

บทที่ 4

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

แบบของโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งทางราชการได้ออกให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น จะต้องมีข้อความสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ชื่อตัว ชื่อสกุล และที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน
2. ตำแหน่งที่ดิน รวมถึงเลขระวางที่ดิน เลขที่ดิน (หน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน) ตำบล อำเภอ และจังหวัดอันเป็นที่ตั้งของที่ดินนั้น
3. จำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้น
4. รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศว่าอยู่ติดกับที่ดินแปลงใดบ้าง

5. สารบัญสำหรับจดทะเบียน

6. ลายมือชื่อของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย พร้อมด้วยประทับตราประจำตำแหน่ง

วิธีการทำหรือการสร้างโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวม 2 ฉบับ มอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน 1 ฉบับ เรียกว่า "ฉบับเจ้าของที่ดิน" อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน เรียกว่า "ฉบับสำนักงานที่ดิน" เพื่อให้การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นไปโดยรวดเร็ว กฎหมายที่ดินจึงได้บัญญัติให้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ รูปถ่ายที่จำลองหรือจัดเก็บโดยระบบที่ว่านี้ กฎหมายให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ทำอยู่ในปัจจุบัน ในบางจังหวัดที่มีงานออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นจำนวนมากได้ใช้วิธีถ่ายภาพจากฉบับที่ได้สร้างขึ้นให้กับผู้มีสิทธิในที่ดินโดยใช้เครื่องถ่ายเอกสาร เพื่อเก็บไว้สำหรับเป็นฉบับสำนักงานที่ดิน ซึ่งช่วยร่นระยะเวลาการทำงานให้รวดเร็วยิ่งขึ้น

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีได้ 2 กรณี คือ

1.การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลตามมาตรา 58 และมาตรา 58 ทวิ

2.การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ

1.การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบล

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลไว้ในมาตรา 58 และได้บัญญัติถึงผู้มีสิทธิในที่ดินที่สามารถจะได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ในมาตรา 58 ทวิ ส่วนการที่ทางราชการจะประกาศเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อที่จะออกโฉนดที่ดิน หรือจะประกาศเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นขึ้นอยู่กับดุลพินิจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยการเสนอของอธิบดีกรมที่ดิน โดยพิจารณาถึงความพร้อมทั้งด้านบุคลากร งบประมาณ และความจำเป็นต่างๆประกอบกัน

มาตรา 58 บัญญัติว่า "เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้น โดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา 58 ทวิวรรคสองหรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย เพื่อทำการสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา"

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบล เป็นเรื่องที่ทางราชการจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ราษฎรในท้องที่ใดท้องที่หนึ่งรวมกันหลายรายด้วยกัน ซึ่งทางราชการจะพิจารณาถึงความจำเป็นและงบประมาณในการดำเนินการ โดยอธิบดีกรมที่ดินจะพิจารณาและเสนอเรื่องต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรตามข้อเสนอของอธิบดีกรมที่ดินว่าควรจะมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่จังหวัดใด ในปีใด ก็จะประกาศในราชกิจจานุเบกษา ระบุชื่อจังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจจริงวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และระบุปีที่ จะดำเนินการเพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน การประกาศเขตสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยนี้ บางครั้งอาจจะประกาศรวมเอาเขตป่าไม้ถาวร เช่น เขตป่าสงวนแห่งชาติ เข้าไปในเขตประกาศด้วย กรณีนี้ มาตรา 58 วรรคแรกของประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าเขตป่าไม้ถาวรไม่รวมอยู่ในประกาศนี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่นั้นจะนำที่ดินดังกล่าวมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้

เมื่อมีประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดในจังหวัดนั้นเมื่อได้รับคำสั่งก็ต้องประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของ

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กฎหมายบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมวิธีการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้ เพราะการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น จำเป็นจะต้องใช้คนเป็นจำนวนมาก ทางราชการจึงประกาศรับบุคคลภายนอกมาอบรมวิธีการเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ และในการเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ บุคคลเหล่านี้จะอยู่ในการควบคุมดูแลของเจ้าพนักงานที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปด้วยความถูกต้อง เรียบร้อย และรวดเร็ว

ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าพนักงานที่ดินให้เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินนั้น กฎหมายที่ดินให้ถือว่าเจ้าหน้าที่ดังกล่าวเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เหล่านั้นซึ่งเป็นเพียงลูกจ้างได้ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย จึงต้องมีกฎหมายสนับสนุนและให้อำนาจในการปฏิบัติงานไว้ เพราะเมื่อเป็นเจ้าพนักงานแล้ว หากใครต่อสู้อัดขวางให้ถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมาย ผู้นั้นก็จะมีผลตามประมวลกฎหมายอาญา และในส่วนของเจ้าหน้าที่เอง หากปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบเพื่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริตก็จะเป็นความผิดในฐานะเจ้าพนักงานกระทำความผิดด้วย

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีการเดินสำรวจจริงวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ในเขตเดินสำรวจหรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวจะต้องมานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจชี้เขตที่ดิน ปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน และให้ถ้อยคำต่อพนักงาน

เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งมีหน้าที่จะต้องมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจ คือ บุคคลตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 58 ทวิ วรรคสอง

มาตรา 58 ทวิ บัญญัติว่า "เมื่อได้สำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา 58 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่า ที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(1) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(2) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตริ

(3) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (1) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (2) และ (3) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (3) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี"

เมื่อเจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวได้มานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายในการเดินสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีให้แก่เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินที่มานำทำการเดินสำรวจ ถ้าที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน คือ จะต้องไม่ใช่ที่ดินดังต่อไปนี้

1. ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
2. ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา 9 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3. ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มี

4. ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 20 (3) และ (4) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2526 หรือกฎหมายอื่น

5. ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว เว้นแต่ข้อบัตินที่ดินจะเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไปพลางก่อนก็ได้ นอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น มาตรา 58 ทวิวรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้บัญญัติแยกไว้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1. ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ บุคคลประเภทนี้ คือ ผู้ซึ่งได้เข้าครอบครองที่ดินของรัฐโดยมีหลักฐานสำหรับที่ดินแล้ว

2. ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี บุคคลประเภทนี้ คือ ผู้ที่ตกค้างการแจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บุคคลประเภทดังกล่าวนี้ เมื่อมีการประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 วรรคสอง ได้มาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้น ตั้งอยู่ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดประกาศ หรือถ้ามิได้มาแจ้งการครอบครองภายใน

3. ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังจากวันทีประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ บุคคลประเภทนี้ คือ ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายภายหลังจากวันทีประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว

บุคคลทั้ง 3 ประเภทตามมาตรา 58 ทวิวรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เราพอจะแยกพิจารณารายละเอียดได้ ดังนี้

ประเภทที่หนึ่ง

1. ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1 คือ

1.1 ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันทีประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497) โดยที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ (ไม่มีโฉนดแผนที่ หรือไม่มีโฉนดตราจอง หรือไม่มีตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" อย่างใดอย่างหนึ่ง) ได้มาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ภายใน 180 วันนับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามมาตรา 5 วรรคแรกแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 วันสุดท้ายที่ทางราชการจะรับแจ้งการครอบครองที่ดิน คือ วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ.2498 ⁽¹⁾ ผู้ที่แจ้งการครอบครองก็จะได้หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1

(1) ตามประกาศของกระทรวงมหาดไทย การแจ้งการครอบครองที่ดิน ได้เปิดรับแจ้งตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ.2498 (ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 71 ตอนที่ 81 ลงวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ.2497)

1.2 ผู้ที่ไปแจ้งการครอบครองที่ดินไม่ทันภายในวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ.2498 แต่ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ตามมาตรา 5 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ⁽²⁾ และถ้าผู้ว่าราชการจังหวัดได้อนุญาตให้มีการผ่อนผันแจ้งการครอบครองที่ดิน ผู้นั้นก็จะ ได้หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1 เช่นเดียวกัน

ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1 เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัด ได้มีการประกาศกำหนดท้องที่ และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์ สอบสวนการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 วรรคสอง บุคคลดังกล่าวหรือตัวแทนได้มานำ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจตามมาตรา 58 วรรคสามแล้ว ทางราชการก็จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ แล้วแต่กรณี

ที่ดินประเภทที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1 นี้ ถ้ายังไม่มี คำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว จะทำการโอนที่ดินไปยังผู้อื่นทางทะเบียน ไม่ได้ตามมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งได้ บัญญัติว่า "ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้" เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะเป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม ดังนั้น ผู้รับโอนที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 โดยการส่งมอบการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ซึ่งบัญญัติว่า "การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้ โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ ครอบครอง" บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ซึ่งบัญญัติว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่า บุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง" ซึ่งโดยหลักตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ผู้รับโอน ที่ดินในกรณีดังกล่าวจะต้องถือว่าเป็นผู้ครอบครองที่ดินของรัฐโดยพลการหรือไม่ชอบ ด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากการโอนที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1 นี้โอนได้ทางเดียว คือ การส่งมอบการครอบครอง และได้มีราษฎรทำการโอนกัน

