งอีก โดยถือบัญชีรับแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่แล้วเดิม เป็นหลักฐานในการดำเนินการ สำหรับกรณีนี้ให้ส่งสำเนาประกาศ (ด.ส. ๓ หรือ ด.ส. ๖) เดิม ไปให้กรมที่ดินทราบด้วย

๗) ถ้ามีเรื่องขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) หรือโฉนดที่ดิน เฉพาะรายที่อำเภอ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดรับคำขอไว้แล้ว คำขอรายใดเจ้าหน้าที่ได้ออก ไปทำการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์หรือรังวัดปักหลักที่ดินไว้แล้ว ก็ให้ดำเนินการตาม อำนาจหน้าที่ต่อไปจนถึงที่สุดเพราะถือว่า เรื่องดังกล่าวดำเนินการมาก่อนประกาศกำหนดท้องที่ เดินสำรวจฯ แต่ถ้าเจ้าหน้าที่ยังไม่ออกไปดำเนินการ ให้แนะนำเจ้าของที่ดินไปนำพนักงาน เจ้าหน้าที่เดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป

**กรณีในท้องที่ซึ่งเคยเดินสำรวจฯ และประกาศรับแจ้งการครอบครอง มาตรา ๒๗ ตรี มาแล้ว**

ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี ถือว่าไม่ประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ย่อมทำให้ที่ดิน ตกเป็นของรัฐ จะมานำเดินสำรวจในครั้งต่อไปไม่ได้ เว้นแต่จะมีหลักฐานและเหตุผลอันสมควร เชื่อได้ว่าไม่มีเจตนา ก็ควรให้นำสำรวจได้ แต่ต้องพิจารณาเป็นราย ๆ ไป สำหรับท้องที่ที่การ เดินสำรวจไปไม่ถึงหรือไม่ได้ทำการเดินสำรวจฯ ไม่ใช่ความผิดของเจ้าของที่ดิน ก็ควรให้นำ ทำการเดินสำรวจหรือขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๖๕๑๖ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๒๓)

**การปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ดำเนินการดังนี้**

๑) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดิน ปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน

๒) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. ๕ ท้ายกฎกระทรวงนี้

๓) เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ มาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช- บัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

## กรณีการดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณที่กำลังทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินไปทำการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือแบ่งแยกเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในระหว่างที่มีการเดินสำรวจ เพราะจะทำให้หลักฐานการรังวัดและใบได้สวนซึ่งได้ดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่ส่วนกลาง ไม่ตรงกับหลักฐานเดิม ทำให้เป็นอุปสรรคในการแจกโฉนดที่ดิน หากสำนักงานที่ดินรับคำขอไว้แล้วก็ให้ส่งยกเลิกเรื่อง และแนะนำให้เจ้าของที่ดินไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่ของกองกำกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เว้นแต่กรณีจำเป็นซึ่งมีหลักฐานที่ราษฎรนำมาแสดง และมีหนังสือรับรองจากผู้ที่กำกับการเดินสำรวจว่า ไม่อาจดำเนินการให้ได้ หรืออยู่นอกเขตเดินสำรวจ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๔๓๒๙ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๔)

### บุคคลที่จะนำทำการเดินสำรวจ

๑) บุคคลที่จะนำทำการเดินสำรวจ จะต้องเป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นผู้ครอบครองที่ดินในฐานะต่อไปนี้

- เจ้าของที่ดิน หรือตัวแทนผู้ได้รับมอบอำนาจ หรือทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมาย
- ผู้แทนโดยชอบธรรม
- ผู้อนุญาต
- ผู้จัดการนิติบุคคล
- เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจเกี่ยวกับที่ดินของทางราชการ

๒) การออกโฉนดที่ดินไม่ใช่เป็นการทำนิติกรรม จึงได้กำหนดให้ผู้อุปการะผู้เยาว์ทำการแทนได้ และผู้เยาว์นั้นก็ได้กำหนดว่าต้องมีอายุเท่าใด กรมที่ดินจึงให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑) ผู้เยาว์อายุต่ำกว่า ๗ ปี ถือว่าไร้เดียงสา จะนำทำการรังวัดไม่ได้ต้องให้ผู้อุปการะทำการแทน

๒) ถ้าผู้เยาว์มีอายุเกิน ๗ ปี อยู่ในข้อเท็จจริงที่ว่าผู้เยาว์สามารถที่จะให้ถ้อยคำสอบสวน ลงชื่อระวางชี้ และรับรองแนวเขตได้หรือไม่ ถ้าสามารถดำเนินการได้ ก็ให้นำทำการรังวัดโดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะทำการแทน ถ้าไม่ได้ต้องดำเนินการตามข้อ ๑ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๘๗๑๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๗ เรื่อง ผู้เยาว์นำทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน)

อนึ่ง คำว่า “ผู้อุปการะ” ตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวหมายถึง บิดา มารดา ของผู้เยาว์ หรือบุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้อุปการะผู้เยาว์ในกรณีบิดา มารดาไม่มี หรือมีแต่ไม่สามารถ จะจัดการแทนผู้เยาว์ได้ ทั้งนี้ ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๔๘๑ ข้อ ๒๐ ข.

๓) กรณีวัดนำรังวัดออกโฉนดที่ดิน ตามหนังสือกรมการศาสนา ที่ ศธ ๐๔๐๑/๒๔๘๔ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๘ สรุปได้ว่า คำว่า “นิติกรรม” ตามความหมายที่ปรากฏใน มติสภมณฑล ครั้งที่ ๑/๒๔๘๖ เมื่อวันที่จันทร์ที่ ๕ มกราคม ๒๔๘๖ หมายถึง การขอรังวัด รับโฉนด การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองแนวเขตที่ดินของวัด ๔ ประการ เท่านั้น มิใช่หมายถึง “นิติกรรม” ตามความหมายในมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การขอรังวัดรับโฉนด การสอบเขตโฉนด การระวางชี้แนวเขตโฉนดที่ดินศาสนสมบัติ กลางและวัดร้าง อธิบดีกรมการศาสนามอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ส่วนวัดที่มีพระสงฆ์ ต้องเป็นไปตามมติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๘ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘ ให้ เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้กรมการศาสนา หรือผู้แทนของกรมการศาสนาเป็นผู้ทำนิติกรรมแทนวัด แต่ข้อตกงใด ๆ ในการทำนิติกรรมในกรณีเช่นนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบของเจ้าอาวาสก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๘๖๔๖ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๒๘)

**กรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กรณีผู้มีสิทธิตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตาย**

ให้ทายาทของผู้มีชื่อตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์นำเดินสำรวจ โดยให้ลงชื่อ ผู้ตายในใบไตสวน และสอบสวนทายาทผู้นำเดินสำรวจให้ปรากฏสาระสำคัญในใบไตสวนถึง ความเกี่ยวพันระหว่างผู้นำเดินสำรวจ กับเจ้ามรดกว่าเกี่ยวพันในฐานะทายาทโดยธรรม หรือ ทายาทโดยพินัยกรรม แล้วให้บันทึกถ้อยคำทายาท พร้อมแสดงบัญชีเครือญาติให้ปรากฏโดยแสดง หลักฐานการเป็นทายาทพร้อมสำเนาประกอบเรื่องไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๑/ว ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

**ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน** ต้องเป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์ แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับ ที่ดินดังต่อไปนี้

๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายดิ่ง  
 ๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่ง  
 ประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย  
 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง  
 ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์  
 แล้ว” ที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชนหรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหา  
 ผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๐ และ มาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการ  
 จัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

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

๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์  
 สาธารณะอย่างอื่น (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
 ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

### การเดินสำรวจฯ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูป ที่ดิน

๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอำนาจเดินสำรวจออก  
 โฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ  
 โดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นสรุปได้ว่า  
 ภายหลังที่ได้มีการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีอำนาจ  
 เดินสำรวจฯ ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรได้ เนื่องจากมาตรา ๕๘ มิได้ห้าม  
 เดินสำรวจฯ ในเขตปฏิรูปที่ดิน แต่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครอง และทำ  
 ประโยชน์ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕  
 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งมีได้แจ้งความประสงค์จะได้  
 สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน  
 ไม่ได้ (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๒๓๐ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๓๕)

เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าว ไม่ว่าจะ เป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการหรือยังไม่เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗)

### การแก้ไขปัญหาการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ได้กำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาลักษณะที่อันเกิดจากการตีความของคณะกรรมการกฤษฎีกาในเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินไว้ ๓ แนวทาง ดังนี้

๑) โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกในพื้นที่ตามพระราชกฤษฎีกาปฏิรูปที่ดิน แต่อยู่นอกเขตดำเนินการ ที่ค้างแจกออยู่ หากเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการไปตามระเบียบกฎหมายให้ถือว่าได้ออกไปโดยถูกต้อง ให้แจกให้แก่ราษฎรได้

๒) เมื่อราษฎรนำหนังสือแสดงสิทธิดังกล่าวมาขอออกโฉนดที่ดินหรือแบ่งแยกให้ดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดิน และในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวไม่ต้องบันทึกคู่กรณี ให้ทราบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวอาจถูกเพิกถอน

๓) ในการออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ห้ามมิให้ดำเนินการ ถ้าราษฎรไม่มีหลักฐานการครอบครองที่ดิน จนกว่ากรมที่ดินจะได้ข้อยุติในการแก้ไขปัญหา (หนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๘๓๓๓ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๐)

การที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้นำเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ไว้แล้ว แต่ค้างแจกออยู่ก่อนที่ทางราชการจะกำหนดเขตที่ดินเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ถือว่าราษฎรดังกล่าวยังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น จังหวัดจึงแจก น.ส. ๓ ก. ให้แก่ราษฎรได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดปัตตานี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๐๘๕๓๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๑)

หลักเกณฑ์การออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.) ได้วางหลักปฏิบัติไว้ ดังนี้

ในการออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ ให้ดำเนินการแต่เฉพาะพื้นที่นอกเขตดำเนินการเท่านั้น

การออกเอกสารสิทธิในพื้นที่นอกเขตดำเนินการตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ ๕๙, ๕๙ ทวิ เจ้าหน้าที่ของ ส.ป.ก. ไม่ต้องมาร่วมตรวจพิสูจน์ ระวางชี้ และรับรองแนวเขตที่ดินในการปฏิบัติงานให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติไปตามกฎหมายและระเบียบกรมที่ดิน

การออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ในเขตดำเนินการให้ออกได้ แต่เฉพาะการออกตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ เท่านั้น และในกรณีนี้ เจ้าหน้าที่ของ ส.ป.ก. จะต้องมาร่วมตรวจพิสูจน์ ระวางชี้ และรับรองแนวเขตที่ดิน

การระวางชี้ และรับรองแนวเขตที่ดิน หากที่ดินอยู่นอกเขตดำเนินการให้เขียนข้างเคียงว่า ที่มีการครอบครอง และให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินลงชื่อรับรองเขต ถ้าที่ดินอยู่ในเขตดำเนินการให้เขียนข้างเคียงว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน และให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน และผู้ครอบครองที่ดินลงชื่อรับรองเขต

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินไม่ว่าในเขตดำเนินการ หรือนอกเขตดำเนินการ ยังคงถือปฏิบัติตามนัยหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ กล่าวโดยสรุปคือ ไม่ว่าจะเป็นการออกโดยการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ หรือออกเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙, ๕๙ ทวิ จะออกให้แก่ราษฎรที่ไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือหลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๐๖๘๐ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ สำหรับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่ได้ดำเนินการไว้ก่อนวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๔๑๒๐๔ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๒)

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือบางส่วน ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเดินสำรวจฯ ไว้ดังนี้

๑) หลักฐานที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือผู้ครอบครองต่อเนื่องคนเดียวจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

๒) หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หรือใบจอง (น.ส. ๒) แปลงเดียว มีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน หรือผู้ครอบครองต่อเนื่องหลายคนจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงไม่เกินจำนวนผู้มีสิทธิในที่ดินในคราวเดียวกัน กระทำได้ โดยสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แล้วหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินไปทั้งหมดก็แปลงเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

๓) หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

๔) หลักฐานที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หลายแปลงไม่ว่าจะเป็นชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดกันจะนำมารวมกันเพื่อเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

๕) การนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐานตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ห้ามมิให้กระทำ

๖) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง หรือคลองชลประทานตัดผ่านต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๒

๗) การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายและการนำเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ปฏิบัติตามข้อ ๑ และข้อ ๒ โดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๕๔๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘)

### การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ดินที่มีใบจอง

๑) ให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่มีใบจอง นำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ พร้อมทั้งนำใบจองมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่เพื่อรวมเรื่องไว้ประกอบการพิจารณา

๒) หากผู้นำทำการเดินสำรวจฯ นำใบจองมาแสดงไม่ได้ให้เจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในใบไต่สวน (น.ส. ๕) หรือแบบบันทึกการสอบสวนสิทธิ และพิสูจน์การทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก.) ว่านำใบจองมาแสดงไม่ได้เพราะเหตุใด

๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้พิจารณาตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนและจำหน่ายใบจองออกจากทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ โดยพิจารณาดำเนินการตามข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป

๔) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว อยู่ในบังคับห้ามโอน ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๘) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕/ว ๐๐๖๐๘ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๓๓)

ต่อมากรมที่ดินได้ทบทวนและวางแนวทางในเรื่องดังกล่าว ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน สรุปได้ว่า ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่มีใบจอง ซึ่งมีชื่อตามใบจองไม่ตรงกับชื่อผู้นำเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ ทวิวรรคสอง (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้นำเดินสำรวจจริงวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำหรับที่ดินที่มีหลักฐานใบจองไปแล้วก่อนปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป แต่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้นำเดินสำรวจ จะต้องดำเนินการให้บุคคลผู้มีชื่อตามใบจองขาดสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน และเพื่อมิให้เกิดปัญหาทางด้านกฎหมายและระเบียบปฏิบัติในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินประเภทนี้ กรมที่ดินจึงวางหลักเกณฑ์ไว้ว่าตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๗ เป็นต้นไป กรมที่ดินจะไม่ดำเนินการเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในท้องที่ที่มีการจัดที่ดินแปลงใหญ่ หรือท้องที่ที่มีการจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ที่รัฐให้ความช่วยเหลือด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ อีกต่อไป ทั้งนี้เพื่อให้การจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินบรรลุล่วงสู่ประสงค์ในการให้ราษฎรได้มีที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินเป็นของตนเอง ซึ่งกรณีเช่นนี้ผู้มีชื่อตามใบจองสามารถนำใบจองมาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้อยู่แล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๒๑๗๙๐ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖)

### การแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑) ค่าธรรมเนียมในการออกโฉนดที่ดิน ถ้าที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๕๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินคิดเป็นไร่ละ ๒ บาท เศษของไร่คิดเป็น ๑ ไร่ ค่าหลักเขตคิดเป็นแปลงแปลงละ ๖๐ บาท ฉะนั้นโดยปกติค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดินโดยวิธี

การเดินทางสำรวจ ถ้าเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ จะเสียค่าใช้จ่าย ๑๑๐ บาท ต่อแปลง (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ พ.ศ. ๒๕๓๒)

๒) กรมที่ดินได้กำชับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้เร่งรัดลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในโฉนดที่ดินที่ดำเนินการไว้ตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๓๘๘๑๐ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๕)

๓) การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย สรุปได้ดังนี้

(๑) กำหนดวิธีการหมายเหตุในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส. ๘) และทะเบียนครอบครองที่ดิน

(๒) กรณีไม่สามารถส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้เนื่องจากสูญหายให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกถ้อยคำบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน แล้วแจกโฉนดที่ดิน โดยอนุโลมปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๒๐๑๔ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๙ (มาตรา ๕๘ เบญจ และ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๗๕๑๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๒๙)

### การค้างชำระค่าธรรมเนียมแจกโฉนดที่ดิน

การเดินทางสำรวจให้ค้างชำระค่าธรรมเนียมได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๖๐๐๒ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๐)

กรณีขอความร่วมมือจากผู้รับจ้างขอให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อรับโฉนดที่ดิน

๑. กรมที่ดินได้ขอความร่วมมือจากผู้รับจ้างขอให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมที่จ้างไว้โดยให้ผู้แทนธนาคารหรือสถาบันการเงินที่รับจ้างร่วมกับเจ้าของที่ดินหรือตัวแทนเจ้าของที่ดิน นำส่งคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน และรับโฉนดที่ดินไป (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๖๖๓๙ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๔๐)

๒. กรมที่ดินได้กำหนดให้นำโฉนดที่ดินที่ออกตามโครงการเดินทางสำรวจ ที่ได้จ้างเป็นประกันไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน ไปมอบให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน เสร็จแล้วให้แจ้งเจ้าของผู้นำเดินสำรวจทราบ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๒๙๗๔ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๐)

