

ประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๑. คำถาม : นายเต่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งออกโดยการนำเดินสำรวจ มีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ภายในระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวนายเต่าจะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้นางสาวจอยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมทั้งจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้หรือไม่ หรือหากนายเต่าประสงค์จะดำเนินการแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินดังกล่าวจะกระทำได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : มาตรา ๕๘ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นเว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมืององค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาลรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ที่ได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์” พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนให้นางสาวจอยบุตรนายเต่าเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวตามความประสงค์ของนายเต่าได้

ส่วนกรณีการแบ่งแยกในนามเดิมนั้น เนื่องจากการแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่เป็น “การโอน” กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังนั้น หากนายเต่าประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงก็สามารถดำเนินการได้โดยโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินฉบับใหม่จะต้องจดทะเบียนห้ามโอนให้ปรากฏไว้ด้วยเช่นกัน

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒. คำถาม : ในการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ถ้าผลการรังวัดได้เนื้อที่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ผู้ขอตามผลการรังวัดดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติหลักเกณฑ์ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามที่ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) หมวด ๒ ข้อ ๘ กำหนดกล่าวคือ ถ้าปรากฏว่าที่ดินที่มีอาณาเขตระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้ แต่ถ้าในกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) หมวด ๒ ข้อ ๘

ข้อ ๓. คำถาม : การขออนุญาตที่ดินเฉพาะรายตามหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) เป็นหลายแปลงในคราวเดียวกันสามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : การขออนุญาตที่ดินเฉพาะรายหลายแปลงในคราวเดียวกันตามหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) สามารถกระทำได้โดยการสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่ขออนุญาตที่ดินแล้วหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินไปทั้งหมดก็แปลงเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน

ข้อ ๔. คำถาม : นาย ก. ขออนุญาตที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ แต่นายอำเภอและผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลในฐานะผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน คัดค้านว่า นาย ก. นำรังวัดทับที่สาธารณประโยชน์เป็นบางส่วนระหว่างรอการตรวจสอบ เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินส่วนที่ไม่มีรังวัดทับให้นาย ก. ไปก่อนได้หรือไม่

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนในที่ดินที่มีหลักฐาน น.ส. ๓ ห้ามมิให้กระทำตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่สามารถออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนในส่วนที่ไม่มีรังวัดทับให้แก่ผู้ขอได้

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน

ข้อ ๕. คำถาม : ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน หากช่างรังวัดลงที่หมายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศแล้วปรากฏว่าทับเลขที่ดินต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : การลงที่หมายในระวางแผนที่ทับเลขที่ดินกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานทางสำนักงานที่ดินให้ได้ข้อยุติก่อนว่าได้มีการแจ้งโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนแล้วหรือไม่ ถ้าตรวจสอบแล้วไม่พบหรือไม่ได้ข้อยุติโดยเป็นกรณีที่มีเลขหน้าสำรวจให้สอบถามกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบ

หลักฐานทางส่วนกลางถ้ากรมที่ดินไม่มีหลักฐานยืนยันว่าได้มีการแจกใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดินไปแล้ว หรือกรณีไม่มีเลขหน้าสำรวจให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกเจ้าของที่ดินผู้ขอให้ยินยอมรับผิดชอบความเสียหาย อันอาจเกิดขึ้นจากกรณีลงระวางทับเลขที่ดินดังกล่าว

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๗๐๐๔ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๗๓๑๘ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๗

ข้อ ๖. คำถาม : องค์การบริหารส่วนตำบล ก. ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงหนึ่งโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน สามารถขออนุญาตที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นทบวงการเมือง มีฐานะเป็นนิติบุคคล จึงเป็นบุคคลตามที่กฎหมายกำหนดสามารถขออนุญาตที่ดินในนามตนเองได้ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. ถ้าเป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) สามารถขออนุญาตที่ดินได้ทั้งการขออนุญาตที่ดินเป็นการเฉพาะรายและโดยการเดินสำรวจ

๒. ถ้าเป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ สามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเท่านั้น โดยโฉนดที่ดินที่ออกในกรณีนี้ต้องอยู่ในบังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน

ทั้งนี้ ทั้งสองกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๗. คำถาม : หากในการดำเนินการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินลงนามออกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๐ ประกาศวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๔๐ ว่าจะแจกโฉนดที่ดินในวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๔๐ เจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดินพร้อมชำระเงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๐ น.ส. ๓ ก. สำหรับที่ดินแปลงนี้เป็นอันยกเลิกเมื่อใด และโฉนดที่ดินมีผลตั้งแต่วันที่ใด

คำตอบ : มาตรา ๕๘ ตริ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว...” น.ส. ๓ ก. สำหรับที่ดินแปลงนี้จึงยกเลิกและโฉนดที่ดินมีผลตั้งแต่วันที่ ๘ มกราคม ๒๕๔๐

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๕๘ ตริ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๘. คำถาม : การนำโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” มาขออนุญาตเป็นโฉนดที่ดิน ต้องดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินหรือไม่

คำตอบ : โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ในที่ดินประเภทหนึ่งตามนัยมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตราจองหรือ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดินจึงไม่ใช่การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน แต่เป็นการรังวัด สอบเขตที่ดิน ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อเปลี่ยนประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และเพื่อให้ทราบแนวเขตที่ดินเท่านั้น ไม่ต้องดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินแต่ประการใด

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดินที่มท ๐๖๑๙/ว ๑๕๑๑๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๙ เรื่อง การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดิน

ข้อ ๙. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นเป็นการดำเนินการออกโฉนดที่ดินประเภทใด

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ดำเนินการเป็นกลุ่ม โดยจังหวัดจะแจ้งความประสงค์ให้กรมที่ดินทราบ และกรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจะจัดทำโครงการและจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการ ออกโฉนดที่ดินให้

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๕๓

ข้อ ๑๐. คำถาม : พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ให้แก่บุคคลตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง ได้ในกรณี

คำตอบ : มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการ ครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ ถ้ามีความจำเป็นจะขออนุญาตโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย โดยความจำเป็นดังกล่าวถูกกำหนดไว้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อ ๗ ดังนี้

๑. ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

๒. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของ รัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

๓. มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อ ๗

ข้อ ๑๑ คำถาม : การรังวัดเข้าไปไต่สวนและการรังวัดสอบเขตไปไต่สวนแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : การรังวัดเข้าไปไต่สวนเกิดจากกรณีที่ว่าเจ้าของที่ดินได้นำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้แต่ไม่มาขอรับไปไต่สวนเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัดที่ปรากฏในไปไต่สวนต่อมาผู้ขอรังวัดซึ่งจะเป็นเจ้าของเดิมหรือคนใหม่ก็ตามมีความประสงค์จะรับโฉนด ก็ให้ยื่นคำขอ (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อ ไม่ตรงตามไปไต่สวน) ออกโฉนดที่ดินประเภทรังวัดเข้าไปไต่สวนโดยดำเนินการเหมือนกับการออกโฉนดเฉพาะรายทุกประการโดยสร้างไปไต่สวนขึ้นใหม่ส่วนเลขที่ดินหน้าสำรวจให้ใช้ตามไปไต่สวนเดิมส่วนผู้ขอรังวัดหากมีชื่อแตกต่างจากเดิมให้บันทึกถ้อยคำแสดงหลักฐานอ้างอิงการได้มาไว้ด้วย

การรังวัดสอบเขตไปไต่สวนเกิดขึ้นเนื่องจากเจ้าของที่ดินได้เคยนำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้และรับไปไต่สวนไปแล้ว แต่ไม่มารับโฉนดเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัดต่อมาเมื่อเจ้าของเดิมหรือเจ้าของคนใหม่ (หมายถึงมีการเปลี่ยนแปลงโดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และจดทะเบียนในไปไต่สวนแล้ว) ประสงค์จะรับโฉนดที่ดินก็ต้องให้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตไปไต่สวนเนื่องจากเขตการครอบครองอาจเปลี่ยนแปลงได้หรือสภาพที่ดินเปลี่ยนไปจากเดิมการรังวัดคงปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกโฉนดเฉพาะรายเว้นแต่หลักฐานการสอบสวนคงใช้ไปไต่สวนเดิม (คำสั่งที่ ๑๓/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๔๗๙ เรื่องการใช้ใบรับรองเขตที่ดิน)

ที่มาของคำตอบ : ๑. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อไม่ตรงตามไปไต่สวน

๒. คำสั่งที่ ๑๓/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๔๗๙ เรื่อง การใช้ใบรับรองเขตที่ดิน

ข้อ ๑๒. คำถาม : การประทับตราประจำต่อในโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีหลักเกณฑ์ในการดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ๑. ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ประทับตราประจำต่อลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินที่หน้า ๒

ริมกระดาดขี้เฒ่าบนด้านซ้ายมือ โดยวางโหนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินซ้อนบนฉบับสำนักงานที่ดินเหลื่อมกันประมาณนิ้วครึ่ง ประทับตราให้ชัดเจนด้วยชาคน้ำมันสีแดง ให้ดวงตราคาบอยู่กับริมด้านซ้ายของโหนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับละประมาณครึ่งดวง ส่วนใบแทนก็ให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกัน (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๖๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๔๖๖, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๕๐๓๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๔ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๐๖๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๑๖)

๒. ก่อนเพิ่มสารบัญจจดทะเบียนโหนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ประทับตราประจำต่อลงในสารบัญจดทะเบียนแผ่นเดิมและแผ่นเพิ่มใหม่ที่ริมกระดาดขี้เฒ่าบนด้านขวามือ โดยวางกระดาดสารบัญจดทะเบียนซ้อนกันให้ริมกระดาดด้านขวามือเหลื่อมกันประมาณครึ่งนิ้ว แล้วจึงใช้ตราประจำต่อประทับเบื้องบนด้านขวา ให้ดวงตราคาบอยู่กับริมกระดาดสารบัญจดทะเบียนแผ่นละประมาณครึ่งนิ้วเมื่อมีการเพิ่มสารบัญจดทะเบียนแผ่นต่อไปให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกัน แต่ให้เลื่อนประทับตราถัดลงมาเบื้องล่างหรือเลื่อนขึ้นไปเบื้องบนแล้วแต่กรณี (ตามนัยคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๑๐)

ที่มาของคำตอบ : ๑. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๘/๒๔๖๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๔๖๖

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๕๐๓๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๔

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๐๖๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๑๖

๔. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๑๐

การดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๑๓. คำถาม : กรณีที่วัดนำหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งมีชื่อวัดนั้นเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินมายื่นคำขออออกโหนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ต้องให้วัดไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ หรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : ส.ค. ๑ ฉบับที่วัดนำมายื่นคำขออออกโหนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเพียงหลักฐานว่าวัดนั้นได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นที่วัดมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้นสำนักงานที่ดินสามารถรับคำขออออกโหนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้โดยไม่ต้องใช้หลักฐาน ส.ค. ๑ และไม่ต้องให้วัดไป

ยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรมตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แต่อย่างไรก็ดีเนื่องจากแม้วัดจะไม่ได้แจ้งการครอบครองวัดก็ได้ความคุ้มครองตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะขอก่อโฉมที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๒๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)

การออกโฉมที่ดินในเขตเขา ภูเขา และที่ดินที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ % ขึ้นไป

ข้อ ๑๔. คำถาม : คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ใช้หลักเกณฑ์ใดในการกำหนดว่าที่ใดเป็นที่เขา ที่ภูเขา

คำตอบ : ๑. ลักษณะและชื่อที่ปรากฏในแผนที่แสดงภูมิประเทศของกรมแผนที่ทหารมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐

๒. การเรียกของประชาชนในท้องถิ่น

๓. การตรวจสอบสภาพพื้นที่จริงประกอบการพิจารณากับหลักฐานแผนที่รูปถ่ายเพื่อให้เห็นถึงโครงสร้างของที่ดิน

๔. โครงสร้างทางธรณีวิทยา

๕. ผลการแปลตีความรูปถ่ายทางอากาศหรือภาพจากดาวเทียม

ที่มาของคำตอบ : ๑. มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๓๘ เห็นชอบตามข้อเสนอของคณะกรรมการ ป.ป.ป. (ในขณะนั้น)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๓๕๔๓๖ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงราย

ข้อ ๑๕. คำถาม : การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่มีด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านจดที่ภูเขา หรือควน และเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ พนักงาน

เจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ โดยถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

คำตอบ : พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๘ และ ข้อ ๙ แต่ไม่ต้องถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ เนื่องจากระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ กำหนดเฉพาะกรณีแจ้งจัดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าเท่านั้น

ที่มาของคำตอบ : ๑. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐
๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๔)/๑๓๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่อง การออก น.ส. ๓ ก. ตาม ส.ค. ๑ ซึ่งแจ้งจัดภูเขา (กรณีตอบข้อหารือจังหวัดนครศรีธรรมราช)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๕๙๙๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตอบข้อหารือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๑๖. คำถาม : ที่ดินมีหลักฐาน น.ค. ๓ เป็นที่ลาดชันและอยู่ในเขตเขาออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) เป็นเอกสารหลักฐานที่กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการออกให้แก่สมาชิกนิคมสร้างตนเองที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา ๑๑ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ และเมื่อสมาชิกนิคมสร้างตนเองได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) แล้ว มาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ บัญญัติให้สมาชิกนิคมนั้นมีสิทธิที่จะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่าแบบหลักเกณฑ์และวิธีการออกให้กำหนดโดยกฎกระทรวงตั้งแต่วันที่ที่ดินที่มีหลักฐาน น.ค. ๓ เมื่อนำมาขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎกระทรวงกำหนดไว้กรณีที่ดินอยู่ในเขตเขาหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเขตเขาดังกล่าวเป็นที่ดินบริเวณที่เขาหรือที่ภูเขาและปริมาตรที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องกำหนดเขตหวห้ามที่เขาหรือภูเขาตามความในมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๔๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๒ (๑) ที่ดิน

ดังกล่าวก็ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตาม ข้อ ๑๔ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

- ที่มาของคำตอบ :**
๑. พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๑
 ๒. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๖
 ๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ (๒)
 ๔. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๒ (๑)
 ๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/๓๐๖๕๔ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง หารือการระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตที่เขาหรือภูเขาตอบ ข้อหารือจังหวัดระยองเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔

ข้อ ๑๗. คำถาม : การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ ขึ้นไป มีแนวทางการดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ๑. ตรวจสอบรายละเอียดของพื้นที่ความลาดชันเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป จากขอบเขตของดินซึ่งใช้หมายเลข ๔๒ (Slope Complex) จากแผนที่ดินระดับภาค มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐,๐๐๐ หรือแผนที่ดินระดับจังหวัดขนาดมาตราส่วน ๑ : ๑๐๐,๐๐๐ หรือ ๑ : ๕๐,๐๐๐ ซึ่งพื้นที่ที่มีความลาดชันมากกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ จะแสดงขอบเขตเอาไว้โดยให้ชื่อว่า Slope Complex หรือพื้นที่ลาดชันเชิงซ้อนเช่นกัน

๒. สำนักงานที่ดินสามารถส่งเรื่องผ่านสถานีพัฒนาที่ดินในพื้นที่เพื่อให้กรมพัฒนาที่ดินตรวจสอบว่าที่ดินเป็นที่เขาภูเขาหรือที่ดินที่มีความลาดชันเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ ขึ้นไปโดยหลักฐานที่ต้องส่งให้กรมพัฒนาที่ดินได้แก่

- กรณีเป็นงานรังวัดทำแผนที่ชั้นหนึ่งให้ส่งสำเนาแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ชุด L7017 เฉพาะบริเวณที่ต้องการตรวจสอบซึ่งได้แสดงขอบเขตหรือรูปแปลงที่ดินโดยหมายสีแดงตำแหน่งดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนพร้อมระบุหมายเลขระวางในระบบพิกัดฉาก UTM และค่าพิกัดฉาก UTM รอบแปลงที่ดิน

- กรณีเป็นงานรังวัดทำแผนที่ชั้นสองให้ส่งสำเนาระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินมาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ชุด L7017 เฉพาะบริเวณที่ต้องการตรวจสอบซึ่งได้แสดงขอบเขตหรือรูปแปลงที่ดิน

โดยหมายสีแดงตำแหน่งดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนพร้อมระบุหมายเลขระวางในระบบพิกัดฉาก UTM และ จุดตัดเส้นกริดเพื่อให้สามารถระบุตำแหน่งที่ดินขอบเขตที่ดินที่ต้องการตรวจสอบในระบบ UTM ได้

- ให้นักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรองในระวางและเอกสารที่ส่งให้ทำการตรวจสอบ

๓. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ ขึ้นไป ต้องพิจารณาตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ

ที่มาของคำตอบ : ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๒๒๒๓๙ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ข้อ ๑๘. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินในพื้นที่นอกเขตดำเนินการที่ไม่มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่เขตดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องมีหนังสือแจ้งให้ ส.ป.ก. จังหวัด ไปร่วมในการระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดินหรือไม่

คำตอบ : ไม่ต้อง

ที่มาของคำตอบ : บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๔.๒ และข้อ ๕.๑

ข้อ ๑๙. คำถาม : กรณีที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่เขตดำเนินการหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการประการใด

คำตอบ : มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก. จังหวัด พร้อมสำเนาเอกสารดังต่อไปนี้

- สำเนาคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

- สำเนาหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน

- รูปแผนที่สังเขปประกอบคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามบันทึกคำชี้แจงเรื่อง

ตรวจและชี้ตำแหน่งในแผนที่ระวาง (ร.ว. ๑๐) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการระบุค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริด มุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณดังกล่าว

ที่มาของคำตอบ : บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๔.๒ และข้อ ๕.๑

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน

ข้อ ๒๐. คำถาม : คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วยผู้ใด มีอำนาจหน้าที่อย่างไร

คำตอบ : คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย

๑. รองผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน

๒. อัยการจังหวัด เป็นกรรมการ

๓. ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขา

ในพื้นที่ที่รับผิดชอบเป็นกรรมการ

๔. ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด เป็นกรรมการ

๕. นายอำเภอท้องที่ เป็นกรรมการ

๖. ประมงจังหวัด เป็นกรรมการ

๗. ผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลนในสังกัดกรมทรัพยากรทางทะเล

และชายฝั่ง เป็นกรรมการ

๘. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นกรรมการ

๙. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนจึงมีอำนาจพิจารณา

ในเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลน

ที่มาของคำตอบ : ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน

ข้อ ๒๑. คำถาม : หากข้อเท็จจริงปรากฏจากการตรวจสอบว่า ที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินในเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนมาก่อนการกำหนดเป็นเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลนพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้หรือไม่

คำตอบ : คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๕๙/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่ากรณีข้อเท็จจริงปรากฏชัดเจนว่าได้มีการทำประโยชน์ที่ดินเต็มทั้งแปลงมาก่อนที่คณะรัฐมนตรีมีมติสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติโดยไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนการขีดแนวเขตกำหนดเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีย่อมมีผลทำให้ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่ป่าชายเลนในระวางดังกล่าวในขณะนั้น มีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเท่านั้นไม่มีผลทำให้ที่ดินซึ่งไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนกลับไปมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี หากผลการตรวจสอบเป็นที่ยุติและปรากฏข้อเท็จจริงเป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