(2) มาตรา 5 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ถูกยกเลิกโดย ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2515 ใช้บังคับวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ.2515

ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีให้ผู้ที่มิ
หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1 นั้น จะต้องพิจารณาตามมาตรา 59 ตรี
และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ซึ่งได้กำหนด
หลักเกณฑ์ในเรื่องนี้ไว้ ดังนี้

ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่
รังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่ง
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
ดังนี้

1.ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าที่ดินมี
อาณาเขต ระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้ง
การครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497
เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐาน
การแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้

ในกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดเคลื่อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว
เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน

2.การรับรองแนวเขตของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามข้อ 1 วรรคสอง ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มา

ก. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด

ข. ในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งละหนึ่งฉบับ ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

3. ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจรดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า และระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การที่มาตรา 59 ตรี และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้ ก็เพราะว่าในการแจ้งการครอบครองที่ดินตาม

2. ผู้ที่มีใบจอง (น.ส.2) หรือ หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว คือ ผู้ที่ได้รับใบจองจากการขอจับจองที่ดินของรัฐเพื่อเข้าอยู่อาศัย หรือ ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดิน ซึ่งอาจจะเป็นการได้รับใบจองตามมาตรา 30 จากการที่รัฐจัดที่ดินผืนใหญ่ให้แก่ราษฎร หรืออาจจะได้รับใบจองตามมาตรา 33 จากการขอจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยแล้วแต่กรณี ผู้ที่ได้รับใบจองเมื่อได้ทำประโยชน์ในที่ดินครบตามหลักเกณฑ์ที่ทางราชการได้กำหนดไว้ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 วรรคสอง ผู้ที่มีใบจองหรือตัวแทนได้มาหาพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจตามมาตรา 58 วรรคสามแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีให้แก่ผู้ที่มีใบจองนั้น

ผู้ที่มีใบจอง ถ้ายังไม่มีคำรับรองจากนายอำเภอท้องที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว จะทำการโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นทางทะเบียนไม่ได้ เว้นแต่จะเป็นการตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะเป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 8 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ว่า "ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่มีการรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ที่ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก" การที่กฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้เช่นนี้ เพราะวัตถุประสงค์ของการที่รัฐจัดที่ดินให้แก่ประชาชน ก็เพื่อให้ประชาชนที่ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีอยู่แล้วแต่เป็นจำนวนน้อยไม่พอเลี้ยงชีพ จะได้มีที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพเป็นของตนเอง ถ้าไม่มีกฎหมายห้ามโอนไว้ ก็จะเป็นการผิดต่อวัตถุประสงค์ของการจัดที่ดินของรัฐ และผู้ที่

ผู้ที่มีใบจอง ต่อมาได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีจากทางราชการ ผู้นั้นจะต้องตกอยู่ในบังคับบทบัญญัติของมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า

"โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง ตามมาตรา 30 และมาตรา 33 ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(2) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆเนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี"

หลักการสำคัญของมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 พอจะแยกพิจารณาได้ ดังนี้

1. ผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 คือที่ดินที่รัฐจัดที่ดินผืนใหญ่ให้แก่ราษฎร และมาตรา 33 คือที่ดินที่รัฐอนุญาตให้ราษฎรจับจองซึ่งเป็นที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยหรือที่ดินหัวไร่ปลายนา ถ้าเป็นการได้รับ ใบจองมาในวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 หรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 จะต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนถึง 10 ปี หมายความว่า ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่ารัฐจะได้ให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆแก่เจ้าของที่ดินเหล่านั้นหรือไม่ก็ตาม

ตัวอย่างที่ 1 นายแดงได้รับอนุญาตให้เข้าจับจองที่ดินของรัฐ โดยรัฐได้จัดที่ดินผืนใหญ่ให้ตามมาตรา 27 และรัฐได้ให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ เช่น ช่วยทำถนนหนทาง หรือช่วยในเรื่องหาแหล่งน้ำ เป็นต้น นายแดงได้รับใบจองจากทางราชการตามมาตรา 30 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2515 และนายแดงได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จในวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2518 ต่อมา นายแดงได้รับโฉนดที่ดินจากทางราชการเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2519 ดังนั้น นายแดงจะโอนที่ดินนั้นไปยังบุคคลอื่นไม่ได้ภายในเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่นายแดงได้รับโฉนดที่ดิน คือ วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ.2519

ตัวอย่างที่ 2 นายดำได้ขออนุญาตจากทางราชการเข้าจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยซึ่งก็ได้รับอนุญาต และได้รับใบจองมาตามมาตรา 33 เมื่อวันที่ 18 เมษายน พ.ศ.2531 นายดำได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จในวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2534 ต่อมา นายดำได้รับ

2. ผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 และมาตรา 33 ซึ่งใบจองได้ออกให้ก่อนวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 ผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มานั้น จะไม่ตกอยู่ในบังคับห้ามโอน เว้นแต่จะเป็นการได้รับใบจองซึ่งทางราชการได้ออกให้ก่อนวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 และรัฐได้ให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ ผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาในกรณีดังกล่าวนี้ ต้องตกอยู่ในการบังคับห้ามโอน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตัวอย่างที่ 1 นายเขียวได้ขออนุญาตเข้าจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยตามมาตรา 33 ซึ่งก็ได้รับอนุญาตและได้รับใบจองตามมาตรา 33 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ.2515 นายเขียวได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จในวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2518 ต่อมา นายเขียวได้รับโฉนดที่ดินจากทางราชการเมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ.2520 ดังนั้น นายเขียวสามารถโอนที่ดินนั้นไปยังบุคคลอื่นได้ทันที

ตัวอย่างที่ 2 นายขาวได้รับอนุญาตให้เข้าจับจองที่ดินของรัฐ โดยรัฐได้จัดที่ดินผืนใหญ่ให้ตามมาตรา 27 และรัฐได้ให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ นายขาวได้รับใบจองจากทางราชการตามมาตรา 30 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2514 นายขาวได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จในวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2517 ต่อมา นายขาวได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากทางราชการเมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ.2519 ดังนั้น นายขาวจะโอนที่ดินนั้นไปยังบุคคลอื่นไม่ได้ภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่นายขาวได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คือ วันที่ 4 มกราคม พ.ศ.2519

การที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 31 ได้บัญญัติห้ามโอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อันได้สืบเนื่องมาจากใบจองนั้น จุดประสงค์ก็เพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวโอนที่ดินนั้นไปให้แก่ผู้อื่น เนื่องจากรัฐมีความประสงค์ที่จะจัดที่ดินให้แก่บุคคลที่ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีแต่เพียงเล็กน้อยไม่พอแก่การเลี้ยงชีพ ได้มีที่ดินเป็นของตนเอง และนอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันมิให้ที่ดินนั้นตกไปอยู่ในมือของพวกนายทุน อันเป็นการผิดความประสงค์ของรัฐ กฎหมายจึงได้บัญญัติห้ามโอนไว้ และในระหว่างระยะเวลาห้ามโอน 10 ปีตามมาตรา 31 วรรคหนึ่ง (1) กิติ หรือในระหว่างระยะเวลาห้ามโอน 5 ปีตามมาตรา 31 วรรคหนึ่ง (2) กิติ ที่ดินดังกล่าวนี้ไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ดังที่บัญญัติไว้ในวรรคท้ายของมาตรา 31 สาเหตุที่บัญญัติขึ้นมาเช่นนี้ ก็เนื่องมาจากข้อเท็จจริงที่ปรากฏว่า เจ้าของที่ดินส่วนมากเมื่อได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว มักจะโอนที่ดินนั้นให้กับผู้อื่นเมื่อได้ราคาดี โดยการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น ผู้มีสิทธิในที่ดินต้องการจะขายที่ดินของตน แต่ไม่สามารถทำได้ จึงสร้างหลักฐานขึ้นมาว่าตนเป็นหนี้ผู้อื่น แล้วให้ผู้นั้นฟ้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งบังคับให้นำที่ดินนั้นออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ทำให้ที่ดินนั้นโอนไปได้ตามคำสั่งศาล หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้นำที่ดินไปจำนองไว้แก่บุคคลภายนอก เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ เจ้าของที่ดินไม่มีเงินชำระหนี้ เจ้าหนี้จึงฟ้องบังคับเอาแก่ที่ดินที่จำนองไว้ เป็นต้น ดังนั้น เมื่อวรรคท้ายของมาตรา 31 ได้บัญญัติว่า "ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี" จึงทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งจะมายึดที่ดินแปลงนี้ไปโดยอาศัยคำพิพากษาของศาลไม่ได้

ที่ดินที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 และมาตรา 33 ซึ่งอยู่ในบังคับห้ามโอน 10 ปีตามมาตรา 31 วรรคหนึ่ง (1) กิติหรืออยู่ในบังคับห้ามโอน 5 ปีตามมาตรา 31 วรรคหนึ่ง (2) กิติ สามารถโอนต่อไปได้ในกรณี ดังต่อไปนี้

1. โอนโดยการตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะเป็นการตกทอดทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมก็ตาม การรับมรดกถือว่าเป็นการสืบสิทธิของเจ้ามรดก เมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย บรรดาทรัพย์สินทุกชนิด ตลอดทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่างๆของผู้ตายย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท เว้นแต่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพ

2. โอนให้แก่ทบวงการเมือง มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ให้ความหมายว่า "ทบวงการเมือง" หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น

3. โอนให้แก่องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล เช่น โอนให้แก่องค์การทหารผ่านศึก เป็นต้น

4. โอนให้แก่รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ เช่น โอนที่ดินให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เป็นต้น

5. โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์แล้ว เช่น เจ้าของที่ดินได้กู้ยืมเงินจากสหกรณ์เพื่อการเกษตร ต่อมาไม่มีเงินชำระหนี้จึงจะโอนที่ดินเพื่อชำระหนี้ให้แก่สหกรณ์ เป็นต้น

ในกรณีการโอนโดยการตกทอดทางมรดก ผู้ที่รับมรดกที่ดินมาแล้ว หากที่ดินแปลงดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน 10 ปีหรือ 5 ปีแล้วแต่กรณี ผู้ที่รับมรดกผู้นั้นจะถูกห้ามโอนที่ดินดังกล่าวเท่าระยะเวลาห้ามโอนของเจ้ามรดกที่เหลืออยู่

ตัวอย่าง นายเหลืองได้ยื่นคำร้องขอจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย และทางราชการได้ออกใบจองให้ตามมาตรา 33 เมื่อปี พ.ศ.2535 นายเหลืองได้ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2538 ต่อมานายเหลืองได้รับโฉนดที่ดินจากทางราชการเมื่อปี พ.ศ. 2540 ที่ดินที่นายเหลืองได้รับโฉนดที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอน 10 ปีตามมาตรา 31 วรรคหนึ่ง (1) นายเหลืองได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเรื่อยมาจนถึงปี พ.ศ. 2543 นายเหลืองก็ถึงแก่กรรม โดยนายทองผู้เป็นทายาทได้รับมรดกในที่ดินแปลงนี้ ซึ่งจะเห็นได้ว่าที่ดินที่นายทองได้รับโอนมานี้ยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนอีก 7 ปี ดังนั้น เมื่อนายทองรับมรดกมาแล้ว นายทองจะโอนที่ดินไปยังผู้อื่นในทันทีไม่ได้ จะต้องอยู่ในบังคับห้ามโอนต่อไปอีก 7 ปีเท่าระยะเวลาห้ามโอนของนายเหลืองเจ้ามรดกที่ยังเหลืออยู่

3. ผู้ที่มีใบเหยียบย่ำ คือ ผู้ที่ได้ขออนุญาตจับจองที่ดินเพื่อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต เมื่อพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับ มาตรา 4 (8) ของพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ประกาศยกเลิกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 ทำให้ราษฎรที่ได้ยื่นคำร้องขอจับจองไว้ก่อนแล้วหมดโอกาสที่จะได้รับใบอนุญาตให้จับจอง ดังนั้น มาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 จึงได้บัญญัติให้นายอำเภอมีอำนาจที่จะอนุญาตให้จับจองที่ดินได้ไม่เกิน 50 ไร่ ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 โดยออกใบอนุญาตเป็นใบเหยียบย่ำ ผู้ที่ได้รับใบเหยียบย่ำเมื่อทำประโยชน์ในที่ดินครบ 2 ปีตามมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 แล้ว เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ บุคคลผู้นั้นได้นำมาหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจตามมาตรา 58 วรรคสามแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้วแต่กรณี

ผู้ที่มีใบเหยียบย่ำ ถ้ายังไม่มีคำรับรองจากนายอำเภอท้องที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้นั้นจะทำการโอนที่ดินไปยังผู้อื่นทางทะเบียนไม่ได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะเป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ว่า "ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก" ดังนั้น ผู้รับโอนที่ดินที่มีใบเหยียบย่ำโดยการส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามกฎหมายที่ดินถือว่า ผู้นั้นเป็นผู้ที่ครอบครองที่ดินของรัฐโดยพลการหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนับตั้งแต่วันที่รับโอนที่ดินนั้นมา กรณีที่ผู้นั้นจะนำที่ดินดังกล่าวมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากทางราชการได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาตามมาตรา 58 ทวิวรรคสอง (3) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

4. ผู้ที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หรือหนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว อาจจะเป็นผู้ที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 หรืออาจจะได้มาตามมาตรา 59 หรือมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจจริงวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ผู้ที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือตัวแทนได้มานำเจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินมอบหมายทำการเดินสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่เจ้าพนักงานที่ดินได้นัดหมายมาตรา 58 วรรคสาม เจ้าพนักงานที่ดินก็จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้นั้น

นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 ยังได้บัญญัติถึงการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.3 ก) ไว้ในมาตรา 58 ตรี เพราะการออกโฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 จ และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบ น.ส.3 ก ได้ทำการออกโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเช่นเดียวกัน แต่ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศที่ใช้ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส.3 ก เป็นไปอย่างคร่าวๆ ยังไม่มีการปรับแก้ตามหลักวิชาการเพื่อให้มีความถูกต้องแน่นอน มาตรา 58 ตรีได้บัญญัติว่า

"เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจจริงวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจจริงวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆที่ต้องมีการรังวัด สำหรับ

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดินเว้นแต่กรณีสูญหาย"

พิจารณาจากมาตรา 58 ตรี จะเห็นได้ว่าทางกรมที่ดินมีนโยบายที่จะเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินในประเทศไทยให้เสร็จโดยเร็ว ทั้งนี้ก็เพื่อให้ราษฎรที่ครอบครองที่ดินจะได้มีเอกสารสิทธิที่แสดงถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตน เพื่อประโยชน์ในการทำนิติกรรมต่างๆ และเพื่อใช้ยื่นแก่บุคคลภายนอกได้ การออกโฉนดที่ดินในกรณีดังกล่าวนี้ ทางราชการได้นำเอาหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส. 3 ก มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ แล้วนำไปออกโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องมีการสำรวจจริงวัดก่อน ซึ่งตามมาตรา 58 ตรีได้วางหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นสมควรตามข้อเสนอของอธิบดีกรมที่ดินว่าจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส. 3 ก ในท้องที่ใดก็จะประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดท้องที่นั้นและวันเริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ราษฎรทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน การประกาศนั้นจะประกาศให้ราษฎรทราบล่วงหน้ามากกว่า 30 วันก็ได้ แต่จะน้อยกว่า 30 วันไม่ได้ เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก ใน

1.เมื่อเป็นที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

2.เมื่อเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยก เพื่อโอนให้แก่ทบวง การเมือง รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ โดยการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้

3.เมื่อเป็นที่ดินที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้แบ่งแยก

4.เมื่อเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้พิสูจน์ให้เป็นที่พอใจแก่เจ้าพนักงานที่ดินว่า มีความจำเป็นและเร่งด่วนที่ต้องแบ่งแยก และหากรอไว้จะก่อให้เกิดความเสียหายอย่าง ร้ายแรงแก่ผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น หรือผู้รับโอน

กรณีที่มาตรา 58 ตีวรรคสามแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ให้ระงับ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการรังวัดเมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออก โฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ก็เพราะว่าในการ ดำเนินการออกโฉนดที่ดินนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจะนำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทาง อากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก ที่เก็บไว้ ณ สำนักงาน ที่ดินมาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการเดินสำรวจ รังวัด แล้วดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้น ถ้าให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก ก็จะทำให้รูปแผนที่ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก เปลี่ยนแปลงไปไม่ตรงกับแผนที่ที่

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ตรีนี้ ไม่ต้องทำการเดินสำรวจรังวัด ทั้งนี้ เพราะที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก เดิมนั้น ได้มีการลงระวางรูปถ่ายทางอากาศและได้เคยทำการสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ กับทั้งได้ปักหลักตามมุมเขตที่ดินไว้แล้วตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ข้อ 6 ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องทำการสำรวจรังวัดอีก เว้นแต่กรณีจำเป็น เจ้าพนักงานที่ดินก็จะไปทำการสำรวจรังวัด เช่น กรณีที่ระวางรูปถ่ายทางอากาศไม่ชัด มีสิ่งปกคลุมที่ดินจนไม่สามารถมองเห็นรายละเอียดในระวางรูปถ่ายได้ หรือมีกรณีที่สงสัยว่าจะผิด เป็นต้น

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ตรีนี้ เจ้าพนักงานที่ดินจะออกให้แก่ผู้ที่มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันกำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศ ถึงแม้ว่าผู้มีสิทธิในที่ดินจะยังไม่ได้รับโฉนดที่ดินก็ตาม และผู้มีสิทธิในที่ดินจะต้องส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก ที่ถูกยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก นั้นสูญหาย