**นโยบายกรมที่ดิน** ได้วางแนวทางปฏิบัติเพื่อแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทับเขตป่า หรือที่สาธารณประโยชน์ ดังนี้

บริเวณพื้นที่ใดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้ว กรมป่าไม้หรือหน่วยราชการอื่นอ้างว่าออกทับเขตป่าไม้ หรือที่สาธารณประโยชน์ ให้จังหวัดแจ้งเจ้าหน้าที่ป่าไม้ หรือเจ้าหน้าที่ของส่วนราชการที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้น ๆ ร่วมเป็นคณะกรรมการตรวจสอบและชี้แนวเขตป่าไม้ หรือที่สาธารณประโยชน์ว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ทับเขตป่าไม้หรือที่สาธารณประโยชน์ ทั้งแปลงหรือบางส่วน หากปรากฏว่าทับเพียงบางส่วนให้ทำรูปแผนที่กันเขตที่ดินส่วนที่ทับเขตป่าไม้ หรือที่สาธารณประโยชน์ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยกให้ตรงกับสภาพข้อเท็จจริงที่ตรวจสอบได้ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำเจ้าหน้าที่ป่าไม้ หรือเจ้าหน้าที่ของส่วนราชการที่ดูแลที่สาธารณประโยชน์นั้นไว้เป็นหลักฐานเป็นแปลง ๆ เพื่อประกอบเรื่องเสนออธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย พิจารณาสั่งเพิกถอน หรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิดังกล่าวแล้วแต่กรณี ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากเจ้าหน้าที่ที่ได้รับแจ้งไม่ไปร่วมตรวจสอบก็ให้รอเรื่องไว้ เมื่อเจ้าของที่ดินประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีให้ทราบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอาจออกไปโดยไม่ชอบและอาจถูกเพิกถอนได้ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนตามความประสงค์ต่อไป ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๑/ว ๐๒๕๒๘ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๕๙๑๗ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๗)

### การยกเลิกใบไต่สวน

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการยกเลิกใบไต่สวนตามโครงการเดินสำรวจฯ สรุปได้ว่า ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล เป็นงานนโยบายสำคัญ และทางราชการได้ใช้จ่ายเงินของทางราชการเพื่อการนี้เป็นจำนวนมาก ฉะนั้น จึงให้ถือเป็นหลักการว่าถ้ามีการเดินสำรวจไป โดยถูกต้องแล้วย่อมยกเลิกไม่ได้ เว้นแต่กรณีเป็นการเดินสำรวจไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือมีเหตุขัดข้องที่ไม่อาจแก้ไขได้ ก็ให้ยกเลิกใบไต่สวนได้แต่ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาอนุมัติก่อนทุกราย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/๑๕๙๓๘ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๓๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๒๑๑๘๐ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๐)

### การแก้ไขปัญหาค้างที่ดินสำรวจ

ในท้องที่จังหวัดต่าง ๆ ที่กรมที่ดินปิดดำเนินการตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศไปแล้ว มีพื้นที่ค้ำค้าง ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากเจ้าของที่ดินมิได้มาดำเนินการเดินสำรวจฯ ตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมาย และบางส่วนเป็นพื้นที่ป่า ซึ่งทางราชการจำแนกออกจากเขตป่า และมอบหมายพื้นที่ให้กรมที่ดินดำเนินการ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

๑) ที่ดินที่ค้ำค้างเดินสำรวจมีหลักฐานสำหรับที่ดิน เช่น ส.ค. ๑, ใบจอง, ใบเหี้ยบย่ำ, หนังสือรับรองการทำประโยชน์, ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หากเจ้าของที่ดินประสงค์จะขออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ก็ให้ยื่นคำขอออกเป็นการเฉพาะราย

๒) ที่ดินที่ค้ำค้างการเดินสำรวจฯ หากพิจารณาแล้วไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายได้ ให้จังหวัดจัดทำโครงการจัดที่ดินแปลงเล็ก แปลงน้อยให้แก่ราษฎรตามมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๓๕๒๔๐ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๗)

การออกโฉนดที่ดิน โดยวิธีการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน

#### วิธีดำเนินการ

๑. นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่โดยไม่ต้องทำการสำรวจจริงวัด

๒. ประกาศกำหนดท้องที่เปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดิน ซึ่งกฎหมายบัญญัติว่า เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควร แต่ในทางปฏิบัติแล้ว กรมที่ดินจะเสนอเรื่องให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย พิจารณาว่าจะออกโฉนดที่ดินในท้องที่ใด รัฐมนตรีก็จะประกาศการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการดังกล่าว ประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดท้องที่ที่จะออกโฉนดที่ดิน และวันเริ่มต้นการออกโฉนดที่ดินให้ประชาชนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

๓. กำหนดวิธีการออกโฉนดที่ดินโดยให้นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องสำรวจจริงวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าของที่ดินทำการสำรวจจริงวัด หมายความว่า

กรณีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ลงระวางไว้คลาดเคลื่อนหรือผิดหลักวิชาการ และกรณีลวดลายในระวางรูปถ่ายทางอากาศ น.ส. ๓ ก. กับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ (ระวางโฉนดที่ดิน) ไม่ตรง เช่น มีลวดลายไม่ชัดเจน หรือมีการเปลี่ยนแปลงของสภาพที่ดิน กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปรังวัดตรวจสอบที่ดินเพื่อนำรูปแปลง น.ส. ๓ ก. ย้ายลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือแก้ไขเขตที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. ให้ตรงกับสภาพที่ดินจริง แล้วย้ายรูปแปลงที่ดินลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ (ระวางโฉนดที่ดิน) ต่อไป ถ้าความคลาดเคลื่อนมีมากซึ่งอาจจะส่งผลต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ก็ให้งดการดำเนินการออกโฉนดโดยวิธีนี้ และแนะนำให้เจ้าของที่ดินไปออกโฉนดที่ดินโดยวิธีอื่นต่อไป

๔. ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ในท้องที่ที่มีการประกาศการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน สาเหตุที่ต้องบัญญัติไว้เช่นนี้ เนื่องจากการออกโฉนดโดยวิธีการนี้จะไม่มีการไปทำการรังวัดยังที่ดินจริง การดำเนินการส่วนใหญ่เป็นเรื่องของเจ้าหน้าที่ซึ่งจะสัมผัสกับประชาชนน้อยมาก ดังนั้น ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวหากเจ้าของที่ดินไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่มีการรังวัดแบ่งแยก จะทำให้โฉนดที่ดินออกมาไม่ตรงกับหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ทำให้โฉนดที่ดินไม่สามารถแจกได้ เป็นอุปสรรคสำคัญในการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีนี้ อย่างไรก็ตามในกรณีจำเป็น เจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ทั้งนี้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๐) ข้อ ๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินอนุญาตในกรณีดังต่อไปนี้

๑) เป็นที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์  
๒) เป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกให้ทบวงกรมการเมืองรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติ องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือ หน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของโดยการขาย แลกเปลี่ยนหรือให้

๓) เป็นที่ดินที่ศาลได้มีคำสั่งพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดมีมติให้แบ่งแยก

๔) เป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้พิสูจน์ให้เป็นที่พอใจแก่เจ้าพนักงานที่ดินว่ามีความจำเป็นและเร่งด่วนที่ต้องแบ่งแยก หากรอช้าจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้รับโอน

๕. การออกโฉนดที่ดินกรณีนี้ เจ้าพนักงานที่ดินจะออกให้แก่ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น ทั้งนี้เพราะการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มิได้ไปทำการรังวัดและสอบสวนสิทธิยังที่ดิน จึงเป็นการตัดปัญหาข้อเท็จจริงที่จะต้องพิสูจน์ว่าผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริง

๖. เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามกระบวนการในเรื่องของการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน พร้อมจะแจกได้แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบ เมื่อประกาศแล้วถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นเป็นอันยกเลิกนับแต่วันกำหนดวันแจก สำหรับในส่วนท้ายของวรรคที่บัญญัติว่า ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน ก็เพื่อให้เจ้าของที่ดินถือสิทธิตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสองฉบับ ซึ่งอาจจะนำ น.ส. ๓ ก. ที่ถูกยกเลิกแล้วไปใช้หาประโยชน์ในทางที่ไม่ชอบได้ กรณีสูญหาย เจ้าหน้าที่ต้องบันทึกไว้เป็นหลักฐานในสารบบว่านำมาคืนไม่ได้ เพราะสาเหตุใด

### กรณีการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตริ

ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ยกการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย (ตามมาตรา ๕๘ จัตวา และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนรายการภาระผูกพัน หรือรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนของผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒)

กรณีประกาศกำหนดวันทำการแจกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ มิใช่เป็นการประกาศในการออกโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับคำขอคัดค้านได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ

กรณีออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วรรคท้าย)

วิธีปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ตามขั้นตอนและหลักเกณฑ์ในการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐

การเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นโฉนดที่ดิน กำหนดให้นำเนื้อที่ใน น.ส. ๓ ก. แปลงนั้น ๆ มาใช้ในการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องคำนวณเนื้อที่ใหม่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๒๒๐๒๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๓๖)

กรณีเมื่อมีการประกาศเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินแล้ว

ห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีการรังวัด ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแบ่งแยก น.ส. ๓ ก. เป็นหลายแปลง เป็นเหตุให้รูปแผนที่เปลี่ยนไป ไม่สามารถแจกโฉนดที่ดินได้ กรมที่ดินได้ขอให้จังหวัดกำกับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด หากละเลยไม่ปฏิบัติจนเกิดความเสียหายแก่ทางราชการ จะพิจารณาโทษตามควรแก่กรณี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๕/ว ๑๒๒๗๙ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๓ เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินไม่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๔๓๒๙ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๒๙)

## หมวด ๓

## การสอบสวนเปรียบเทียบ

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๐ ได้บัญญัติหลักเกณฑ์และวิธีการสอบสวนเปรียบเทียบ สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

๑. ต้องมีการโต้แย้งสิทธิในที่ดินที่ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ แต่การสั่งการในกรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี (ถ้ายังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอบางท้องถิ่น)

๓. ถ้าคู่กรณีตกลงกันได้ ให้ทำบันทึกการเปรียบเทียบไปตามที่ตกลงกัน แล้วดำเนินการสั่งการไปตามที่ตกลงกัน ตามข้อเท็จจริงและข้อกำหนดหมายประกอบกัน

๔. หากคู่กรณีตกลงกันไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานที่ดินผู้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ จะต้องทำบันทึกการเปรียบเทียบ โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกำหนดหมายประกอบกับความเห็นของผู้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบว่าควรจะเป็นอย่างไร และเสนอผลการเปรียบเทียบพร้อมความเห็นและเหตุผลว่าฝ่ายใดควรมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี (กรณียังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอบางท้องถิ่น) เพื่อใช้ดุลยพินิจสั่งการต่อไปตามอำนาจหน้าที่

๕. การแจ้งให้คู่กรณีทราบ ให้ทำเป็นหนังสือแจ้ง พร้อมแนบสำเนาคำสั่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปให้คู่กรณีทั้งสองฝ่าย

๖. ระยะเวลาฟ้องคดีของคู่กรณี คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งจะต้องไปฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

๗. ถ้ามีการฟ้องจะต้องรอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของศาลต่อไป

แต่ถ้าไม่ได้ฟ้องศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันรับทราบคำสั่งเมื่อพ้นกำหนดแล้ว จึงดำเนินการตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้สั่งการไว้

## ผู้มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ

### ๑. การออกโฉนดที่ดิน

๑.๑ ผู้กำกับการเดินทางสำรวจออกโฉนดที่ดิน ซึ่งแต่งตั้งโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ให้เป็นผู้ควบคุมการเดินทางสำรวจในท้องที่นั้น เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ กรณีเป็นการออกโฉนดที่ดิน เนื่องจากการเดินทางสำรวจทั้งตำบล

๑.๒ เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาในท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เป็นผู้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ กรณีเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

### ๒. การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบ กรณีมีข้อโต้แย้งสิทธิในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (จนกว่ารัฐมนตรีจะประกาศยกเลิกอำนาจตามความในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘)

กรณีที่ได้มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว อำนาจในการสอบสวนเปรียบเทียบการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ย่อมเป็นของผู้กำกับการเดินทางสำรวจฯ หรือเจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาในท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี เช่นเดียวกับการออกโฉนดที่ดิน

## ผู้มีอำนาจสั่งการในการสอบสวนเปรียบเทียบ

ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดตัวผู้มีอำนาจสั่งการในการสอบสวนเปรียบเทียบ กรณีมีข้อโต้แย้งสิทธิในการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อสั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาล ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง ในกรณีที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี

## หลักเกณฑ์และวิธีการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการ

### หลักเกณฑ์การสอบสวนเปรียบเทียบ

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๐ ได้บัญญัติเรื่องการสอบสวนเปรียบเทียบในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พอจะสรุปหลักเกณฑ์ได้ ดังนี้

๑. การโต้แย้งคัดค้าน ต้องเป็นการโต้แย้งในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น นาย ก. ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอ้างว่า ได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ นาย ข. คัดค้านว่า ตนเองเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์โดยมีหลักฐาน ส.ค. ๑ เป็นต้น

บางกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอคัดค้าน โดยไม่ได้พิจารณาว่า เป็นการคัดค้านในเรื่องสิทธิในที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือไม่ ยกตัวอย่างเช่น กรณีที่ ร.พ.ช. จังหวัดได้ยื่นคำขอคัดค้านการออกโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่า ผู้ขอออกโฉนดที่ดินไม่ยินยอมให้ขยายถนน ร.พ.ช. เข้าไปในที่ดินของผู้ขอ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงาน ร.พ.ช. กรณีเช่นนี้ไม่ใช่เป็นการโต้แย้งสิทธิในการออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากการคัดค้านของ ร.พ.ช. จังหวัดฯ ไม่ใช่เป็นการโต้แย้งในเรื่องสิทธิในที่ดิน จึงไม่อาจรับคำขอคัดค้านไว้ดำเนินการได้ เป็นต้น

กรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านภายหลังจากวันครบกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดตามกฎหมายแล้ว แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถทำความตกลงกับผู้ขอได้ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วให้โอกาสผู้โต้แย้งไปทำความตกลงกับผู้ขอ และแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๑๕ วัน หากผู้โต้แย้งทำความตกลงกับผู้ขอได้และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมายก็ให้ดำเนินการตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าไม่สามารถทำความตกลงได้ภายในกำหนดดังกล่าวก็ให้ดำเนินการตามคำขอต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๙๓๔๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๖)

กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอและผู้คัดค้านให้มาทำการสอบสวนเปรียบเทียบซึ่งผู้คัดค้านได้รับหนังสือแล้ว แต่ไม่มาตามกำหนดนัด ย่อมถือได้ว่า คู่กรณีทั้งสองฝ่ายไม่อาจตกลงกันได้พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการเปรียบเทียบและสั่งการไปตามที่เห็นสมควรได้ (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดยโสธร ที่ มท ๐๗๑๙/๒๖๔๙๐ ลง

วันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๓๑๓๑๑ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๔๐)

กรณีที่ได้มีการฟ้องร้องต่อศาลอยู่ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนเปรียบเทียบ แม้จะฟ้องร้องกันก่อนขอออกโฉนดที่ดิน หรือภายหลังขอออกโฉนดที่ดินก็ตาม เมื่อคดียังไม่ถึงที่สุดเจ้าพนักงานที่ดินจะไม่ใช้อำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบก็ได้ ย่อมเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดิน การที่เจ้าพนักงานที่ดินได้มีคำสั่งให้รอเรื่องการออกโฉนดที่ดินไว้เพื่อรอคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของศาล ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่และดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่จะสั่งการตามที่เห็นสมควรได้ ตามนัยมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ซึ่งได้พิจารณาข้อหารือของจังหวัดสระบุรี เรื่อง นายจรินทร์ สอนแก้ว ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี ที่ มท ๐๖๑๙/๑๕๖๕๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๓๙)

กรณีราชพัสดุคัดค้านการออกโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมมีอำนาจที่จะทำการสอบสวนเปรียบเทียบและพิจารณาสั่งการตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดอุบลราชธานี ที่ มท ๐๗๑๓/๒๑๖๔๕ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว. ๒๒๓๑๔ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๒)

กรณี ส.ป.ก. จังหวัดคัดค้านการออกเอกสารสิทธิให้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ (บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๓ (๓))

กรณีป่าไม้คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่ถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิกัน เพราะในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ผู้ใดจะมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินไม่ได้ และไม่อาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงใช้อำนาจตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำการสอบสวนเปรียบเทียบไม่ได้ (ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๓๓๕ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๓๓)