ที่มาของคำตอบ : คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๕๙/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าไม้

ข้อ ๒๒. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีสงวนแห่งชาติ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการแต่งตั้งกรรมการตรวจพิสูจน์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) หรือไม่ กรณีใดที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ

คำตอบ : กรณีที่ดินมิได้มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยว กล่าวคือมิได้ล้ำหรืออยู่ในเขตป่ามีเพียงแนวเขตติดต่อกันโดยมีป่าสงวนแห่งชาติเป็นข้างเคียง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน เพราะในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ได้กำหนดให้กรมป่าไม้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกไประวางชี้แนวเขตในฐานะเป็นข้างเคียงอยู่แล้ว สำหรับกรณีที่ต้องดำเนินการคือ

๑. กรณียังมิได้มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางฯ หากที่ดินที่ขอรังวัดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ใน**ตำบล**ที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

๒. กรณีที่มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางฯ แล้วหากที่ดินที่

ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๔๖๗๓ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๔ เรื่อง หารือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัดและ ดำเนินการตามกฎหมาย ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒๓. คำถาม : การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) ดำเนินการในกรณีใดบ้าง

คำตอบ : ๑. ที่ดินตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือ กรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออก หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ต้องตั้งคณะกรรมการทุกกรณีไม่ว่าจะอยู่ในเขตป่าไม้หรือไม่อยู่ในเขตป่าไม้)

๒. ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขต ป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขต ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี (กรณีที่ไม่ขีดเขตป่าในระวางฯ แล้ว)

๓. กรณีที่ดินมิได้มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยว กล่าวคือมิได้ล้ำหรืออยู่ในเขตป่ามีเพียงแนว เขตติดต่อโดยมีป่าสงวนแห่งชาติเป็นข้างเคียง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน เพราะในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ได้กำหนดให้กรมป่าไม้ มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกไประวางชี้แนวเขตในฐานะเป็นข้างเคียงอยู่แล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๔๖๗๓ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๔ เรื่อง หารือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อ รับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัดและดำเนินการตามกฎหมาย ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

ที่มาของคำตอบ : กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓)

ข้อ ๒๔. คำถาม : คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ (๓) ประกอบด้วยผู้ใด

คำตอบ : ๑. บุคคลตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ (๓) ประกอบแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/๓๔๕๔๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. บุคคลตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๒๑๓ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘ ได้แก่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่น และ/หรือผู้แทนหน่วยทหารที่ใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตป่าไม้ ร่วมเป็นกรรมการด้วย

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/๓๔๕๔๘ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๒๑๓ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

ข้อ ๒๕. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีสงวนแห่งชาติ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการแต่งตั้งกรรมการตรวจพิสูจน์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ (๓) หรือไม่ กรณีใดที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ

คำตอบ : กรณีที่ดินมิได้มีอาณาเขตติดต่อกับแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติเป็นข้างเคียง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน เพราะในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ได้กำหนดให้กรมป่าไม้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกไประวางชี้แนวเขตในฐานะเป็นข้างเคียงอยู่แล้ว สำหรับกรณีที่ต้องดำเนินการคือ

๑. กรณียังมิมีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางฯ หากที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

๒. กรณีที่มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระหว่างฯ แล้ว หากที่ดินที่ขอกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๔๖๗๓ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๙ เรื่อง ทหรือการแจ้งผู้มีสิทธิที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัดและดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒๖. คำถาม : ในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ซึ่งในการออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้มีการแต่งตั้งกรรมการตรวจพิสูจน์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการตั้งกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) อีกหรือไม่

คำตอบ : ถึงแม้ว่าในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้จะได้มีการดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ (๓) ไปแล้วก็ตาม หากต่อมาภายหลังมีผู้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมาขอกออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายก็จะต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินอีกครั้งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๖ และ ข้อ ๑๐ (๓) เนื่องจากเป็นการดำเนินการต่างประเภทและต่างคราวกันและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ก็มีได้บัญญัติยกเว้นในกรณีนี้แต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๓๔๕๗๘ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑
ตอบข้อหารือจังหวัดแพร่

การออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

ข้อ ๒๗. คำถาม : กรณีผู้นำหลักฐานที่ดินเดิมมาขอกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากที่ดินที่มีอาณาเขตที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ๑. ตรวจสอบหลักฐานที่ดินเดิมและหลักฐานทางทะเบียนที่ดินว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน และหลักฐานที่ดินเดิมดังกล่าวถูกต้องตรงตามหลักฐานที่ทางราชการมีอยู่หรือไม่ ประการใด โดยบันทึกการตรวจสอบไว้ในเรื่องราวด้วย

๒. ตรวจสอบว่าที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ดินเดิมที่นำมาแสดงหรือไม่ โดยตรวจสอบเบื้องต้นเกี่ยวกับระยะแนวเขตที่ดินและให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนผู้ปกครองท้องที่ไว้เป็นหลักฐานหากมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งบันทึกเหตุแห่งความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเพราะเหตุใด มีความเกี่ยวข้องกับที่ดินข้างเคียงตามที่แจ้งไว้ในหลักฐานเดิมอย่างไร ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงให้ชัดเจนพร้อมแนบหลักฐานการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง (ถ้ามี) ไว้ในเรื่องด้วย

๓. ตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ว่ามีความเป็นไปได้ตรงกับที่ได้แจ้งในหลักฐานที่นำมาแสดงในการขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เช่น ในหลักฐานที่ดินเดิมแจ้งสภาพการทำประโยชน์เป็นที่นา แต่ที่ดินที่นำมาทำการตรวจสอบเป็นที่ป่าชายเลนซึ่งใช้ประโยชน์ในการทำนาไม่ได้ อันเป็นเหตุให้สงสัยได้ว่าที่ดินที่นำมาทำการตรวจสอบนั้นเป็นที่ดินไม่ตรงตามหลักฐานที่ดินเดิม เป็นต้น

๔. กรณีที่ชื่อผู้ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ตรงกับชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมที่ผู้ขอนำมายื่นขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำ ผู้ขอ ผู้ปกครองท้องที่และผู้ที่เกี่ยวข้องถือได้ว่าการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจาก ผู้มีชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด

๕. กรณีมีเหตุอันสมควรสงสัยเป็นอย่างยิ่งว่าที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาจไม่ตรงกับหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ คน เพื่อพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและการครอบครองทำประโยชน์เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริง ที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นที่ดินที่ตรงตำแหน่งตามหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือไม่อย่างไร มีหลักฐานใดประกอบในการตรวจสอบเมื่อตรวจสอบแล้วให้คณะกรรมการรายงานผลต่อผู้แต่งตั้งเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการให้แก่ผู้ขอต่อไป

๖. หากการดำเนินการตามข้อ ๑ - ๕ ยังไม่ได้ข้อยุติว่าที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตรงตามหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง และเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ให้ดำเนินการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ โดยตรวจสอบกับแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑

การออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่ง

ข้อ ๒๘. คำถาม : การพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่งอกหรือไม่ ต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ใด

คำตอบ : การพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่งอกตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่ ต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ต้องเป็นที่งอกที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติไม่ใช่โดยการถม
- ต้องเป็นการงอกจากผืนแผ่นดินออกไป ไม่ใช่เป็นการตื้นเขินมาจากลำน้ำเข้าหาแผ่นดิน
- ต้องเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวกัน ไม่มีที่ดินอื่นคั่นอยู่ เช่นที่ดินของบุคคลอื่นหรือ

ทางสาธารณประโยชน์

- เวลาน้ำขึ้นตามปกติน้ำท่วมไม่ถึง

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔/๒๔๘๕ ที่ ๑๗๖๙/๒๔๙๒ ที่ ๑๙๕/๒๕๒๓ และที่ ๒๓๙๓/๒๕๒๓

การระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดิน

ข้อ ๒๙. คำถาม : ในการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งมีแนวเขตที่ดินติดต่อกับ “เขาพัทธยา” ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้อนุญาตให้กองทัพเรือใช้เป็นที่ตั้งสถานีโทรคมนาคมของกองทัพเรือ พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจะต้องมีหนังสือแจ้งหน่วยงานใดให้ประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

คำตอบ : ที่เขาหรือที่ภูเขาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) (ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑) และโดยที่กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศฉบับลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ กำหนดให้ที่เขาหรือภูเขาและปริมาตรรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร เป็นที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่เขาหรือที่ภูเขา จึงเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่มีการหวงห้ามซึ่งถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันคือทบวงการเมืองที่ได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยตามนัย

มาตรา ๘ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๓ ได้แก่กรุงเทพมหานครจังหวัดเมืองพัทยาเทศบาลองค์การบริหารส่วนตำบลผู้รับผิดชอบพื้นที่นั้น ๆ ดังนั้น กรณีการรังวัดสอบเขตที่ดินโฉนดที่ดินและการรังวัดรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดิน ซึ่งมีแนวเขตที่ดินติดต่อกับที่ดิน “เขาพญา” ที่กองทัพเรือขอใช้ประโยชน์จากกระทรวงมหาดไทย เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสถานีโทรคมนาคมของกองทัพเรือสำนักงานที่ดินจังหวัดจึงต้องมีหนังสือแจ้งเมืองพัทยา ในฐานะผู้ดูแลและรับผิดชอบและฐานทัพเรือสทหบในฐานะผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวให้ไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/๓๐๖๕๔ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดระยอง เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔

ข้อ ๓๐. คำถาม ปัจจุบันการระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่วัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม วัดราชประดิษฐ์สถิตมหาสีมาราม และวัดนิเวศธรรมประวัติ เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ใด

คำตอบ วัดบวรนิเวศวิหาร วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม วัดเทพศิรินทราวาส วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม วัดราชประดิษฐ์สถิตมหาสีมาราม และวัดนิเวศธรรมประวัติ สำนักพระราชวัง (โดยสำนักงานพระคลังข้างที่) ได้ส่งมอบคืนที่ดินวัดนำไปดูแลจัดการต่าง ๆ ด้วยวัดเองแล้วแต่วันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๑ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินวัด ได้แก่ การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการรับรองเขตที่ดินรวม ๔ ประการ จึงอยู่ในอำนาจของเจ้าอาวาสแห่งวัดนั้น ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ อย่างไรก็ตาม มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้คณะสงฆ์ต้องอยู่ภายใต้การปกครองของมหาเถรสมาคม กรณีจึงต้องเป็นไปตามมติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๘ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘ ดังนั้น การระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่วัดทั้ง ๖ วัดดังกล่าวข้างต้น ให้เจ้าอาวาสดำเนินการมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทนวัดในการระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่วัด

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๒๐, ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔

๓. มติของมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๘ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๗๓๗๙ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดที่อยู่ในความปกครองของสำนักพระคลังข้างที่

ข้อ ๓๑. คำถาม : การระวางชี้และรับรองเขตที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ใด

คำตอบ : (๑) การระวางชี้และรับรองเขตที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งได้มอบหมายให้การปฏิรูปที่ดินจังหวัดดำเนินการ

(๒) กรณีเป็นที่ดินไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน

- หากอยู่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้ได้รับมอบหมายร่วมกับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นผู้ระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

- หากอยู่นอกเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นผู้ระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔

การสอบสวนเปรียบเทียบ

ข้อ ๓๒. คำถาม : การสอบสวนเปรียบเทียบมีหลักเกณฑ์อย่างไร

คำตอบ : ๑. ต้องเป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น

๒. การโต้แย้งคัดค้านต้องเป็นการโต้แย้งเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓. ที่ดินนั้นต้องเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๓๓. คำถาม : การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบว่า ไม่สามารถชี้ชัดได้ว่าผู้ร้องหรือผู้คัดค้านใครเป็นผู้มีสิทธิครอบครองดีกว่ากันจึงให้คู่กรณีไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเองภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่งถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดให้ยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดินเป็นการสั่งการไปตามที่เห็นสมควรตามนัยมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่เพราะเหตุใด

คำตอบ : มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้มีการสอบสวนเปรียบเทียบกรณีมีข้อโต้แย้งสิทธิในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ข้อยุติเรื่องสิทธิในที่ดินและให้สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไปได้ ดังนั้น การสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจึงต้องเป็นการสอบสวนเปรียบเทียบในเรื่องสิทธิในที่ดินว่าฝ่ายผู้ขอหรือผู้คัดค้านฝ่ายใดควรมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากันและควรดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใด โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายและ

พยานหลักฐาน รวมทั้งพยานบุคคลที่ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งคัดค้านนำมาแสดง หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้สั่งการให้คู่กรณีไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล โดยไม่ได้สั่งการในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอและผู้โต้แย้งคัดค้านให้เป็นที่ยุติว่าฝ่ายใดควรมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน และควรออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใดแล้วเมื่อไม่มีการฟ้องร้องภายในกำหนด ย่อมไม่อาจดำเนินการใด ๆ ต่อไปได้นั้นคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจึงมิได้เป็นไปตามนัยมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๓๔. คำถาม : พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ และผู้มีอำนาจในการสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินคือผู้ใด

คำตอบ : พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายในสำนักงานที่ดินจังหวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ส่วนแยก กรณีเป็นการออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) นายอำเภอในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ในกรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้มีอำนาจในการสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

(๒) นายอำเภอในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๕๗๒๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติการกรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๓๕. คำถาม : คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบมีรูปแบบอย่างไร

คำตอบ : ๑. คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ด้วย กล่าวคือ ต้องทำเป็นหนังสือ ระบุ วัน เดือน ปี ที่ทำคำสั่ง ชื่อและตำแหน่ง พร้อมลายมือชื่อของผู้ทำคำสั่งนั้น นอกจากนี้ต้องจัดให้มีเหตุผล ซึ่งอย่างน้อยต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง รวมทั้งข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ

๒. ไม่ต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพราะผู้ไม่พอใจคำสั่งสามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้โดยไม่ต้องอุทธรณ์ตามขั้นตอนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๓๖. คำถาม : การดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีใบต่อรายการจดทะเบียนสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการประกาศการออกใบแทนหรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : กรณีใบแทรกโฉนดที่ดินสูญหายหรือเป็นอันตายชำรุด ดำเนินการออกใบแทนได้โดยไม่ต้องประกาศ เพราะรายการจดทะเบียนไม่ใช่สาระสำคัญตามความในข้อ ๑๗ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๒)

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๑๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘ ตอบข้อหารือจังหวัดลำปาง และ ที่ มท ๐๖๐๙/๑๓๖๙๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๑ ตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ข้อ ๓๗. คำถาม : โฉนดที่ดินแปลงหนึ่งมีชื่อนาง ก. นาง ข. และนาง ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวสูญหาย ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเพียงบางคนก็สามารถยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ หรือไม่

คำตอบ : โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเพียงบางคนก็สามารถยื่นคำขออนุญาตออกใบแทนได้ แต่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกใบแทนให้แก่ผู้ขอได้ก็ต่อเมื่อสอบสวนพยานหลักฐานต่าง ๆ จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายไปจริง

ที่มาของคำตอบ : มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๙

ข้อ ๓๘. คำถาม : เจ้าของที่ดินแปลงสามทรัพย์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนการจำนองตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินแปลงการทรัพย์มาจดทะเบียน จะขออนุญาตออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนการจำนองตามคำพิพากษาได้หรือไม่

คำตอบ : คณะกรรมการกฤษฎีกาวินิจฉัยว่า คำว่าผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ หมายความว่ารวมถึงผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินด้วยกรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนการจำนองตามคำพิพากษา หากไม่ได้โฉนดที่ดินมาดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาได้

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๒๖๔๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖

ข้อ ๓๙. คำถาม : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ เป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีหลักเกณฑ์อย่างไรในการพิจารณาว่าจะใช้แบบพิมพ์ตามแบบ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ข.

คำตอบ : ต้องพิจารณาว่าผู้มีอำนาจในการลงนามในใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นผู้ใด หากเป็นท้องที่ซึ่งยังมีได้ยกเลิกอำนาจของนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ใช้แบบพิมพ์ตามแบบ น.ส. ๓ แต่ถ้ามีการยกเลิกอำนาจนายอำเภอแล้ว การออกใบแทนให้ใช้แบบพิมพ์ตามแบบ น.ส. ๓ ข.