5. ผู้ที่มีโฉนดตราจอง คือ ผู้ซึ่งได้รับโฉนดตราจองมาตามพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ.124 เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่ตามมาตรา 58 วรรคสองแล้ว ผู้ที่มีโฉนดตราจองหรือตัวแทนได้มานำเจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินมอบหมายทำการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่ตามมาตรา 58 วรรคสามแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินก็จะออกโฉนดที่ดินให้แก่บุคคลนั้น

6. ผู้ที่มีตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" คือ ผู้ซึ่งได้รับตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" มาตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช

7.ผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 นั้น รัฐบาลมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐ เพื่อให้ประชาชนได้มีที่ดินตั้งเคหสถาน และประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่งในที่ดินได้โดยการจัดตั้งเป็นนิคม การจัดตั้งเป็นนิคมนั้นจะกระทำได้โดยพระราชกฤษฎีกา และให้มีแผนที่กำหนดแนวเขตที่ดินของนิคมไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย การที่มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมนั้น อาจแบ่งการพิจารณาการจัดที่ดินในรูปนิคมได้เป็น 2 กรณี คือ

- 1.การจัดที่ดินในรูปนิคมสร้างตนเอง
- 2.การจัดที่ดินในรูปนิคมสหกรณ์

(1) การจัดที่ดินในรูปนิคมสร้างตนเอง

เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสร้างตนเองแล้ว จะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่า 2 คน แต่ไม่เกิน 8 คน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์แต่งตั้ง และระเบียบการประชุมของคณะกรรมการนั้น อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการเป็นผู้กำหนด

หมายเหตุ การที่มาตรา 58 ทวิวรรคสองได้บัญญัติถึง บุคคลผู้มีโฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ไว้ด้วย จุดประสงค์ก็เพื่อต้องการให้เจ้าของที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ชนิดได้นำหนังสือสำคัญดังกล่าวมาเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากรูปแบบที่หลังโฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีระวางยึดโยง

คณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) คัดเลือกผู้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้ เข้าเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเอง

1. มีสัญชาติไทย

2. บรรลุนิติภาวะและเป็นหัวหน้าครอบครัว

3. มีความประพฤติดีและเต็มใจปฏิบัติตามระเบียบที่อธิบดีกรมพัฒนาสังคม

และสวัสดิการกำหนด

4. สามารถประกอบการเกษตรได้ตามระเบียบที่อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและ

สวัสดิการกำหนด

5. ไม่เป็นคนวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ

6. ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองหรือมีแต่เพียงเล็กน้อยไม่พอแก่การครองชีพ

7. ไม่มีอาชีพอย่างใดอย่างหนึ่งในขณะนั้นพอแก่การครองชีพ

(2) จัดสมาชิกนิคมสร้างตนเองเพื่อให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแต่ละแปลงตามแผนผังที่อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการกำหนด ซึ่งอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการมีอำนาจอนุญาตให้สมาชิกนิคมเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมสร้างตนเองตามกำลังแห่งครอบครัวของสมาชิกนิคมนั้น แต่ไม่เกินครอบครัวละ 50 ไร่ และสมาชิกนิคมจะต้องใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์เฉพาะเพื่อทำการเกษตรตามระเบียบที่อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการกำหนดโดยอนุมัติของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ถ้าจะทำการอย่างอื่นด้วยจะต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ

(3) ส่งเสริมการเกษตรและกิจกรรมอื่น เพื่อพัฒนาการสังคมและเศรษฐกิจของนิคมสร้างตนเอง

เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาคัดเลือกผู้ใดเข้าเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองแล้วให้ผู้ปกครองนิคมแสดงเขตที่ดินที่จัดแบ่งให้แก่ผู้นั้นไว้ในแผนผังที่ดินของนิคมสร้างตนเอง และให้ปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการนิคมสร้างตนเอง พร้อมกับทำหนังสือแจ้งให้ไปรับมอบที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ผู้ซึ่งได้รับหนังสือแจ้งจะต้องไปแสดงตนต่อผู้ปกครองนิคมภายในเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้ง เมื่อผู้ปกครอง

สมาชิกนิคมสร้างตนเองซึ่งได้รับมอบที่ดินแล้ว ต้องจัดทำที่ดินให้เกิดประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปีนับแต่วันที่อพยพครอบครัวเข้าอยู่ประจำในที่ดินโดยมีเงื่อนไขว่าภายในปีแรกต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อย 1 ใน 10 ส่วนของที่ดินที่ได้รับมอบ ถ้าทำประโยชน์ไม่ได้ตามส่วนของเนื้อที่ที่ดินดังกล่าว ให้สมาชิกนิคมสร้างตนเองนั้นขาดสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับมอบ และถ้าภายใน 4 ปีต่อมายังทำประโยชน์ไม่ได้เต็มเนื้อที่ก็จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.3) เฉพาะส่วนที่ดินที่ได้ทำประโยชน์แล้วเท่านั้น เว้นแต่อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการจะผ่อนผันให้ขยายระยะเวลาทำประโยชน์ต่อไปอีกได้คราวละ 1 ปี แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี

เมื่อสมาชิกนิคมสร้างตนเองได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จภายใน 5 ปีนับแต่วันอพยพครอบครัวเข้าอยู่ประจำในที่ดินหรือทำประโยชน์แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการผ่อนผันให้แล้วแต่กรณี และได้เป็นสมาชิกนิคมมาเป็นเวลาเกินกว่า 5 ปี ทั้งได้ชำระเงินช่วยเหลือที่รัฐบาลได้ลงไปในการจัดนิคมในอัตราที่อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการกำหนด ซึ่งไม่เกินไร่ละ 200 บาท โดยผ่อนชำระเป็นรายปี ปีหนึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ และต้องเริ่มต้นชำระงวดแรกอย่างช้าในปีที่ห้า นับแต่ปีที่ได้เข้าเป็นสมาชิกนิคม ถ้าปีใดไม่สามารถชำระได้โดยมีเหตุผลอันสมควร อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการจะผ่อนผันให้ชำระในปีถัดไปก็ได้ และได้ชำระหนี้เกี่ยวกับกิจการของนิคมให้แก่ทางราชการเรียบร้อยแล้ว อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการหรือ

ก่อนที่จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์(น.ค.3) สมาชิกนิคมผู้ใดไปจากนิคมเกิน 6 เดือนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการมอบหมาย เป็นอันขาดจากการเป็นสมาชิกนิคมและหมดสิทธิในที่ดินนั้น และจะเรียกร้องค่าทดแทนอย่างใดมิได้

สมาชิกของนิคมผู้ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์(น.ค.3) แล้ว เมื่อมีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจตามมาตรา 58 วรรคสองของประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจตามมาตรา 58 วรรคสามแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้วแต่กรณี

สมาชิกนิคมสร้างตนเองที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะทำการโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ภายในกำหนดระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 ซึ่งบัญญัติว่า

"ภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ นอกจากการตกทอดโดยทางมรดก ...

ภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี"

ในกรณีสมาชิกนิคมสร้างตนเองตายก่อนได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้น คณะกรรมการจะพิจารณาคัดเลือกทายาทโดยธรรมและมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เข้าเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองแทน ในกรณีที่ทายาทโดยธรรมเป็นผู้เยาว์ อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการจะพิจารณาดำเนินการตามควรแก่กรณีเพื่อประโยชน์แก่ผู้เยาว์เกี่ยวกับที่ดินนั้น

ถ้าในกรณีสมาชิกนิคมสร้างตนเองตายโดยไม่มีทายาทโดยธรรม หรือมีแต่ไม่อาจคัดเลือกได้ เพราะอาจไม่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด คณะกรรมการจะคัดเลือกผู้อื่นซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้าเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองแทน และผู้นั้นต้องให้ความยินยอมเป็นหนังสือยอมรับภาระเกี่ยวกับหนี้สินของผู้ตายอันเกี่ยวกับกิจการของนิคมสร้างตนเอง

(2) การจัดที่ดินในรูปแบบนิคมสหกรณ์

เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสหกรณ์แล้ว จะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่า 2 คน แต่ไม่เกิน 8 คน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาการแห่งชาติแต่งตั้ง และระเบียบการประชุมของคณะกรรมการนั้น อธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดินเป็นผู้กำหนด คณะกรรมการที่ตั้งขึ้นมีหน้าที่พิจารณาคัดเลือกบุคคลเข้าเป็นสมาชิกนิคมสหกรณ์ และดำเนินการให้มีการก่อตั้งเป็นสหกรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์

ผู้ซึ่งจะเข้าเป็นสมาชิกนิคมสหกรณ์ได้ ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1. มีสัญชาติไทย
2. มีความประพฤติดี และเต็มใจปฏิบัติตามระเบียบที่อธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดินกำหนด
3. สามารถประกอบอาชีพได้ตามระเบียบที่อธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดินกำหนด
4. ไม่เป็นคนวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
5. ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่เพียงเล็กน้อยไม่พอแก่การครองชีพ
6. มีคุณสมบัติถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์