กรณีนายอำเภอท้องที่คัดค้านว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ สอบสวนเปรียบเทียบไม่ได้ (เทียบเคียงความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา กรณีป่าไม้คัดค้าน) เป็นเรื่องที่จะต้อง

ตรวจสอบข้อเท็จจริง หากเป็นที่สาธารณะก็ต้องกันออก ถ้าไม่เป็นที่สาธารณะประโยชน์ แต่ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาขัดข้อง ก็ให้เสนอคณะกรรมการ กปร. ส่วนจังหวัด พิจารณาหาข้อยุติ (หนังสือกรมที่ดินตอบจังหวัดกำแพงเพชร ที่ มท ๐๗๑๙/๓๕๕๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ไม่ได้เวียน)

๒. การเปรียบเทียบ ต้องเปรียบเทียบในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอและผู้คัดค้านว่า ฝ่ายใดควรมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน หรือเหมือนกันอย่างไร กล่าวคือ ถ้ามีหนังสือสำคัญที่ทางราชการออกให้ก็ควรถือหลักฐานตามหนังสือสำคัญนั้นเป็นหลัก แต่ถ้าไม่มี ก็ควรถือการครอบครองและทำประโยชน์เป็นหลัก เช่น

- ถ้าฝ่ายใดมีใบจอง ใบเทียบย่ำ หรือตราจองที่เป็นใบอนุญาต (คือเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้จับจอง หรือเป็นทายาทโดยธรรม) ฝ่ายนั้นควรมีสิทธิดีกว่า

- ถ้าฝ่ายใดมี น.ส. ๓ (คือเป็นผู้มีชื่อใน น.ส. ๓ หรือเป็นทายาท) ฝ่ายนั้นควรมีสิทธิดีกว่า

- ถ้าฝ่ายใดไม่มีหลักฐานตามที่กล่าวมาข้างต้น แม้จะมี ส.ค. ๑ หรือมีใบรับแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตรี หรือมีใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๖) หรือไม่มีอะไรเลยถ้าครอบครองทำประโยชน์อยู่จนถึงวันทำการสำรวจรังวัด หรือพิสูจน์สอบสวนสิทธิ ฝ่ายนั้นก็ควรมีสิทธิดีกว่า

- สำหรับ ส.ค. ๑ ทางราชการไม่ได้ออกให้ ใครมาแจ้งก็ได้ แจ้งซ้ำและแจ้งทับกันก็มี บางรายแจ้งทับที่ป่าไม้ แจ้งทับที่สาธารณะ ทับที่สงวนหวงห้าม จึงยึดถือที่เดียวไม่ได้ จะต้องมีการพิสูจน์กันก่อน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๐/๒๕๐๘ ได้เคยวินิจฉัยว่า ส.ค. ๑ ไม่ใช่เอกสารสิทธิ อันเป็นเอกสารของทางราชการ)

- ใบรับแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็เหมือนกันกับ ส.ค. ๑

- ใบ ภ.บ.ท. ๖ เป็นใบเสร็จรับเงินค่าภาษีบำรุงท้องที่เท่านั้น ใครไปเสียเขาก็รับ จึงถือเอาแน่นอนไม่ได้เช่นเดียวกัน

กรณีเช่นนี้ จึงต้องถือการครอบครองและทำประโยชน์เป็นหลัก เมื่อเปรียบเทียบแล้ว ถ้าฝ่ายที่ถูกเปรียบเทียบว่าไม่มีสิทธิดีกว่า ไม่พอใจ ก็ยังมีโอกาสไปฟ้องเพื่อขอความยุติธรรมจากศาลได้ โดยให้ไปฟ้องต่อศาล ภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง

ตัวอย่างในบางกรณี เช่น

(๑) ก. เป็นผู้ขอ ข. เป็นผู้คัดค้าน สอบสวนแล้วก็ได้ความว่า ทั้ง ก. และ ข. เข้าครอบครองทำประโยชน์อยู่ด้วยกัน ต่างคนต่างก็ไม่มีหลักฐานด้วยกัน เช่นนี้ก็ต้องถือการครอบครองทำประโยชน์เป็นหลัก คือ เปรียบเทียบให้ลงชื่อร่วมกันไป

(๒) กรณีตาม (๑) ถ้า ข. ไม่ยอมลงชื่อร่วมกันไป ก็ต้องเปรียบเทียบให้ ก. ยอมกันเขตส่วนของ ข. ออกตามที่ ข. ได้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกันนั้นต่อไป

(๓) ก. เป็นผู้ขอ ข. เป็นผู้คัดค้าน สอบสวนแล้วได้ความว่า ก. มีหลักฐานใบจองถูกต้องตรงกับที่ดินที่ขอ แต่ ข. ก็ได้เข้าไปครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ด้วยเหมือนกัน เช่นนี้ ก็เปรียบเทียบให้ ก. ตามหลักฐานที่ปรากฏ และถ้า ข. ยอมก็ดำเนินการอย่างเรื่องตกลงกันได้ตามที่กล่าวข้างต้น แต่ถ้า ข. ไม่ยอม ก็สั่งให้ ข. ไปฟ้องร้องต่อศาลภายใน ๖๐ วัน

(๔) ตัวอย่างเช่นเดียวกับ (๓) โดย ก. ซึ่งเป็นผู้ขอมีใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๖) แต่ ข. เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ตลอดมา สอบสวนแล้วเป็นความจริงมีพยานบุคคล และหลักฐานการทำประโยชน์ เช่น ปลูกบ้านอยู่อาศัยในที่ดิน หรือทำไร่ ทำนา ทำสวน ในที่ดินนั้นเอง เช่นนี้ก็ต้องเปรียบเทียบให้ ข. ซึ่งเป็นผู้คัดค้านมีสิทธิดีกว่า หาก ก. เห็นว่า แม้ ข. จะครอบครองทำประโยชน์ แต่ตนเองเป็นผู้เสียภาษีที่ดินควรมีสิทธิดีกว่า ก็ให้ ก. ไปฟ้องร้องยังศาลภายใน ๖๐ วัน เพราะใบเสร็จรับเงินไม่ใช่หลักฐานสำหรับที่ดิน แต่เป็นเพียงใบเสร็จรับเงินภาษีเท่านั้น

การสอบสวนเปรียบเทียบ จะต้องสอบสวนถึงข้อเท็จจริงว่าเป็นอย่างไร มีหลักฐานหรือพยานอย่างไร ถ้าฝ่ายใดอ้างพยานบุคคล หรือพยานหลักฐานใด ๆ ในกรณีพิพาทออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ผู้อ้างมีหน้าที่ต้องนำมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน หรือนำมาแสดงเอง

เมื่อสอบสวนได้ข้อเท็จจริงและเหตุผลอย่างไรแล้ว ต้องเปรียบเทียบ คือ ชี้ทางให้แต่ละฝ่ายทราบเสียก่อนว่า ใครควรมีสิทธิดีกว่ากัน หรือเหมือนกันอย่างไร พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลและข้อกฎหมายให้เขาทราบด้วย หากตกลงกันไม่ได้ จึงมีคำสั่งต่อไป

๓. การสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ต้องเป็นการสั่งการในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอ และผู้คัดค้านว่าฝ่ายใดควรมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน และควรออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ฝ่ายใด หรือไม่ อย่างไร

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จะต้องสั่งการในกรณีที่ได้สอบสวนเปรียบเทียบแล้ว แต่ตกลงกันไม่ได้เท่านั้น ตามนัยมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนกรณีที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้รับทราบกำหนดนัดทำการสอบสวนเปรียบเทียบแล้ว แต่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัด ในกรณีเช่นนี้ย่อมถือว่าคู่กรณีทั้งสองฝ่ายไม่อาจตกลงกันได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการเปรียบเทียบและสั่งการไปตามที่เห็นสมควรได้ (หนังสือกรมที่ดิน ตอบข้อหารือจังหวัดยโสธร ที่ มท ๐๗๑๙/๒๖๔๙๐ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๑๓๑๑ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๔๐)

การโต้แย้งคัดค้าน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการโต้แย้งในเรื่องสิทธิในที่ดิน ฉะนั้น การสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาก็ควรเป็นการสั่งการในเรื่องสิทธิในที่ดินเช่นเดียวกัน การสั่งการให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง โดยไม่ได้มีการสั่งการในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอหรือผู้คัดค้านแต่อย่างใด เป็นการสั่งการที่ไม่ครบถ้วนตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากไม่ได้สั่งการในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดิน และผู้คัดค้านแต่อย่างใด เมื่อปรากฏว่า ไม่ได้มีการฟ้องร้องภายในกำหนด ๖๐ วัน ย่อมไม่อาจดำเนินการต่อไปได้

กรณีที่ได้มีการฟ้องร้องต่อศาลอยู่ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนเปรียบเทียบ แม้จะฟ้องร้องกันก่อนขอออกโฉนดที่ดิน หรือภายหลังขอออกโฉนดที่ดินก็ตาม เมื่อคดียังไม่ถึงที่สุด เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่ใช้อำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบก็ได้ ย่อมเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดิน การที่เจ้าพนักงานที่ดินได้มีคำสั่งให้รอเรื่องการออกโฉนดที่ดินไว้ เพื่อรอคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดของศาล ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่และดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่จะสั่งการตามที่เห็นสมควรได้ตามนัยมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ซึ่งได้พิจารณาข้อหารือของจังหวัดสระบุรี เรื่อง นายจรินทร์ สวนแก้ว ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/๑๕๖๕๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๓๙)

### วิธีการสอบสวนเปรียบเทียบ

๑. กรณีโต้แย้งสิทธิในขณะที่ทำการรังวัดปักหลักหมายเขตที่ดินเป็นหน้าที่ของช่างรังวัดผู้ทำการรังวัดจะต้องดำเนินการเป็นลำดับดังนี้

๑.๑ ในกรณีเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลหรือการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายแล้วแต่กรณี ให้ผู้ขอออกโฉนดที่ดินเป็นผู้นำชี้เขตที่ดินที่ทำการรังวัดก่อน แล้วให้ผู้คัดค้านนำชี้เขตที่ดินที่คัดค้าน

๑.๒ การปักหมยเขตที่ดิน ถ้าเป็นการพิพาทกรรมสิทธิ์เต็มทั้งแปลงให้ทำการรังวัดปักหลักเขต (หลักคอนกรีต) ไว้ทุกมุมเขตทั้งแปลง แต่ถ้าพิพาทกรรมสิทธิ์ไม่เต็มทั้งแปลงพิพาทเฉพาะบางส่วนหรือด้านใดด้านหนึ่ง ด้านที่ไม่พิพาทให้ทำการปักหลักเขตคอนกรีตไว้ได้ ส่วนด้านที่พิพาทให้ใช้หลักไม้ (ล.ม.) หรือวัตถุอย่างอื่นปักไว้แทนได้

๑.๓ การทำแผนที่พิพาท ให้ช่างรังวัดจัดทำแผนที่และจำลองแผนที่ แสดงเขตที่ดินที่ผู้ขอและผู้คัดค้านนำชี้ การหมายสีในรูปแผนที่ให้ใช้สีแดงแสดงแนวเขตตามที่ผู้ขอ นำชี้ และหมายสีเขียวแสดงแนวเขตที่ผู้คัดค้านนำชี้ แล้วให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายลงชื่อรับรองไว้ในแผนที่พิพาท

๑.๔ ช่างรังวัดต้องบันทึกถ้อยคำของผู้คัดค้านให้ทราบถึงเหตุที่ค้านว่า คัดค้านด้วยเหตุผลประการใด ลงในบันทึก ท.ด. ๑๖ แล้วให้ผู้คัดค้านลงลายมือชื่อไว้

ส่วนใบไต่สวนนั้นต้องจัดทำขึ้นตามระเบียบ คือรายการสอบสวนผู้ขอ กรอกข้อความลงในแบบพิมพ์ตามระเบียบอย่างเรื่องปกติ และให้จดคำว่า “มีพิพาท” ลงในใบไต่สวน ข้อ ๖ ด้วยหมึกสีแดง

๑.๕ ช่างรังวัดต้องรายงานเหตุการณ์หรือพฤติการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งจัดทำแผนที่พิพาท จำนวนเนื้อที่ทั้งแปลงและจำนวนเนื้อที่พิพาทให้แล้วเสร็จโดยเร็ว เสนอเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

## ๒. การสอบสวนเปรียบเทียบ

๒.๑ เมื่อได้รับเรื่องราวของผู้ขอและผู้คัดค้านแล้ว ให้นัดทำการสอบสวนเปรียบเทียบ โดยกะวันให้พ้นกำหนดประกาศแจกโฉนดที่ดินแล้ว ควรจะใช้เวลานัดไม่น้อยกว่า ๔๕ วัน ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนเปรียบเทียบรีบดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินแปลงที่พิพาทโดยเร็ว ในระหว่างประกาศอาจมีบุคคลอื่นคัดค้านเพิ่มอีกก็ได้ เพื่อจะได้รวมพิจารณาไปในคราวเดียวกัน

๒.๒ เมื่อถึงวันนัดคู่กรณีทั้งสองฝ่ายมาพร้อมกัน ให้พยายามไกลเกลี่ยให้คู่พิพาทตกลงยินยอมกันอย่างใดอย่างหนึ่ง ถ้าตกลงกันได้ ก็ให้บันทึกข้อตกลงประนีประนอมยอมกัน โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑๖ การบันทึกคำยินยอมพยายามให้ได้สาระสำคัญโดยครบถ้วนและชัดเจนไม่ควรใช้ข้อความเยิ่นเย้อยืดยาวเกินไป และให้คู่กรณีลงชื่อพร้อมด้วยเจ้าพนักงานที่ดิน

แล้วดำเนินการออกโฉนดให้ไปตามที่ตกลงกัน การทำบันทึกข้อตกลงประนีประนอมยอมกันนั้น ต้องพิจารณาว่าทั้งสองฝ่ายนั้นมีความสามารถตามกฎหมายหรือไม่ เช่น ต้องเป็นผู้บรรลุนิติภาวะแล้ว หรือในกรณีผู้เยาว์ต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองไปขออนุญาตศาลก่อน

๒.๓ กรณีที่ตกลงกันไม่ได้ ให้ทำการสอบสวนพิจารณาต่อไปโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ กำหนดประเด็นข้อพิพาท ซึ่งหมายถึงปัญหาข้อโต้แย้งกันนั้นมีอย่างไร แล้วให้ทั้งสองฝ่ายนำพยานมาสืบหรือถ้ามีเอกสารหลักฐานก็นำมาประกอบการพิจารณาด้วย ให้ฝ่ายผู้ขอ นำพยานมาสืบก่อน โดยให้ผู้ขอระบุพยานไว้ด้วยว่ามีใครบ้าง ไม่ควรให้อ้างพยานมากจนเกินไป จะทำให้เกิดการล่าช้าโดยไม่จำเป็น เมื่อสืบและสอบสวนพยานฝ่ายผู้ขอเสร็จ ให้สืบและสอบสวนพยานผู้คัดค้านจนสิ้นกระบวนการ

๒.๔ การบันทึกถ้อยคำพยานต้องบันทึกให้ชัดว่าเป็นพยานฝ่ายใดนำมาให้สืบ ถ้าเป็นเอกสารต้องบันทึกไว้ในเอกสารนั้นว่าฝ่ายใดนำมายื่นและให้ผู้นำมานั้นลงนามรับรอง และวันเดือนปีกำกับไว้ด้วย

๒.๕ การสอบสวนเปรียบเทียบแตกต่างกับการพิจารณาคดีของศาล คู่กรณีจะแต่งตั้งทนายความมาแก้ต่างหรือว่าต่างไม่ได้ การนำพยานมาสืบหรือส่งเอกสารให้เป็นหน้าที่ของผู้อ้างนำมาเอง

๓. เมื่อทำการสอบสวนเสร็จแล้วต้องพิจารณาใคร่ครวญตามสำนวนการสอบสวนและเอกสารหลักฐานว่า ควรจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ฝ่ายใดและควรสั่งให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล โดยอาศัยหลักการตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้

๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาพยานหลักฐานที่ผู้ขอและผู้คัดค้านนำมาสืบแล้วเห็นว่า ควรจะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ฝ่ายใด ให้ทำความเห็นเสนอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจสั่งการตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บันทึกเสนอความเห็นให้มีข้อความและสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) มูลกรณีหรือมูลเหตุที่เกิดการโต้แย้งสิทธิในที่ดินเป็นอย่างไร
- (๒) ข้อเท็จจริงต่าง ๆ ตลอดจนพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่ได้จากการสอบสวนเป็นประการใด
- (๓) ข้อกฎหมาย และระเบียบคำสั่งกำหนดไว้อย่างไร
- (๔) ประเด็นข้อพิจารณาอย่างไร

(๕) ความเห็นหรือข้อเสนอว่าควรออกโฉนดให้กับฝ่ายใด

(๖) ในกรณีที่ผู้มีอำนาจสั่งการเห็นควรให้ทำเป็นคำสั่งให้ร่างคำสั่งเสนอพร้อมกันด้วยสาระสำคัญในคำสั่ง ควรมีดังนี้

- ผู้ออกคำสั่ง
- เลขที่ของคำสั่ง
- เรื่องที่สั่ง
- ระบุชื่อคู่พิพาท
- ความในคำสั่งควรยกเหตุผลโดยย่อที่ได้จากการสอบสวน ข้อความที่สั่งกำหนดวันให้ไปฟ้องร้อง ต้องกำหนดเวลาภายในกำหนดตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่เกิน ๖๐ วัน
- วัน เดือน ปี ที่สั่ง
- ลงนามผู้สั่งการ

๕. การสั่งการตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้กำหนดรูปแบบของการสั่งการในการสอบสวนเปรียบเทียบไว้ว่าจะต้องดำเนินการในรูปแบบใด ฉะนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จึงอาจจะสั่งการเพียงข้อความสั้น ๆ ต่อท้ายบันทึกความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่ หรืออาจจะสั่งการโดยทำเป็นรูปคำสั่งก็ได้ แต่ตามที่ได้ปฏิบัติมาส่วนใหญ่จะทำเป็นรูปคำสั่ง ทั้งนี้ เพื่อสะดวกในการแจ้งให้คู่กรณีทราบโดยทางไปรษณีย์เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้สั่งการประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ ซึ่งอาจจะให้คู่กรณีลงชื่อรับทราบคำสั่งไว้ตอนล่างของคำสั่งก็ได้ว่า “ข้าพเจ้าได้รับทราบคำสั่งแล้วตั้งแต่วันที่... เดือน.....พ.ศ. ....” แล้วลงชื่อคู่กรณีผู้รับทราบ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี ฝ่ายใดไม่มาลงชื่อรับทราบ ก็ให้ส่งสำเนาคำสั่งไปให้ทราบโดยส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ แล้วให้รอเรื่องไว้จนกว่าจะพ้นกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง จึงดำเนินการไปตามที่สั่งการ

ในกรณีที่ได้มีการฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง ก็ให้รอเรื่องจนกว่าคดีจะถึงที่สุด

๖. วิธีการแจ้งผู้ขอและผู้คัดค้านให้มาดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๓/ว ๒๔๘๓๔ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๓

(ตัวอย่างคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ)

คำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ที่..... / .....

