

บทที่ 3 เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่สำคัญซึ่งจะนำมาพิจารณา คือ

1. หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1 ออกให้ในกรณีที่ราษฎร ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับได้ไปแจ้ง การครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

มาตรา 5 บัญญัติว่า "ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการ ครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ถ้าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่แจ้งการครอบครองที่ดิน ไม่แจ้ง ภายในระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก ให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาละสิทธิครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัด จะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย⁽¹⁾

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ ประการใด"

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

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ทางราชการต้องการที่จะสำรวจที่ดินที่ราษฎรได้ครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์นั้นมีจำนวนมากน้อยเพียงใด เพื่อประโยชน์ในการที่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรในโอกาสต่อไป ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงได้บัญญัติให้ราษฎรที่ครอบครองที่ดินเมื่อเปล่านั้นมีเพียงสิทธิครอบครอง มีหน้าที่ที่จะต้องมาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้วางหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

1.เป็นผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497

2.ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ซึ่งหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่มีมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับก็คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หมายความว่า ถ้าบุคคลใดครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยไม่มีหนังสือสำคัญชนิดใดชนิดหนึ่งใน 3 ชนิดนี้ ถึงแม้ว่าจะมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอย่างอื่น เช่น ตราจอง ใบเหี้ยบย่ำ เป็นต้น ก็มีหน้าที่ที่จะต้องมาแจ้งการครอบครอง

3.ผู้มีหน้าที่แจ้งการครอบครองจะต้องแจ้งการครอบครองต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่

4.การแจ้งการครอบครองนั้น ต้องแจ้งภายใน 180 วันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ.2498 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายที่ทางราชการจะรับแจ้งการครอบครองตามวรรคแรกของมาตรา 5

ในการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ผู้แจ้งจะต้องมีคำรับรองจากกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน ถ้าที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลก็ต้องมีคำรับรองจากคณะเทศมนตรี ผู้ที่ไปแจ้งการครอบครองควรจะเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นในฐานะเป็นเจ้าของ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของ ในกรณีที่ดินแปลงใดมีเจ้าของครอบครองร่วมกันหลายคน ก็อาจจะมอบหมายให้คนหนึ่งคนใดไปแจ้งการครอบครองแทนก็ได้ แต่ต้องระบุชื่อผู้ครอบครองร่วมไว้ในใบแจ้งการครอบครองให้ชัดเจน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งแล้ว ทั้งได้ไต่สวนเห็นว่า

ข้อความที่แจ้งเป็นความจริง บุคคลนั้นก็จะได้รับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1)

ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน และไม่แจ้งภายใน 180 วัน มาตรา 5 วรรคสองถือว่า บุคคลนั้นเจตนาละสิทธิครอบครองที่ดินนั้น รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่บุคคลผู้นั้นได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองต่อผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อว่าผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย

การแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคแรก คือ ภายใน 180 วัน เป็นระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น ดังนั้น จึงมีผู้ตกค้างไม่มาแจ้งการครอบครองเป็นจำนวนมาก และได้มายื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองต่อผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสองนี้ กระทรวงมหาดไทยจึงได้มีประกาศ เรื่องแจ้งการครอบครองที่ดิน ลงวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 ข้อ 5 โดยได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการไว้ว่า เมื่อพ้นกำหนดเวลาแจ้งการครอบครอง ปรากฏว่าผู้ใดมิได้แจ้ง และมีเหตุผลสมควรอันจะขอผ่อนผันให้รับแจ้งการครอบครอง ให้ยื่นคำร้องต่อนายอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และให้นายอำเภอสอบสวนพยานและหลักฐาน แล้วเสนอความเห็นไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาสั่งการ

ในการสอบสวน จะต้องไปรังวัดตรวจสอบที่ดิน สอบสวนกำนันผู้ใหญ่บ้านผู้ปกครองท้องที่ว่า ผู้ขอผ่อนผันได้ที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ มีหลักฐานอย่างไร เช่น มีใบเสร็จชำระเงินเสียภาษีบำรุงท้องที่หรือไม่ ได้ที่ดินมาอย่างไร มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอย่างไรหรือไม่ พิจารณาจากการทำประโยชน์ว่าได้ทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่อย่างไร มีใครรู้เห็นบ้าง พืชพันธุ์ไม้ที่ปลูกลงในที่ดินมีอายุเท่าไร มีอาณาเขตข้างเคียงเป็นป่าไม้หรือที่ดินอย่างไร เหตุใดจึงไม่แจ้งการครอบครองภายในกำหนด มีเหตุผลอย่างไร มีหลักฐานอ้างอิงหรือไม่ และถ้าเป็นที่ดินอยู่ในบริเวณเขตป่าไม้ต้องให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายป่าไม้ร่วมทำการตรวจสอบด้วย