ผู้ที่ได้รับการคัดเลือกเข้าเป็นสมาชิกนิคมสหกรณ์จะเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดิน และรวมกันเข้าเป็นสหกรณ์จดทะเบียนมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ดังกล่าวตามกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์แล้ว

อธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดินจะดำเนินการทำแผนผังจัดแบ่งที่ดิน และอนุญาตให้สมาชิกนิคมสหกรณ์เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่มอบหมายให้ตามที่เห็นสมควร แต่ไม่เกินครอบครัวละ 50 ไร่ และแสดงเขตที่ดินที่จัดแบ่งให้แก่สมาชิกนิคมสหกรณ์ไว้ในแผนผัง

สมาชิกนิคมสหกรณ์เมื่อได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วและได้เป็นสมาชิกนิคมมาเป็นเวลาเกินกว่า 5 ปี ทั้งได้ชำระเงินช่วยเหลือที่รัฐบาลได้ลงไปในการจัดนิคมในอัตราที่อธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดินกำหนด ซึ่งไม่เกินไร่ละ 200 บาท โดยผ่อนชำระเป็นรายปี ปีหนึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ และต้องเริ่มต้นชำระงวดแรกอย่างช้าในปีที่ห้า นับแต่ปีที่ได้เข้าเป็นสมาชิกนิคม ถ้าปีใดไม่สามารถชำระได้โดยมีเหตุผลอันสมควร อธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดินจะผ่อนผันให้ชำระในปีถัดไปได้ และได้ชำระหนี้เกี่ยวกับกิจการของนิคมให้แก่ทางราชการเรียบร้อยแล้ว อธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมสหกรณ์ที่ดินมอบหมายก็จะออก หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (ก.ส.น.5) ให้แก่ผู้นั้น

สมาชิกของนิคมผู้ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์(ก.ส.น.5) แล้ว เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจจริงวัดตามมาตรา 58 วรรคสองของประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจตามมาตรา 58 วรรคสามแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่กรณี แต่สมาชิกนิคมสหกรณ์จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสหกรณ์ที่ตนเป็นสมาชิกอยู่ก่อน

สมาชิกนิคมสหกรณ์ที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี จะทำการโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ภายในกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่เป็นการตกทอดโดยทางมรดก หรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ตนเป็นสมาชิกอยู่ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 ซึ่งได้บัญญัติว่า

"ภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ นอกจากการตกทอดโดยทางมรดก หรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ตนเป็นสมาชิกอยู่แล้วแต่กรณี

ภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี"

ประเภทที่สอง

ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี คือ บุคคลผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 หรือผู้ซึ่งรอคำสั่งผ่อนผันการแจ้งการครอบครองจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา 27 ทวิ (ผู้ซึ่งตกค้างการแจ้งการครอบครองตามมาตรา 5) ได้มาแจ้งการครอบครองต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดในการกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 วรรคสอง ในกรณีที่ไม่ได้มาแจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลา 30 วันดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ถือว่าเป็นผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินเริ่มใช้บังคับ ทางราชการต้องการที่จะทราบว่ามีผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐอยู่ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 และยังไม่มียังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์มีจำนวนมากน้อยเพียงใด (ไม่มีโฉนดแผนที่ หรือไม่มีโฉนดตราจอง หรือไม่มีตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว") เพื่อที่จะได้ทำการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลเหล่านั้น จึงได้บัญญัติให้บุคคลดังกล่าวไปแจ้งการครอบครองที่ดินของตนต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน 180 วันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับตามมาตรา 5 วรรคแรกแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เมื่อบุคคลดังกล่าวได้ไปแจ้งการครอบครองที่ดินแล้ว บุคคลนั้นก็จะได้หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เพื่อเป็นหลักฐานในการที่จะนำไปขอออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในโอกาสต่อไป ส่วนผู้ที่ไม่ได้มาแจ้งการครอบครองที่ดินของตนภายในระยะเวลา 180 วันดังกล่าว มาตรา 5 วรรคสองถือว่าบุคคลนั้นเจตนาละสิทธิครอบครองที่ดิน ทำให้ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของรัฐ ซึ่งรัฐมี

มาตรา 27 ทวิ บัญญัติว่า "ในกรณีที่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน หรือ ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว ได้ยื่นคำร้องขอ ผ่อนผันการแจ้งการครอบครองตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ และผู้ว่าราชการจังหวัดยัง ไม่ได้มีคำสั่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการให้เสร็จสิ้นโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่ตัด

ตั้งได้กล่าวแล้วว่า เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้บัญญัติให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ให้มาแจ้งการครอบครองที่ดินภายใน 180 วันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับ แต่ปรากฏว่ายังมีราษฎรเป็นจำนวนมากละเลย ไม่ได้มาแจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว อาจจะเป็นเพราะไม่ทราบ หรือไม่สนใจที่จะมาแจ้งหรืออาจจะมาแจ้งไม่ทัน เพราะระยะเวลาที่ให้มาแจ้งการครอบครองนั้นมีระยะเวลาสั้น แต่ยังคงได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ ทางราชการมีความเห็นใจที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาเป็นเวลานาน จึงเปิดโอกาสให้บุคคลดังกล่าว ถ้าประสงค์จะได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ คือ ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี ถ้าที่ดินนั้นอยู่ในเขตสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 หรือยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 ทวิ ถ้าเป็นบุคคลที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ทางราชการสามารถจะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายให้ได้

สรุปได้ว่า บุคคลซึ่งมีสิทธิที่จะปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรีได้ คือ

1. ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

2. ผู้ซึ่งรอลำสั่งผ่อนผันแจ้งการครอบครองจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา 27 ทวิ แต่ต้องปรากฏว่า ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อกันมาจนถึงวันทำการสำรวจจริงวัดหรือพิสูจน์สอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว

3. ผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ผ่นผันแจ้งการครอบครองจากผู้ว่าราชการจังหวัด ในกรณีตามมาตรา 27 ทวิ⁽³⁾

4. ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลตาม 1, 2 หรือ 3

บุคคลทั้ง 4 ประเภทดังกล่าวนี้ ถ้าประสงค์จะได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี

มาตรา 27 ตรี "เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา 58 วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หรือผู้ซึ่งรอลำสั่งผ่นผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา 27 ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อกันมาจนถึงวันทำการสำรวจจริงวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย"

การที่จะดำเนินการตามมาตรา 27 ตรีได้นั้น จะต้องมีการประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในราชกิจจานุเบกษา กำหนดจังหวัดและปีที่จะมีการสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 วรรคหนึ่งก่อน ต่อจากนั้นผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ที่อยู่ในประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก็จะประกาศกำหนดท้องที่

(3) สมจิตร ทองประดับ , "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน" , พ.ศ. 2517, หน้า 88

1. ถ้าบุคคลดังกล่าวได้มาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลา 30 วันนับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด ก็ถือว่าเป็น **"ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี"** แล้ว [บุคคลตามมาตรา 58 ทวิวรรคสอง (2)] และได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจรังวัดตามที่มาตรา 58 วรรคสามได้บัญญัติไว้ ก็จะได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี

2. ถ้าบุคคลดังกล่าวไม่ได้มาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลา 30 วันนับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจรังวัด ก็จะได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี เพราะถือว่าเป็น **"ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี"** และได้ปฏิบัติตามมาตรา 58 วรรคสามแล้ว

3. ถ้าบุคคลดังกล่าวได้มาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลา 30 วันนับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด แต่ไม่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจรังวัด ก็จะไม่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถึงแม้จะถือว่าเป็น **"ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี"** แล้วก็ตาม แต่บุคคลดังกล่าวยังไม่ได้ปฏิบัติตามที่มาตรา 58 วรรคสามได้บัญญัติไว้

4. ถ้าบุคคลดังกล่าวไม่ได้มาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลา 30 วันนับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด และเมื่อถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกทำการเดินสำรวจรังวัด ก็ไม่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจรังวัดตามมาตรา 27 ตรีและมาตรา 58 วรรคสาม ถือว่าเป็น **"ผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี"** เมื่อเป็นผู้ไม่สนใจที่จะขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กฎหมายก็ตัดสิทธิบุคคลประเภทนี้

การแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา 27 ตรีนี้ ผู้ที่แจ้งการครอบครองจะไม่ได้รับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) แต่จะได้รับ "ใบรับแจ้งการครอบครองตามมาตรา 27 ตรี" จากทางราชการ

การที่ทางราชการจะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีให้แก่บุคคลผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรีนั้น จะออกให้ได้ไม่เกิน 50 ไร่ ถ้าเกิน 50 ไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 58 ทวิวรรคสี่ ซึ่งบัญญัติว่า "สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (2) และ...ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ไม่เกิน 50 ไร่ ถ้าเกิน 50 ไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด"

การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดเกินกว่า 50 ไร่ได้นั้น จะต้องพิจารณาตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

1.ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายใดเกินห้าสิบไร่ได้ ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่า

(1) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์ หรืออำนวยความสะดวกทำประโยชน์ในที่ดินนั้น

ด้วยตนเอง และ

(2) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคง และมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

2.ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 เกินห้าสิบไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งอนุมัติ

ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 ไม่เกินห้าสิบไร่ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ ในกรณีเช่นนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วตามกฎหมายที่ตรา พ.ศ.2497⁽⁴⁾ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่

ประเภทที่สาม

ผู้ครอบครองที่ดินของรัฐโดยผลการภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ราษฎรจะเข้าไปครอบครองที่ดินของรัฐได้ต่อเมื่อได้ขออนุญาตเข้าจับจองที่ดินต่อทางราชการ หรือรัฐจัดที่ดินผืนใหญ่ให้แก่ราษฎร ถ้าราษฎรเข้าไปครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ได้รับอนุญาต จะมีความผิดตามมาตรา 108 และมาตรา 108 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 แต่ก็ยังมีราษฎรเป็นจำนวนมากที่ได้เข้าไปครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือที่เรียกว่าเข้าไปครอบครองโดยผลการ อาจจะเป็นเพราะความยากจน หรืออาจจะไม่ทราบว่ามีกฎหมายได้บัญญัติห้ามไว้ ดังนั้นกฎหมายที่ดินจึงอนุญาตให้บุคคลประเภทนี้มีสิทธิได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้ปฏิบัติตามที่กฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้ เนื่องจากบุคคลประเภทนี้เป็นผู้ครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น การที่จะได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กฎหมายที่ดินจึงได้วางหลักเกณฑ์ไว้เข้มงวดกว่าบุคคลประเภทอื่นๆ

การที่บุคคลประเภทนี้ จะมีสิทธิได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากทางราชการได้นั้น จะต้องมีการประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในราชกิจจานุเบกษา กำหนดจังหวัดและปีที่จะมีการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์

(4) กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2497) ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)

การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดเกินกว่า 50 ไร่ได้นั้น จะต้องพิจารณาตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

1. ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายใดเกินห้าสิบไร่ ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่า

(1) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์หรืออำนวยการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ

(2) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคง และมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

2. ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 เกินห้าสิบไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งอนุมัติ

ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 ไม่เกินห้าสิบไร่ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ ในกรณีเช่นนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่

ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐโดยพลการภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จะได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ต่อเมื่อได้มีประกาศของทางราชการที่จะให้มีการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อที่จะออกโฉนดที่ดินหรือเดินพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 วรรคหนึ่งและวรรคสอง และบุคคลดังกล่าวได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจรังวัดตามมาตรา 58 วรรคสามแล้ว ถ้าไม่ได้มานำหรือส่งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการเดินสำรวจรังวัดตามมาตรา 58 วรรคสาม ก็จะไม่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และจะไม่มีโอกาสได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อีกเลย

เนื่องจากบุคคลผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยที่ไม่มีหลักฐานใดๆจากทางราชการ ตามกฎหมายถือว่าเป็นผู้ที่ครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ถึงแม้ว่ารัฐจะช่วยให้บุคคลดังกล่าวนี้ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้เป็นหลักฐานสำหรับที่ดินและจะต้องถูกจำกัดเนื้อที่ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 ทวิวรรคสี่แล้ว ประมวลกฎหมายที่ดินยังได้บัญญัติในเรื่องการห้ามโอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับมานั้นอีกด้วย ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 58 ทวิวรรคห้าและวรรคหก ซึ่งบัญญัติว่า "ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (3) ผู้ได้มาซึ่ง

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการ
บังคับคดี"

จุดประสงค์ในการที่ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติห้ามโอนที่ดินไว้ ก็เพราะ
ทางราชการไม่ต้องการให้บุคคลดังกล่าวนี้โอนที่ดินนั้นไปให้แก่ผู้อื่นในทันทีที่ได้รับโฉนด
ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพราะถ้าอนุญาตให้โอนกันได้ บุคคลเหล่านี้
อาจจะไปทำการบุกรุกที่ดินของรัฐต่อไปอีก ซึ่งจะเป็นปัญหาที่ไม่มีที่สิ้นสุด

ก่อนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือแจกโฉนดที่ดิน ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินแล้วแต่กรณี ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์หรือแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนด 30 วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย
ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่
ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขต
เทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

ตัวอย่าง

การประกาศการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศตามมาตรา 58 ตี และการประกาศการออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลตามมาตรา 58

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดท้องที่และวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน
ที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ
(น.ส.3 ก) ปีงบประมาณ พ.ศ.2540

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 58 ตี วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นสมควรให้มีการออกโฉนดที่ดิน สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.3 ก) ปีงบประมาณ พ.ศ.2540 ในท้องที่จังหวัดต่างๆ ดังนี้

- 1.จังหวัดขอนแก่น
- 2.จังหวัดชัยภูมิ
- 3.จังหวัดเพชรบูรณ์
- 4.จังหวัดกำแพงเพชร
- 5.จังหวัดพิจิตร
- 6.จังหวัดสุพรรณบุรี
- 7.จังหวัดพิษณุโลก
- 8.จังหวัดอุตรดิตถ์
- 9.จังหวัดมหาสารคาม

ทั้งนี้ ให้เริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ 18 พฤศจิกายน 2539 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ.2539

อนุสรณ์ วงศ์วรรณ

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 58 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นสมควรประกาศกำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ปีงบประมาณ พ.ศ.2540 ดังนี้

- 1.จังหวัดกาฬสินธุ์
- 2.จังหวัดมหาสารคาม
- 3.จังหวัดร้อยเอ็ด
- 4.จังหวัดขอนแก่น
- 5.จังหวัดชัยภูมิ
- 6.จังหวัดนครพนม
- 7.จังหวัดสกลนคร
- 8.จังหวัดเพชรบูรณ์
- 9.จังหวัดกำแพงเพชร
- 10.จังหวัดพิจิตร
- 11.จังหวัดพิษณุโลก
- 12.จังหวัดสุโขทัย
- 13.จังหวัดอุตรดิตถ์
- 14.จังหวัดเลย
- 15.จังหวัดสุพรรณบุรี
- 16.จังหวัดตรัง
- 17.จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ทั้งนี้ เขตท้องที่ดังกล่าวไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

ประกาศ ณ วันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ.2539

อนุสรณ์ วงศ์วรรณ

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

2.การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไว้ในมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายเป็นกรณีที่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน (เจ้าของที่ดิน) ได้มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ตนเป็นการเฉพาะราย โดยผู้ที่ยื่นคำขอจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าพาหนะเดินทางของพนักงานเจ้าหน้าที่ ค่าเบี้ยเลี้ยง เป็นต้น

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พอจะแยกพิจารณาได้ดังนี้

(1) การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59

มาตรา 59 "ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา 58 แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายควมรวมถึง ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย"

พิจารณาตามมาตรา 59 แล้ว จะเห็นว่า ผู้ที่มีสิทธิจะมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายได้นั้น จะต้องเป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ จะต้องเป็นผู้ที่มีเอกสารสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งที่ทางราชการออกให้ เช่น เป็นผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มีใบจอง ใบเหี้ยบบ่่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ เป็นต้น

บุคคลที่มีสิทธิครอบครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินอาจจะมายื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เป็นการเฉพาะราย เพราะเหตุว่า

1.บริเวณที่ดินที่ตนเองได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่นั้น ยังไม่ได้มีการประกาศของทางราชการที่จะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลตามมาตรา 58 ของประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ตนเองมีความประสงค์จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ

2.บริเวณที่ดินที่ตนเองได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่นั้น ได้มีการประกาศของทางราชการที่จะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลตามมาตรา 58 ของประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แต่ในขณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจรังวัด ผู้มีสิทธิครอบครองไม่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการสำรวจรังวัดตามมาตรา 58 วรรคสาม จึงทำให้ไม่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่เนื่องจากเป็นผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐโดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น บุคคลดังกล่าวจึงสามารถมายื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อทางราชการเป็นการเฉพาะรายในภายหลังได้

ในการยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายนั้น ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินจะต้องยื่นหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินของตน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ใบจอง ใบเหี้ยบบ่่า เป็นต้น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรแล้ว ก็จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้วแต่กรณี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด

ผู้ที่มีสิทธิมายื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 ได้นั้น กฎหมายที่ดินยังบัญญัติให้สิทธิแก่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) อีกด้วย ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 59 วรรคสอง

ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ยกการดังกล่าวมาจัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย

(2) การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 ทวิ

มาตรา 59 ทวิ "ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตริ ถ้ามีความจำเป็นจะขอลอกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย"