เรื่อง ได้แย้งสิทธิในที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน

.....

ระหว่าง

นาย.....ผู้ขอออกโฉนดที่ดิน

นาย.....ผู้โต้แย้งคัดค้าน

ด้วยนาย.....ผู้ขอออกโฉนด ได้นำแบบแจ้ง  
การครอบครองที่ดิน เลขที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....  
มายื่นขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ตามใบไต่สวนเลขที่.....  
หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....  
จังหวัด.....อ้างว่าเป็นเจ้าของที่ดินและครอบครองทำประโยชน์  
โดยทำ.....(ทำนา ทำสวน อยู่อาศัย).....  
เป็นเวลาติดกัน.....ปี ได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ตลอดมา  
นาย.....ผู้โต้แย้งคัดค้านอ้างว่า  
.....จึงขอคัดค้าน

ได้สอบสวนพิจารณาแล้วผู้ขอมีหลักฐาน.....  
และได้ครอบครองทำประโยชน์ตลอดมา ส่วนผู้คัดค้านไม่มีหลักฐาน ผู้ขอจึงมีสิทธิ  
ในที่ดินดีกว่าผู้คัดค้านควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไปตามกฎหมาย  
ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
จึงสั่งการให้ออกโฉนดที่ดินให้นาย.....ผู้ขอ ถ้าผู้คัดค้าน  
ไม่พอใจในคำสั่งนี้โดยถือว่าตนมีสิทธิในที่ดินดีกว่าผู้ขอ ก็ให้ไปดำเนินการฟ้องร้อง  
ต่อศาลภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่งนี้ แล้วนำสำเนาคำฟ้อง  
และใบรับฟ้องมาแสดงเพื่อจะรื้อเรื่องไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด เมื่อพ้นกำหนด ๖๐ วัน  
ไม่ฟ้องร้องก็ให้ดำเนินการไปตามคำสั่งนี้

สั่ง ณ วันที่.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

## หมวด ๔

## ใบแทนโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์

## ความหมาย

“ใบแทน” ตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ให้ความหมายของคำนี้ไว้ และตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ ก็ไม่ได้ให้คำอธิบายความหมายของคำว่า “ใบแทน” ไว้โดยตรง แต่เมื่อพิจารณาแล้ว น่าจะให้ความหมายของคำว่า “ใบแทน” ไว้ว่า เอกสารที่สร้างขึ้นใหม่เพื่อใช้แทนเอกสารฉบับเดิม

“อันตราย” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ ได้ให้ความหมายไว้ว่า “เหตุที่อาจทำให้ถึงแก่ความตายหรือพินาศ” โฉนดที่ดินที่ถือว่าเป็นอันตราย เช่น ถูกไฟไหม้กลายเป็นรูลีไปหมด หรือถูกปลวกกัดกินจนไม่เหลือ

“สูญหาย” มีความหมายชัดเจนในตัวแล้ว คือ หาไม่พบ เช่น เก็บไว้แล้วลืมไม่ทราบว่าจะหายไปไหน ตกหาย

“ชำรุด” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ ให้ความหมายไว้ว่า “เสื่อมจากสภาพเดิมจนถึงบกพร่องเสียหายหรือบอบสลายไป” โฉนดที่ดินที่ถือว่าชำรุด เช่น ปลวกกัดกินจนรูลีไปหมด ใบแทรกหายไป ถูกไฟไหม้บางส่วน

## กรณีจะต้องออกใบแทนโฉนดที่ดิน

(๑) กรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบ มีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนด และนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๗ (๑))

- กรณีสัญญาขาย อันเนื่องมาจากการกระทำความผิดอาญา เช่น ถูกลักขโมยให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอลงทะเบียน

กรณีที่สัญญาขายโดยประการอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการกระทำความผิดอาญา เช่น หลงลืมหล่นหาย ไม่ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบการขอลงทะเบียน

(หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๕๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๐)

- บุคคลที่น่าเชื่อถือ ไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอเช่าซื้อ และผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสัญญาขายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น เว้นแต่กรณีที่พยานเป็นบุคคลใกล้ชิดหรืออยู่ในบ้านเดียวกันกับเจ้าของโฉนดที่ดินและพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยัน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๖๑๘๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐)

- การออกใบแทนโฉนด ให้ส่งรายงานเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินไปยังกรมทะเบียนที่ดินเป็นระเบียบเสมอไป

ส่วนข้อ ๓ ในรายงานกรรมสิทธิ์ ชื่อผู้รับมอบสิทธิต่อไป ไม่ควรตรวจอะไร เพราะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เต็มนั่นเอง

(หนังสือรับกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๙๑/๓๐๑๙ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๘)

(๒) กรณีโฉนดที่ดินชำรุด ยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าว ให้นำความในข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ มาใช้บังคับ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ ข้อ ๑๗ (๒))

- ถ้าผู้ไปแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนว่า โฉนดที่ดินเป็นอันตราหรือสัญญาขายไม่ใช่เจ้าของที่ดินโดยตรง

กรณีเจ้าของเป็นผู้ขอลงทะเบียนด้วยตนเอง เมื่อเจ้าของที่ดินได้ให้ถ้อยคำรับรองและรับรองหลักฐานการแจ้งความ ก็ย่อมใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนได้

กรณีเจ้าของที่ดินมิได้ขอยกไปแทนด้วยตนเอง แต่มอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำการแทน จะใช้หลักฐานการแจ้งความนั้นเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาออกใบแทนให้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือแสดงว่าเจ้าของที่ดินได้มอบหมายให้ผู้อื่นไปแจ้งความแทนหรือเจ้าของที่ดินได้รับรองหลักฐานการแจ้งความดังกล่าวเสียก่อน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๗๑๒๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๒๐)

- รายการจดทะเบียนในสารบัญญัณฑ์ทะเบียนหายไปก็ต้องถือได้ว่าเป็นเรื่องชำรุดเสียหายดำเนินการออกใบแทนได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๑๖/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๙)

(๓) กรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราชำรุดสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทน แล้วให้ดำเนินการตามกำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ของข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๗ (๓))

- ศาลพิพากษาให้จำเลยส่งคืนโฉนดที่ดินให้โจทก์แล้ว จำเลยไม่มีเหตุที่จะอ้างได้ว่า โฉนดที่ดินได้ตกมาอยู่ในความครอบครองของตนโดยชอบ เมื่อจำเลยไม่ส่งคืนและศาลได้ออกหมายจับจำเลยแล้ว แต่ยังจับไม่ได้แสดงว่าจำเลยได้หลบหนีสูญหายไปพร้อมกับโฉนดที่ดิน เช่นนี้จึงพอฟังได้ว่า โฉนดที่ดินได้สูญหายไปจากความยึดถือครอบครองของเจ้าของที่ดินอันทำให้เจ้าของที่ดินชอบที่จะมาขอรับใบแทน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๖๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔)

- ขอจดทะเบียนซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของศาล โดยศาลได้มีหมายนัดแจ้งให้จำเลยผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดิน แต่ไม่สามารถเรียกโฉนดที่ดินจากจำเลยได้เนื่องจากจำเลยได้หลบหนีไป กรณีพอฟังได้ว่า โฉนดที่ดินเดิมได้สูญหายไปพร้อมกับจำเลย (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๒๔๐๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๙)

- ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา กรณีนี้ย่อมถือได้ว่า เป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาอันเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และโจทก์ได้ดำเนินการโดยวิธีการต่าง ๆ เพื่อให้ได้โฉนดที่ดินมาจากจำเลย แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาจากจำเลยได้เพราะจำเลยหลบหนีไป ย่อมถือได้ว่า เป็นกรณีโฉนดที่ดินสูญหาย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๒๗๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๓๐)

กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๘ “การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) .....

(๒) .....

(๓) .....

(๔) ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่า โฉนดที่ดินสูญหาย ให้แจ้งพนักงานที่ดินออกไปแทนโฉนดที่ดิน.....”

- มีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามคำสั่งศาล แต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาได้ จึงขอออกไปแทน เจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เมื่อครบประกาศอยู่ระหว่างเขียนใบแทน ผู้ซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ได้นำโฉนดที่ดินมาขอให้ประเมินราคา เจ้าหน้าที่แจ้งกรณีให้ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ที่ดินแปลงนี้ให้ทราบ และขอยึดโฉนดที่ดิน แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ยอมส่ง โดยอ้างว่าศาลไม่ได้มีคำสั่งเรียกโฉนดที่ดินพร้อมกับได้ขอยึดที่ดิน กรณีดังกล่าวถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ข้อ ๘ (๔) หรือไม่

กรมที่ดินเห็นว่า กฎกระทรวงดังกล่าวใช้คำว่า “ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย” ความหมายก็มีอยู่ในตัวแล้วว่า แม้โฉนดที่ดินไม่สูญหายยังคงมีอยู่ แต่ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาก็ให้ถือว่าสูญหาย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกถ้อยคำ ผู้ยึดโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาแล้ว แต่ผู้ยึดถือไม่ยอมส่งมอบก็ยอมถือได้ว่าโฉนดที่ดินสูญหายเพราะไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ข้อ ๘ (๔)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๕๕๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔  
เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๕๕๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔)

(๔) กรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากร หรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกไปแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าว ซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) ข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

(๕) กรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้ โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ขำรดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการ ทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) ของข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) แต่ไม่ต้องสอบสวน (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๕))

- กรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน อำนาจ ดังกล่าวกำหนดไว้ในหมวด ๓ และหมวด ๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๖) กรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ขำรดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดิน สูญหาย (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗)

## แบบ หลักเกณฑ์และวิธีการสร้างใบแทนโฉนดที่ดิน

ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ.

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาคนปัจจุบันหรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและประทับตรา ประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ให้มีคำว่า “ใบแทน” ด้วยหมึกสีแดงไว้ ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน ในสารบัญญัตินี้ให้ระบุ วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม ด้วยหมึกสีแดง ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดง และให้เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อและประทับตราได้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อและประทับตราได้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม

ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญญัตินี้ให้มีคำว่า “ได้ออก ใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว” และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้เจ้าพนักงานที่ดินลง ลายมือชื่อกำกับไว้

(กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๘)

- กรณีโฉนดที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อไว้ครบถ้วนแล้ว ถ้าต้อง ย้ายไปดำรงตำแหน่งอื่น ก่อนแจกโฉนดที่ดิน

กรมที่ดินถือเป็นหลักการมาแต่เริ่มมีการออกโฉนดที่ดินว่าโฉนดที่ดินจะสมบูรณ์ต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกโฉนดที่ดินเป็นทางการให้เจ้าของที่ดินรับไปแล้ว โฉนดที่ดินที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่แจกให้เจ้าของที่ดินดังกล่าว จะถือว่าเป็นโฉนดที่ดินแล้วมิได้ ในกรณีเช่นนี้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจเรื่องทั้งหมดอีกครั้งหนึ่ง หากเห็นว่าถูกต้องแล้วก็ให้แจกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับไปได้ตามระเบียบโดยไม่ต้องลงลายมือชื่อประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่คนใหม่อีก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๐๘)

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น (มาตรา ๖๓ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

- กรณีที่จะถือว่าได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้ว ตามความในมาตรา ๖๓ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้นตกอยู่ในบังคับของวรรคต้นมาตราเดียวกัน คือจะต้องแจกใบแทนโฉนดที่ดินให้ผู้ขอรับไปด้วย ใบแทนโฉนดที่ดินจัดสร้างขึ้นมีสาระสำคัญครบถ้วนตามแบบที่กฎกระทรวงกำหนด ตราที่ยังไม่ได้ส่งมอบให้แก่ผู้ขอรับไป และยังอยู่ในความครอบครองของทางราชการ เป็นเอกสารของทางราชการอยู่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ถือว่าออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วตามกฎหมาย เมื่อปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมมิได้เป็นอันตราย ชำรุดสูญหายด้วยประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ขอที่จะยกเลิกคำขอและทำลายแบบพิมพ์โฉนดที่ดินนั้นได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๙๕๒๔ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๒๐)

- เมื่อได้แจกใบแทนโฉนดที่ดินให้เจ้าของที่ดินรับไปแล้ว ต่อมาภายหลังได้โฉนดที่ดินฉบับเดิมคืนมา ถ้าศาลมิได้มีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ส่งคืนโฉนดที่ดินถึงสาเหตุที่ได้โฉนดที่ดินคืน และได้ออกใบแทนแล้ว

สำหรับใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกัน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๑๓๗๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๒๑  
เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๖๒๓ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๑)

- การหมายเหตุในโฉนดที่ดินฉบับเดิมภายหลังที่ได้แจกใบแทนไปแล้ว ด้วยข้อความว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้ยกเลิกเพราะได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๘๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑)

สำหรับการขอใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้นำความตามมาตรา ๖๓ วรรคแรกมาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖๓ วรรค ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. แล้วแต่กรณี

การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

(กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๒)

- ห้ามมิให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ มอบหมายให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอลงชื่อแทนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นจะออกในกรณีใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๗ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๒๖)

ใบแทนใบจองให้นำความตามมาตรา ๖๓ วรรคแรก มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖๓ วรรค ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ใบแทนใบจองให้ใช้แบบ น.ส. ๒ หรือ น.ส. ๒ ก. แล้วแต่กรณี

การออกใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

(กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๓)

ใบแทนใบได้สวนให้นำความตามมาตรา ๖๓ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖๓ วรรค ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

### การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่

- กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินชำรุด เมื่อเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ถ้าสามารถจะตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินชำรุดว่าถูกต้องตรงกับฉบับเจ้าของที่ดิน และมีที่ว่างในสารบัญชจดทะเบียนพอที่จะดำเนินการได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่เจ้าของที่ดินไปก่อน แล้วจึงดำเนินการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นขึ้นใหม่ตามระเบียบและวิธีการต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๓๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๔)

- กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย และฉบับเจ้าของที่ดินก็เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย จนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับ

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ จึงใช้ข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) แทน ข้อ ๑๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ ดังกล่าว) แต่ไม่ต้องออกใบแทนและเรียกค่าธรรมเนียมอย่างเรื่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย เว้นแต่ค่าใบแทน ให้บรรยายไว้ในคำขอรับใบแทนว่า “โฉนดที่ดิน (ใบได้สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง แล้วแต่กรณี) รายนี้เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ทั้งฉบับ สำนักงานที่ดินและเจ้าของที่ดิน” แล้วดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ

(ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔)

## หมวด ๕

## การเพิกถอน หรือแก้ไข

## โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

## ความหมาย

คำว่า “เพิกถอน” ตามความหมายในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ หมายถึง ยกเลิก