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๓/ว ๒๔๓๘๔ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๓

ข้อ ๔๐. คำถาม : ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไม่สามารถนำหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาได้จะขออนุญาตออกใบแทนได้หรือไม่

คำตอบ : การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอจะต้องขวนขวายนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาจดทะเบียนไม่สามารถขออนุญาตออกใบแทนได้เพราะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทนให้ได้แต่ถ้าเป็นกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลและข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือ

คำพิพากษาของศาลดังกล่าวศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่าโจทก์หรือจำเลยซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๓

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗

๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๒, ๑๗ (๓)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗

การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๔๑. คำถาม : กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายก่อนดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนไว้เป็นหลักฐานก่อนหรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖ ข้อ ๖๑ วรรคสอง กำหนดว่า “ถ้าหนังสือที่สูญหายเป็นเอกสารสิทธิตามกฎหมายหรือหนังสือสำคัญที่เป็นการแสดงเอกสารสิทธิ ก็ให้ดำเนินการแจ้งความต่อพนักงานสอบสวน” กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายไม่ว่าด้วยประการใด ๆ ก่อนดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงต้องแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนไว้เป็นหลักฐานก่อน

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖ ข้อ ๖๑ วรรคสอง

ข้อ ๔๒. คำถาม : กรณี น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินพร้อมสารบบที่ดินสูญหายทั้งหมด ในการดำเนินการจัดทำ น.ส. ๓ ขึ้นใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ หรือไม่ ประการใด

คำตอบ : กรณีตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ ซึ่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดินนั้น เนื่องจากรูปแผนที่ น.ส. ๓ เป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีหลักฐานให้ตรวจสอบ การจัดทำขึ้นใหม่จึงต้องอาศัยรูปแผนที่จากการรังวัดตรวจสอบดังกล่าว แต่ถ้าเป็นกรณีหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. แล้ว สามารถใช้รูปแผนที่จากระวางรูปถ่ายทางอากาศในการจัดทำ น.ส. ๓ ก. ขึ้นใหม่ได้ โดยไม่ต้องทำการรังวัดเพื่อจัดทำรูปแผนที่แต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๔๙๙๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ตอบข้อหารือจังหวัดนราธิวาส เรื่อง การออกไปแทน น.ส. ๓ ก. กรณีฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินสูญหายทั้งหมด

การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๔๓. คำถาม : นาย บ. นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไปโดยสำคัญผิดในข้อเท็จจริงว่าตนได้ที่ดินดังกล่าวมาหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงออกโฉนดที่ดินให้ นาย บ. ไปโดยได้หมายเหตุการณ์ห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) และวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหากต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานใหม่กว่าที่ดินดังกล่าวเป็นมรดกตกทอดมาจากมารดาโดยมารดาได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับซึ่งไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนจะเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องพิจารณาแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ หรือต้องดำเนินการประการใด

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินไปโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ดังกล่าว เป็นการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ฉะนั้นเมื่อปรากฏหลักฐานชัดแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินย่อมมีอำนาจแก้ไขเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามข้อเท็จจริงได้โดยแก้ไขเรื่องราวในใบไตสวน (น.ส. ๕) ข้อ ๓, ๔ ให้ถูกต้องแล้วขีดฆ่ารายการห้ามโอน ๑๐ ปี ในสารบัญแก้ไขทะเบียนหลังใบไตสวนและโฉนดที่ดินเสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมวันเดือนปีกำกับไว้

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๕๐ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๒ นำเรียนอธิบดี

ข้อ ๔๔. คำถาม : น.ส. ๓ ก. ซึ่งได้ออกในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้วโดยมิได้ผ่านการพิจารณาของอธิบดีกรมที่ดิน เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่

คำตอบ : การออก น.ส. ๓ ก. ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้วโดยมิได้ผ่านการพิจารณาของอธิบดีกรมที่ดิน ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) มิได้เป็นสาเหตุให้การออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันจะเป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แต่อย่างใด เป็นแต่เพียงมิได้ปฏิบัติให้ครบถ้วนตามระเบียบเท่านั้น

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๔๕. คำถาม : นาย น. ผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ได้ขายที่ดินให้แก่ นาย ต. โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ส่งมอบการครอบครองที่ดินและมอบหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวให้ยึดถือไว้ต่อมานาง ค. ได้รับให้ที่ดินดังกล่าวจากนาย ต. ซึ่งเป็นบิดาโดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมาทางราชการได้มีการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยออกเป็นชื่อ นาย น. โฉนดที่ดินดังกล่าวได้ออกโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการดำเนินการโดยย้ายรูปแปลงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม โดยจะออกให้แก่ผู้มีชื่อและเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ ตรี วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การออกโฉนดที่ดินจึงต้องออกให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น โฉนดที่ดินที่ออกตามวิธีนี้จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย และ น.ส. ๓ ก. เดิมเป็นอันยกเลิกตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน เมื่อ นาย น. ได้ขายที่ดินให้แก่ นาย ต. โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ส่งมอบการครอบครองที่ดินและมอบหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ให้ยึดถือ นาย ต. จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ต่อมา นาง ค. ได้รับให้ที่ดินดังกล่าวจาก นาย ต. ซึ่งเป็นบิดาโดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมา นาง ค. จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เมื่อทางราชการได้ดำเนินการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยออกเป็นชื่อ นาย น. ตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้มีชื่อแต่ไม่มีสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโฉนดที่ดินฉบับนี้จึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘ ตรี และมาตรา ๖๑

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๔๖. คำถาม : การขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกหมายแจ้งบุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่แท้จริงมาระวังแนวเขตจะต้องเพิกถอนการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและโฉนดที่ดินแปลงแยกหรือไม่

คำตอบ : กรณีนี้จึงมิใช่เป็นการณผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัดหรือเป็น

กรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่มีได้ออกหมายแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่แท้จริงมาระวังแนวเขตการรังวัด สอบเขตตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งแก้ไขแผนที่และเนื้อที่ได้ ต้องประกอบด้วยองค์ประกอบสามประการ คือ ๑. การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ๒. ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองเขตแล้วหรือได้มีการดำเนินการตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสาม ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่ได้ คัดค้านการรังวัดโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือและ ๓. ไม่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เมื่อปรากฏว่าผู้มีสิทธิในที่ดิน ข้างเคียงยังมีได้รับรองเขตการสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน รวมไปถึงการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และการออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อยจึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วย มาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินจะต้องดำเนินการเพิกถอนการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและเพิกถอนการจดทะเบียน แบ่งกรรมสิทธิ์รวมและโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกทุกแปลง ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๔๗. คำถาม : กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมตามที่คู่กรณีได้ตกลงกันโดยมิได้มีการวินิจฉัยว่าหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร พนักงานเจ้าหน้าที่จะถือเอาคำพิพากษาดังกล่าวมา ดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

คำตอบ : การเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม คำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องเป็นกรณีที่ศาลได้ทำการ ไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษา ตามยอมตามที่คู่กรณีได้ตกลงกัน โดยมิได้มีการวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร จึงไม่อาจถือเอาคำพิพากษาดังกล่าวมา ดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๔๘. คำถาม : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งออกในเขตป่าไม้ โดยไม่ได้ตั้งคณะกรรมการ ตรวจสอบที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ (๓) เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

คำตอบ : หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งออกในเขตป่าไม้ โดยไม่ได้ตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) ถือได้ว่าเป็นคำสั่งทางปกครองที่ออกโดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ต้องให้เจ้าหน้าที่อื่นให้ความเห็นชอบก่อนซึ่งสามารถดำเนินการให้เป็นการสมบูรณ์ได้ตามนัยมาตรา ๔๑ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยผู้ว่าราชการจังหวัดตั้งคณะกรรมการเพื่อดำเนินการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นชอบให้ออก น.ส. ๓ ก. ได้ ก็ดำเนินการตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวต่อไป แต่หากไม่เห็นชอบให้ออก น.ส. ๓ ก. หรือเห็นว่าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออก น.ส. ๓ ก. ได้ก็ถือว่าเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๔๑ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๒. มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. บันทึกกองหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๗๒๙.๓/๓๗๕ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๕ เรื่อง กรณีผู้ใช้นาม “ราษฎรผู้เสียภาษีตำบลลำพรรณรา” ร้องเรียนฯ

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๔๙. คำถาม : คุณลักษณะของใบเหยียบย่ำตามประมวลกฎหมายที่ดิน

คำตอบ : ใบเหยียบย่ำออกตาม พ.ร.บ.ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ มาตรา ๗ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ บัญญัติว่าบุคคลที่ได้รับอนุญาตไว้ตาม พ.ร.บ. ดังกล่าว จะต้องขอรับรองการทำประโยชน์ภายในระยะเวลาที่ มาตรา ๗ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาให้ถือว่าปลอดจากการจับจอง เมื่อถือว่าปลอดจากการจับจองจึงนำมาเป็นหลักฐานประกอบการออกได้เฉพาะมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) หรือ มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนใบเหยียบย่ำตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) หมายถึง ใบเหยียบย่ำที่ออกภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับตามมาตรา ๑๔ แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ที่มาของคำตอบ : ๑. พ.ร.บ.ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ มาตรา ๗

๒. พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๗, ๑๔

๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘

ข้อ ๕๐. คำถาม : ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้พื้นที่ที่มีบุคคลครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินไปกำหนดให้เป็นป่าคุ้มครองออกตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองป่า พ.ศ. ๒๔๘๑ เมื่อ พ.ศ. ๒๔๙๐ ต่อมาได้มีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยใน ส.ค. ๑ ระบุว่าได้ที่ดินมาโดยการจับจองมีใบเหยียบย่ำเมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๙ หลังจากนั้นในท้องที่นี้ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินได้เข้าดำเนินการแล้ว จะออกโฉนดที่ดินจาก ส.ค. ๑ ดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : จากความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๑๒๔/๒๕๓๘ เรื่อง การกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินที่จะมีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติ, ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๓๐๗/๒๕๔๙ เรื่อง สถานะของป่าสงวนแห่งชาติในบริเวณที่มีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน มาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ มาตรา ๒๖ (๔) แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ บันทึกรายชื่อก่อตั้งระหว่างกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. พ.ศ. ๒๕๕๘ และ พ.ร.บ. สงวนและคุ้มครองป่า พ.ศ. ๒๔๘๑ แต่ “ป่าคุ้มครอง” ตาม พ.ร.บ. ดังกล่าวยังคงมีสภาพเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามมาตรา ๓๖ แห่ง พ.ร.บ. ป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๐๗ เมื่อมี พ.ร.ฎ. กำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน และ ส.ป.ก. เข้าดำเนินการในท้องที่นั้นจึงมีผลเป็นการเพิกถอนป่าคุ้มครองซึ่งเปลี่ยนมาเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ตามมาตรา ๒๖ (๔) แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ การออกโฉนดที่ดินในเขตดำเนินการจึงปฏิบัติตามบันทึกรายชื่อก่อตั้งระหว่างกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. พ.ศ. ๒๕๕๘ ไม่ต้องตั้งคณะกรรมการตามกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓)

ที่มาของคำตอบ : ๑. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๑๒๔/๒๕๓๘
๒. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๓๐๗/๒๕๔๙
๓. บันทึกรายชื่อก่อตั้งระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อ ๕๑. คำถาม : ข้อแตกต่างในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินให้กับบุคคลตามมาตรา ๕๙ หรือมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำตอบ : มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการออกให้กับผู้มีสิทธิครอบครองที่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งอาจครอบครองก่อนหรือหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับก็ได้ ส่วนมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิใช่ออกให้กับผู้มีสิทธิครอบครอง แต่เป็นการออกให้กับผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ มิได้มีสิทธิครอบครองในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ : ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙, ๕๙ ทวิ

ข้อ ๕๒. คำถาม : ศาลได้ขายทอดตลาดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ให้กับบุคคลอื่นไปแล้วเมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ แต่ก่อนหน้านั้น ผู้มีชื่อตาม น.ส. ๓ ก. ได้ใช้สำเนา น.ส. ๓ ก. ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่รับรองความถูกต้องประกอบการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกโฉนดที่ดินไปแล้วเมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ โฉนดที่ดินดังกล่าวออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และจะดำเนินการกับ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวอย่างไร

คำตอบ : เมื่อศาลได้ขายทอดตลาด ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตั้งแต่มีการเคาะไม้ ผู้ซื้อได้จึงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงนี้แล้ว การออกโฉนดที่ดินโดยการแจกโฉนดที่ดินให้กับผู้นำเดินสำรวจในภายหลังจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ที่มาของคำตอบ : มติคณะกรรมการแก้ไขปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๖

ข้อ ๕๓. คำถาม : แบบใบแทนแบบหมายเลข ๓ เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับได้มีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) สูญหาย

คำตอบ : แบบหมายเลข ๓ ที่แจ้ง ส.ค. ๑ แล้วมีสถานะเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เมื่อสูญหายและท้องที่นั้นยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอแบบพิมพ์ที่ใช้จึงต้องเป็นแบบ น.ส. ๓ ข. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๒ ประกอบข้อ ๑๒

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๓/ว ๒๔๓๘๔ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๓

ข้อ ๕๔. คำถาม : นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งทีออกโดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ แปลงหนึ่ง แต่ปรากฏว่าตำแหน่งที่ดินที่นำเดินนี้เป็นที่ดิน น.ส. ๓ อีกแปลงหนึ่งของผู้นำเดินสำรวจที่ได้จดทะเบียนชื่อมาโดยถูกต้องตามกฎหมาย โฉนดที่ดินที่ออกให้ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ประการใด

คำตอบ : ที่ดินตาม น.ส. ๓ ทั้งสองแปลงเป็นของผู้นำเดินสำรวจ การนำ น.ส. ๓ คนละแปลงมาประกอบการนำเดินสำรวจจึงเป็นเพียงคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้นมิใช่กรณีออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ที่ไม่มีความชอบที่จะดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑)

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔

ข้อ ๕๕. คำถาม : มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๔๘๐ ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ กำหนดเขตที่ดินในท้องที่ของตำบลเกษตรไว้เพื่อใช้ในราชการทหาร เมื่อประมวลกฎหมาย

ที่ดินใช้บังคับผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวไม่ได้แจ้ง ส.ค. ๑ ที่ดินนี้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะนำมาออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : แม้ว่าที่ดินแปลงนี้ผู้ครอบครองที่ดินจะเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลัง พ.ร.บ.ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๗๙) ใช้บังคับ โดยไม่ได้ขออนุญาตจับจองที่ดิน แต่ที่ดินที่อยู่ในบังคับตามมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. นี้ หมายถึงเฉพาะที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ (๑) เท่านั้นหากข้อเท็จจริงฟังได้ว่าการครอบครองที่ดินมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๘๐ จริง ที่ดินของผู้ครอบครองนี้ก็มีใช้ที่รกร้างว่างเปล่าตามพระราชกฤษฎีกาหวห้ามไว้เพื่อใช้ในราชการทหาร สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๘ หรือ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี

ที่มาของคำตอบ : คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๑๕/๒๕๕๕

ข้อ ๕๖. คำถาม : ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาเมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๖ เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับผู้ครอบครองที่ดินไม่ได้แจ้ง ส.ค. ๑ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๐๕ ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้ที่ดินบริเวณนี้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติผู้ครอบครองที่ดินจะนำที่ดินของตนมาขอออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อน พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๗๙) แม้ไม่ดำเนินการขึ้นทะเบียน ก็ยังมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๗๙) รวมทั้งยังอาจดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินได้ตามมาตรา ๑๕ แห่ง พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๘๖) ที่ดินของ นาย ก.จึงไม่ใช่ที่ดินรกร้างว่างเปล่าการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ ไม่มีผลทำให้ที่ดินเป็นอุทยานแห่งชาติ จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) หรือ มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : เทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสรีจที่ ๑๙๐/๒๕๕๘

ข้อ ๕๗. คำถาม : หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะออกโฉนดที่ดินให้ได้ในกรณีใด

คำตอบ : เป็นการออกให้กับผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีใช้เป็นผู้ซึ่งไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่มีความเป็นไปตามเงื่อนไขในข้อ ๗ แห่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) มิใช่เป็นการออกให้เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิในที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๒๗ ตริ, ๕๙ ทวิ

๒. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๗

ข้อ ๕๘. คำถาม : การออกใบแทนกรณีรูปแผนที่ใบต่อสูญหาย

คำตอบ : กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๒) กำหนดว่า ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมาขอและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับแต่รูปแผนที่ใบต่อไม่ใช่ข้อความสำคัญที่หมายถึงตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินที่เมื่อสูญหายจึงถือว่าชำรุด เมื่อยังมีตำแหน่งที่ดินเลขโฉนดที่ดินชื่อและตราประจำตำแหน่งผู้ว่าราชการจังหวัดและหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินสามารถตรวจสอบได้ การออกใบแทนในกรณีนี้จึงออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๒)

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๑), (๒)

ข้อ ๕๙. คำถาม : เงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีมีเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่

คำตอบ : จะออกได้ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเองและสภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคงและมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๕ ดังนั้นผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายอาจเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัด ก็ได้

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๕

ข้อ ๖๐. คำถาม : ออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ที่อาณาเขตติดต่อกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ โดยไม่มีการตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐(๓)

คำตอบ : ในกรณีที่โฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ที่ออกไปโดยมิได้มีการตั้งคณะกรรมการ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) นั้น มิใช่ที่จะต้องเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. แปลงนั้นแต่เพียงประการเดียวหากที่ดินแปลงนั้นไม่มีเหตุอันไม่ชอบด้วยกฎหมายในประการอื่นแล้ว การพิจารณาแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ซึ่งออกไปโดยมิได้ให้เจ้าหน้าที่อื่นให้ความเห็นชอบก่อนตามนัยมาตรา ๔๑ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นั้น ก็ควรพิจารณาแก้ไขได้โดยตั้งคณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ก่อนเสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงว่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ตามข้อ ๑๑

ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ หากผู้ว่าฯ เห็นชอบให้ออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ได้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองก็ให้ความเห็นยืนยันการออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. นั้นต่อไป แต่หากผู้ว่าราชการจังหวัดไม่เห็นชอบหรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ได้แล้ว จึงพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕, ๔๑
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๓๔๕๗๘ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑
ตอบข้อหารือจังหวัดแพร่

ข้อ ๖๑. คำถาม : หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนสูญหาย การยื่นคำขอออกใบแทน จะต้องยื่นคำขอร่วมกันทุกคนหรือไม่

คำตอบ : หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเพียงบางคน สามารถยื่นคำขอออกใบแทนได้ แต่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกใบแทนให้แก่ผู้ขอได้ต่อเมื่อสอบสวนพยานหลักฐานต่าง ๆ จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายไปจริง

ที่มาของคำตอบ : มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๙

ข้อ ๖๒. คำถาม : น.ส.๓ ก. ฉบับสำนักงาน ฉบับผู้ถือ และสารบบสูญหาย มีผู้ยื่นคำขอออกใบแทน น.ส. ๓ ก. จะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : การออกใบแทน น.ส. ๓ ก. หาก น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงาน ฉบับผู้ถือ และสารบบสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในการจัดทำ น.ส. ๓ ก. ขึ้นใหม่ได้ ซึ่งต่างกับกรณี น.ส. ๓ กรณี น.ส. ๓ ฉบับผู้ถือ ฉบับสำนักงานที่ดิน และสารบบสูญหายทั้งหมดจะต้องไปรังวัดตรวจสอบโดยอนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๗ ข้อ ๒ (ง) โดยค่าใช้จ่ายให้เรียกเก็บจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการเก็บรักษาสารบบและเอกสารที่หายและใช้หลักฐานนั้นมาดำเนินการออกใบแทน (ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มี.ค. ๒๕๑๐ ตอบข้อหารือจังหวัดระนอง เวียนตามหนังสือ ที่ ๐๖๐๖/ว ๒๑๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มี.ค. ๒๕๔๐)

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ ตอบข้อหารือจังหวัดระนอง เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๖/ว ๒๑๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๐

ข้อ ๖๓. คำถาม : ที่ดินที่อยู่เขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามเพื่อใช้ในราชการของทหารของจังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งเป็นบริเวณที่ใช้ในราชการการซ้อมรบ ปรากฏว่ามีราษฎรรายที่หนึ่งเข้าไปยึดถือครอบครองทำไร่ไถมาตั้งแต่ รุ่งบิดาคือ ประมาณ พ.ศ. ๒๕๑๐ ส่วนรายที่สองเข้าไปทำรีสอร์ทเพื่อให้ประชาชนทั่วไปเช่าเมื่อประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๗ มาจนถึงปัจจุบัน กรณีดังกล่าวจะดำเนินการกับผู้เข้าไปยึดถือครอบครองอย่างไร

คำตอบ : ที่ดินที่อยู่เขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามเพื่อใช้ในราชการของทหารของจังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งเป็นบริเวณที่ใช้ในราชการการซ้อมรบมีสถานะเป็นที่ราชพัสดุตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) แต่ที่ดินดังกล่าวถือว่าเป็นที่ดินของรัฐซึ่งตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ห้ามมิให้ บุคคลใดเข้าไปยึดถือ ครอบครองโดยมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ (ในต่างจังหวัดคือผู้ว่าราชการจังหวัด) แต่รายที่หนึ่งได้ยึดถือครอบครองมาก่อนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับ ก่อนการสั่งให้ออกไปจากที่ดินจะต้องเรียกให้ผู้ครอบครองที่ดินมาทำความเข้าใจก่อนตามระเบียบ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕)ฯ ข้อ ๓ (๑) ก. ส่วนรายที่สองเป็นการเข้าครอบครอง ภายหลังประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับย่อมมีความผิดทันที ตามมาตรา ๑๐๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙

๓. ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕)ฯ

ข้อ ๖๔. คำถาม : หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหมายถึงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประเภทใด

คำตอบ : ประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ มาตรา ๕๖ บัญญัติว่าภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดินรวมทั้งใบแทนของ หนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ดังนั้น หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมี ๔ ประเภทตามที่ปรากฏในตัวบท ซึ่งรวมใบแทนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย

ที่มาของคำตอบ : ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖

ข้อ ๖๕. คำถาม : ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ เจ้าพนักงานที่ดินจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐได้เมื่อใด

คำตอบ : การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๖/๑ กล่าวคือ เจ้าพนักงานที่ดินจะออกได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ ทั้งนี้ที่ดินจะต้องเป็นแปลงเดียวกัน ขณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่ พิสูจน์การทำประโยชน์จะต้องมีการทำประโยชน์ตามสมควรแก่ท้องถิ่น

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖/๑

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐, ๑๔

ข้อ ๖๖. คำถาม : ลักษณะของที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

คำตอบ : ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่นำขึ้นทะเบียนเพื่อให้สร้างสถานีดำรงความเป็นที่ราชพัสดุตาม ป.พ.พ. ๑๓๐๔ (๓) เช่นเดียวกับการถอนสภาพแล้วนำไปสร้างโรงพยาบาล เป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะเข้าลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ส่วนที่ดินราชพัสดุที่รัฐยึดมาจากเอกชนเอาไปสร้างตึก ให้เอกชนเช่ามิได้ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินจึงไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับ ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่รัฐสามารถนำไปจัดให้กับประชาชนจึงสามารถออกโฉนดที่ดินได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔

ข้อ ๖๗. คำถาม : นำ ส.ค. ๑ ไปยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าเขาใหญ่” ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ และกรมป่าไม้ได้ขีดเขต “ป่าเขาใหญ่” ลงในระวางแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติอย่างไรก่อนที่จะออกโฉนดที่ดิน

คำตอบ : ในท้องที่ที่มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติในระวางแผนที่แล้ว ถ้าที่ดินที่นำรังวัดมีแนวติดต่อ ไม่ต้องตั้งคณะกรรมการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) เพราะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) จะต้องตั้งคณะกรรมการเฉพาะที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติแต่การออกโฉนดที่ดินนี้จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๖/๑ กล่าวคือจะต้องตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ตามระเบียบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖/๑

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓)

ข้อ ๖๘. คำถาม : คำขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เมื่อปรากฏว่าเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินมีเหตุขัดข้องจึงขอยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดิน และสำนักงานที่ดินได้ส่งไปแล้ว ต่อมาได้มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินอีกครั้ง การออกโฉนดที่ดินในกรณีนี้เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : จะออกโฉนดที่ดินได้จะต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เพราะยื่นคำขอก่อนวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ จึงอยู่ในเงื่อนไขจะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

ที่มาของคำตอบ : ๑. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๘
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๔๙๗๖ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๔

ข้อ ๖๙. คำถาม : คำขอออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค. ๑ ที่ยื่นคำขอก่อนวันที่มาตรา ๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับ ที่เจ้าพนักงานที่ดินสามารถสั่งยกเลิกคำขอได้

คำตอบ : ได้แก่คำขอที่ยื่นโดยไม่ทราบตำแหน่ง ไม่สามารถชี้ระวางได้ คำขอออกโฉนดที่ดินที่ตรวจสอบกับแปลงข้างเคียง ส.ค. ๑ ไม่รับกัน เชื่อว่าไม่ตรงตามตำแหน่งที่ขอรังวัด คำขอออกโฉนดที่ดินจากการแจ้ง ส.ค. ๑ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น แจ้งในที่สาธารณะหรือป่าคุ้มครองหรือป่าสงวนแห่งชาติ

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๔๙๗๖ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๔

ข้อ ๗๐. คำถาม : รองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาเป็นที่ยุติว่า น.ส. ๓ ก. ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีคำสั่งเพิกถอนและส่งคำสั่งเพิกถอนโดยทางไปรษณีย์เมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ ตามภูมิลำเนาที่ให้ไว้กับคณะกรรมการสอบสวนเพื่อแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ แต่ในการส่งเจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญไม่ได้ส่งโดยการลงทะเบียนตอบรับ เมื่อเจ้าหน้าที่ไปรษณีย์นำส่งคำสั่งพร้อมหนังสือแจ้งจากรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเพื่อให้อุทธรณ์ ปรากฏว่าในวันที่เจ้าหน้าที่ของไปรษณีย์นำส่งผู้อุทธรณ์ไปพักนอนอยู่ต่างจังหวัดไม่มีใครอยู่บ้านพี่ชายของผู้อุทธรณ์ซึ่งได้ปลุกบ้านอยู่อีกหลังหนึ่งอยู่ในรั้วเดียวกันแต่คนละบ้านเลขที่กับผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือดังกล่าวไว้แทน การส่งหนังสือแจ้งดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

คำตอบ : การส่งคำสั่งทางปกครองเพื่อแจ้งให้อุทธรณ์ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการเพิกถอน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๙ กำหนดให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อการส่งโดยไม่ได้ลงทะเบียนตอบรับไปตามภูมิลำเนาที่ให้ไว้กับคณะกรรมการสอบสวน พี่ชายซึ่งอยู่ในรั้วบ้านเดียวกันรับไว้แทน กรณีดังกล่าวจึงถือว่าหนังสือแจ้งคำสั่งไปถึงแล้วแต่การไปถึงกรณีนี้มีขึ้นในวันที่ไปถึง การส่งโดยไม่มีลงทะเบียนจะถือว่าไปถึงเมื่อครบ ๗ วัน นับแต่วันที่ส่งกรณีส่งภายในประเทศ ตามมาตรา ๗๑ แห่ง พ.ร.บ. วิกิครอง พ.ศ.๒๕๓๔

ที่มาของคำตอบ : ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๗๘/๒๕๕๔

ข้อ ๗๑. คำถาม : ที่ดินแปลงหนึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๙๕ ที่ดินแปลงนี้ไม่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ ไม่อยู่ในเขตป่าสงวน เขตปฏิรูปที่ดิน แต่เคยมีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็น เขตนิคมสร้างตนเองเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๕ แต่เมื่อ พ.ศ. ๒๕๕๒ รัฐมนตรีได้ประกาศให้นิคมสร้างตนเองสิ้นสภาพแล้ว ผู้ครอบครองที่ดินมีความประสงค์จะโอนที่ดินจำนวน ๒๐ ไร่ ให้องค์การสวนยางพาราซึ่งเป็นองค์กรของรัฐ เพื่อทำแปลงสาธิตการทำยางพารา ส่วนที่ดินเหลืออีก ๓๐ ไร่ ผู้ครอบครองทำประโยชน์ประสงค์จะออกโฉนด ที่ดินในคราวเดียวกันทั้งแปลง ได้หรือไม่

คำตอบ : ที่ดินจำนวน ๒๐ ไร่ที่โอนให้กับองค์การสวนยางพารา ซึ่งเป็นองค์กรของรัฐออกให้ได้ ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๗ (๒) ออกให้ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด แต่ในจำนวน ๓๐ ไร่ ที่เหลือออก ได้ตามมาตรา มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ต้องขออนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามระเบียบ คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๗ (๓) ไปในคราวเดียวกัน แต่ต้องออก แยกแปลง

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ ทวิ

๒. ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๗

ข้อ ๗๒. คำถาม : นำ ส.ค. ๑ ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการ รังวัดแล้วปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติจังหวัดจึงได้ตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) และคณะกรรมการสอบสวนดังกล่าวได้ทำการสอบสวนแล้วมีความเห็นเสนอผู้ว่าราชการจังหวัด แต่ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้วมีคำสั่งไม่ให้ออกโฉนดที่ดิน ผู้ขอจะอุทธรณ์คำสั่งต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ได้หรือไม่

คำตอบ : จะต้องมีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ เพราะการสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นเพียงกระบวนการพิจารณา ทางปกครองที่กำหนดเป็น “เงื่อนไข” ในการออกโฉนดที่ดิน มิใช่เป็นเรื่องที่ผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจในการ ออกคำสั่งทางปกครอง เมื่อไม่เป็นคำสั่งทางปกครองจึงไม่สามารถรับอุทธรณ์ได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๐๓๘๖๙ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

ข้อ ๗๓. คำถาม : นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ โดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน (ส.ค. ๑) โฉนดที่ดินที่ออกให้กับ นาย ก. ในกรณีนี้ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

คำตอบ : ป่าตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ เป็นเพียงเขตพื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทย กระทรวงพัฒนาการ และกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ในขณะนั้นรับไปทำการสำรวจและพิจารณาจำแนกไว้เป็นที่จัดสรรยังไม่มีลักษณะเป็น “ป่าไม้ถาวร”

ที่มาของคำตอบ : ๑. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๓๖๗/๒๕๕๓

๒. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๗๗๕/๒๕๖๑

ข้อ ๗๔. คำถาม : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) มีชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองหลายคน ได้สูญหายไป ผู้ถือสิทธิครอบครองคนหนึ่งไปยื่นคำขอออกใบแทนที่สำนักงานที่ดินปรากฏ น.ส. ๓ ก. ฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินก็สูญหาย กรณีนี้จะรับคำขอออกใบแทนได้หรือไม่

คำตอบ : ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตรายชำรุด สูญหาย และฉบับเจ้าของที่ดินก็เป็นอันตรายชำรุด สูญหาย จนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๗ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ แต่ไม่ต้องออกใบแทนและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างเรื่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตรายชำรุด สูญหาย เว้นแต่ค่าใบแทน

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑), (๒)

๒. ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔ ข้อ ๘

ข้อ ๗๕. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินที่สืบเนื่องจาก น.ส. ๓ ก. ในเขตป่าไม้ถาวรจะต้องมีการตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) แต่ปรากฏว่าท้องที่ดังกล่าวไม่มีเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเนื่องจากยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอตามประมวลกฎหมายที่ดิน การตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ในกรณีดังกล่าวจะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : กรรมการตรวจพิสูจน์จะต้องประกอบด้วยกรรมการโดยตำแหน่ง คือ ป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอในฐานะของผู้แทนกรมป่าไม้ เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) เมื่อท้องที่ดังกล่าวไม่มีตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอจึงไม่ต้องแต่งตั้งในตำแหน่งนี้

ที่มาของคำตอบ : กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐(๓)

ข้อ ๗๖. คำถาม : นำที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) มีการจัดทำวางผัง แบ่งแปลง ทำการจัดที่ดินผืนใหญ่กันพื้นที่บางส่วนจำนวนหนึ่งเพื่อให้เป็นป่าชุมชนร่วมกัน เมื่อจัดที่ดินเสร็จสิ้นจึงปิดโครงการ ปรากฏต่อมาในภายหลังว่าส่วนที่เคยกันไว้เป็นป่าชุมชนนั้นมีผู้เข้าไปยึดถือครอบครอง และมีการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินกรณีนี้จะสามารถออกโฉนดที่ดินในที่ดินส่วนที่เคยกันไว้เป็นป่าชุมชนได้หรือไม่

คำตอบ : ที่ดินที่มีการกันไว้เป็นป่าชุมชนเข้าลักษณะใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔(๒) ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๒๙๑๖๗ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การเดินสำรวจในเขตจัดที่ดิน

ข้อ ๗๗. คำถาม : การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยอาศัย น.ค. ๓ หรือ กสน. ๕ มีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

คำตอบ : การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีหลักฐาน น.ค. ๓ และ กสน. ๕ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้ตรวจสอบที่นำเดินสำรวจว่าตรงตามแผนผังแสดงการจัดที่ดินและบัญชีรายชื่อตามที่กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ หรือกรมส่งเสริมสหกรณ์ และหลักฐานที่นำมาใช้จะต้องเป็น “ต้นฉบับหรือใบแทน” น.ค.๓ หรือ กสน. ๕ เท่านั้นและหาก น.ค. ๓ หรือ กสน. ๕ อยู่ในเขตป่าหรือที่สาธารณะให้แจ้งกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ หรือกรมส่งเสริมสหกรณ์ในพื้นที่ตรวจสอบรวมทั้งเมื่อออกโฉนดที่ดินแล้วให้แจ้งหน่วยงานของกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ หรือกรมส่งเสริมสหกรณ์ เพื่อหมายเหตุ

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๗๔๗๑ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๗

ข้อ ๗๘. คำถาม : นำทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ในที่ดินอันเป็นที่สร้างบ้านพักข้าราชการปรากฏว่ามีธนารักษ์พื้นที่และผู้บัญชาการมณฑลทหารบก (พื้นที่) คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : ที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นบ้านพักข้าราชการเป็นเพียงทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา เป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ จึงสามารถสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ โดยสอบสวนระหว่างผู้ขอกับธนารักษ์ในพื้นที่และผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุนั้น

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๐
๒. กฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแลบำรุงรักษา ใช้และจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๘

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๒๑๙๑ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เรื่อง การระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินและการตรวจสอบข้อมูลที่ราชพัสดุ

ข้อ ๗๙. คำตอบ : ในกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีข้างเคียงจดที่ภูเขา อยู่ในอำนาจหน้าที่ของบุคคลใดมาระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

คำตอบ : นายกองค้การบริหารส่วนตำบลภรณ์ที่ดินอยู่ในเขตท้องที่ของอำเภอ นั้นโดยไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากนายอำเภอ ถือว่าที่เขา ที่ภูเขา เป็นที่รกร้างว่างเปล่าปัจจุบัน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่ง ที่ ๕๐๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ มอบอำนาจให้องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่รกร้างว่างเปล่าไม่ใช่อำนาจหน้าที่ของนายอำเภอแต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๒๙.๔/ว ๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔

ข้อ ๘๐. คำถาม : ในเขตตามพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตจัดรูปที่ดิน มีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

คำตอบ : หากต้องการจะให้ออกโฉนดที่ดินในนามเจ้าของที่ดินต้องให้เจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดและลงชื่อในฐานะผู้นำทำการสำรวจและไม่ว่าจะออกโฉนดที่ดินให้กับกระทรวงเกษตรหรือในนามเจ้าของที่ดินจะต้องแจกโฉนดที่ดินให้หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดทุกรายการออกโฉนดที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินไม่ต้องประกาศแจกโฉนดที่ดินเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแล้วที่ดินนั้นจะต้องถูกห้ามโอน ๕ ปี นับแต่วันที่หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดได้รับโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๔๔ แห่ง พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๙

ข้อ ๘๑. คำถาม : สมาชิกนิคมสร้างตนเองได้รับ น.ค. ๓ แล้วได้นำไปยื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมอบหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัด ประกาศแจกโฉนดที่ดินรวมทั้งเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินพร้อมที่จะแจกแล้ว ปรากฏว่าผู้ยื่นคำขอดังกล่าวได้เสียชีวิตไปอย่างกะทันหันจะสามารถแจกโฉนดที่ดินต่อไปได้หรือไม่

คำตอบ : ไม่สามารถแจกโฉนดที่ดินได้ เพราะการเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองเป็นสิทธิเฉพาะตัว ตามนัยมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เมื่อสมาชิกดังกล่าวเสียชีวิตจึงไม่อาจแจกให้กับทายาทเพื่อให้จดทะเบียนในภายหลัง

ที่มาของคำตอบ : พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๓๐

ข้อ ๘๒. คำถาม : พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ ซึ่งต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินเจ้าของที่ดินได้รับการจัดที่ดินตามหลักฐาน น.ค. ๓ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๓๐ จะนำขอออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

คำตอบ : บุคคลมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายที่ได้รับการจัดที่ดินตามหลักฐาน น.ค. ๓ ให้ถือในวันที่ได้รับการจัดให้เข้าอยู่อาศัย แม้จะได้รับ น.ค. ๓ ภายหลังจากที่ดินถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ ก็ไม่มีผลให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นที่ต้องห้าม

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๓๓๒๗๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๙ ตอบข้อหารือกรมประชาสงเคราะห์

ข้อ ๘๓. คำถาม : รองอธิบดีซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้มีคำสั่งให้เพิกถอน น.ส. ๓ ก. แล้ว ผู้มีส่วนได้เสียซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินได้อุทธรณ์ รองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาแล้วให้ยกอุทธรณ์และรายงานความเห็นไปยังกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นพ้องให้ยกอุทธรณ์ แต่ปรากฏว่าในคำสั่งให้ยกเลิกคำขอออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้อ้างเหตุผลในข้อกฎหมายไม่ถูกต้องจะต้องดำเนินการอย่างไรต่อไปจึงจะถูกต้อง

คำตอบ : มีหนังสือแจ้งให้ผู้ได้รับคำสั่งทางปกครองทราบแต่ไม่ต้องแจ้งให้ใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวอีกเพราะเป็นเพียงการแก้ไขคำสั่งให้ถูกต้องมิใช่เป็นการออกคำสั่งทางปกครองใหม่

ที่มาของคำตอบ : คำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๑๒๒/๒๕๔๕

ข้อ ๘๔. คำถาม : วัดราษฎร์ศรัทธาธรรมรับให้ที่ดินมาจากราษฎรเมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๑ โดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินเจ้าอาวาสรูปก่อนได้ยินยอมให้เทศบาลตัดถนนผ่านที่ดินของวัดเพื่อไปออกอีกทางหนึ่งเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๐ และยังมีการใช้มาจนถึงปัจจุบัน ต่อมาเจ้าอาวาสรูปปัจจุบันประสงค์จะนำที่ดินที่รับให้ทั้งหมดมาออกโฉนดที่ดินกรณีนี้จะออกโฉนดที่ดินได้โดยวิธีการใด และจะออกทั้งแปลงได้หรือไม่

คำตอบ : การที่วัดรับให้แล้วเข้าครอบครองที่ดินภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งตามมาตรา ๒ ถือว่าเป็นที่ดินของรัฐ การเข้าครอบครองจึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ เมื่อมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในส่วนที่เจ้าอาวาสรูปก่อนยินยอมให้มีการตัดเป็นทางจึงเข้าลักษณะเป็นการใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ที่ดินในส่วนนี้จึงเป็นที่ดินต้องห้ามไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ส่วนการออกโฉนดที่ดินเมื่อเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน และเป็นการเข้าครอบครองภายหลังประมวลกฎหมายที่ดิน การออกโฉนดที่ดินจึงออกได้เฉพาะมาตรา ๕๘ เท่านั้น ไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