บุคคลที่จะมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 ทวินั้น คือ ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 (ผู้ซึ่งตกค้างแจ้งการครอบครองตามมาตรา 5) หรืออาจจะเรียกว่า เป็นผู้ครอบครองที่ดินของรัฐโดยพลการก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และยังให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคล

ผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี หมายความว่า ในตอนที่มีการประกาศเริ่มต้นของการเดินสำรวจวัดของผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา 58 วรรคสอง ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ถ้าประสงค์จะได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องไปแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลา 30 วันตามมาตรา 27 ตรี นับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา 58 วรรคสอง แต่ปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวไม่ได้มาแจ้งการครอบครองภายในเวลาที่กำหนด และเมื่อถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจวัด บุคคลดังกล่าวก็ไม่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจวัดที่ดิน กฎหมายที่ดินถือว่า เป็นผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี เมื่อผู้นั้นไม่สนใจที่จะได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ไม่ควรให้สิทธิแก่บุคคลนั้นอีกต่อไป เป็นการตัดสิทธิหมดโอกาสเลยทีเดียว แต่ถ้าบุคคลดังกล่าวได้มาแจ้งการครอบครองภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา 58 วรรคสอง แต่ไม่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจวัดตามมาตรา 58 วรรคสาม จึงไม่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยการออกทั้งตำบล แต่ก็ยังมีสิทธิที่จะมายื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 ทวิได้ เพราะถือว่าเป็นผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรีแล้ว

ถ้าเป็นกรณีที่มีการประกาศของทางราชการที่จะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลตามมาตรา 58 วรรคหนึ่งและวรรคสองครอบคลุมที่ดินของผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐโดยผลการก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและผู้นั้นไม่ได้มาแจ้งการครอบครองภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา 58 วรรคสองตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 27 ตรี แต่มีความประสงค์ที่จะรอนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจวัด

ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐโดยพลการก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ อาจจะมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 ทวิได้อีกกรณีหนึ่ง คือ กรณีที่ทางราชการยังไม่ได้มีการประกาศที่จะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลตามมาตรา 58 ซึ่งกรณีนี้จะถือว่าผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐโดยพลการก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เป็นผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรีไม่ได้

การที่จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 ทวิได้นั้นจะต้องมีความจำเป็น ซึ่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ได้วางหลักเกณฑ์การพิจารณาไว้ดังนี้

1. ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

2. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

3. มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

การที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคลตามมาตรา 59 ทวินั้น จะออกให้ได้ไม่เกิน 50 ไร่ ถ้าเกิน 50 ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย

การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดเกินกว่า 50 ไร่ได้นั้น จะต้องพิจารณาตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

(5) คณะนิติกร กรมที่ดิน, "ปัญหา 108 กฎหมายที่ดิน", พ.ศ.2531, หน้า 68

1. ผู้ว่าราชการจังหวัดจะอนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายใดเกินห้าสิบไร่ได้ ต่อเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายได้ตรวจสอบการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่า

(1) ผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์ หรืออำนวยความสะดวกทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง และ

(2) สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นหลักฐานมั่นคง และมีผลผลิตอันเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

2. ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 เกินห้าสิบไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งอนุมัติ

ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำประโยชน์ต้องด้วยหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 ไม่เกินห้าสิบไร่ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งไม่อนุมัติ ในกรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่

การที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ นั้น จะต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบที่ชายตลิ่ง

(2) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา 9 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(3) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา 10 และมาตรา 11 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(4) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 20 (3) และ (4) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2526 หรือกฎหมายอื่น

(5) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

2. ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

3. ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินซึ่งต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ 1 และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ 2 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

4. ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ

5.เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 4 แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ 2 ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามข้อ 3⁽⁶⁾

(6) กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)

ในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบล ตามมาตรา 58 และการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการ เฉพาะรายตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวน พยานหลักฐานต่างๆ ถ้าเข้าหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ให้ได้ ก็จะดำเนินการต่อไป แต่ในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ทวิ มาตรา 58 ตริ (การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก) และมาตรา 59 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการ ภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลง ผู้มีสิทธิในที่ดิน จะต้องยกการดังกล่าวมาจัด แจ่งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย⁽⁷⁾

ก่อนการแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องมีการ ประกาศเป็นเวลา 30 วันเพื่อให้ผู้ขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และ ประชาชนทั่วไปได้ทราบ ในกรณีที่มีผู้มาโต้แย้งสิทธิ ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงาน เจ้าหน้าที่แล้วแต่กรณี เรียกคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบ เมื่อคู่กรณีตกลงกัน อย่างไม่ให้ดำเนินการไปตามนั้น แต่ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงาน เจ้าหน้าที่แล้วแต่กรณีมีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วแต่กรณีส่งประการใดแล้ว ต้อง แจ่งเป็นหนังสือไปยังคู่กรณีเพื่อให้ทราบ ถ้าคู่กรณีพอใจคำสั่งนั้น เจ้าพนักงานที่ดินหรือ พนักงานเจ้าหน้าที่แล้วแต่กรณีก็จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ ไป แต่ถ้าคู่กรณีฝ่ายใดไม่พอใจในคำสั่งนั้นก็ให้ไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ถ้าไม่ไปฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงาน เจ้าหน้าที่แล้วแต่กรณีก็จะดำเนินการต่อไปตามที่สั่งไว้แล้ว แต่ถ้ามีการฟ้องร้องต่อศาล ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วแต่กรณีจะรอ เรื่องไว้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุด เมื่อศาลสั่งอย่างไรจึงดำเนินการ ต่อไปตามที่ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุด⁽⁸⁾

(7) มาตรา 59 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(8) มาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ทวิ และมาตรา 59 กฎหมายที่ดินให้ถือว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หลักฐานการแจ้งการครอบครอง ใบจอง เป็นต้น เป็นอันยกเลิก และเจ้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว จะต้องส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณี สูญหาย⁽⁹⁾ ส่วนการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก ตามมาตรา 58 ตรินั้น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวก็ถูกยกเลิก เช่นกัน ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 58 ตรีวรรคท้าย

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ใบไต่สวนหรือ ใบจอง

ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้มีบัญญัติไว้ในมาตรา 63 และมาตรา 64 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

มาตรา 63 "โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้

เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบไต่สวน ให้ นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม"

มาตรา 64 "ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำ ขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้"

(9) มาตรา 59 เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ในกรณีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเป็นอันตรายทั้งฉบับหรือสูญหาย เจ้าของที่ดินจะต้องไปแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอให้ออกใบแทนให้ ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

1.ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนดให้ออกใบแทนไปตามคำขอ

2.ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความในข้อ 1 มาใช้บังคับ

3.ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 หรือข้อ 2 แล้วแต่กรณี

4.ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใดๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้วแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือ โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ 3 แต่ไม่ต้องสอบสวน

5. ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแต่ไม่ได้ โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ 4 แต่ไม่ต้องสอบสวน

6. ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ 4 แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาตามข้อ 3 ข้อ 4 ข้อ 5 และข้อ 6 ให้ถือว่าโฉนด ที่ดินสูญหาย

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาคนปัจจุบันหรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและ ประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ให้มีคำว่า "ใบแทน" ด้วย หมึกสีแดงไว้ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน ในสารบัญญัตินี้ให้ระบุนั้น เดือน ปี ที่ออก โฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดง ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดง และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราใต้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราไว้วัน เดือน ปีที่ออกโฉนดที่ดิน ฉบับเดิม

ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญญัตินี้ให้มีคำว่า "ได้ออก ใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว" และวัน เดือน ปีที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อกำกับไว้⁽¹⁰⁾

เมื่อออกใบแทนโฉนดที่ดินไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาล จะสั่งเป็นอย่างอื่น ถ้าเป็นโฉนดที่ดินชำรุด เจ้าพนักงานที่ดินจะเรียกฉบับที่ชำรุดมา ทำลายเสีย ถ้าโฉนดที่ดินสูญหาย ก็ถือว่าโฉนดที่ดินเดิมยกเลิก

(10) กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)

ใบแทนนี้ไม่ใช่สำเนา เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่ทำสำเนาโฉนดที่ดินให้แก่เอกชน เป็นอันขาด

การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน และใบจอง ให้นำวิธีดำเนินการในการออกใบแทนโฉนดที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าเป็นกรณีที่โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือใบจองฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วแต่กรณีมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือใบจองฉบับเจ้าของที่ดินมาพิจารณา แล้วสร้างโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือใบจองขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้

การเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ได้มีบัญญัติไว้ในมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

เมื่อความปรากฏว่า

- 1.ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือ
- 2.ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือ
- 3.ได้จดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กฎหมายที่ดินบัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ

ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข อธิปไตยกรรมที่ดินหรือรองอธิปไตยกรรมที่ดิน ซึ่งอธิปไตยกรรมที่ดินมอบหมายจะแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง ดังนี้