คำว่า “แก้ไข” ตามความหมายในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ หมายถึง ทำส่วนที่เสียให้คืนได้อย่างเดิม ดัดแปลงให้ดีขึ้น

โฉนดที่ดิน หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

### วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเพิกถอน แก้ไข เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นได้

๒. เมื่อความปรากฏว่า ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งมีใช่เป็นการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน ให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

๓. คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ และส่งให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายภายในกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายสั่งขยายเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน ๖๐ วัน

ให้อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

๔. การดำเนินการเพิกถอนแก้ไข ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้มีโอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไขให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

๕. วิธีการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขนั้น ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๕.๑ ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนการจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์ ให้ขีดเส้นคู่ขนานจากล่างซ้ายไปบนขวาแล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนการจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์นี้ได้

เพิกถอนตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ....”  
 ทุกหน้าทุกแผ่นของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือรายการจดทะเบียน  
 หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียน  
 อสังหาริมทรัพย์ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๕.๒ ถ้าเป็นกรณีแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ  
 รายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียน  
 รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ให้ขีดฆ่าตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออก  
 แล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุไว้ด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตาม  
 คำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ....”  
 และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๖. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๕ เสร็จแล้ว ให้ส่งโฉนดที่ดินหรือ  
 หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีเพิกถอน  
 โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสาร ให้เก็บโฉนดที่ดินหรือหนังสือ  
 รับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น  
 แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ในส่วนกลางต่อไป

๗. ถ้ามีการตลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียน หรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐาน  
 ชัดแจ้งและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไข  
 ให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือ  
 พิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว. ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐)

๘. รายละเอียดวิธีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพิ่มเติมในกรณีผู้มีส่วน  
 ได้เสียยินยอมให้รังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ไม่ถูกต้องออก และดำเนินการดังนี้

๘.๑ บันทึกถ้อยคำยินยอมของเจ้าของที่ดินผู้มีส่วนได้เสียไว้เป็นหลักฐาน แล้ว  
 จึงให้นำเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดกันเขตที่ดินส่วนที่ไม่ถูกต้องออก โดยให้ทำการรังวัดรอบ  
 แปลงก่อน

๘.๒ ให้จัดทำรูปแผนที่ (ร.ว. ๙) แสดงเขตที่ดินเดิมตามหนังสือรับรองการทำ  
 ประโยชน์ และเขตที่ดินส่วนที่รังวัดกันเขต ลงในแผ่นเดียวกัน โดยหมายสี ทำนองเดียวกับการ  
 แบ่งแยก และระบุจำนวนเนื้อที่ให้ชัดเจน พร้อมกับให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายลงลายมือชื่อ  
 รับรองความถูกต้องไว้

๘.๓ ในคำสั่งแก้ไข จะต้องระบุรายละเอียดของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อเท็จจริงการแก้ไขจำนวนเนื้อที่จากเดิมเท่าไร และแก้ไขรูปแบบที่อย่างไร ให้ชัดเจน

๘.๔ การจำลองรูปแบบที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข และรูปแบบที่ปิดปะในหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ให้แสดงเฉพาะเขตที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่ไม่ถูกแก้ไข (แปลงคงเหลือ) เท่านั้น ซึ่งได้ทำการรังวัดกันเขตส่วนที่ถูกแก้ไขออกไปแล้ว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

๘.๕ กรณีใช้ใบต่อรูปแบบที่ ให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรสีแดงในรูปแบบที่ของหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแบบซีในใบต่อ” และไม่ต้องขีดฆ่ารูปแบบที่เดิมแต่อย่างใด โดยปฏิบัติตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๔๐/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ เรื่อง การเขียน การย่อ การขยาย และการแก้ไขรูปแบบที่ในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. ๔ ง.) โดยอนุโลม

๘.๖ การขีดฆ่า ตกเติม แก้ไข และหมายเหตุการแก้ไข ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๐๘/ว. ๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๐ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว. ๙๒๕๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓)

๙. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายบางส่วน เช่น ออกทับป่าสงวนแห่งชาติบางส่วน เพื่อมิให้เจ้าของที่ดินได้รับความเดือดร้อน ควรดำเนินการแก้ไขได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๐๕๓๕๓ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๑๘ หากผู้มีส่วนได้เสียในเอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ยินยอม ก็จะต้องดำเนินการเพิกถอน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๑๐. “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่า เฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอน หรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘

๑๑. การบันทึกถ้อยคำ “ผู้มีส่วนได้เสีย” ให้ถือปฏิบัติโดยใช้แบบ ท.ด. ๑๖ และบันทึกให้ชัดเจนว่า การแก้ไขจะแก้ไขอย่างไร เพราะเหตุอย่างใดจึงต้องมีการเพิกถอนหรือแก้ไข ผู้มีส่วนได้เสียทราบแล้วไม่ขัดข้องที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขนั้นหรืออย่างไร ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๔๓๐ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๑๔

๑๒. ในการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่ว่าผู้มีส่วนได้เสียจะยินยอมให้เพิกถอนหรือแก้ไขหรือไม่ก็ตาม เมื่อได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายจะต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้เพื่อเป็นหลักฐานและเพื่อประโยชน์ทางด้านอายุความ โดยจะต้องแจ้งให้ทราบถึงสิทธิในการอุทธรณ์หรือการโต้แย้งคำสั่งตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

การแจ้งนั้นขอให้มีหลักฐานเป็นหนังสือซึ่งอาจมีหนังสือแจ้งไปโดยตรงโดยวิธีลงทะเบียนตอบรับทางไปรษณีย์หรือบันทึกถ้อยคำรับทราบไว้ก็ได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๔๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๐

๑๓. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบพยานหลักฐานต่าง ๆ แล้วเพื่อจะได้ทราบว่ามิเหตุควรเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับนั้น หรือไม่ ในขณะเดียวกันขอให้สืบสวนสอบสวนไปพร้อมในคราวเดียวกันด้วยว่าเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวเป็นผู้ใดบ้าง แต่ละคนมีพฤติการณ์เป็นอย่างไร ปฏิบัติหน้าที่ไปโดยชอบด้วยกฎหมายและระเบียบหรือไม่ ประการใดสมควรจะมีการดำเนินการพิจารณาโทษทางวินัยหรือไม่ และขอให้จังหวัดดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่โดยเคร่งครัดทุกราย ตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๙.๔/ว ๐๕๒๓๙ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓

๑๔. เมื่อเจ้าหน้าที่ลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่ได้ทำการเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วขอให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๙๕๘๖ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๘ คือ ให้วงเล็บชื่อตัวและชื่อสกุลด้วยการพิมพ์ เขียนตัวบรรจงหรือประทับตราอย่างใดอย่างหนึ่งไว้ได้ลายมือชื่อด้วย

๑๕. ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ให้เพิกถอนหรือแก้ไข ให้ถือปฏิบัติตามวิธีการซึ่งอธิบดีกำหนดตามระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ ๒/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๒๒

(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๖๙๖๓ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔)

๑๖. กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขบริเวณพื้นที่ใดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้ว กรมป่าไม้ หรือหน่วยราชการอื่นอ้างว่า ออกทับเขตป่าไม้หรือที่สาธารณประโยชน์ ให้จังหวัดแจ้งเจ้าหน้าที่ป่าไม้หรือเจ้าหน้าที่ของส่วนราชการที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้น ๆ ร่วมเป็นคณะกรรมการ

ตรวจสอบและชี้แนวเขตป่าไม้ (หมายความถึง เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน และรวมถึงเขตป่าไม้ถาวรด้วย) หรือที่สาธารณประโยชน์ว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่ละแปลงนั้น ทับเขตป่าไม้ หรือที่สาธารณประโยชน์ทั้งแปลงหรือบางส่วน หากปรากฏว่าทับเพียงบางส่วน ให้ทำรูปแผนที่กันเขตที่ดินส่วนที่ทับเขตป่าไม้ หรือที่สาธารณประโยชน์ ทำนองเดียวกับเรื่องแบ่งแยกให้ตรงกับสภาพข้อเท็จจริงที่ตรวจสอบได้ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำเจ้าหน้าที่ป่าไม้ หรือเจ้าหน้าที่ของส่วนราชการที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้นไว้เป็นหลักฐานเป็นแปลง ๆ ไป เพื่อประกอบเรื่องเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้วแต่กรณี ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากเจ้าหน้าที่ที่ได้รับแจ้งไม่ไปร่วมตรวจสอบก็ให้หรือเรื่องไว้ เมื่อเจ้าของที่ดินประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบว่ามีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวอาจออกไปโดยไม่ชอบ และอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไขได้ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนตามความประสงค์ต่อไป ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๕๒๘ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๕๙๑๗ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๗)

๑๗. กรณีที่ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับราษฎรไปแล้ว ต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่า ได้ออกทับที่ดินของรัฐหรือส่วนราชการผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลที่ดินของรัฐ ขอให้ตรวจสอบ ก่อนที่จังหวัดจะพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขเอกสารสิทธินั้น ๆ จังหวัดควรนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร. ส่วนจังหวัด) พิจารณาให้ความเห็นอีกครั้งหนึ่ง ผลเป็นประการใด ก็ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่

(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐)

### สาระสำคัญของคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

๑. โฉนดที่ดิน ให้มีเลขที่โฉนดที่ดิน ระวัง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด จำนวนเนื้อที่ ออกให้ใคร ตั้งแต่เมื่อใด ปัจจุบันใครเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีเลขที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทะเบียนเล่ม.....หน้า.....หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ ออกให้ผู้ใด ตั้งแต่เมื่อใด ปัจจุบันใครเป็นเจ้าของที่ดิน

๓. กรณีมีหลักฐาน ให้ระบุว่าหลักฐานเดิมเป็นอะไร ออกจากหลักฐานใด

๔. เหตุผลที่ต้องเพิกถอนหรือแก้ไข ทั้งแปลงหรือบางส่วนของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ถูกเพิกถอนหรือแก้ไข
๕. กรณีแก้ไขเนื้อที่ ให้ระบุเนื้อที่เดิม และเนื้อที่ซึ่งแก้ไขใหม่ และเนื้อที่คงเหลือ
๖. กรณีแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ ให้แสดงรูปแผนที่และเนื้อที่ที่แก้ไขใหม่ โดยหมายสีแสดงการรังวัดกันเขตต่อท้ายคำสั่ง และประกอบเรื่องด้วย
๗. ระบุหมายเหตุการเพิกถอนหรือการแก้ไขในเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง  
ทั้งหมด

## หมวด ๖

## การแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแบ่งแยก และตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ ดังนี้

### ๑. การรับคำขอ

๑.๑ เมื่อผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. และแบบหมายเลข ๓ ที่ชอบด้วยกฎหมาย) ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่ให้ยื่นคำขอต่อนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือแบบหมายเลข ๓

๑.๒ ในกรณีแบ่งแยกที่ดินให้เขียนคำขอ (ท.ด. ๙) ตามรายละเอียดที่ผู้ขอแจ้งโดยระบุว่าแบ่งแยกประเภทใด เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ ฯลฯ จำนวนกี่แปลง และแบ่งทางทิศใด แปลงคงเหลืออยู่ทางทิศใด สำหรับการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ให้ใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) เป็นคำขอ และเขียนรูปแผนที่แสดงเขตแบ่งแยกโดยประมาณไว้ด้านหลังคำขอ กับให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่นั้นไว้เป็นหลักฐาน

ให้จำลองรูปแผนที่ของที่ดินแปลงที่ขอแบ่งแยกด้วยกระดาษบาง กับเขียนระยะชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ปรากฏในหลักฐานเดิม แล้วให้สอบถามผู้ขอว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียงในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงหรือไม่ หากเปลี่ยนแปลงให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงปัจจุบันแทนแล้วขีดฆ่าชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงเดิมออก

ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส. ๓ และที่ดินบริเวณนั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศใช้ในราชการแล้ว ให้แนะนำผู้ขอเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. พร้อมกับเขียนความประสงค์ที่จะเปลี่ยนให้ปรากฏในคำขอ

๑.๓ ในกรณีตรวจสอบเนื้อที่ให้เขียนคำขอ (ท.ด. ๙) ตามรายละเอียดที่ผู้ขอแจ้ง ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส. ๓ และที่ดินบริเวณนั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศใช้ในราชการแล้ว ให้แนะนำผู้ขอเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. พร้อมกับเขียนความประสงค์ที่จะเปลี่ยนให้ปรากฏในคำขอ

๑.๔ การเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. พร้อมกับขอแบ่งแยกหรือตรวจสอบ  
เนื้อที่.....ซึ่งตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ แล้วจำลองลดลายของรูปถ่าย  
บริเวณนั้น หรือรูปที่ดิน.....ใกล้เคียง ลงในบันทึกการชี้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ  
(ร.ว. ๑๐ ก.)

ให้สอบถามผู้ขอและตรวจสอบหลักฐานทางทะเบียนว่า ข้างเคียงเหล่านั้นมีหนังสือ  
แสดงสิทธิในที่ดิน เป็น น.ส. ๓ ก. หรือไม่ หากที่ดินข้างเคียงมี น.ส. ๓ ก. แล้ว ให้เขียนเลข  
ที่ดิน เลขที่ น.ส. ๓ ก. และชื่อเจ้าของที่ดินที่ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนลงไว้ในแบบพิมพ์  
ร.ว. ๑๐ ก. หากไม่พบหลักฐานดังกล่าว หรือที่ดินข้างเคียงเป็น น.ส. ๓ ให้เขียนชื่อเจ้าของ  
ที่ดินข้างเคียงตามที่ผู้ขอแจ้ง

ที่ดินแบบหมายเลข ๓ ก่อนแบ่งแยกให้ยื่นคำขอตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยนเป็น  
น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. แล้วแต่กรณี และให้ยื่นคำขอแบ่งแยกในคราวเดียวกัน

๑.๕ การขอแบ่งแยก น.ส. ๓ โดยไม่ขอเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. ให้ผู้ขอและ  
ผู้รับแบ่งยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) พร้อมกับคำขอแบ่งแยกหรือแบ่ง  
กรรมสิทธิ์รวม หากผู้รับแบ่งไม่มาในวันยื่นคำขอ ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
(ท.ด. ๑) ก่อนวันประกาศการจดทะเบียน

ให้จัดทำเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) ในประเภทที่ขอ  
ตามจำนวนแปลงแยก แปลงละ ๑ ฉบับ ถ้าแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้จัดทำแปลงคงเหลือด้วย  
สำหรับรายละเอียดในการสอบสวนและกรอกแบบพิมพ์ ให้ปฏิบัติตามวิธีการแบ่งแยกโดยอนุโลม

๑.๖ กำหนดจำนวนเงินค่าใช้จ่าย เงินค่าธรรมเนียมในการรังวัด แล้วเรียกเก็บ  
เป็นเงินมัดจำรังวัด และเขียนใบเสร็จรับเงินออกให้ผู้ขอ เก็บใบเสร็จรับเงินฉบับสำเนาหนึ่งติด  
คำขอไว้พร้อมกับเขียนใบนัด (ท.ด. ๒ ก.) กำหนดวันนัดทำการรังวัดและสถานที่ที่จะพบผู้ขอ

๑.๗ ลงบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ. ๑๔) และบัญชีนัดพิสูจน์สอบสวนการ  
ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

## ๒. การนัดรังวัดและแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง

๒.๑ การแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน  
เป็นหน้าที่ของผู้ขอจะต้องแจ้ง หากผู้ขอไม่อาจแจ้งได้ทุกด้าน หรือบางด้าน ให้ทำหนังสือแจ้ง  
ข้างเคียงตามแบบพิมพ์ แจ้งให้ระวังแนวเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๘ ก.)