ที่มาของคำตอบ : ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๒, ๕๘

ข้อ ๘๕. คำถาม : เจ้ามรดกได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงหนึ่งเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ เนื้อที่ ๒๐ ไร่ โดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินเสียชีวิตลงเมื่อ พ.ศ. ๒๕๕๗ ทายาทโดยธรรมมี ๓ คน จึงตกลงแบ่งที่ดินให้เป็นของพี่ ๗ ไร่ เป็นของน้องคนสุดท้อง ๓ ไร่ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๕๙ มีโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน พี่คนโตได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในนามตนเองทั้ง ๑๐ ไร่ กรณีดังกล่าวจะแบ่งแยกแล้วจดทะเบียนโอนให้น้องตามข้อตกลงได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : ที่ดินแปลงนี้เข้าครอบครองในวันที่ ๑ ธ.ค. ๒๕๕๗ ซึ่งเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับการเข้าครอบครองในวันนี้จึงเป็นการเข้าครอบครองหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว การออกโฉนดที่ดินจึงติดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) แต่ที่ดินแปลงนี้เป็นทรัพย์มรดกการแบ่งแยกเพื่อโอนให้กับน้องคนสุดท้อง จึงมิใช่เป็นการโอนไปยัง “ผู้อื่น” แต่เป็นการโอนให้กับเจ้าของที่แท้จริงในฐานะทายาทจึงโอนได้

ที่มาของคำตอบ : คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๔๒

ข้อ ๘๖. คำถาม : ที่ดินตาม ส.ค. ๑ มีเนื้อที่ ๕ ไร่ ข้างเคียงทั้ง ๔ ทิศ จดแจ้งบุคคล ผู้แจ้งการครอบครองเสียชีวิตไปแล้วที่ดินจึงตกเป็นของทายาท คนข้างบ้านเห็นว่าทายาทเจ้ามรดกรายนี้ปล่อยให้ร้างจึงเข้าไปยึดถือครอบครองเมื่อ พ.ศ. ๒๕๕๐ ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จได้เพียง ๒ ไร่ ส่วนที่เหลือยังคงปล่อยให้ร้างไม่มีการทำประโยชน์ต่อมาเมื่อกุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินด้านที่จดบุคคลลงนามรับรองแนวเขตครบทั้ง ๔ ด้าน พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดและคำนวณได้เนื้อที่ ๖ ไร่ เจ้าพนักงานที่ดินจะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : ที่ดินมีหลักฐาน ส.ค. ๑ แต่ได้เข้ายึดถือครอบครอง เข้าลักษณะการแย่งการครอบครองจึงมิใช่เป็นการครอบครองต่อเนื่องจากผู้ครอบครองมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ การออกโฉนดที่ดินจึงมิใช่กรณีออกสืบเนื่องจาก ส.ค. ๑ ไม่อยู่เงื่อนไขของระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๘ แต่ต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๔ ในจำนวน ๒ ไร่ เท่าที่ทำประโยชน์แล้ว ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) ติดห้ามโอน ๑๐ ปี

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ

๒. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๗) มาตรา ๘

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๔

๔. คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๗๔๘/๒๕๔๘

ข้อ ๘๗. คำถาม : ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินตาม ส.ค. ๑ จำนวน ๑ แปลง ประสงค์จะออกโฉนดที่ดินในคราวเดียวกัน จำนวน ๕ แปลง เพื่อเตรียมไว้แบ่งให้กับบุตร ๕ คน การนำ ส.ค. ๑ แปลงนี้มายื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินให้ยื่นคำขอและดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ตามความประสงค์หรือไม่

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินจะออกโฉนดที่ดินแปลงใดได้แปลงนั้นจะต้องมีคำขอ ตามข้อ ๗ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ เมื่อกรณีต้องการออกโฉนดที่ดิน ๕ แปลง จึงต้องยื่น ๕ คำขอ และเมื่อยื่น ๕ คำขอ การไต่สวนเพื่อออกโฉนดที่ดินตามใบไต่สวน (น.ส. ๕) จึงต้องมีตามจำนวนแปลงที่ขออกโฉนดที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑

ข้อ ๘๘. คำถาม : การนำ ส.ค. ๑ ไปขออกโฉนดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดได้ตั้งคณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) คณะกรรมการได้ร่วมกันตรวจพิสูจน์สอบสวนแล้วเห็นว่า ผู้ขอได้ครอบครองทำประโยชน์ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมาย ก่อนวันที่ทางราชการประกาศให้ที่ดินเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ยกเว้นผู้แทนจากกรมป่าไม้ได้โต้แย้งคัดค้านการออกโฉนดที่ดินและขอให้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และขอให้ส่งเข้า กพร. เพื่อพิสูจน์สิทธิอีกจะดำเนินการในเรื่องนี้อย่างไร

คำตอบ : การคัดค้านของผู้แทนกรมป่าไม้ในฐานะกรรมการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ถือว่าเป็นการให้ความเห็นในฐานะกรรมการ ไม่ถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิจึงไม่มีกรณีจะต้องสอบสวนเปรียบเทียบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๑๕๐ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๓๔ แต่การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ได้กำหนดประเภทที่ดินก่อนออกจะต้องเข้า กพร. พิจารณาก่อน ไม่มีที่ดินใน ๕ ประเภทตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ จึงไม่ต้องนำเข้า กพร. แต่แนวทางนี้กรมที่ดินได้ตอบข้อหารือในเวลาต่อมาว่า หากเป็นการออกในเขตป่าไม้ จะนำเข้า กพร. ก็ได้ ถือเป็นดุลพินิจของผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะเป็นผู้บริหาร

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๑๕๐ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๓๔

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗

ข้อ ๘๙. คำถาม : น.ส. ๓ ก. เป็นของเจ้ามรดก ก่อนตายเจ้ามรดกได้กู้ยืมเงินจากเจ้าหนี้โดยมีการทำสัญญากู้เงินพร้อมระบุด้วยว่าได้มอบ น.ส. ๓ ก. ของเจ้ามรดกไว้กับเจ้าหนี้เพื่อเป็นหลักประกันแต่ไม่ได้จดทะเบียนจำนอง หลังจากเจ้ามรดกตายแล้ว บุตรผู้ตายในฐานะผู้จัดการมรดกไม่ทราบเรื่องการกู้ยืมเงินและการส่งมอบ น.ส. ๓ ก. ให้กับเจ้าหนี้ไว้เป็นประกัน จึงไปยื่นคำขออออกใบแทนตามคำขอ (ท.ด. ๙) ปฏิญาณตนพร้อมนำพยานให้ทำการ

สอบสวนครบกำหนดประกาศไม่มีบุคคลใดคัดค้าน สำนักงานที่ดินจึงออกใบแทนและแจกให้ไป เจ้าหน้าที่ทราบเรื่อง จึงได้นำ น.ส. ๓ ก. ฉบับผู้ถือมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และร้องขอให้เพิกถอนใบแทน กรณีดังกล่าวนี้ใบแทน ที่ออกไปจะต้องดำเนินการอย่างไร หรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : บุตรในฐานะที่เป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตายย่อมอยู่ในฐานะเจ้าของเมื่อปฏิญาณตน เจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จัดการมรดกซึ่งเชื่อโดยสุจริตใจว่า น.ส. ๓ ก. ได้สูญหายไปจริงเพราะตนเองไม่ทราบเรื่องที่ยื่น นำ น.ส. ๓ ก. ไว้เป็นประกันเงินกู้และมอบไว้กับเจ้าหน้าที่มาก่อน เมื่อนำพยานให้ทำการสอบสวน ประกาศ ครบกำหนด ไม่มีการคัดค้านใบแทนจึงออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ทั้งนี้พิจารณาเทียบเคียงจากหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๖๒๓ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๑ เรื่อง พบโฉนดที่ดินภายหลังจากแจกใบแทนแล้ว เมื่อเจ้าของนำโฉนดที่ดินมาคืนให้ทำการหมายเหตุขีดคร่อมซึ่งแสดงให้เห็นว่า หากเจ้าของเชื่อโดยสุจริตใจว่า หายจริง แม้ความจริงอยู่กับบุคคลอื่นไม่หายจริง ก็ถือว่าใบแทนออกไปโดยชอบแล้ว

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๑), (๒)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๖๒๓ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๐

แจ้งจังหวัดสุรินทร์

ข้อ ๙๐. คำถาม : โฉนดที่ดินออกเมื่อ ร.ศ. ๑๒๙ ข้างเคียงด้านเหนือติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา ต่อมาในที่ดิน เกิดที่งอก เมื่อพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินในขณะนั้นได้ แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ในส่วนของที่งอกจำนวนเนื้อที่ ๕ ไร่ และขายให้บุคคลอื่นแต่ผู้ซื้อยังมีได้นำไปออกเป็น โฉนดที่ดิน ต่อมาโฉนดที่ดินแปลงนี้ได้จดทะเบียนขายที่ดินให้กับบุคคลที่สาม ซึ่งบุคคลที่สามนี้ทราบว่าที่ดิน ด้านทิศเหนือเป็นที่งอก จึงยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินในส่วนที่งอก กรณีตามปัญหานี้ จะสามารถออกโฉนดที่ดิน ในส่วนที่เป็นที่งอกให้กับบุคคลที่สาม ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : ที่งอกริมตลิ่งงอกจากที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นทรัพย์สินของที่ดินแปลงนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ แต่เมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้แยกขายที่ดินตาม ส.ค. ๑ ในส่วนที่งอกให้กับ บุคคลอื่นที่ดินที่งอกส่วนนี้จึงไม่ถือว่าเป็นที่งอกของโฉนดที่ดินอีกต่อไปไม่อาจออกโฉนดที่ดินให้กับบุคคล ที่สามที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ในภายหลังได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๒/๒๕๐๗

ข้อ ๙๑. คำถาม : ยื่นคำขอเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. เมื่อไปรังวัดปรากฏว่ามีผู้คัดค้านแนวเขต แต่ผู้ยื่น คำขอไม่สามารถชี้แนวเขตของตนได้ กรณีนี้เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : เมื่อมีการคัดค้านแนวเขต การปฏิบัติของเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนใกล้เคียงโดยถือหลักฐานแผนที่ตลอดจนเอกสารในสารบบ และ น.ส. ๓ เป็นหลักฐานในการพิจารณา ไม่มีหน้าที่จะต้องสอบสวนให้เป็นที่ยุติว่าใครผิดใครถูก เมื่อได้สอบสวนโดยพิจารณาจากหลักฐานทางแผนที่ และจากการสอบสวนจากการพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ ก็แจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๙๐ วัน

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๙ ทวิ
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๖๓๗๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๐ ตอบข้อหารือจังหวัดเชียงใหม่

ข้อ ๙๒. คำถาม : ที่ดินราชพัสดุในใจกลางที่ดินมีโบราณสถานเป็นตึกสร้างสมัยราชการที่ ๕ จำนวน ๑ หลัง ตั้งอยู่ ซึ่งกรมศิลปากรเป็นผู้แล ผู้ครอบครองที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ นำทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินมีข้างเคียงด้านทิศเหนือจดที่ราชพัสดุแปลงนี้ การออกโฉนดที่ดินในกรณีนี้จะต้องให้หน่วยงานใดระวางชี้และลงนามรับรองแนวเขตที่ดิน หากได้รับหนังสือแจ้งแล้วไม่ไประวางแนวเขตจะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ที่ดินโบราณสถานซึ่งเป็นที่ราชพัสดุซึ่งกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ส่วนกรมศิลปากรเป็นเพียงผู้ชี้เขตโบราณสถาน เมื่อที่ดินที่ออกโฉนดที่ดินจาก ส.ค. ๑ มีข้างเคียงจดที่ราชพัสดุ มิได้มีส่วนราชการใช้ประโยชน์ในที่ดินมีเพียงตัวทรัพย์สินอันเป็นโบราณสถาน การแจ้งข้างเคียงที่ราชพัสดุด้านนี้จึงแจ้งเพียงธนารักษ์พื้นที่นั้น หน่วยงานของกรมศิลปากรไม่มีหน้าที่ดูแลที่ดินแต่อย่างใด และเมื่อออกโฉนดที่ดินจาก ส.ค. ๑ มีข้างเคียงจดที่ดินของส่วนราชการ เมื่อได้รับหนังสือแจ้งแล้วไม่ไปให้ออกโฉนดที่ดินต่อไป

ที่มาของคำตอบ : ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ ๒๒๙๘๒ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๓๒ เรื่องการระวางชี้แนวเขตโบราณสถาน
๒. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๐๔/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒

ข้อ ๙๓. คำถาม : การครอบครองที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ได้รับอนุญาตให้ทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติเป็นการชั่วคราว ต่อมาได้ส่งมอบพื้นที่และประกาศให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งมีผู้ยื่นคำขอออก ส.ป.ก. ๔ - ๐๑ ต่อมาสำนักพุทธศาสนาจังหวัดได้ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินในที่ดินของวัดร้าง นำรังวัดล้ำเข้าในเขตที่มีผู้ยื่นคำขออออก ส.ป.ก. ๔ - ๐๑ กรณีดังกล่าวนี้หากจะต้องดำเนินการเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสอบสวนเปรียบเทียบอย่างไร

คำตอบ : คู่กรณีในการสอบสวนเปรียบเทียบต้องเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับที่ดินที่อาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่พิพาทได้ ที่ดิน ส.ป.ก. หากจะออกต้องออกให้ ส.ป.ก. ดังนั้นคู่กรณีในการสอบสวนเปรียบเทียบจึงเป็นปฏิรูปที่ดินจังหวัดมิใช่ผู้ยื่นคำขออออก ส.ป.ก.

ที่มาของคำตอบ : คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๓๒๒/๒๕๕๕

ข้อ ๙๔. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินในเขตเขาและปริมณฑล ๔๐ เมตร ผู้ขอมีหลักฐานที่ได้มาโดยถูกต้อง จะสามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : ที่ดินที่อยู่ในเขตเขา หรือปริมณฑล ๔๐ เมตร เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้บุคคลทำด้วยประการใดให้เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๔๙๙ และต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔ (๒)

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ

ข้อ ๘. ที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครอง และทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่จะพึงออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ

ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครอง และทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

๔. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตหวงห้ามที่เช่าหรือภูเขา ตามความในมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๙๙

ข้อ ๙๕ คำถาม : ผู้ถือสิทธิครอบครองเสียชีวิต ทายาทสามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : ในการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้มีชื่อในหลักฐานใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพสามารถนำเดินสำรวจได้ หากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการได้ด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นนำทำการเดินสำรวจแทนได้ แต่หากผู้มีชื่อในหลักฐานที่ดินเสียชีวิต กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๑/ว ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ในกรณีของใบจอง ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๒.

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

ฯลฯ

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

ข้อ ๒. ในกรณีเจ้าของที่ดินที่มีหลักฐานใบจอง (น.ส. ๒) ตาย ทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือผู้รับพินัยกรรมสามารถนำทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้โดยไม่ต้องไปจดทะเบียนโอนมรดกในชั้นใบจองก่อน โดยให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๑/ว ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ โดยอนุโลม

ข้อ ๙๖. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ผลการรังวัดได้เนื้อที่มากกว่าหลักฐานเดิม พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกให้แก่ผู้ขอได้จำนวนเท่าใด

คำตอบ : เมื่อผู้ขอ นำ ส.ค. ๑ มารังวัดออกโฉนดที่ดิน ผลการรังวัดได้เนื้อที่มากกว่าหลักฐานเดิม ตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด โดยในระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) หมวด ๒ ข้อ ๘ ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขตระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้ และ ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า และระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมวด ๒

ข้อ ๘ ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขตระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้

ฯลฯ

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือรกร้างว่างเปล่าและระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๙๗. คำถาม : ผู้มีสิทธิในที่ดินประเภทใด ที่สามารถขอออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

คำตอบ : ในกรณีที่มิมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามนัยหนังสือคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
๒. หนังสือคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗

ข้อ ๙๘. คำถาม : วัดนำ ส.ค.๑ มายื่นขอกออกโฉนดที่ดิน วัดเป็นนิติบุคคลอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องปฏิบัติ ตามแนวทางเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อ ๑๗ หรือไม่

คำตอบ : แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ตามนัยหนังสือ กรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ข้อ ๑๗ กรณีที่มีวัด ในพระพุทธศาสนา นำหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งมีชื่อวัดนั้นเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินมาเป็นหลักฐาน ในการขอกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือว่า ส.ค. ๑ ฉบับที่วัดนำมายื่นนั้นเป็นเพียง หลักฐานว่า วัดนั้นได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นที่วัดมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น โดยให้ สำนักงานที่ดินรับคำขอกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่จำเป็นต้องใช้หลักฐาน ส.ค. ๑ และไม่ต้องให้วัดไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแม้วัดจะไม่ได้แจ้งการครอบครองวัดก็ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ที่จะขอกออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓

ข้อ ๙๙. คำถาม : คำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินที่มีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ เป็นคำสั่งทางปกครองหรือไม่

คำตอบ : คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้พิจารณาวินิจฉัย เรื่องเสร็จที่ ๘๔๔/๒๕๔๗ ในประเด็นการที่เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจทำคำสั่งทางปกครองมีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ไว้พิจารณาเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ หรือไม่ เห็นว่า การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองเป็นสิทธิตามกฎหมายของคู่กรณีที่สามารถขอให้เจ้าหน้าที่พิจารณาทบทวนคำสั่งทางปกครองได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น การที่อธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไว้พิจารณาจึงเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายซึ่งมีผลเป็นการปฏิเสธสิทธิของคู่กรณีที่จะได้รับการทบทวนคำสั่งเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินและแก้ไขโฉนดที่ดิน กรณีจึงเป็นคำสั่งที่มีผลกระทบต่อสิทธิและหน้าที่ของบุคคล อันเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

อนึ่ง คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมีความเห็นเพิ่มเติมในประเด็นดังกล่าวว่า เมื่อคำสั่งไม่รับพิจารณาคำอุทธรณ์เป็นคำสั่งทางปกครอง คู่กรณีย่อมมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ และเมื่อข้อเท็จจริงตามกรณีที่ทำหรือมานี้ปรากฏว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้อุทธรณ์คำสั่งไม่รับพิจารณาคำอุทธรณ์ต่ออธิบดีกรมที่ดิน และอธิบดีกรมที่ดินพิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์และได้รายงานความเห็นพร้อมเหตุผลไปยังผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์ซึ่งได้แก่หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน กระทรวงมหาดไทย ทั้งนี้ ตามข้อ ๓๒ (๒) ของกฎกระทรวงว่าด้วยกลุ่มภารกิจ พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงว่าด้วยกลุ่มภารกิจ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๖ รองปลัดกระทรวงมหาดไทยซึ่งเป็นหัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน จึงมีหน้าที่พิจารณาคำอุทธรณ์ดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๔

“คำสั่งทางปกครอง” หมายความว่า

(๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะ ก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ

๒. บันทึกคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๔ กรณีเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองมีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ของคู่กรณีไว้พิจารณา

ข้อ ๑๐๐. คำถาม : การสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สามารถกระทำได้ในกรณีใดบ้าง