ผู้ขอผ่อนผันแจ้งการครอบครอง คือ ผู้ที่ได้ครอบครองที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ในกรณีที่ยังไม่ได้แจ้งสิทธิครอบครองภายใน 180 วันได้ถึงแก่กรรมลง ทายาทของผู้มีสิทธิครอบครองก็แจ้งการครอบครองแทนได้ โดยให้ทายาทลงชื่อและหมายเหตุให้ทราบว่าได้ยื่นแบบ ส.ค.1 แทนผู้วายชนม์ และให้ทายาทยื่นเรื่องราวขอรับมรดกใน

คราวเดียวกัน (2)

ต่อมากระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เสนอความเห็นไปยังคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ.2503 ว่า ถ้าปล่อยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจในการส่งผ่อนผันการรับแจ้งการครอบครองได้อยู่ต่อไปแล้ว ก็จะเป็นเหตุให้ป่าไม้ของชาติถูกบุกรุกทำลายเสียหาย เพราะอาจจะเป็นการฉวยโอกาสของบุคคลบางคนเพื่อแอบอ้างสิทธิที่จะมาครอบครอง จึงขอให้ระงับการส่งผ่อนผันรับแจ้งการครอบครอง ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบด้วย และสั่งให้งดการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองตามความในมาตรา 5 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เสียโดยเด็ดขาดทุกกรณีตั้งแต่วันที่ พ.ศ.2503

เมื่อมีมติของคณะรัฐมนตรีให้สั่งงดการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองแล้ว ฝ่ายเจ้าของที่ดินผู้สุจริตที่ยังตกค้างการแจ้งการครอบครองอยู่จริงๆ ก็ได้รับความเดือดร้อน เพราะเหตุว่าการไม่แจ้งการครอบครองนั้นทำให้เจ้าของที่ดินต้องเสียสิทธิในที่ดินตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เจ้าของที่ดินเหล่านี้ก็ได้ร้องเรียนเรื่องนี้มายังกระทรวงมหาดไทย ขอให้กระทรวงมหาดไทยช่วยเหลือเพื่อให้มีการผ่อนผันการแจ้งการครอบครอง กระทรวงมหาดไทยจึงเสนอเรื่องไปยังคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ.2505 ให้ผ่อนผันรับแจ้งการครอบครองได้ในบางกรณีเพื่อแก้ไขความเดือดร้อนของราษฎร ซึ่งเรื่องนี้คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบด้วย กระทรวงมหาดไทยจึงแจ้งให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือที่ 796/2505 ลงวันที่ 12 มกราคม พ.ศ.2505 ว่า บัดนี้คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้มีการผ่อนผันรับแจ้งการครอบครองที่ดินได้ในบางกรณี คือ

1. ที่ดินที่มีผู้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือนำเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลไว้แล้วก่อนวันประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

2. ที่ดินเฉพาะในเขตเทศบาลและสุขาภิบาล สำหรับที่ดินนอกเขตให้รอเรื่องไว้ก่อนจนกว่าคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินจะได้พิจารณาแยกเขตป่าออกจากที่ดินประเภทอื่นๆ แน่แน่นอนแล้ว

(2) สืบ วิเศษโส, "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน", พ.ศ.2513 หน้า 111

3.ที่ดินเฉพาะในเขตที่ถูกทางการเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินเฉพาะในเขตที่จะรับโอนเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการเท่านั้น ส่วนที่ดินนอกเขตเวนคืนหรือรับโอน แม้เจ้าของที่ดินจะอ้างว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันก็ตาม ไม่ควรผ่อนผันแจ้งการครอบครองที่ดินให้

4.ที่ดินในท้องที่จังหวัดพระนคร ธนบุรี ปทุมธานี นนทบุรี อยุธยา อ่างทอง สิงห์บุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และสมุทรสงคราม