ที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นหน่วยราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ให้แจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้า ก่อนวันรังวัดไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ที่ดินสาธารณประโยชน์ที่อยู่ในความดูแลของนายอำเภอ หรืออธิบดีกรมเจ้าท่า ที่ได้มอบหมายให้นายอำเภอดูแลแทนเป็นการเฉพาะแห่ง ให้จัดทำเป็นคำสั่งมอบหมายให้ผู้แทน ไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน และให้แจ้งผู้ที่ได้รับมอบหมายทราบด้วย

การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงให้ผู้ขอเป็นผู้นำส่ง เว้นแต่ข้างเคียงบางราย ผู้ขอ ไม่อาจส่งได้ ให้เจ้าหน้าที่ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

๒.๒ ให้เจ้าของที่ดิน เตรียมหลักไม้แก่นสำหรับตามมุมเขตที่ดิน ตามความ จำเป็น

๒.๓ ให้คืนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. หรือแบบ หมายเลข ๓) ฉบับผู้ถือ พร้อมกับให้ลงชื่อรับไว้ และมอบใบนัด (ท.ด. ๒ ก.) ต้นฉบับ ให้แก่ ผู้ขอ แล้วนำแบบพิมพ์เรื่องระหว่างดำเนินการกจัดไว้หลังหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. หรือแบบหมายเลข ๓) ฉบับสำนักงานที่ดินอำเภอ

๒.๔ ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย บันทึกเสนอ นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เพื่อมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ผู้ใด ออกไปดำเนินการ และส่งมอบคำขอพร้อมกับเรื่องทั้งหมดให้แก่ผู้รับมอบหมาย โดยให้ผู้รับ ลงชื่อไว้ที่ช่องวันนัดรังวัดในบัญชีนัดพิสูจน์สอบสวนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

### ๓. การรังวัดทำแผนที่

๓.๑ ให้เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง นำชี้แนวเขตที่ดิน และปักหลักเขต ต่อหน้าเจ้าหน้าที่ ถ้าเป็นเรื่องแบ่งแยกให้ปักหลักเขตแบ่งในคราวเดียวกัน โดยให้เจ้าของที่ดิน ข้างเคียงลงชื่อรับรองเขตที่ดิน ในใบรับรองเขตติดต่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔)

ถ้ามีการคัดค้านแนวเขตให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้คัดค้าน แล้วทำ การรังวัดแสดงเขตที่คัดค้านไว้

๓.๒ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า เขตที่ดินนั้นถูกต้องตรงตามหลักฐานที่ดินเดิมหรือไม่ เพราะเหตุใด มีการสมยอม ให้ปัน หรือแลกเปลี่ยนที่ดินโดยฝ่าฝืนกฎหมาย หรือไม่ และหาก แนวเขต ระยะข้างเคียงเปลี่ยนแปลง ให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินข้างเคียง ถึงสาเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลง เพื่อประกอบการพิจารณา

๓.๓ วิธีการปักหลักเขตที่ดิน การเปลี่ยนเส้นเขตที่ดินจากเส้นคดไปคดมา เป็นเส้นตรง การปักหลักเขตตรงมุมเขตที่ดินไม่ได้ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรังวัดปักหลักหมายเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ โดยอนุโลม

๓.๔ กรณีที่ขอเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. แล้วแบ่งแยกในคราวเดียวกันหรือขอตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. จะต้องตรวจสอบแนวเขตที่ดินให้ตรงกับตำแหน่งและลวดลายในระวางรูปถ่ายทางอากาศ และทำการรังวัดตามหลักวิชาการรังวัดทำแผนที่เบื้องต้น ให้ขึ้นรูปและลงที่หมายแปลงที่ดิน โดยมาตราส่วนที่เหมาะสมและให้ใช้ ร.ว. ๖๗ เป็นต้นร่างแผนที่ แล้วคำนวณเนื้อที่โดยการสอบแส หรือทางคณิตศาสตร์ของการรังวัดทุกประเภท

๓.๕ การเขียนรายการรังวัด การลงที่หมาย เขียนต้นร่างแผนที่ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ โดยอนุโลม

๓.๖ วิธีการจำลองและการเขียนรูปแผนที่ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ โดยอนุโลม แต่การจำลองรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙ ก.) ประกอบเรื่องให้ปฏิบัติดังนี้

๓.๖.๑ เรื่องแบ่งแยกที่ขอเปลี่ยน น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ให้จำลองรูปแผนที่รังวัดใหม่ แสดงเขตแบ่งแยกจากต้นร่างแผนที่ ๑ ฉบับ และรูปแผนที่ซึ่งลงที่หมายในระวางรูปถ่ายทางอากาศแสดงเขตแบ่งแยกโดยประมาณ ๑ ฉบับ

๓.๖.๒ เรื่องตรวจสอบเนื้อที่ที่มีได้เปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ให้จำลองรูปแผนที่รังวัดใหม่จากต้นร่างแผนที่ ๑ ฉบับ ถ้ารูปแผนที่รังวัดใหม่ต่างกับรูปที่ดินใน น.ส. ๓ เดิม ให้จำลองรูปแผนที่รังวัดใหม่ ลงในรูปแผนที่ใบต่อ (ท.อ. ๑๕) ๒ ฉบับ

๓.๖.๓ เรื่องตรวจสอบเนื้อที่ ซึ่งขอเปลี่ยน น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ให้จำลองรูปแผนที่รังวัดใหม่จากต้นร่างแผนที่ ๑ ฉบับ และรูปแผนที่ซึ่งลงที่หมายในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ๑ ฉบับ

#### ๔. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

๔.๑ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้เรียกตามกฎหมายกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗

๔.๒ ค่าใช้จ่ายตามกฎหมายกระทรวงในส่วนที่เกี่ยวกับ ค่าพาหนะเดินทาง ค่าเบี้ยเลี้ยง เจ้าหน้าที่ ค่าจ้างคนงาน ค่าป่วยการเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ ค่าประกาศ ค่าปิดประกาศ และค่าธรรมเนียมตรวจสอบเนื้อที่ ให้เรียกรวมกันไว้เป็นเงินมัดจำล่วงหน้า ในวันยื่นคำขอหรือ วันนัดรังวัด ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เรียกตามอัตราที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอกำหนดไว้โดยประมาณเป็นรายตำบล

๔.๓ ผู้เบิกจะต้องจัดทำรายงานการเดินทางและใบสำคัญคู่จ่าย เสนอขออนุมัติ ต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายให้ถอนจ่าย จากเงินมัดจำรังวัด และให้แยกเก็บหลักฐานดังกล่าวไว้เพื่อตรวจสอบ

(ปัจจุบัน ข้อ ๔.๒ และ ๔.๓ กรมที่ดินดำเนินการโดยวิธีเหมาจ่าย)

## ๕. การรายงานการรังวัด

๕.๑ รายงานการรังวัดให้ใช้แบบ ร.ว. ๓ โดยให้มีรายละเอียดดังนี้

๕.๑.๑ เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขตและลงชื่อรับรองเขตทุกด้าน หรือไม่ ขาดข้างเคียงด้านใด ใครเป็นเจ้าของ มีผู้คัดค้านหรือไม่

๕.๑.๒ เจ้าของที่ดินข้างเคียงเปลี่ยนแปลงอย่างไร เพราะเหตุใด

๕.๑.๓ รูปแผนที่และเนื้อที่ที่รังวัดใหม่ ต่างกับรูปที่ดิน ระยะเวลา และเนื้อที่เดิม มากน้อยเท่าใด สมควรให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามที่รังวัดได้ใหม่หรือไม่ เพราะเหตุใด

๕.๑.๔ นำรูปแผนที่ลงระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้วทับที่ดินแปลงข้างเคียง หรือไม่ หากทับที่ดินแปลงข้างเคียง เป็นเพราะเหตุใด สมควรจะดำเนินการอย่างไร

๕.๑.๕ ข้อเท็จจริงอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่สมควรจะต้องรายงาน

๕.๒ นำคำขอและเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอผู้ตรวจเรื่อง หรือเจ้าหน้าที่ บริหารงานที่ดินอำเภอภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันรังวัดเสร็จ หากไม่เสร็จภายในกำหนดให้ทำ บันทึกรายงานเหตุผลการ และความจำเป็นประกอบเรื่อง เสนอผู้บังคับบัญชาพิจารณาตามสมควร

## ๖. การตรวจ เสนอเรื่อง

๖.๑ การตรวจเรื่อง นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ สมควรมอบหมายให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ หรือเจ้าหน้าที่ที่ดินอาวุโสทำหน้าที่ตรวจเรื่อง และบันทึกเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา โดยจัดทำคำสั่งไว้เป็นหลักฐาน

ห้ามมิให้ผู้ใดตรวจเรื่องและทำบันทึกเสนอความเห็น นอกจากผู้ที่ได้รับมอบหมาย เว้นแต่เรื่องนั้นเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอได้รับมอบหมายให้ดำเนินการรังวัด ตรวจสอบ เนื้อที่หรือแบ่งแยกเอง ให้ตรวจผ่านเรื่องของตนได้

๖.๒ ผู้ตรวจจะต้องตรวจงานรังวัดทำแผนที่, การขึ้นรูปแปลงที่หมายแผนที่, การลงตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ, การให้เลขที่ดิน คำนวณเนื้อที่ จำลองแผนที่ บันทึกถ้อยคำต่าง ๆ เอกสารประกอบเรื่อง การคิดค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย รายงานการเดินทาง ใบสำคัญคู่จ่าย และพิจารณาเกี่ยวกับการที่จะแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ เมื่อมีระยะแตกต่างจากหลักฐานเดิมมาก เสร็จแล้วทำบันทึกเสนอความเห็นว่าจะดำเนินการอย่างไร และควรให้ถอนเงินค่าใช้จ่ายได้หรือไม่ การตรวจเรื่องจะต้องตรวจให้เสร็จภายใน ๓ วันทำการ นับแต่วันรับเรื่อง

๖.๓ หากเรื่องใดบกพร่องต้องแก้ไขเพิ่มเติม ให้ทำบันทึกทักท้วงไว้ และคืนเรื่องไปแก้ไขให้เสร็จภายใน ๓ วัน และห้ามถอนเงินค่าใช้จ่ายก่อนที่ผู้ตรวจเรื่องจะต้องให้ความเห็น และผู้มีอำนาจได้อนุมัติให้ถอนจ่ายเงินได้

๖.๔ เมื่อผู้มีอำนาจพิจารณาและสั่งการแล้ว จึงจะนำรายงานการเดินทาง และใบสำคัญคู่จ่ายถอนเงินจากเงินมัดจำรังวัดมาจ่ายได้ ส่วนเรื่องรังวัดให้ส่งคืนมาอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเพื่อดำเนินการตามลำดับต่อไป

## ๗. การแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ และการไกล่เกลี่ยกรณีมีผู้คัดค้าน

๗.๑ ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อพิจารณาแล้วเห็นสมควรแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามที่รังวัดใหม่ หากมีเหตุขัดข้องตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสาม และวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดย พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ ให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๒๑ เสียก่อน

๗.๒ กรณีที่มีการคัดค้าน ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ทำการสอบสวนไกล่เกลี่ย โดยถือหลักฐานแผนที่ เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล ภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องร้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะแบ่งแยกหรือตรวจสอบเนื้อที่นั้นต่อไป และให้สั่งยกเลิกคำขอ

## ๘. การประกาศและสร้างหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๘.๑ ที่ดินที่ขอแบ่งแยกเป็น น.ส. ๓ ผู้ขอไม่ประสงค์จะเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. หรือที่ดิน น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓ ที่ขอตรวจสอบเนื้อที่ ผู้ขอประสงค์จะเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. ก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือก่อนออก น.ส. ๓ ก. ให้ประกาศมีกำหนดสามสิบวัน

ก่อนประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากคู่กรณีมิได้ยื่นคำขอไว้ ตามข้อ ๑๐ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) เสียก่อน และให้ประกาศภายใน ๗ วัน นับแต่วันรับเรื่อง

๘.๒ การให้เลขที่ดิน น.ส. ๓ ก. ให้ต่อเลขที่ดินจากบัญชีต่อเลขที่ดิน (น.ส. ๖) ประจำระวางรูปถ่ายทางอากาศแผ่นนั้น ๆ และให้เลขที่ น.ส. ๓ ก. ตามเลขที่ทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๘) ของตำบลนั้น

๘.๓ ให้เจ้าหน้าที่เบิกแบบพิมพ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) มาสร้างไว้ล่วงหน้า โดยทำบันทึกขอเบิกและจ่ายแบบพิมพ์ไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓)

๘.๔ การสร้างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ถ้าเป็นแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ก. ให้ใช้ชนิดเขียนทั้งสองฉบับ โดยให้เขียนชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ และรูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นที่ปรากฏในคำขอ (ท.ด. ๙) และรูปแผนที่ในต้นร่างแผนที่ (ร.ว. ๖๗ ก.) มาเขียนลงไว้ให้ครบถ้วนตามรายการของแบบพิมพ์สำหรับ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. แยกแยก ให้เขียนรูปแผนที่ เนื้อที่ กับตำแหน่งที่ดินไว้ก่อน ส่วนชื่อเจ้าของที่ดินและที่อยู่ให้เขียนเพิ่มเติมในวันที่จดทะเบียน กับให้เขียนคำว่า “แยกจาก น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....” ด้วยอักษรแดงไว้ที่มุมบนด้านขวาของ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.

## ๙. การจดทะเบียนแบ่งแยก

๙.๑ เมื่อประกาศครบกำหนดและดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ในข้อ ๖.๔ เสร็จแล้วให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาจดทะเบียนแบ่งแยกภายใน ๗ วัน โดยให้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือ พร้อมกับแจ้งจำนวนค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากร ที่จะต้องชำระโดยประมาณให้ผู้ขอทราบ

สำหรับการตรวจสอบเนื้อที่ เมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ขอมารับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในวรรคแรกโดยอนุโลม

๙.๒ นำแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙) แปรแบ่งแยกที่จำลองจากต้นร่างแผนที่  
มาทับเขตที่ดินใน น.ส. ๓ ก. เขียนเลขที่ดินแปลงแยก กับเขียนคำว่า “แยกไป” ด้วยหมึก  
สีแดงในแปลงแยก สำหรับการกันเขตแบ่งแยกตามรูปที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ให้กัน  
เขตตามแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙) สำหรับใช้ลงระวางที่จำลองไว้ตามข้อ ๓.๕ และเขียน  
เลขที่ดินลงในแปลงแยก กับให้เขียนคำว่า “ร.ว.ม.” ในแผ่นทาบระวางรูปถ่ายทางอากาศ

กรณีแบ่งแยก น.ส. ๓ โดยมีได้เปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. ให้กันเขตที่ดินทำนอง  
เดียวกันกับการแบ่งแยก น.ส. ๓ ก. และนำเลขที่ น.ส. ๓ แปรแปลงแยกเขียนลงในแปลงแบ่งแยก  
แทนเลขที่ดิน โดยทับด้วยเลขที่ น.ส. ๓ แปลงเดิม

ให้กรอกชื่อ ที่อยู่ ผู้รับแบ่งตามเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
(ท.ด. ๑ ก.) ลงในแบบพิมพ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ที่สร้าง  
เตรียมไว้ตามข้อ ๓.๖ และจัดทำบัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน เสนอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอ  
ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พร้อมกับ  
ลงชื่อใน น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. แปรแปลงแยก ให้เสร็จในวันเดียวกัน กับเรียกค่าธรรมเนียม  
การจดทะเบียนและค่าภาษีอากร (ถ้ามี)

๙.๓ ให้ผู้ขอตรวจสอบเนื้อที่ หรือผู้รับแบ่งลงชื่อรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
(น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ด้านหลังคำขอ (ท.ด. ๙) หรือหลังเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและ  
นิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) แล้วแต่กรณี

## ๑๐. การรายงานการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑๐.๑ เมื่อจดทะเบียนแบ่งแยก น.ส. ๓ แล้ว ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ  
ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ลงชื่อกำกับในช่องออกหนังสือรับรอง  
การทำประโยชน์ แล้วรายงานเปลี่ยนแปลงทะเบียนครอบครองตามระเบียบ

ถ้าเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. และขอแบ่งแยกในคราวเดียวกัน ให้นำ  
รูปแผนที่จากระวางรูปถ่ายทางอากาศ ๑ ฉบับ ตามข้อ ๓.๖.๑ หรือ ๓.๖.๒ แล้วแต่กรณี  
กับรายการออก น.ส. ๓ ก. ตามทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๘) ส่งให้  
สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อลงตำแหน่งที่ดินที่ออก น.ส. ๓ ก. ใหม่ ในระวางรูปถ่ายทางอากาศ  
แผ่นพิมพ์เขียว และลงทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๘) ทางสำนักงานที่ดิน  
จังหวัด ทั้งนี้ให้ส่งพร้อมกับรายงานประจำเดือน (ท.ด. ๑๐) ด้วย

๑๐.๒ การเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ให้ขีดคร่อม น.ส. ๓ เดิม ทั้งสองฉบับ และหมายเหตุในช่องขีดคร่อมด้วยอักษรแดงว่า “เปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. เลขที่..... ตำบล.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... (วันที่ออก)” แล้วให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ลงชื่อ และวัน เดือน ปีกำกับไว้ แล้วเก็บรวมไว้ในเรื่อง กับให้หมายเหตุในช่องแจ้งการครอบครอง ชลช (๔) ของทะเบียนการครอบครอง ให้มีข้อความดังกล่าว เสร็จแล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปยังกรมที่ดิน

### ๑๑. การเก็บสารบบที่ดิน

๑๑.๑ เรื่องแบ่งแยกให้นำเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) หนังสือมอบอำนาจของผู้รับโอน (ถ้ามี) เอกสารสัญญาและเอกสารอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้รับโอนไปเก็บรวมเป็นสารบบที่ดินแปลงใหม่ ส่วนคำขอแบ่งแยกและเอกสารเกี่ยวกับเรื่องรังวัดแผนที่กระดาษบางให้เก็บไว้ในสารบบแปลงคงเหลือ

๑๑.๒ การเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. หรือแบ่งแยก น.ส. ๓ โดยขอเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. ในคราวเดียวกันให้นำเอกสารสารบบที่ดิน น.ส. ๓ เดิม มารวมกับเอกสารการออก น.ส. ๓ ก. ส่วนการบันทึกรายการ เรียงลำดับและเก็บเอกสาร ให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๓/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๑๕ เรื่อง การเก็บสารบบที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก.