คำตอบ : กรณีปัญหาข้างต้น มีผู้นำ ส.ค. ๑ แปลงเดียวกัน มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน ๒ ราย ผลการรังวัดปรากฏว่า กรมป่าไม้ได้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวโดยอ้างว่าเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ (ซึ่งเป็นการพิพาทระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐ (เจ้าหน้าที่ป่าไม้) กับเอกชนที่ขออากโฉนดที่ดิน) เมื่อที่ดินเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ จึงเป็นที่ดินที่ไม่อาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินจึงใช้อำนาจตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำการสอบสวนเปรียบเทียบในกรณีพิพาทระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐ (เจ้าหน้าที่ป่าไม้) กับเอกชนที่ขออากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติไม่ได้ ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๔๒/๒๕๓๓ และจากการตรวจสอบ ส.ค. ๑ ที่นำมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินปรากฏว่าไม่ตรงตามตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัด ที่ดินแปลงที่ขอรังวัดจึงเป็นที่ดินที่ไม่มีหลักฐานที่ดินเดิม และเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๔ (๔) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินจึงใช้อำนาจตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำการสอบสวนเปรียบเทียบไม่ได้เช่นกัน ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๖๙๐/๒๕๓๘

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณีมีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้วให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้วและเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

๓. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๑๔๒/๒๕๓๓

๔. ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๖๙๐/๒๕๓๘

ข้อ ๑๐๑. คำถาม : เมื่อมีการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอในที่ดินแปลงเดียวกัน การพิจารณาว่าโฉนดที่ดินฉบับใดเป็นฉบับที่ออกไปโดยถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย ต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายใด

คำตอบ : การพิจารณาว่าโฉนดที่ดินฉบับใดเป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมาย จะต้องพิจารณาจากผลของการเป็นโฉนดที่ดินที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน โดยในมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โฉนดที่ดินจะมีผลต่อเมื่อ “ได้แจกให้แก่เจ้าของรับไปจริงๆ เท่านั้น” ส่วนมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โฉนดที่ดินจะมีผลตั้งแต่วันที่ “วันที่ได้มีประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน” เมื่อข้อเท็จจริงตามปัญหาดังกล่าวข้างต้นปรากฏว่า โฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ ได้ประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ แม้ยังไม่แจกให้แก่ผู้ขอฯ ให้ถือว่า น.ส. ๓ ก. ได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินแล้วตั้งแต่วันที่ประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน ส่วนโฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ เจ้าของที่ดินได้รับแจกโฉนดที่ดินไปเมื่อวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๑ จึงมีผลเป็นโฉนดที่ดินนับตั้งแต่วันที่รับโฉนด ดังนั้น โฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา ๕๘ ตริ จึงมีผลเป็นโฉนดที่ดินที่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อนโฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อ น.ส. ๓ ก. ถูกยกเลิกไปแล้วตามนัยมาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ การนำ น.ส. ๓ ก. ที่ถูกยกเลิกไปแล้วมาทำ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ จึงไม่เป็นไปตามนัยมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. มาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. มาตรา ๕๙ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๑๐๒. คำถาม : วัดได้ที่ดินมาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เจ้าของที่ดินเดิมไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ และไม่ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินบริเวณดังกล่าวถูกประกาศให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว วัดสามารถขออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ได้หรือไม่

คำตอบ : มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ กำหนดว่า ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้วและเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

ฯลฯ

เมื่อที่ดินแปลงนี้วัดได้รับให้ที่ดินหลังประมวลกฎหมายที่ดินมาจากผู้ที่ไม่แจ้งการครอบครองที่ดินวัดจึงอยู่ในฐานะผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมา จึงอยู่ในฐานะที่อาจออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โดยที่ที่ดินได้มีประกาศให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว เมื่อวัดไม่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ หรือได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นที่ดินที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๔ (๔)

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ส๔๐๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๖

ข้อ ๑๐๓. คำถาม : คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบเป็นคำสั่งทางปกครองที่สามารถขออุทธรณ์คำสั่งทางปกครองได้หรือไม่

คำตอบ : มาตรา ๖๐ ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้ออเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดว่า วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองตามกฎหมายต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่ในกรณีที่กฎหมายใดกำหนดวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเรื่องใดไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรม หรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้

ดังนั้น เมื่อมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง อันเป็นการกำหนดวิธีปฏิบัติทางปกครองไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ตามนัยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. มาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ข้อ ๑๐๔. คำถาม : นาง ก. กับพวก ได้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) เลขที่ ๑ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลหนองเทพ อำเภอรัตนบุรี (ปัจจุบันเป็นอำเภอโนนนารายณ์) จังหวัดสุรินทร์ ซึ่งเป็นการแบ่งแยกอำเภอลงไปภายหลัง จากการตรวจสอบปรากฏว่าปัจจุบันตำแหน่งที่ดินตั้งอยู่คาบเกี่ยวสองอำเภอ คือ อำเภอโนนนารายณ์ อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขารัตนบุรี และอำเภอสมนมอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาท่าตูม แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) แปลงดังกล่าว อยู่ในเขตการปกครองของอำเภอสมนม จังหวัดสุรินทร์ โดยมีที่สาธารณประโยชน์ตัดผ่านเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอ หากสำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขารัตนบุรี รับคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนไว้แล้ว จะมีแนวทางการแก้ไขปัญหาอย่างไร

คำตอบ : ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขารัตนบุรี ดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบ และให้หมายเหตุในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ว่า “หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ฉบับนี้ ได้มีการออกโฉนดที่ดินไปแล้วบางส่วน เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ แต่วันที่ .. เนื่องจากมีการแบ่งเขตการปกครองออกเป็นสองอำเภอ” เสร็จแล้วให้ส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ และแจ้งผู้ขอทราบ เพื่อมาดำเนินการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะส่วน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาท่าตูม ต่อไป

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗ และมาตรา ๗๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๙๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘

(ตอบข้อหารือจังหวัดแพร่)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๕๒๕๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๒

(ตอบข้อหารือจังหวัดพะเยา)

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๓๑๑๓ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุรินทร์)

ข้อ ๑๐๕. คำถาม : ศาลปกครองนครศรีธรรมราชได้พิจารณาจากพยานหลักฐานแล้วเชื่อว่า นาย ก. ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐแล้ว แม้กรณีไม่ปรากฏรายละเอียดตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และไม่ปรากฏรายการในทะเบียนการครอบครองที่ดิน แต่เป็นกรณีที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๑/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ ซึ่งข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าเป็นความบกพร่องของเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง หรือเกิดจากความบกพร่องหรือการละเลยของนาย ก. ผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน จึงพิพากษาให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี แต่เนื่องจากที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ บางส่วน ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย จะต้องดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดีตามคำพิพากษาหรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : ต้องดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ผู้ฟ้องคดีตามคำพิพากษา เนื่องจากการมีชื่อในทะเบียนการครอบครองที่ดิน ไม่ใช่สาระสำคัญที่จะทำให้ผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงต้องเสียสิทธิในการครอบครองที่ดิน แต่ต้องมีหลักฐาน ส.ค. ๑ มาเป็นหลักฐานประกอบการขออนุญาตที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗ และมาตรา ๗๑

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔ (๓)

๓. คำพิพากษาศาลปกครองนครศรีธรรมราช คดีหมายเลขแดงที่ ๒๓๗/๒๕๕๖

ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๔๙๕๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๙

(ตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี)

ข้อ ๑๐๖. คำถาม : นายเข้มชาติ ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยก่อสร้างมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๓ สำนักงานบังคับคดีไต่ยึดที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๓๓ ต่อมาเมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๓ นายเข้มชาติได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดสร้างใบไต่สวนและลงนามในโฉนดที่ดินแล้ว แต่ยังมีได้แจกให้กับเจ้าของ และเมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๓ ได้มีการขายทอดตลาดที่ดินแปลงนี้โดยนายประเสริฐเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด พร้อมทั้งได้ชำระเงินครบถ้วนแล้ว กรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : การเดินสำรวจเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ นายเข้มชาติได้ เนื่องจากนายเข้มชาติไม่ใช่ผู้มีสิทธิในที่ดิน นายประเสริฐชอบที่จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยถือเป็นบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

ที่มาของคำตอบ : มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๖ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินไม่ทำให้สิทธิในการนำทำการเดินสำรวจสิ้นไป แต่เนื่องจากก่อนแจกโฉนดที่ดินได้มีการขายทอดตลาด ผู้นำเดินจึงมิใช่ผู้มีสิทธิที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ สำหรับผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยที่สิทธิในการนำเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นสิทธิเฉพาะตัวการสรวมสิทธิจึงไม่อาจกระทำได้ ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดมีสิทธินำทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยถือเป็นบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้

ข้อ ๑๐๗. คำถาม : นายขาว (ผู้ตาย) มีที่ดินจำนวน ๒ แปลง ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ โดยได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ให้กับนางสาวแดง และแต่งตั้งให้นางสาวแดงเป็นผู้จัดการมรดก ต่อมาภายหลังศาลได้มีคำสั่งตั้งนายดำ เป็นผู้จัดการมรดกนายขาว (ผู้ตาย) โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้สูญหายไปและโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ อยู่ในความครอบครองของนางสาวแดง นายดำในฐานะผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลมีหนังสือแจ้งให้นางสาวแดงส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ แต่นางสาวแดงไม่ส่งมอบ นายดำจึงได้มายื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว โดยนางสาวแดงได้คัดค้านการออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ เจ้าพนักงานที่ดินจะสามารถออกใบแทนให้กับนายดำ ผู้จัดการมรดกของนายขาว ได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นายดำเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล จึงเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาล เมื่อโฉนดที่ดินสูญหายจึงสามารถขอออกใบแทนได้ ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ นางสาวแดงเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม จึงไม่สามารถออกใบแทนให้กับนายดำผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลได้

ที่มาของคำตอบ : ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินมรดกได้โดยทั่วไป มิได้จัดการได้เฉพาะทรัพย์สินมรดกตามบัญชีที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น แต่ย่อมหมายถึงมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด แม้จะไม่ได้ระบุไว้ต่อศาลก็ตาม เว้นแต่ทรัพย์สินมรดกนั้น เจ้ามรดกจะได้

ทำพินัยกรรมและตั้งผู้อื่นเป็นผู้จัดการมรดกไว้เป็นการเฉพาะ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๔๙๕๐ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๑

ข้อ ๑๐๘. คำถาม : กระทรวงการคลังโดยธนาคารฯพื้นที่จังหวัดได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตาม มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๓ โดยอาศัย ส.ค. ๑ เลขที่ ๔๖๕ มีชื่อ กรมมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย เป็นผู้แจ้งการครอบครอง ระบุการได้มาว่านายอุทิศยกให้เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๖ สภาพที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ปัจจุบันได้ปลูกตึกแถวให้เอกชนเช่า โดยกระทรวงการคลังได้ใช้ประโยชน์เป็นที่ จัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าเต็มทั้งแปลง ที่ดินดังกล่าวมีสถานะอย่างไร และเจ้าพนักงานที่ดินจะออก โฉนดที่ดินให้แก่ธนาคารฯพื้นที่จังหวัดได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : ที่ดินมีสถานะเป็นที่ราชพัสดุประเภททรัพย์สินของแผ่นดิน สามารถขออากโฉนดที่ดินได้ โดย ส.ค. ๑ เป็นเพียงหลักฐานที่แสดงว่าหน่วยงานของรัฐได้ครอบครองที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับเท่านั้น กรมธนาคารฯไม่ต้องไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรมตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แต่อย่างไร

ที่มาของคำตอบ : ๑. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๒๓๐/๒๕๑๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๐๐๗๙ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

ข้อ ๑๐๙. คำถาม : นายดำเนินหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขออากโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่ ผลการรังวัดพิสูจน์การครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน ปรากฏว่าได้เนื้อที่เกินจากหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เดิมที่มีเนื้อที่ ๓ ไร่ ๒ งาน ๓๐ ตารางวา เป็นเนื้อที่ ๔ ไร่ - งาน ๗๐ ตารางวา และมีข้างเคียงด้านทิศเหนือ แฉ่งจดป่า ในกรณีนี้จะพิจารณาดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีอาณาเขต ระยะของแนวเขต และเนื้อที่ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน คลาดเคลื่อนไม่ตรงกับหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ย่อมอยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดิน ที่จะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมแก่กรณีต่อไป โดยขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ที่ปรากฏในแต่ละเรื่อง กรณีตามคำถามจึงต้องส่งเรื่อง พิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามที่ได้ครอบครองทำประโยชน์

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๕๔๗๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๑๑๐. คำถาม : กรมป่าไม้ได้ยกที่ดินป่าเสื่อมโทรมแห่งหนึ่งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นำไปจัดให้แก่ประชาชน บริเวณดังกล่าวจึงได้ประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดินทั้งอำเภอ ปรากฏว่านายแสง

ได้ครอบครองที่ดินอยู่ในบริเวณเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวโดยมีหลักฐานที่ดิน เป็น ส.ค. ๑ ปัจจุบันนายแสงต้องการ ยื่นเรื่องขออนุญาตที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ดำเนินการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมตรวจสอบ และตั้งคณะกรรมการ ตรวจสอบพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เสร็จแล้วก็ต้องเสนอเรื่องต่อศาลให้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาว่านายแสงเป็นผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเพื่อออกโฉนดที่ดินต่อไป

ที่มาของคำตอบ : ๑.ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙

๒. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๒๖

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ

ข้อ ๑๑๑. คำถาม : การรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก รวม สอดเขต หรือการรังวัดใดๆ ที่เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หากมีข้างเคียงติดต่อกับที่ดินที่มีได้มีบุคคลใดครอบครองและที่ดินนั้นเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเขียนข้างเคียงด้านนั้นอย่างไร

คำตอบ : เขียนข้างเคียงด้านนั้นว่า ที่ว่างเปล่า

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๗.๓

ข้อ ๑๑๒. คำถาม : ยกตัวอย่างเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจขออนุญาตโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๔)

คำตอบ : อธิบดีกรมสรรพากร เจ้าพนักงานตรวจแรงงาน ผู้ว่าราชการจังหวัด นายอำเภอ

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓), (๔)

๒. มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๙

๓. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๗๑๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ตอบข้อหารือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑๑๓. คำถาม : นางสาวเจนีได้รับมอบการครอบครองที่ดินไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินบนเกาะแห่งหนึ่งจาก นายชนสะบัด ตามหนังสือสัญญา ฉบับลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๐๒ โดยที่ดินแปลงดังกล่าว นายชนสะบัด

ครอบครองต่อเนื่องมาจากบิดา ซึ่งทำประโยชน์เป็นสวนมะพร้าวมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๔๙๓ ต่อมาในวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๗ นายชนสะอาดได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แต่เนื่องจากต้องดูแลธุรกิจสวนมะพร้าว นายชนสะอาดจึงไม่ได้ติดตามเรื่อง ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๓๙ นายชนสะอาดทราบว่า ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินยุติโครงการเดินสำรวจฯ และได้ส่งมอบเรื่องไว้ที่สำนักงานที่ดิน จึงได้มาติดต่อขอรับโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดินฯ เจ้าพนักงานที่ดินจะพิจารณาดำเนินการกรณีนี้อย่างไร

คำตอบ : นำเรื่องราวการเดินสำรวจที่ได้ดำเนินการไว้มาพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้แก่นายชนสะอาด ผู้นำเดินสำรวจต่อไป เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ (๓) ที่เกาะ เป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินเว้นแต่จะมีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฯลฯ โดยกฎกระทรวงดังกล่าวมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๗ ตามคำถามเป็นกรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไว้ก่อนการประกาศใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งศาลปกครองสูงสุดเคยมีคำวินิจฉัยไว้ว่า กฎกระทรวงดังกล่าวไม่มีผลบังคับกับคำขอที่ได้ยื่นไว้ก่อน ดังนั้น ถ้าเรื่องไม่มีเหตุขัดข้อง ก็สามารถนำเรื่องราวการเดินสำรวจที่ได้ดำเนินการไว้มาดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้นำเดินสำรวจต่อไปได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔ (๓)

๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๘

ข้อ ๑๑๔. คำถาม : ในท้องที่อำเภอ ข ได้มีการสร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ต่อมานายศักดิ์ ได้ติดต่อขอออกโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา โดยได้นำหลักฐาน ส.ค. ๑ มาประกอบการยื่นคำขอ จากการตรวจสอบพบว่า ที่ดินตาม ส.ค. ๑ มีระยะและข้างเคียงถูกต้องตาม ส.ค. ๑ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ นายโลกซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่แจ้งว่า หากนายศักดิ์ประสงค์จะได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยเร็ว ก็ให้ขอยก น.ส. ๓ ก. ไปก่อนจะเร็วกว่า นายศักดิ์หลงเชื่อจึงได้ตกลงให้นายโลกจัดการให้ นายโลกรับคำขอยก น.ส. ๓ ก. ของนายศักดิ์ไว้แล้วจึงให้นายชายช่างรังวัดซึ่งเป็นเพื่อนกันออกไปทำการรังวัด พร้อมทั้งแจ้งให้นายสุขเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาดังกล่าวที่เพิกย้ายมารับตำแหน่งใหม่ทราบว่า ที่ดินบริเวณนี้ไม่มีระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน เมื่อนายสุขได้ลงนามใน น.ส. ๓ ก. แล้วจึงแจกให้นายศักดิ์ไป จากนั้นนายโลกได้ไปเรียกเงินเป็นค่าตอบแทนการดำเนินการออก น.ส. ๓ ก. จากนายศักดิ์ ฉะนั้น น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวจะถือได้ว่าเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

คำตอบ : น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวเป็น น.ส. ๓ ก. ที่ได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๔

ข้อ ๑๑๕. คำถาม : ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ราษฎรจะสามารถขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) นั้น ราษฎรสามารถที่จะขอยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ในกรณีที่ผู้นั้นมีหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. หลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้แจ้งไว้ก่อนมีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๓. ใบจองซึ่งได้ออกให้แก่ราษฎรในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแต่อยู่นอกพื้นที่ดำเนินการของสำนักงาน ส.ป.ก. และใบจองนั้นได้ดำเนินการครบตามขั้นตอนของการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

ที่มาของคำตอบ : ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๗๘๑/๒๕๓๕ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ข้อ ๑๑๖. คำถาม : นางเขียว ได้อุทธรณ์คำสั่งอธิบดีกรมที่ดินที่สั่งให้เพิกถอนโฉนดที่ดินของตน อธิบดีกรมที่ดินจะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์ของนางเขียว ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์ดังกล่าว หากอธิบดีไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จตามวันเวลาดังกล่าว จะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : แม้ว่าตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จะกำหนดให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งพิจารณาอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับอุทธรณ์ โดยไม่ได้กำหนดให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งสามารถขยายกำหนดระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ได้ก็ตาม แต่ระยะเวลาดังกล่าวเป็นเพียงระยะเวลาเร่งรัดเท่านั้น การที่อธิบดีกรมที่ดินในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน ก็ไม่มีผลให้การพิจารณาอุทธรณ์นั้นไม่ชอบไปด้วย เพียงแต่จะต้องรีบดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว

ที่มาของคำตอบ : พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๕

ข้อ ๑๑๗. คำถาม : นาย ค ได้นำคำพิพากษาอันถึงที่สุดไปยื่นคำขอยกใบแทนโฉนดที่ดิน เพื่อจดทะเบียนภาระจำยอมโดยถือเอาคำพิพากษาแทนการจดทะเบียน เนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาดังกล่าว ดังนี้ นาย ค จะถือเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาของศาลและสามารถยื่นคำขอยกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๗ (๓) ได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : นาย ค สามารถยื่นคำขอออกไปแทนโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากผู้สิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๗ (๓) นั้น หมายความว่ารวมถึงผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดินด้วย

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๗ (๓)

๓. มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๔

๔. บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๘๐/๒๕๕๖ เรื่อง

การขออนุญาตโอนโฉนดที่ดินของผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล

ข้อ ๑๑๘. คำถาม : นายหนึ่งได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ และตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน นายหนึ่งได้ถึงแก่กรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการประกาศครบกำหนดและเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามในโฉนดที่ดินดังกล่าว มีชื่อนายหนึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมานายสองซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนายหนึ่งได้มาติดต่อขอรับโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่จึงแจกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่ นายสองเพื่อไปจดทะเบียนโอนมรดกในโฉนดที่ดินดังกล่าวต่อไป โฉนดที่ดินดังกล่าวได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ นายสองทายาทของนายหนึ่งได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : โดยที่สิทธิในที่ดินตามหลักฐาน น.ค. ๓ เป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่ตกทอดเป็นมรดก นายสองจึงไม่อยู่ในฐานะผู้ที่จะมีสิทธิในการรับโฉนดที่ดิน จึงยังถือไม่ได้ว่าเป็นการแจกโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของและมิผลให้โฉนดที่ดินฉบับนี้ยังไม่มีสถานะเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐

๓. พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๐

๔. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หมวด ๔ ว่าด้วย

การแจ้ง

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๑/ว ๒๗๘๙๔ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๔

เรื่อง ยกเลิกใบไต่สวน

๖. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๘๗/๒๕๐๙

ข้อ ๑๑๙. คำถาม : นายหนึ่งได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานใบจองซึ่งออกให้เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๒ (โดยนายอำเภอได้ประกาศให้จับจองเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๔) ซึ่งนายหนึ่งได้ยื่นคำขอจับจองเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๙

โดยเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ได้มีมติคณะรัฐมนตรีกำหนดให้ที่ดินบริเวณนี้เป็นเขตป่าไม้ถาวร สามารถนำหลักฐานใบจองดังกล่าวมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : นายหนึ่งสามารถนำหลักฐานใบจองดังกล่าวมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากในเขตป่าไม้ถาวรไม่ได้ต้องห้ามมิให้จัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ใบจองออกไปโดยชอบด้วยกฎหมาย

ที่มาของคำตอบ : คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๖๑/๒๕๔๘

ข้อ ๑๒๐. คำถาม : นาย จ ได้นำใบจองเลขที่ ๒๐ มายื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน ใบจองดังกล่าวได้ออกโดยนายอำเภอถูกต้องตรงตามท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ แต่ผิดตำบลและปีประกาศ ณ ที่ทำการกำนันผิดท้องที่ เมื่อนาย จ ได้รับใบจองแล้วได้ครอบครองทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมาและที่ดินอยู่ในลักษณะที่จะนำมาจัดได้ ไม่เป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์ แต่ต่อมาที่ดินบริเวณดังกล่าวได้มีพระราชกฤษฎีกาให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน นาย จ จะนำใบจองเลขที่ ๒๐ ดังกล่าวมาออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : การออกใบจองเป็นคำสั่งทางปกครองมีผลตราเท่าที่ยังไม่ถูกเพิกถอน นาย จ สามารถนำใบจองเลขที่ ๒๐ มาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ และมาตรา ๔๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๑๑๑๓๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖
ตอบข้อหารือจังหวัดนครพนม กรณีการนำหลักฐานใบจอง (น.ส. ๒) ซึ่งออกผิดตำบลมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๒๑. คำถาม : คณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกี่วัน

คำตอบ : ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ วรรคสี่ กำหนดให้คณะกรรมการสอบสวนฯต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่อธิบดีมีคำสั่ง

ที่มาของคำตอบ : ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคสี่

ข้อ ๑๒๒. คำถาม : เมื่ออธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกี่วัน

คำตอบ : ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ วรรคห้า กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดี ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณารายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนฯ ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วัน นับแต่ได้รับรายงานการสอบสวน

ที่มาของคำตอบ : ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคห้า

ข้อ ๑๒๓. คำถาม : นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งมีหลักฐานเป็น ส.ค. ๑ เลขที่ ๒๒ มีบุตรสามคน ชื่อ เอ, บี และ ซี ต่อมานาย ก. เสียชีวิตไป นาย เอ ได้นำ ส.ค. ๑ ไปออกเป็นโฉนดที่ดินของตนเพียงคนเดียว และขายที่ดินให้แก่นายดำไป นาย บี และนาย ซี ทราบเรื่องได้ดำเนินการฟ้องคดีต่อศาล และศาลได้มีคำพิพากษาว่าที่ดินตาม ส.ค. ๑ เป็นทรัพย์มรดก ท่านจะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่ขอก่อโฉนดที่ดินเป็นทรัพย์มรดกของนาย บี และนาย ซี ด้วยการที่ นายเอ นำ ส.ค. ๑ ไปออกเป็นโฉนดที่ดินของตนเพียงคนเดียวจึงเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนบางส่วนให้แก่บุคคลที่ไม่มีสิทธิในที่ดิน ต้องดำเนินการแก้ไขโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ส่วนที่เป็นทรัพย์มรดกของนายบี และนายซี)

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๕๙ และมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๑๒๔. คำถาม : นายแดงได้นำหลักฐาน ส.ค. ๑ มายื่นเรื่องขอก่อโฉนดที่ดินเป็นจำนวน ๑๐ แปลงในคราวเดียวกัน เพื่อจัดเตรียมโอนให้กับบุตรของตนและยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ สามารถดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร

คำตอบ : การขอก่อโฉนดที่ดินเฉพาะรายหลายแปลงในคราวเดียวกันจากหลักฐาน ส.ค. ๑ แปลงเดียวสามารถดำเนินการได้ตามจำนวนแปลงที่ขอก่อโฉนดที่ดินโดยการสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงแล้วหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่า ได้ออกโฉนดที่ดินไปทั้งหมดก็แปลง เป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน

ข้อ ๑๒๕. คำถาม : ในการสอบสวนเปรียบเทียบการขอก่อโฉนดที่ดินรายหนึ่งผลการสอบสวนพยานหลักฐานต่างๆ แล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยกได้มีคำสั่งให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้คัดค้าน เนื่องจากเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามคำสั่งศาลและแจ้งคู่กรณีทั้งสองฝ่ายรับทราบ ให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องศาลภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง การดำเนินการดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้มีอำนาจออกคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยกไม่มีอำนาจออกคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ดังนี้

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๕๗๒๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยกมีคำสั่งในการสอบสวนเปรียบเทียบ จึงไม่ถูกต้อง ต้องยกเลิกคำสั่งเดิม

ข้อ ๑๒๖. คำถาม : นายเอได้ครอบครองที่ดินแปลงหนึ่งโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน โดยครอบครองต่อเนื่องมาจากบิดาซึ่งยกที่ดินให้ เดิมบิดาได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนปี พ.ศ. ๒๔๙๗ ต่อมานายเอต้องการยกที่ดินดังกล่าวบางส่วนให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเพื่อตั้งสถานีไฟฟ้าขึ้น นายเอจึงได้ยื่นเรื่องขออนุญาตที่ดินแปลงดังกล่าวทั้งแปลง ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ในกรณีนี้จะดำเนินการ

คำตอบ : พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่บุคคลซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ ถ้ามีความจำเป็นตาม ข้อ ๗ ของระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ กรณีนายเอซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง จะโอนที่ดินให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้ เป็นบางส่วนเฉพาะส่วนที่ยกให้ โดยไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๗ (๒)

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ
ข้อ ๗ (๒)

ข้อ ๑๒๗. คำถาม : วัดสว่างเป็นวัดเก่าแก่ตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๔ ได้รับให้ที่ดินในท้องที่จังหวัดภูเก็ตจาก นายแดง เมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๕ จำนวน ๑ แปลง เป็นที่ดินไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ซึ่งนายแดงได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน วัดจะขออนุญาตที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : ไม่สามารถขออนุญาตที่ดินได้เพราะไม่เข้าข้อยกเว้นไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เนื่องจากผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีกรรมสิทธิ์

ในที่ดินต้องแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน หากไม่แจ้งถือว่าบุคคลนั้นสละสิทธิ จึงเป็นผู้ไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินที่ครอบครองอยู่ การที่นายแดงอุทิศที่ดินให้แก่วัดสว่างเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๕ เป็นการรับให้ภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับยกเว้นไม่ต้องแจ้งการครอบครอง ส.ค. ๑ วัดจึงไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินแปลงดังกล่าว อีกทั้งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นที่ดินต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๔ (๓) วัดสว่างจึงไม่สามารถขออโฉนดที่ดินได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๔ (๓)

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒๓๖ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔ เรื่อง การออก น.ส. ๓ หรือโฉนดที่ดินของวัดร้าง

ข้อ ๑๒๘. คำถาม : นายเดชได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามหลักฐานใบจองเลขที่ ๕ ซึ่งออกมาเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๘ ต่อมาที่ดินบริเวณนี้ได้มีการประกาศเป็นเขตนิคมสร้างตนเองในปี พ.ศ. ๒๕๒๑ นายเดชได้ยื่นคำขออโฉนดที่ดินตามหลักฐานใบจองที่ดินได้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการรังวัดออกโฉนดที่ดินแล้ว ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลาง ๒๐ เพอร์เซ็นต์ ของนิคมสร้างตนเองและนิคมสร้างตนเองได้ขอคัดค้านการออกโฉนดที่ดินรายนี้ นายเดชขออโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : ที่ดินที่นำมาจัดตั้งเป็นนิคมต้องเป็นที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนการจัดตั้งนิคมจึงไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของบุคคลที่ได้ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมใช้บังคับ แม้จะมีการกำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลางก็ไม่มีผลให้สิทธิของผู้ได้มาที่มีอยู่ก่อนเสียไป ดังนั้น นายเดชจึงสามารถขออโฉนดที่ดินได้ เพราะมีสิทธิในที่ดินตามหลักฐานใบจองมาก่อนการประกาศเป็นเขตนิคมสร้างตนเองในปี พ.ศ. ๒๕๒๑

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/๓๑๖๓๖ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๖ เรื่อง หารือกรณีราษฎรครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ข. ไปขออโฉนดที่ดินในพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลาง ๒๐ เพอร์เซ็นต์

ข้อ ๑๒๙. คำถาม : นาย ก. ได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน ได้ซื้อมาจากนาย ข. โดยการส่งมอบการครอบครองและไม่ทราบที่ดินแปลงนี้มีหลักฐาน น.ส. ๓ ของนาย ข. อยู่ก่อนแล้ว เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินและแจกโฉนดที่ดินให้แก่ นาย ก. ไปแล้ว และปัจจุบัน นาย ข. ได้จดทะเบียนขายที่ดินตาม น.ส. ๓ ให้บุคคลอื่นไปแล้ว การออกโฉนดที่ดินแปลงนี้มีผลอย่างไร

คำตอบ : ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนโฉนดที่ดิน เพราะเป็นการออกโฉนดที่ดินทับกับหลักฐาน น.ส. ๓ แต่ไม่กระทบสิทธิในที่ดินที่มีอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ และ ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๑๓๐. คำถาม : ข้อใดไม่ใช่ “ที่สงวนหวงห้ามตามกฎหมายอื่น” ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ (๔)

คำตอบ : ป่าสงวนแห่งชาติอุทยานแห่งชาติเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่าถือเป็นที่สงวนหวงห้ามตามกฎหมายเฉพาะ จึงเป็นที่ดินต้องห้ามตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ (๔) และเขตป่าไม้ถาวรตามมติของคณะรัฐมนตรีถือเป็นที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ จึงเป็นที่ดินตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔ (๕)

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๔ (๔)

๒. บันทึกความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๖๘๑/๒๕๓๕ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในเขตป่าไม้

ข้อ ๑๓๑. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น เป็นการดำเนินการออกโฉนดที่ดินประเภทใด

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่นเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่ดำเนินการเป็นกลุ่มโดยจังหวัดจะแจ้งความประสงค์ให้กรมที่ดินทราบและกรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจะจัดทำโครงการและจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๓๓

ข้อ ๑๓๒. คำถาม : นางลำยอง รับมรดกที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ มาจากนางลำไย มารดา ซึ่งถึงแก่กรรมไปหลายปีแล้ว โดยไม่ได้จดทะเบียนโอนมรดก เนื่องจากมีฐานะยากจน หากในปัจุบันประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน นางลำยองประสงค์จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จึงมาปรึกษาท่าน ท่านจะแนะนำให้นางลำยองดำเนินการประการใด จึงจะถูกต้องและเหมาะสมที่สุด

คำตอบ : แนะนำให้นางลำยองนำทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นชื่อมารดาและรับโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวไปได้ เนื่องจากกรณีผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถึงแก่กรรมและทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามกฎหมายเป็นผู้นำเดินสำรวจโดยให้ลงชื่อผู้ตายไว้ในใบไตสวน โดยวงเล็บต่อท้ายว่าตาย สำหรับบรรทัดต่อมาให้เขียนชื่อผู้นำทำการเดินสำรวจในฐานะทายาทพร้อมทั้งบันทึกให้ปรากฏว่าผู้นำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือผู้รับพินัยกรรมและครอบครองที่ดินในฐานะทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกมาตั้งแต่เมื่อใด เป็นเวลาที่ปี พร้อมทั้งแสดงบัญชีเครือญาติให้ปรากฏโดย

แสดงหลักฐานการเป็นทายาทพร้อมสำเนาประกอบเรื่องไว้ แล้วสร้างโฉนดที่ดินโดยลงชื่อผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแจกโฉนดให้กับทายาทผู้นำเดินสำรวจต่อไป

ที่มาของคำตอบ : หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๑/ว ๑๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง ปัญหาโฉนดที่ดินค้างแจกเนื่องจากเจ้าของที่ดินตายและทายาทไม่ไปขอจดทะเบียนโอนมรดก

ข้อ ๑๓๓. คำถาม : การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันจากหลักฐานใบจองแปลงเดียวสามารถดำเนินการได้หรือไม่

คำตอบ : มีหลักฐานใบจอง (น.ส. ๒) มีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือหลายคนจะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๑๓๔. คำถาม : นายแดงน้อยครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงหนึ่งในเขตอำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์ อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับในปี พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ในปี พ.ศ. ๒๕๑๐ นายแดงน้อยได้ยกที่ดินแปลงดังกล่าว ให้แก่วัดยมและต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้ที่ดินในเขตอำเภอเมืองบุรีรัมย์เป็นเขตปฏิรูปที่ดินทั้งอำเภอ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่วัดยมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินในท้องที่ใดแล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้ดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนั้น การที่นายแดงน้อยได้ยกที่ดินให้แก่วัดยม เมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๐ จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นอีก ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้นไม่ต้องแจ้งการครอบครองเนื่องจากเป็นการรับให้ภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่อำเภอเมืองบุรีรัมย์เป็นเขตปฏิรูปที่ดินทั้งอำเภอ วัดจึงไม่สามารถขออนุญาตโฉนดที่ดินได้เพราะเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ หรือหลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๑๖๑๐ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๓๗ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ข้อ ๑๓๕. คำถาม : ในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่จังหวัดหนึ่ง นายปรีชา ได้ครอบครองทำประโยชน์โดยมีหลักฐานตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ออกเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๖ มานำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ปรากฏว่าในวันนำเดินสำรวจจริงวัด นายสมพงษ์ได้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินของนายปรีชาโดยอ้างว่าที่ดินของตนมีโฉนดที่ดินซึ่งเป็นการออกจากหลักฐาน ส.ค. ๑ เป็นการเฉพาะราย ซึ่งตามหลักฐาน ส.ค. ๑ แจ้งว่าผู้แจ้งได้ครอบครองมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๐ กรณีนี้ต้องดำเนินการประกาศออกโฉนดที่ดินหรือไม่ และจะดำเนินการอย่างไรเพื่อให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน

คำตอบ : ต้องประกาศและสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก่อนแจกโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนด ๓๐ วัน กรณีมีการโต้แย้งคัดค้านในวันทำการรังวัดช่างผู้ทำการรังวัดต้องบันทึกถ้อยคำการโต้แย้งคัดค้านไว้เป็นหลักฐานหากไม่มีเหตุขัดข้องประการอื่นแล้วจึงดำเนินการประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน แล้วจึงดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑), มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๕

ข้อ ๑๓๖. คำถาม : ในการพิจารณาเรื่องออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง กรณีนายพล ได้ครอบครองและทำประโยชน์โดยปลูกยางพาราเต็มทั้งแปลงมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๗๐ แต่ไม่แจ้ง ส.ค. ๑ เพราะรู้เท่าไม่ถึงการณ์ ไม่มีเจตนาฝ่าฝืนหรือหลีกเลี่ยงกฎหมาย ที่ดินมีหลักฐานบ้านอยู่อาศัยและต้นไม้ใหญ่ อยู่ไม่น้อยกว่า ๗๐ ปี และหลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่ ผลการรังวัดได้เนื้อที่ ๑๑๐ ไร่ ผู้ปกครองท้องที่ และข้างเคียงทุกคนลงนามรับรองเขตถูกต้องและรับรองว่ามีใช้ที่หวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์ ประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินจะเสนอขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินในจำนวนเนื้อที่เท่าใด

คำตอบ : ขออนุมัติตามที่รังวัดได้ คือ ๑๑๐ ไร่ เพราะการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเกิน ๕๐ ไร่ ต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ

ข้อ ๑๓๗. คำถาม : ครอบครองที่ดินมาแต่ พ.ศ. ๒๕๗๑ ในพื้นที่ที่เดิมเป็นแนวกำแพงเมือง คูเมืองเดิม แต่ทางราชการได้รื้อถอนกำแพงเมืองไปก่อนหน้านี้ โดยทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์ตั้งแต่รื้อถอนออกไป

ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๔๗๔ ได้มีการออกโฉนดตราจองในพื้นที่ซึ่งเดิมเป็นกำแพง คูเมืองเดิม โฉนดตราจองนี้จะออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายจะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