(1) กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรม ที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรเป็นประธาน ผู้ว่าราชการ กรุงเทพมหานครหรือผู้แทน ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วน ราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควรเป็นกรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไป ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเป็น กรรมการและเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี มอบหมายเห็นสมควรเป็นประธาน นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่ง อำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่ง ที่ดินนั้นตั้งอยู่หรือผู้แทน และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควรเป็น กรรมการ และข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อกับ ค่ายก๊วย หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้ เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมป่าไม้ เป็นกรรมการด้วย

(2) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจด แจกเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดิน ที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรเป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็น ข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครสาขาอีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดี มอบหมายเห็นสมควรเป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไป ในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกสองคน โดยให้กรรมการ คนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่าได้มี การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติ กรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ นั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่คณะกรรมการสอบสวนต้อง แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ ให้กระทำเป็นหนังสือ

ในการสอบสวน คณะกรรมการดังกล่าวมีอำนาจที่จะเรียกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่น ที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณาได้ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสีย ได้ทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ในกรณีคณะกรรมการสอบสวนไม่อาจเรียกเอกสารมาได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ใน สำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายด้วย

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือ โดยส่งทาง ไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่ผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ใน สารบบที่ดินแปลงนั้น

ในกรณีที่ไม้อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้คณะกรรมการดังกล่าวแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้น ตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง

เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งเพื่อให้มีโอกาสดำเนินการคัดค้านแล้ว และมีความประสงค์ที่จะคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย นั้นให้ทำหนังสือคัดค้านยื่นต่อประธานคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง โดยให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าไม่ประสงค์ที่จะคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนจะต้องดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จและรายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ภายในกำหนดเวลา 60 วันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน โดยสรุปข้อเท็จจริง และเหตุที่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น รวมทั้งเสนอความเห็นต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายด้วยว่าสมควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับสำนวนการสอบสวน โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนนั้นไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 15 วันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน แต่ถ้าอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติมให้กำหนดประเด็นพร้อมทั้งส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติม

ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จโดยเร็วและให้ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมนั้นไปให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนแล้ว อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย การออกคำสั่งดังกล่าว อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายต้องแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินก็จะดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ในการสอบสวนเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสาร รายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ดำเนินการมาก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 ใช้บังคับ เป็นการสอบสวนตาม มาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

การสอบสวนที่อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัด ให้ผู้ว่า ราชการจังหวัดส่งสำนวนการสอบสวนให้อธิบดีกรมที่ดินภายในกำหนดเวลา 30 วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 ใช้บังคับ เพราะแต่เดิมผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณี สำหรับจังหวัดอื่น ส่วนอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเฉพาะในเขต กรุงเทพมหานครเท่านั้น⁽¹¹⁾

ในกรณีที่มีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด ซึ่ง เป็นการผิดพลาดเล็กน้อยๆที่เขียนหรือพิมพ์โดยพลั้งเผลอเท่านั้น เช่น การเขียนหรือ พิมพ์ตัวอักษรผิด สะกดการันต์ผิด อายุผิด เป็นต้น การผิดพลาดในกรณีนี้ต้องมีหลักฐาน ชัดแจ้งและผู้มีส่วนได้เสียได้ยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจ แก้ไขให้ถูกต้องได้ ในกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นผู้พิจารณาสั่งดำเนินการแก้ไข ซึ่งเป็นการไม่สมควรและ เสียเวลาโดยใช่เหตุ

กรณีที่อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายได้สั่ง เพิกถอนหรือแก้ไขไปแล้ว ถ้ามีผู้ไม่พอใจก็อาจจะไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่ง เป็นอย่างอื่นได้ เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว

(11) ใจความบัญญัติเพิ่มเติม โดยมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 ซึ่งพระราชบัญญัตินี้ตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน พ.ศ.2543, กฎกระทรวง พ.ศ.2544 ลงวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2544

เจ้าพนักงานที่ดินก็จะดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ทันที โดยดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดเป็นระเบียบไว้แล้ว⁽¹²⁾

บรรดาคดีที่เกี่ยวข้องเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ศาลจะต้องแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่⁽¹³⁾

การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า

มาตรา 6 บัญญัติว่า "นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับบุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เกินกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(1) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน

(2) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกัน

ให้ถือว่า เจตนาสละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป"

มาตรานี้ได้บัญญัติแก้ไขขึ้นมาใหม่โดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2515 ใช้บังคับวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2515 หลักเกณฑ์สำคัญของมาตรา 6 นี้ระบุไว้ในเรื่องการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" และหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น ส่วนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญประเภทอื่นๆ ไม่อยู่ในความหมายของมาตรานี้

(12) มาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งถูกยกเลิก โดยมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 และให้ใช้ความดังกล่าวข้างต้นแทน

(13) มาตรา 62 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า มีกำหนดเวลาดังนี้

(1) ถ้าที่ดินนั้นมีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เป็นระยะเวลาเกิน 10 ปีติดต่อกัน

(2) ถ้าที่ดินนั้นมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นระยะเวลาเกิน 5 ปีติดต่อกัน

การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หมายความว่า เจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะถือสิทธิในที่ดินนั้นอีกต่อไป ส่วนการปล่อยให้ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า หมายความว่า เจ้าของที่ดินยังมีความประสงค์จะถือสิทธิในที่ดินนั้นอยู่ต่อไป แต่เจ้าของที่ดินไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น

การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเกินกำหนดเวลาดังที่กล่าว กฎหมายให้ถือว่าเจตนาสละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า โดยอธิบดีกรมที่ดินจะต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ที่ดินนั้นก็จะเป็นของรัฐ เพื่อที่รัฐจะนำที่ดินนั้นมาดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป เช่น นำมาจัดให้ประชาชนตามมาตรา 27 หรือเปิดให้ประชาชนเข้าจับจอง หรือนำไปจัดหาผลประโยชน์อย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้

การโอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

มาตรา 4 ทวิ บัญญัติว่า "นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

มาตรา 4 ทวิบัญญัติขึ้นมาโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2515 การที่บัญญัติขึ้นมา ก็เพื่อที่จะแก้ปัญหาในเรื่องการโอนสิทธิครอบครองโดยการส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ตามมาตรา 4 ทวิบัญญัติถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และการโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น การโอนสิทธิในที่ดินที่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินชนิดอื่นไม่อยู่ในบังคับของมาตรานี้ การโอนตามมาตรา 4 ทวินี้น่าจะหมายถึงการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยทางนิติกรรมหรือโดยประการใดก็ตาม แต่น่าจะยกเว้นกรณีที่เป็นการโอนไปโดยผลแห่งกฎหมาย เช่น การรับมรดก เป็นต้น

การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดินไม่น่าจะเป็นปัญหา เพราะกรรมสิทธิ์เป็นสิ่งที่ถาวรและเด็ดขาดผิดกับสิทธิครอบครอง การที่บุคคลใดจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของบุคคลอื่นจะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ ดังเช่นในกรณีซื้อขายก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ หรือการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

ตามมาตรา 4 ทวิน่าจะมุ่งถึงการโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทั้งนี้เพราะราชฎายังนิยมโอนที่ดินมือเปล่ากันโดยที่ไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการโอนนั้นก็สมบูรณ์ตามมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำให้เกิดปัญหายุ่งยากแก่การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เพราะเมื่อผู้รับโอนที่ดินนั้นมีความจำเป็นจะต้องมาทำธุรกรรมเกี่ยวกับเรื่องที่ดินที่ตนรับโอนมา เช่น ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือขอยกโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำให้ไม่ได้ เพราะหลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่ได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วเป็นชื่อของผู้อื่นไม่ใช่ชื่อของผู้ยื่นคำขอ เป็นต้น ฉะนั้นการที่มาตรา 4 ทวิบัญญัติบังคับให้การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นทางแก้ที่จะให้หลักฐานทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ทางราชการได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วถูกต้องตามความเป็นจริง และเพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ใดอ้างการได้มาโดยการรับมรดกครอบครองตามมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้อีก โดยที่กฎหมายที่ดินเป็นกฎหมายพิเศษ ฉะนั้นเมื่อมาตรา 4 ทวิบัญญัติขึ้นมา

แต่ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่น่าสนใจ คือ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2434/2528 วินิจฉัยว่า "การโอนสิทธิครอบครองเนื่องจากมีการซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ย่อมทำได้โดยสมบูรณ์ด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ข้อ 2) ซึ่งเป็นการกระทำตามแบบของกฎหมายประการหนึ่ง กับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377,1378 อีกประการหนึ่ง ซึ่งไม่ต้องมีแบบ การทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์กันเอง และผู้รับโอนได้เข้าครอบครองยึดถือที่ดินโดยปลูกบ้าน ปลูกต้นไม้ และสร้างยุ้งข้าว ผู้รับโอนจึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยประการหลัง หาจำเป็นต้องทำตามแบบของนิติกรรมไม่และไม่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 115 (มาตรา 152 ในปัจจุบัน)

มาตรา 4 ทวินี้ใช้บังคับเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" และการโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น