### ๑๒. การเก็บหลักฐานแผนที่

การเก็บหลักฐานแผนที่เกี่ยวกับการแบ่งแยก ตรวจสอบเนื้อที่ น.ส. ๓ หรือตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. และแบ่งแยก ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางรูปถ่ายทางอากาศ พ.ศ. ๒๕๒๙

# สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

หน้าว่าง

## สารบัญ

### สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

		หน้า
บทที่...	ว่าด้วยงานของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน	๕๔๕
หมวด ๑	ความหมายของราคาประเมินทุนทรัพย์ ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน	๕๔๕
	๑. ราคาประเมินทุนทรัพย์คืออะไร	๕๔๕
	๒. กรมที่ดินรับผิดชอบการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของอสังหาริมทรัพย์ในประเภทใดบ้าง	๕๔๕
หมวด ๒	การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน	๕๔๖
	๑. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด	๕๔๖
	๒. วิธีการและหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	๕๔๗
หมวด ๓	ขอบเขตหน้าที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	๕๕๑
	๑. หน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	๕๕๑
	๒. หน้าที่ของสำนักงานที่ดินเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	๕๕๑
	๓. ขั้นตอนปฏิบัติของสำนักงานที่ดินในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	๕๕๑
หมวด ๔	บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และการให้บริการด้านข้อมูล ราคาประเมิน	๕๕๓
	๑. ระยะเวลาของการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	๕๕๓
	๒. การขอดู ขอคัดสำเนา และขอให้รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์	๕๕๓
	๓. การขอทราบราคาประเมินที่ดินทางไปรษณีย์	๕๕๔
	๔. การขอทราบราคาประเมินที่ดินที่ศูนย์บริการข้อมูล สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน	๕๕๕
	๕. การขอให้ทบทวน ปรับปรุงหรือแก้ไขราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	๕๕๕

หน้าว่าง

## บทที่....

# ว่าด้วยงานของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

### หมวด ๑

## ความหมายของราคาประเมินทุนทรัพย์ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน

### ๑. ราคาประเมินทุนทรัพย์คืออะไร หมายความว่าราคาอย่างไร

ราคาประเมินทุนทรัพย์ หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

ราคาตลาด หมายความว่า

(๑) ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน

(๒) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่าย ทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นพอ

สมควร

(๓) ราคาที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจให้ซื้อขายกัน

(๔) ราคาของตลาดการค้าเสรีที่มีการแข่งขัน ไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาดโดยผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือเงินเฟ้อ

(ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๕)

### ๒. กรมที่ดินรับผิดชอบการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์

#### ในประเภทใดบ้าง

กรมที่ดินรับผิดชอบการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์รวม ๓ ประเภท คือ

(๑) ที่ดิน

(๒) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ รับผิดชอบกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำกับดูแลในด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนด

## หมวด ๒

## การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

## ๑. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด

๑.๑ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (มาตรา ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายนี้

(๒) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น

(๔) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

๑.๒ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นคณะกรรมการตามกฎหมายประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้ (มาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๑. ปลัดกระทรวงมหาดไทย ประธานกรรมการ

๒. อธิบดีกรมการปกครองหรือผู้แทน กรรมการ

๓. อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน กรรมการ

๔. อธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน กรรมการ

๕. อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้แทน กรรมการ

๖. ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทน กรรมการ

๗. ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง (ไม่เกิน ๔ คน) กรรมการ

๘. ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรรมการ

และเลขานุการ

๑.๓ คณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดและคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานครเป็นผู้มีอำนาจพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ภายในเขตท้องที่ของตน แล้วขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เมื่อได้รับความเห็นชอบแล้ว คณะอนุกรรมการฯ จึงประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์นั้น ๆ ได้ (มาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๑.๔ คณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้ (มาตรา ๑๐๕ ฉ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

- |  |                  |
|--|------------------|
| ๑. ผู้ว่าราชการจังหวัด   | ประธานอนุกรรมการ |
| ๒. ปลัดจังหวัด   | อนุกรรมการ       |
| ๓. สรรพากรจังหวัด  | อนุกรรมการ       |
| ๔. ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง (ไม่เกิน ๓ คน) | อนุกรรมการ       |
| ๕. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด  | อนุกรรมการ       |
|  | และเลขานุการ     |

๑.๕ คณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานครประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้ (มาตรา ๑๐๕ ฉ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

- |  |                  |
|--|------------------|
| ๑. ปลัดกรุงเทพมหานคร   | ประธานอนุกรรมการ |
| ๒. ผู้แทนกรมการปกครอง  | อนุกรรมการ       |
| ๓. ผู้แทนกรมสรรพากร  | อนุกรรมการ       |
| ๔. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร  | อนุกรรมการ       |
| ๕. ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง (ไม่เกิน ๓ คน) | อนุกรรมการ       |
| ๖. ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน                                 | อนุกรรมการ       |
|  | และเลขานุการ     |

## ๒. วิธีการและหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์แยกได้ตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

## ๒.๑ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

๒.๑.๑ วิเคราะห์และกำหนดโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

๒.๑.๒ ถ้าไม่มีข้อมูลซื้อขายของที่ดินในบริเวณที่จะกำหนดราคาประเมินในการวิเคราะห์ ก็ให้กำหนดราคาประเมินโดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียงซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบันต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (๑) สภาพการใช้ประโยชน์
- (๒) การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- (๓) ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืน
- (๔) แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต
- (๕) ข้อมูลการตกลงจะซื้อจะขายที่ดิน
- (๖) ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับของที่ดิน

๒.๑.๓ ไม่ให้รวมราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเข้าไปในการกำหนดราคาประเมินที่ดิน

๒.๑.๔ ถ้าสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินกำหนดราคาประเมินในท้องที่ใดไว้แล้ว ก็ให้อนุกรรมการประจำจังหวัดนำรายงานการประเมินราคาดังกล่าวไปประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินได้

## ๒.๒ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง

๒.๒.๑ มีการกำหนดแบบมาตรฐานของโรงงานสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดต่าง ๆ ขึ้นตามความเหมาะสมโดยคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดหรือสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (ขณะนี้กำหนดโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน)

๒.๒.๒ การกำหนดแบบมาตรฐานดังกล่าวอาจแยกเป็นประเภทย่อยตามคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง เช่น ธรรมดา ปานกลาง ดี ดีมาก ก็ได้ (ยังไม่มี การแยกประเภทย่อยเช่นนี้)

๒.๒.๓ ใช้วิธีกำหนดราคาประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนซึ่งก็คือการประมาณราคาต้นทุนค่าก่อสร้างที่สมมติว่าสร้างขึ้นใหม่ทดแทนของเดิม ณ วันที่ทำการประเมินราคา โดยให้มีขนาด รูปร่าง ลักษณะ วัสดุก่อสร้าง และประโยชน์ใช้สอยเหมือนเดิม

๒.๒.๔ ในการกำหนดราคาประเมินตามแบบมาตรฐานดังกล่าว ให้สำรวจข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราค่าจ้างแรงงาน และสถิติราคาค่าก่อสร้างจากหน่วยราชการมาใช้ในการประมาณราคาค่าก่อสร้าง รวมทั้งประมาณการค่าอำนาจการและดำเนินการ กำไร และภาษี เป็นร้อยละจากค่าก่อสร้างทั้งหมด รวมเข้าไว้ด้วย

๒.๒.๕ เมื่อได้ราคาประมาณการตาม ๒.๒.๔ แล้ว ให้หารด้วยพื้นที่ใช้สอยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐาน แล้วกำหนดราคาประเมินเป็นบาทต่อตารางเมตร โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาค่าก่อสร้างของหน่วยงานอื่น เช่น สำนักงานประมาณ กรมโยธาธิการ หรือหน่วยงานเอกชนอื่นด้วยก็ได้

๒.๒.๖ ให้กำหนดอัตราค่าเสื่อมของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างไว้ ดังนี้

(๑) โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ให้หักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๑๐ ร้อยละ ๑ ต่อปี ปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๔๒ ร้อยละ ๒ ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ ๔๓ เป็นต้นไปให้หักค่าเสื่อมร้อยละ ๗/๖ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(๒) โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึกครึ่งไม้ให้หักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๒ ต่อปี ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๕ ร้อยละ ๔ ต่อปี ปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๒๑ ร้อยละ ๕ ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ ๒๒ เป็นต้นไปให้หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘/๕ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(๓) โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ให้หักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๓ ต่อปี ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๕ ร้อยละ ๕ ต่อปี ปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๑๘ ร้อยละ ๗ ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ ๑๙ เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘/๓ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(อาจดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากตารางอัตราค่าเสื่อมท้ายระเบียบของคณะกรรมการฯ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้)

๒.๒.๗ ในกรณีที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้สำรวจกำหนดแบบและจัดทำราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดใดไว้แล้ว ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดนำราคาดังกล่าวประกอบการพิจารณา กำหนดราคาประเมินได้ (ขณะนี้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นผู้กำหนดราคาประเมินโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างไว้ตามแบบมาตรฐานที่กำหนดขึ้นรวม ๕๑ แบบ และแยกกำหนดราคาเป็นรายจังหวัด ซึ่งอนุกรรมการประจำจังหวัดทุกจังหวัดต่างก็เห็นชอบและประกาศใช้ราคาประเมินดังกล่าว)

### ๒.๓ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

๒.๓.๑ ก่อนกำหนดราคาประเมินจะต้องสำรวจและเก็บข้อมูลดังนี้ คือ

(๑) ราคาซื้อขาย เงื่อนไขสัญญาซื้อขาย หรือค่าเช่าของห้องชุดในแต่ละชั้นของห้องชุดนั้น และข้อมูลลักษณะเดียวกันของอาคารชุดอื่นที่คล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง

- (๒) ปริมาณและคุณภาพเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๓) สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการในอาคารชุดนั้น
- (๔) คุณภาพของวัสดุ และการตกแต่งภายในห้องชุดในลักษณะที่

เป็นส่วนควบ

- (๕) ประเภทของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์แตกต่างกัน เช่น ห้องชุดพาณิชย์กรรม ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น
- (๖) แบบและตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดในอาคารชุดนั้น
- (๗) ระบบการบริหารและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๘) ราคาตลาดของที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ณ วันขอจดทะเบียนอาคารชุด

๒.๓.๒ เมื่อสำรวจและเก็บข้อมูลตาม ๒.๓.๑ แล้ว ให้ประเมินราคาโดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีประกอบกันดังนี้

- (๑) ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
- (๒) ให้ใช้วิธีคิดจากรายได้ กรณีที่มีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
- (๓) ในการกำหนดราคาประเมินดังกล่าวให้ใช้ราคาตลาดของห้องชุดของอาคารชุดนั้น ๆ มาประกอบการพิจารณาด้วย

๒.๓.๓ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดให้กำหนดเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยกำหนดเป็นชั้น ๆ หรือกลุ่มชั้นที่มีราคาเท่ากัน หากในชั้นเดียวกันราคาต่างกันก็อาจกำหนดให้ละเอียดเป็นรายห้องชุดก็ได้

๒.๓.๔ ทรัพย์สินบุคคลที่จัดไว้เป็นของห้องชุดเฉพาะห้อง (เช่น ระเบียงที่จอดรถ ห้องเก็บของ ฯลฯ) ให้กำหนดราคาประเมินแยกไว้ต่างหาก

๒.๓.๕ อาคารชุดใดประกอบด้วยอาคารหลายอาคารการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จะกำหนดรวมกันหรือแยกแต่ละอาคารก็ได้ตามความเหมาะสม ดังนี้

- (๑) ให้รวมกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กรณีแต่ละอาคารมีสภาพทำเลที่ตั้งและราคาเท่ากัน
- (๒) ให้แยกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กรณีแต่ละอาคารมีสภาพทำเลที่ตั้งและราคาแตกต่างกัน

## หมวด ๓

## ขอบเขตหน้าที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

## ๑. หน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

๑.๑ รับผิดชอบการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงซึ่งขณะนี้ใช้อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและเทศบาลเมืองหลักอีก ๕ แห่ง คือ สมุทรปราการ นนทบุรี ภูเก็ต นครราชสีมา และเชียงใหม่

๑.๒ รับผิดชอบจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างทุกจังหวัด ตามแบบมาตรฐานที่กำหนดขึ้นไว้รวม ๕๑ แบบ

๑.๓ รับผิดชอบจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในทุกท้องที่ทั่วประเทศ

๑.๔ เป็นฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ จึงมีหน้าที่ต่าง ๆ ในการจัดประชุม รวมทั้งรวบรวมข้อมูลและเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการดังกล่าว

## ๒. หน้าที่ของสำนักงานที่ดินเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

โดยเหตุที่ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างและราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดนั้น สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการให้อยู่แล้ว โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดเพียงแต่นำเรื่องการกำหนดราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อให้พิจารณากำหนดราคาประเมินไปตามระเบียบ ดังนั้นสำนักงานที่ดินจึงมีหน้าที่รับผิดชอบเฉพาะการกำหนดราคาประเมินที่ดินซึ่งกำหนดเป็นรายบล็อก หรือแบ่งที่ดินออกเป็นเขต (โซน) และในแต่ละเขตให้แบ่งกลุ่มที่ดินออกตามสภาพความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ตลอดจนความเจริญของท้องที่ เรียกว่าเขตย่อย (บล็อก) โดยถือเอาสาธารณูปโภคและแนวทางธรรมชาติเป็นหลักในการแบ่งเขตย่อยและหน่วยที่ดินที่จะกำหนดทุนทรัพย์

## ๓. ขั้นตอนปฏิบัติของสำนักงานที่ดินในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

๓.๑ จัดทำแผนที่ประกอบการพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์แยกเป็นรายตำบลและอำเภอ โดยใช้แผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ เป็นหลัก หรือใช้แผนที่อื่นที่มี

มาตรฐานเหมาะสมก็ได้ เช่นแผนที่เทศบาล แผนที่แสดงเขตตำบล อำเภอ (หากในท้องที่ใด สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้จัดทำแผนที่ประเมินราคาที่ดินและกำหนดหน่วยราคาที่ดินไว้แล้ว ก็ให้ใช้แผนที่ดังกล่าวได้)

๓.๒ สํารวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกินสามปี

๓.๓ สํารวจข้อมูลอื่นที่จำเป็นในการประเมินราคา เช่นข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจสังคม สภาพทางกายภาพของเมือง รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และโครงการของรัฐหรือท้องถิ่น แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแนวโน้มการพัฒนาเมือง

๓.๔ เมื่อสํารวจและรวบรวมข้อมูลตาม ๓.๒ และ ๓.๓ แล้ว จึงวิเคราะห์กำหนดราคาประเมินแยกตามหน่วยที่ดินที่กำหนดไว้ในแผนที่ประเมิน แล้วจึงทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามแบบท้ายระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ เสนอต่อคณะกรรมการประจำจังหวัดเพื่อพิจารณา

๓.๕ เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณายุติเป็นอย่างไรแล้ว ก็ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ดังกล่าวไปให้กรมที่ดินนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนประกาศใช้ตามระเบียบต่อไป

๓.๖ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้แล้ว จะต้องส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ปิดประกาศ ณ สำนักงานหรือที่ว่าการนั้น ๆ แล้วแต่กรณี (ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๓๑)

## หมวด ๔

## บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และการให้บริการด้านข้อมูลราคาประเมิน

## ๑. ระยะเวลาของการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

๑.๑ ตามปกติจะใช้ได้คราวละไม่เกินสี่ปีนับแต่วันประกาศใช้ แต่หากปรากฏว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ใดท้องที่หนึ่งแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ประกาศใช้มากพอสมควร ก็อาจปรับแก้บัญชีราคาประเมินได้ก่อนครบกำหนดสี่ปี โดยให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดพิจารณาปรับปรุงราคาและเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ก่อนประกาศใช้

๑.๒ ในกรณีที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อาจขยายเวลาของการใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ออกไปอีกก็ได้แต่ต้องไม่เกินคราวละ ๑ ปี

(มาตรา ๑๐๕ อัญญา แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๓๕ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๘)