คำตอบ : กำแพงเมือง คูเมืองที่สร้างขึ้นก่อนวันที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๔ ใช้บังคับ (วันที่ ๑ เมษายน ๒๔๗๕) และก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๗๗) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว คือ กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ ซึ่งยังมีได้แบ่งที่ดินของรัฐออกเป็นประเภทต่าง ๆ โดยถือแต่เพียงว่าที่ดินทั้งหมดเป็นของพระมหากษัตริย์ และยังมีบทบัญญัติที่กำหนดแบบพิธีการเปลี่ยนแปลงสถานะของที่ดินของรัฐประเภทหนึ่งไปเป็นที่ดินของรัฐประเภทอื่น ดังนั้น การใช้ประโยชน์ใดๆ ในที่ดินย่อมเป็นไปตามพระประสงค์ของพระมหากษัตริย์ เมื่อได้มีการออกโฉนดตราจองให้แก่ประชาชนอย่างถูกต้องตามกฎหมายแล้วประชาชนย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น และต่อมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับให้คงใช้บทบัญญัติว่าด้วยการนั้น เฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวต่อไปจนกว่าจะได้ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้กำหนดให้โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างหนึ่งด้วยเช่นกัน จึงถือว่าโฉนดตราจองดังกล่าวเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

อนึ่ง ในการพิจารณาว่าที่ดินของรัฐจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทใดหรือไม่ นั้น จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นรายกรณีจากประวัติของที่ดินนั้นเองว่า รัฐได้มีการใช้ประโยชน์อย่างไร หรือไม่ ถ้ารัฐเข้าใช้ประโยชน์แล้วที่ดินดังกล่าวก็เป็นที่ราชพัสดุ แต่ถ้ายังไม่ได้เข้าใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์บางส่วนในส่วนที่ยังไม่ได้ใช้ก็ไม่เป็นที่ราชพัสดุ แต่ยังคงมีสภาพเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หากรัฐมิได้สงวนสิทธิไว้แต่กลับปล่อยให้ราษฎรเข้าไปทำประโยชน์และรับรองสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการออกโฉนดตราจองของราษฎรที่ได้มาก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วราษฎรย่อมได้ไปซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น ทั้งนี้ ตามแนวความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (ที่ประชุมใหญ่) ได้เคยวินิจฉัยไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๖๗๕/๒๕๔๕ และความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๘) ได้เคยวินิจฉัยในเรื่องเสร็จที่ ๑๑๑/๒๕๒๓)

ที่มาของคำตอบ : ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๓๘๑/๒๕๕๔

ข้อ ๑๓๘ คำถาม : นาย ก. ขอลอกโฉนดที่ดินจากหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยเจ้าของที่ดินเขียนวันที่ในแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) วันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๔๘ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่รับแจ้งเมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมคัดค้านว่า ส.ค. ๑ ดังกล่าวได้แจ้งการครอบครองที่ดินเมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๘

ภายหลังครบกำหนดระยะเวลา ๑๘๐ วัน (วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เป็นวันอาทิตย์) นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ใช้บังคับ นาย ก. จึงไม่สามารถนำ ส.ค. ๑ ดังกล่าวมาเป็นหลักฐานในการขออนุญาตที่ดินได้ ท่านเห็นด้วยกับการที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมคัดค้านนี้หรือไม่

คำตอบ : กรณีนี้กรมที่ดินได้เคยพิจารณาไว้ตามบันทึกสำนักกฎหมาย (กองนิติการ) ที่ มท ๐๗๑๒/๗๗๘ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑ เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบหลักฐาน ส.ค. ๑ ว่า แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นเอกสารที่ผู้ครอบครองที่ดินยื่นต่อเจ้าพนักงานเพื่อแสดงว่ามีที่ดินอยู่ในความครอบครองของตนก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่ใช่เอกสารที่เจ้าพนักงานทำขึ้นหรือรับรองในหน้าที่ จึงไม่ใช่เอกสารราชการ ส่วนการที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ เรื่อง แจ้งการครอบครองที่ดิน และคำสั่งที่ ๑๒๕๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ กำหนดให้เจ้าพนักงานลงเลขรับ ลงชื่อกำกับและประทับตราเป็นการแสดงให้เห็นแต่เพียงว่าเอกสารดังกล่าวได้ผ่านเจ้าพนักงานแล้วเท่านั้น ไม่มีข้อความหรือความหมายเป็นการรับรองแบบแจ้งการครอบครองที่ดินตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๙๐/๒๕๐๘ (ที่ประชุมใหญ่) ดังนั้น การที่ นาย ก. ได้แจ้งการครอบครองที่ดินไว้เมื่อวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ย่อมแสดงให้เห็นได้ว่า นาย ก. ได้ยื่นแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดระยะเวลา ส่วนวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เป็นวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงเลขรับลงลายมือชื่อและประทับตราซึ่งเป็นกระบวนการหรือขั้นตอนทางปฏิบัติที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหลังจากได้รับแจ้ง ส.ค. ๑ แล้ว ดังนั้น แม้พนักงานเจ้าหน้าที่จะลงเลขรับ ลงลายมือชื่อและประทับตราในแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ครบกำหนดการแจ้งการครอบครองที่ดินวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เป็นวันอาทิตย์) ก็ไม่มีผลทำให้การแจ้งการครอบครองที่ดินที่ได้ดำเนินการไปแล้วต้องถูกกระทบกระเทือนไปด้วยแต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ : ๑. บันทึกสำนักกฎหมาย (กองนิติการ) ที่ มท ๐๗๑๒/๗๗๘ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑

๒. ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ เรื่อง แจ้งการครอบครองที่ดิน

๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๕๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ข้อ ๑๓๙ คำถาม : นาย ส. ยื่นขออนุญาตที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) โดยเจ้าของที่ดินเขียนวันที่ในแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ภายหลังครบกำหนดระยะเวลา ๑๘๐ วัน (วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เป็นวันอาทิตย์) นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ใช้บังคับ กรณีดังกล่าวจะพิจารณาการออกโฉนดที่ดินรายนี้อย่างไร โดยอาศัยหลักกฎหมายใด

คำตอบ : ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ กำหนดว่า “ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา” โดยตามข้อ ๔ ของประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง แจ้งการครอบครองที่ดิน ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ กำหนดให้ “การแจ้งการครอบครองที่ดินให้แจ้งได้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เป็นอันหมดเขต” ซึ่งตามมาตรา ๑๕๖ และมาตรา ๑๖๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้บังคับในขณะนั้น กำหนดว่าวิธีการกำหนดนับระยะเวลาทั้งปวง ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งลักษณะนี้ กล่าวคือถ้าวันสุดท้ายแห่งระยะเวลาเป็นวันหยุดซึ่งตามประเพณีงดเว้นการทำงาน ท่านให้เริ่มนับวันที่เริ่มทำงานใหม่ เข้าด้วย เว้นแต่จะมีกำหนดไว้เป็นประการอื่น โดยกฎหมาย หรือกฎ ข้อบังคับโดยคำสั่งศาล หรือโดยนิติกรรม ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ตรงกับวันอาทิตย์ซึ่งเป็นวันหยุดราชการ ระยะเวลาสิ้นสุดของการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ จึงเป็นวันทำการแรก คือวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เมื่อกรณีนี้ได้มีการแจ้งการครอบครองในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๘ จึงเป็นการแจ้งการครอบครองภายในกำหนดระยะเวลา ๑๘๐ วัน ครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

๒. ความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย (คณะที่ ๑) เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๔

ข้อ ๑๔๐ คำถาม : นาย ค. ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดย นาย ค. ได้ที่ดินแปลงนี้มาโดยรับให้จาก นาง ข. (มารดา) เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๖๑ นาง ข. รับให้จาก นาย ก. (บิดา) เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๖ และ นาย ก. ซื้อมาจาก นาย ง. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๙ เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดแล้วปรากฏว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๕๒ ยกเลิกประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ มีผลให้ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน กรณีนี้จะสามารถออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอตามที่ได้ยื่นคำขอไว้ได้หรือไม่ ประการใด

คำตอบ : ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หรือต้องได้รับการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองที่ดินจากผู้ว่าราชการจังหวัด

ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เพราะผลของการไม่แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ถือได้ว่าบุคคลนั้นสละสิทธิการครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๖๘๑/๒๕๓๕) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ก. ได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๕๙ มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ต่อนายอำเภอท้องที่ภายในกำหนดเวลา และผู้ว่าราชการจังหวัดมิได้มีคำสั่งผ่อนผันให้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) เป็นการเฉพาะราย กรณีจึงถือได้ว่า นาย ก. สละสิทธิการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๖๕๑/๒๕๓๘) การที่ นาย ก. ได้ยกที่ดินให้ นาง ข. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๖ นาง ข. จึงไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินแปลงดังกล่าวด้วย เมื่อต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นไว้ตามบันทึกเรื่องเสรีจที่ ๒๐๗/๒๕๓๗ เรื่อง อำนาจในการดูแลรักษาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันและการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ว่า ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ว่าจะเป็นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นาง ข. จึงไม่ใช่บุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ต่อมาพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ ทำให้ที่ดินแปลงนี้อยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดินก็ไม่มีผลทำให้นาง ข. ซึ่งครอบครองที่ดินโดยพลการกลับกลายเป็นผู้ซึ่งมีสิทธิครอบครองในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ดังนั้น นาย ค. ผู้ขอออกโฉนดที่ดินซึ่งได้รับให้ที่ดินจาก นาง ข. จึงไม่ใช่บุคคลที่จะถือได้ว่าเป็นผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะผู้ขอออกโฉนดที่ดินย่อมต้องรับโอนมาทั้งสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเดิม (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๓๓/๒๕๖๔)

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๖๘๑/๒๕๓๕

๓. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๖๕๑/๒๕๓๘

๔. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๒๐๗/๒๕๓๗

๕. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๓๓/๒๕๖๔

ข้อ ๑๔๑ คำถาม : นาง อ. ผู้จัดการมรดกของ นาง ต. ขอลอกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) ที่ออกให้แก่ นาง ต. (สมาชิกสหกรณ์) ซึ่งได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๔๙ โดยนาง อ. ขอลอกโฉนดที่ดินในนามเจ้ามรดก ซึ่งนิคมสหกรณ์ได้รับรองโดยแจ้งให้ทราบว่าเป็นนาง อ. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ นาง ต. ตามคำสั่งศาลมีความประสงค์ขอลอกโฉนดที่ดิน สมาชิกนิคมสหกรณ์รายดังกล่าวได้ปฏิบัติตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ แล้ว เห็นสมควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ นาง อ. ได้ ท่านในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินจะพิจารณาการออกโฉนดที่ดินรายนี้อย่างไร โดยอาศัยหลักกฎหมายใด

คำตอบ: การพิจารณาออกโฉนดที่ดินในเขตนิคมสหกรณ์เป็นไปตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ที่บัญญัติว่า “ผู้ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) แล้วจะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดินได้” โดยการพิจารณาออกโฉนดที่ดินจะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ (๑) - (๕) กำหนดไว้ ซึ่งมีองค์ประกอบที่สำคัญอยู่สองประการ คือ ผู้ขอจะต้องเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายและที่ดินนั้นจะต้องมิได้เป็นที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน เมื่อกรณีตามคำถามปรากฏว่า ได้มีการออกหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) ให้แก่ นาง ต. แล้ว สิทธิตามหลักฐาน กสน. ๕ ดังกล่าวจึงมิใช่สิทธิเฉพาะตัว เมื่อ นาง ต. ได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๔๙ สิทธิในที่ดินตามหลักฐาน กสน. ๕ ย่อมเป็นมรดกของผู้ตายที่จะตกทอดแก่ทายาทตามมาตรา ๑๕๙๙ และ มาตรา ๑๖๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ ว่าด้วยการบริหารจัดการนิคมสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๓๑ (๑) ที่กำหนดไว้ว่า กรณีสมาชิกสหกรณ์ที่ได้รับ กสน. ๕ แล้วเสียชีวิต ให้ทายาทสมาชิกนิคมสหกรณ์ผู้นั้นดำเนินการขอลอกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ และสมาชิกนิคมสหกรณ์จะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสหกรณ์ที่ดินเป็นสมาชิกอยู่ตามความในมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ซึ่งเรื่องนี้แม้ว่านิคมสหกรณ์จะรับรองว่าเห็นสมควรให้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ นาง อ. แต่ก็ก็เป็นเพียงการรับรองในฐานะผู้จัดการมรดกของ นาง ต. ตามคำสั่งศาล มิได้รับรองความเป็นทายาทสมาชิกนิคมสหกรณ์ตามระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ว่าด้วยการบริหารจัดการนิคมสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๓๑ (๑) โดยผู้จัดการมรดกมีเพียงสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาง อ. จึงชอบที่จะยื่นคำร้องต่อนิคมสหกรณ์พิจารณาและรับรองทายาทของนาง ต. เพื่อสวมสิทธิใส่ชื่อใน กสน. ๕ ก่อนแล้วนำมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินต่อไป (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๔๕/๒๕๕๘) ดังนั้น ในกรณีนี้เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่สามารถที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินในนาม นาง ต. เจ้ามรดก แล้วให้ นาง อ. ผู้จัดการมรดก จดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ หรือมาตรา ๘๒ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน ต่อไปได้ เพราะเป็นการข้ามขั้นตอนตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ (เทียบเคียงมติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๖๔)

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. มาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๓. มาตรา ๓๑ (๑) แห่งระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ ว่าด้วยการบริหารจัดการนิคมสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๑

๔. มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๖๔

ข้อ ๑๔๒ คำถาม : วัด ส. ขอลอกโฉนดที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งวัดในพื้นที่เขตนิคมสร้างตนเองโดยนำหลักฐานหนังสือรับรองสภาพวัดและหนังสือนิคมสร้างตนเองซึ่งรับรองว่า นิคมสร้างตนเองได้กันพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลาง (ที่ตั้งวัด) เพื่อให้ วัด ส. นำพื้นที่ไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามมติคณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองด้านการบริหารจัดการที่ดิน จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจะพิจารณาการออกโฉนดที่ดินแปลงนี้อย่างไร โดยอาศัยหลักกฎหมายใด

คำตอบ : ประเด็นตามคำถาม เป็นกรณี วัด ส. ขอลอกโฉนดที่ดินในเขตนิคมสร้างตนเอง ซึ่งตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๖ และมาตรา ๗ บัญญัติให้รัฐบาลมีอำนาจนำที่ดินของรัฐที่อยู่ภายในแนวเขตตามแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกาไปจัดตั้งเป็นนิคมให้กับประชาชนได้มีที่ตั้งเคหะสถานและประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่ง ในการจัดสรรที่ดินในเขตนิคมเมื่อสมาชิกที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๒ ได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วและเป็นสมาชิกเกินกว่า ๕ ปี ทั้งได้ชำระเงินทุนที่ทางรัฐบาลได้ลงไปตามมาตรา ๑๐ และชำระหนี้เกี่ยวกับกิจการของนิคมเรียบร้อยแล้ว ให้ออกหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) แก่ผู้นั้น ตามความในมาตรา ๑๑ และความในวรรคสอง บัญญัติให้ผู้นั้นยื่นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) จะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ สำหรับการเข้าทำประโยชน์ของสมาชิกตามมาตรา ๘ บัญญัติให้ใช้เฉพาะเพื่อทำการเกษตรเท่านั้น ถ้าจะกระทำอย่างอื่นด้วยจะต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดี ส่วนบุคคลอื่นหรือผู้ใดซึ่งมิได้เป็นสมาชิกเข้าไปยึดถือ ครอบครอง ปลูกสร้าง หรือเข้าไปหาประโยชน์ในที่ดินภายในเขตของนิคมจะต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีเช่นเดียวกัน

จากหลักการในพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ จะเห็นได้ว่าบุคคลที่เข้าไปยึดถือ ครอบครอง และใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในเขตนิคมสร้างตนเองจะต้องเป็นสมาชิกกรณีหนึ่ง หรืออีกกรณีหนึ่งอาจเป็นบุคคลทั่วไปที่มีได้เป็นสมาชิก กรณีตามปัญหา วัด ส. มีสภาพเป็นนิติบุคคล ซึ่งเป็นบุคคลที่คณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองด้านการบริหารจัดการที่ดินเห็นชอบให้กันพื้นที่ออกจากพื้นที่ป่าไม้ส่วนกลางแล้วนำไปออกโฉนดที่ดิน พื้นที่ที่ วัด ส. ตั้งอยู่จึงเป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าไปยึดถือ ครอบครอง ปลูกสร้างได้ตามมาตรา ๑๕ แต่โดยที่การพิจารณาออกโฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ บัญญัติให้ผู้ที่ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) แล้ว จึงจะขอลอกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการ

ทำประโยชน์ได้การออกโฉนดที่ดินในเขตตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสร้างตนเองจึงเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายพิเศษ เมื่อที่ดินบริเวณที่ วัด ส. ขออกโฉนดที่ดิน ไม่มีหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) และยังไม่มีการประกาศสิ้นสุดสภาพของนิคม ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ กรณีจึงไม่อาจออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติฉบับเดียวกัน

ที่มาของคำถาม : พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๖, ๗, ๘ , ๑๐, ๑๑, ๑๕, ๑๙ และ ๒๒

ข้อ ๑๔๓ คำถาม : นาย จ. ขออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดแล้วปรากฏว่า ตำแหน่งที่ดินไม่ตรงตามเขตการปกครองเดิม โดยพื้นที่ดังกล่าวไม่เคยมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ใบจองของ น.ส. ๓ ซึ่งเป็นหลักฐานเดิมเป็นการออกผิดพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินจะพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวอย่างไร โดยอาศัยหลักกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติใด

คำตอบ : ประเด็นตามคำถาม เป็นกรณีการออกใบจองผิดพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจองได้แต่งตั้งตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยมิได้กำหนดไว้โดยกฎหมาย ดังนั้น กรณีนี้หากตรวจสอบแล้วที่ดินที่ออกใบจองมิได้เป็นที่สงวนหวงห้าม ไม่เป็นที่สาธารณประโยชน์ ที่เขา หรือป่าสงวนแห่งชาติ และไม่เป็นเขตปฏิรูปที่ดินในขณะที่ออกใบจอง อยู่ในลักษณะที่นำมาจัดได้ ใบจองที่ออกโดยผิดพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ทำให้ใบจองที่ออกไปแล้วเสียไป ประกอบกับหากพิจารณาตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๔ วางหลักเกณฑ์ว่า กรณีเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะทำคำสั่งทางปกครองในเรื่องนั้น คู่กรณีอาจมีคำขอให้เจ้าหน้าที่เพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองได้ การออกใบจองหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นคำสั่งทางปกครองอย่างหนึ่ง เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบจองไม่มีอำนาจคู่กรณีคือเจ้าของที่ดินก็ชอบที่จะขอให้เจ้าหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองได้ กรณีนี้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่เจ้าของที่ดินได้ยื่นคำขออกโฉนดที่ดินจึงต้องส่งเอกสาร สารบบที่ดินให้สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่เพื่อดำเนินการแก้ไขหลักฐานสำหรับที่ดินให้ถูกต้องตามเขตการปกครอง โดยอนุโลมดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๙๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๗ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๐๙

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๙๒๑๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๘ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้านและตำบล