## ๒. การขอลุ ขอดัดสำเนา และขอให้รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

ในเรื่องการให้ดู ให้คัดสำเนา หรือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ให้แก่ผู้เกี่ยวข้องหรือประชาชนทั่วไปนั้น กรมที่ดินได้สั่งการไว้อย่างชัดเจน (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๐.๑/๓๓๓๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๑) สรุปได้ดังนี้

๒.๑ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นข้อมูลข่าวสารของทางราชการซึ่งสามารถเปิดเผยให้ประชาชนทั่วไปขอดูได้ และเจ้าหน้าที่จะต้องอำนวยความสะดวกในการขอดูตามควรแก่กรณี

๒.๒ กรณีการขอดัดสำเนาบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือรูปแผนที่ประกอบบัญชี หรือขอให้ออกหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินแปลงใด ผู้ขอจะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน หรือผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินแปลงนั้นเท่านั้น วิธีการขอดัดหรือขอให้ออกหนังสือรับรองกระทำได้โดยให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ทด. ๙ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ (๑๐) (ก), (ข) และ (ค) โดยคำขอ ทด. ๙ ให้ระบุวัตถุประสงค์ที่ขอให้ชัดเจน และ

หากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินกำหนดไว้เป็นรายบล็อก (Block) ซึ่งราคาประเมินจะขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ตั้งตามรูปแผนที่แสดงเขตย่อย (Block) ก็ให้ระบุไว้ในคำขอด้วยว่าผู้ขอเป็นผู้ยืนยันตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน

๒.๓ การออกหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินให้ใช้แบบตามที่กรมที่ดินกำหนดไว้ โดย แบบที่ ๑ ใช้สำหรับรับรองราคาประเมินที่ดิน ที่อยู่ในบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง และ แบบที่ ๒ ใช้สำหรับรับรองราคาประเมินที่ดิน ที่อยู่ในบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินรายบล็อก (เขตย่อย) รวมทั้งผู้ที่จะลงนามในหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินดังกล่าว จะต้องเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอและกิ่งอำเภอ หรือผู้รักษาราชการแทนเท่านั้น

### ๓. การขอทราบราคาประเมินที่ดินทางไปรษณีย์

กรมที่ดินได้กำหนดระเบียบว่าด้วยการขอทราบราคาประเมินที่ดินทางไปรษณีย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ ขึ้นเพื่อบริการแก่ประชาชนที่ต้องการทราบราคาประเมินที่ดินให้ได้รับความสะดวกยิ่งขึ้น โดยไม่ต้องไปติดต่อสำนักงานที่ดินด้วยตนเอง และได้สั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติรวมทั้งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบ ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๒๐/ว. ๑๖๑๒๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๐ การปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวมีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

(๑) ให้ผู้ประสงค์จะขอทราบราคาประเมินที่ดินทำหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยแจ้งชื่อตนเอง ที่อยู่ และรายละเอียดที่ดินไปให้ชัดเจนพอที่เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบได้ หากมีสำเนาภาพถ่ายหนังสือแสดงสิทธิที่ดินดังกล่าวก็ให้ส่งไปด้วย

(๒) ผู้ประสงค์จะขอทราบราคาประเมินจะต้องส่งซองเปล่าจำหน่ายของถึงตนเอง โดยระบุที่อยู่ให้ชัดเจนพร้อมปิดดวงตราไปรษณียากรเป็นค่าส่งให้ถูกต้องไปพร้อมกันด้วย

(๓) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบราคาประเมินจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแล้วแจ้งให้ผู้ขอทราบภายในกำหนดเวลา ๓ วันทำการ โดยส่งด้วยซองจดหมายที่ผู้ขอทราบส่งมาให้ ในกรณีที่ไม้อาจตรวจสอบราคาประเมินได้ก็จะต้องแจ้งผู้ขอให้ทราบภายใน ๓ วันทำการ เช่นเดียวกัน

(๔) การขอทราบราคาประเมินที่ดินทางไปรษณีย์ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและไม่ต้องลงบัญชีรับทำการเพราะหนังสือขอทราบราคาประเมินไม่ถือว่าเป็นคำขอ

(๕) การแจ้งผลการตรวจสอบราคาประเมินหรือข้อขัดข้องให้ผู้ขอทราบให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ

#### ๔. การขอทราบราคาประเมินที่ดินที่ศูนย์บริการข้อมูล สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

เป็นการให้บริการอีกทางหนึ่งแก่ประชาชนซึ่งต้องการทราบราคาประเมินที่ดินที่ไม่ต้องเดินทางไปติดต่อกับสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามการให้บริการที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินนี้ยังมีข้อจำกัดในเรื่องของที่ดินซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครและใช้ราคาประเมินแบบรายบล็อก เพราะไม่อาจทราบที่ตั้งของที่ดินได้อย่างชัดเจนว่าอยู่บล็อกใด หน่วยใดแน่ นอกจากนั้นหากผู้ขอต้องการได้หลักฐานราคาประเมินเป็นหนังสือ ก็จะได้รับเพียงหนังสือแจ้งราคาประเมินที่ดินทางไปรษณีย์ ไม่ใช่หนังสือรับรองราคาประเมินซึ่งสำนักงานที่ดินจะออกให้เมื่อมีการยื่นคำขอ ดังนั้นจึงขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของผู้ขอว่าต้องการนำราคาประเมินไปอ้างอิงหรือใช้เป็นหลักฐานกับผู้ใด ซึ่งต้องการหลักฐานราคาประเมินที่ดินในลักษณะใด

#### ๕. การขอให้ทบทวน ปรับปรุงหรือแก้ไขราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ขณะนี้เรื่องของการอุทธรณ์ราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งเดิมเคยบัญญัติไว้ตามความในมาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเปิดโอกาสให้คู่กรณีจดทะเบียนและเสียค่าธรรมเนียมชั่วคราวไปก่อนได้ในระหว่างอุทธรณ์ราคาประเมินทุนทรัพย์ ได้ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ แล้ว ดังนั้นหากคู่กรณีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่เห็นด้วยกับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทางราชการกำหนดไว้ตามบัญชี จะใช้สิทธิอุทธรณ์ให้จดทะเบียนโดยเสียค่าธรรมเนียมชั่วคราวไปก่อนไม่ได้แล้ว อย่างไรก็ตามแม้เรื่องของการอุทธรณ์ราคาประเมินทุนทรัพย์จะถูกยกเลิก แต่การขอความเป็นธรรมซึ่งฝ่ายบริหารหรือฝ่ายปกครองจะต้องพิจารณาดำเนินการให้ ก็ยังสามารถดำเนินการได้ ซึ่งการร้องขอความเป็นธรรมเพื่อให้ทบทวนหรือแก้ไขราคาประเมินทุนทรัพย์จะต้องร้องขอและพิจารณาดำเนินการจนปรากฏผลเป็นที่ยุติก่อนขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากมีการขอให้จดทะเบียนไปก่อนทราบผลเป็นที่ยุติ ผู้ร้องจะขอค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่ชำระไปแล้วคืนไม่ได้ และกรณีขอให้ทบทวนหรือแก้ไขราคาประเมินทุนทรัพย์นั้นต้องมีเหตุผลว่า มีการกำหนดราคาประเมินไว้ผิดพลาดหรือไม่ตรงกับความ เป็นจริง หรือผิดไปจากราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดจะต้องพิจารณาดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมาย

การขอให้ทบทวน ปรับปรุง หรือแก้ไขราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินนี้ เจ้าของที่ดินอาจดำเนินการได้ โดยทำเป็นหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ กรมที่ดิน หรือสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินก็ได้

## ตัวอย่างหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน

แบบที่ ๑



ที่...../.....

สำนักงานที่ดิน.....

## หนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน

ด้วย (นาย, นาง, นางสาว).....เจ้าของที่ดิน  
ได้ยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินที่ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรม เพื่อนำไปใช้ในเรื่อง.....

เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่.....  
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....  
จังหวัด.....ราคาประเมินตารางวาละ.....บาท  
(.....)

จึงออกหนังสือรับรองนี้ให้ไว้เป็นหลักฐาน

ให้ไว้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

## ตัวอย่างหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน

แบบที่ ๒



ที่...../.....

สำนักงานที่ดิน.....

## หนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน

ด้วย (นาย, นาง, นางสาว).....เจ้าของที่ดิน  
ได้ยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินที่ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรม เพื่อนำไปใช้ในเรื่อง.....

เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ที่ดิน (โฉนดที่ดิน, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก, น.ส. ๓ ข)  
เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....  
จังหวัด..... อยู่ในหน่วยราคา..... หน่วย คือ

- ๑.๑ ..... ราคาไร่/ตารางวาละ..... บาท  
๑.๒ ..... ราคาไร่/ตารางวาละ..... บาท  
๑.๓ ..... ราคาไร่/ตารางวาละ..... บาท

จึงออกหนังสือรับรองนี้ให้ไว้เป็นหลักฐาน

ให้ไว้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

หมายเหตุ คำหรือข้อความใดไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออก

หน้าว่าง

## คณะผู้จัดทำ

คู่มือการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน  
 ภาควิชาการที่ดิน ภาควิชาการรังวัด ภาควิชาความรู้ความสามารถทั่วไป  
 ภาควิชาความรู้เฉพาะตำแหน่งของสายงานอื่น

ผู้ริเริ่มให้หลักการ	นายวิเชียร	รัตนะพีระพงศ์	อธิบดีกรมที่ดิน
คณะผู้พิจารณากันกรอง	นายวิเชียร	รัตนะพีระพงศ์	อธิบดีกรมที่ดิน
	นายสมชัย	เศรษฐเกียรติ	รองอธิบดีกรมที่ดิน
	นายนิกร	เวชภูติ	รองอธิบดีกรมที่ดิน
	นายอรรถพร	ทองประไพ	รองอธิบดีกรมที่ดิน
	ว่าที่ ร.ต. สอาด	ชมบุญ	รองอธิบดีกรมที่ดิน
	นายประยุทธ์	ศรีมีชัย	นายช่างใหญ่
	นายวิสิทธิ์	อัครถาวร	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๑
	นายทิวา	วิธวาศิริ	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๒
	นางศรีสง่า	เดชะสวัสดิ์วิทย์	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๓
	นายนิมล	จันทร์ปรรณิก	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๔
	ว่าที่ ร.ต. พงษ์ศักดิ์	พลาญเวช	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๕
	นายชาติวี	โมระกรานต์	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๖
	นายสุนทร	พัฒนภิญญา	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๗
	นายสวัสดิ์	จิตตรง	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๘
	นายบรรลือ	หอมหวล	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๙
	นายลือชัย	เทียมเวช	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๑๐
	นายติระโณม	เพชรบุรี	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๑๑
	นายดนา	สมาธิวัฒน์	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเขต ๑๒
	นายบุญเชิด	คิดเห็น	เลขานุการกรม
	นายอนุวัฒน์	เมธีวิบูลวุฒิ	ผู้อำนวยการกองการเจ้าหน้าที่
	นางไพเราะ	ไชยรัตน์	ผู้อำนวยการกองการพิมพ์
	นางเยาวลักษณ์	เพชรบูรณ์	ผู้อำนวยการกองคลัง
	นายสัณญา	บุญวรรณ	ผู้อำนวยการกองควบคุมแผนที่

นางอัจฉรา	ศรียะพันธ์	ผู้อำนวยการกองคำนวณ และประมวลผล
นายศักดิ์	กาญจนาลิขิต	ผู้อำนวยการกองจัดที่ดิน
นายสมศักดิ์	เอี่ยมโรสง	ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดิน
นายวิโรจน์	ผิวปานแก้ว	ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม
นายไพโรจน์	เผือกวิไล	ผู้อำนวยการกองรังวัด และทำแผนที่
นายวันชัย	ตันท์สกุล	ผู้อำนวยการกองนิติการ
นายวรารุช	วรารณ	ผู้อำนวยการกองสำรวจ และควบคุมที่ดินของรัฐ
นายวิชัย	ไพโรสงบ	ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญ
นายสมเกียรติ	กุลวิทิต	ผู้อำนวยการสำนักงานกลาง ประเมินราคาทรัพย์สิน
ว่าที่ ร.ต. สัญชัย	วิจักขณะ	ผู้อำนวยการกองควบคุม ธุรกิจที่ดิน
นายเกรียงศักดิ์	แสงเพชร	ผู้อำนวยการกองงานเลขานุการ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ
นายพจน์	สุขมหา	ผู้อำนวยการกองแผนงาน
นายกมลასน์	หรวรรชนะ	ผู้อำนวยการกองพัสดุ
นายสุชาติ	ม่วงอ่ำ	ผู้อำนวยการกองปรับปรุง ระวางแผนที่
นายนพคุณ	หงส์ทอง	ผู้อำนวยการกองทำแผนที่ รูปถ่ายทางอากาศ
นางสาววรรณภา	รักเหย่า	ผู้อำนวยการสำนักงาน บริหารโครงการพัฒนา กรรมที่ดินและเร่งรัดการ ออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ
นายวิชัย	รัตนวราหะ	เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
นางนพมาศ	ชลสุข	หัวหน้าหน่วยตรวจสอบภายใน
นายเทพประสิทธิ์	สว่างสุข	ผู้อำนวยการสำนักงาน คณะกรรมการ ช่างรังวัดเอกชน

**คณะกรรมการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดิน  
(ภาควิชาการที่ดิน)**

นายนิกร	เวชภูติ	รองอธิบดี	ประธานคณะกรรมการ
ผู้อำนวยการกองนิติการ			กรรมการ
ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน			กรรมการ
ผู้อำนวยการกองจัดที่ดิน			กรรมการ
ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดิน			กรรมการ
ผู้อำนวยการกองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐ			กรรมการ
ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญ			กรรมการ
ผู้อำนวยการกองงานเลขาธิการคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ			กรรมการ
ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน			กรรมการ
ผู้อำนวยการกองการเจ้าหน้าที่			กรรมการ
ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม			กรรมการและเลขานุการ
นางทิพย์วดี	มีสมกลิ่น		นักพัฒนาทรัพยากร
			บุคคล ๘ ผู้ช่วยเลขานุการ กองฝึกอบรม

**การแต่งตั้งคณะกรรมการเพิ่มเติม**

นายจรัส	วันดี	นักวิชาการที่ดิน ๘	กรรมการ
		กองทะเบียนที่ดิน	
นางพัชรินทร์	ชมดาว	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองทะเบียนที่ดิน	
นางวาสนา	จันทราภรณ์	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองทะเบียนที่ดิน	
นางปภาวดี	ธรรมสนอง	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองทะเบียนที่ดิน	
นางสาวนันทนา	พัฒนวิบูลย์	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองทะเบียน	

นางเพ็ญงาม	อัครเกษมพร	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗ กองทะเบียน	กรรมการ
นางสาววราภรณ์	กาญจนปัญญา	นักวิชาการที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นางพรพรรณ	ปาละสิงห์	นักวิชาการที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นางสาวสุคนธา	เอกปัญญากุล	นักวิชาการที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นางยุพา	แดงเส็ง	นักวิชาการที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นางสาวกฤตราภรณ์	รักอาชีพรัก	นักวิชาการที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นายไพฑูรย์	คล้ายวงทอง	นักวิชาการที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นางสาวอัมพร	อ่ำลำยอง	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นางสมพิศ	ทวนทอง	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นางสุนันทา	อนรรักษ์จาดูรงค์	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖ กองทะเบียนที่ดิน	กรรมการ
นายสุชาติ	มงคลเลิศลพ	นิติกร ๘ ว. กองนิติการ	กรรมการ
นายณรงค์ชัย	คชารัตน์	นิติกร ๖ ว. กองนิติการ	กรรมการ
นายจรงค์	แขวงสวัสดิ์	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗ กองจัดที่ดิน	กรรมการ
นางสายพิน	ศรขำนิ	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗ กองหนังสือสำคัญ	กรรมการ

นางกาญจนา	อินทรกำจร	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองหนังสือสำคัญ	
นายอนันต์	เรืองหิรัญ	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองหนังสือสำคัญ	
นางละออง	นัสฐาน	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองหนังสือสำคัญ	
นางจิรภา	เทพทอง	นักวิชาการที่ดิน ๖	กรรมการ
		กองหนังสือสำคัญ	
นายชาลี	เหี่ยวประยูร	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖	กรรมการ
		กองหนังสือสำคัญ	
ว่าที่ ร.ต. สุรทศ	วัฒนพันธ์	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖	กรรมการ
		กองหนังสือสำคัญ	
นางนิธิตา	พูลแย้ม	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖	กรรมการ
		กองหนังสือสำคัญ	
นางบุญศรี	สว่างแจ้ง	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐ	
นายสมชาย	ศิริสมฤทัย	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐ	
นางพรรณนิภา	โกมลวิภาต	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองควบคุมธุรกิจที่ดิน	
นางจันทิพา	วสุวัต	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗	กรรมการ
		กองงานเลขานุการคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ	