ในปี พ.ศ.2513 ได้มีมติคณะรัฐมนตรีเรื่องผ่อนผันรับแจ้งการครอบครองอีกครั้งหนึ่ง เป็นการเปลี่ยนแปลงมติเดิมเมื่อปี พ.ศ.2505 บางประการ เพื่อให้เกิดความสะดวกกับผู้ขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองที่ยังตกค้างอยู่ และเพื่อประโยชน์ในการป้องกันรักษาที่ป่าไม้ของรัฐด้วย กระทรวงมหาดไทยจึงแจ้งให้ทุกจังหวัดทราบ และถือปฏิบัติตามหนังสือที่ มท.0610/ว.144 ลงวันที่ 3 เมษายน พ.ศ.2513 ว่า บัดนี้คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้มีการผ่อนผันรับแจ้งการครอบครองที่ดินได้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ คือ

1.ที่ดินที่มีผู้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดินโดยมีหลักฐานแน่นอนชัดแจ้ง เช่นที่ดินที่มีผู้ยื่นคำร้องขอรับโอนที่ดิน หรือนำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล หรือที่ดินที่มีหลักฐานพึงได้ว่าได้มีการครอบครองตลอดมาก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

2.เหตุที่ไม่แจ้งการครอบครองภายในกำหนด ต้องมีเหตุผลที่สมควรโดยไม่มีเจตนา หรือจงใจฝ่าฝืน

3.ต้องเป็นที่ดินที่ไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือในเขตพื้นที่ที่จะสงวนไว้เป็นป่าถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ.2504 หรือที่สาธารณประโยชน์ หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่มีโครงการสงวนคุ้มครองเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ หรือในบริเวณที่มีโครงการจัดที่ดินผืนใหญ่ ซึ่งในหลักการกรมที่ดินจะพิจารณาจัดแบ่งที่ดินให้อยู่ส่วนหนึ่งแล้ว

4.ภายใต้บังคับข้อ 1 และข้อ 2 สำหรับที่ดินที่ขอผ่อนผันอยู่ในเขตจังหวัดที่คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน ได้พิจารณาแยกเขตป่าไม้ออกจากที่ดินประเภทอื่นๆแน่นอนอยู่แล้ว ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาสั่งผ่อนผันไปได้ตามอำนาจหน้าที่

ถ้าจำนวนเนื้อที่ที่จะขอผ่อนผันเกิน 50 ไร่ ก็ให้ขออนุมัติกรมที่ดินก่อนสั่งการ

ต่อมาในปี พ.ศ.2515 ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2515 ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นอันว่านับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับแล้วก็จะไม่มีการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองที่ดินอีกต่อไป แต่โดยที่ข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครองไว้แล้วก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ใช้บังคับ คือ ก่อนวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ.2515⁽³⁾ และผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่งในเรื่องนั้น อาจจะต้องเสียสิทธิของตนไป ดังนั้นจึงเป็นการจำเป็นที่จะต้องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจพิจารณาในเรื่องการอนุญาตให้มีการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองได้ต่อไป ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวจึงได้บัญญัติมาตรา 27 ทวิขึ้นมาใหม่ เพื่อให้อำนาจผู้ว่าราชการจังหวัดที่จะพิจารณาสั่งการต่อไป ส่วนผลของการพิจารณาจะเป็นประการใดสุดแล้ว แต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะเห็นสมควร คือ อาจจะยอมให้มีการผ่อนผันแจ้งการครอบครองหรือไม่ก็ได้ แต่การพิจารณาในการให้การอนุญาตนั้นใช้เฉพาะผู้ที่ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองก่อนวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ.2515 เท่านั้น

มาตรา 27 ทวิ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน หรือผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครองตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับและผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการให้เสร็จสิ้นโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นที่จะใช้สิทธิตามมาตรา 27 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายนี้"

กำหนดเวลา 180 วันตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 5 วรรคแรกแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 บัดนี้ได้ล่วงเลยมานานแล้ว ในขณะที่ประกาศให้ใช้กฎหมายที่ดินใหม่ๆ การแจ้งการครอบครองนี้เกิดปัญหาอย่างมาก เพราะการแจ้งการ

(3) ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2515 ใช้บังคับวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ.2515

ครอบครองได้กระทำมากรายด้วยกัน ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่มีเวลาตรวจสอบความถูกต้อง และที่ดินบางแปลงก็มีผู้มาแจ้งการครอบครองซ้ำกันหลายราย บางรายก็เอาที่ป่าสงวนหรือที่ดินที่ไม่ใช่ของตนมาแจ้ง เจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้แต่ต้องรับแจ้งไว้ และมอบ ส.ค.1 ให้ไว้เป็นการรับทราบการแจ้งนั้น ถ้าจะให้เจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบอีกก็อาจจะทำให้เกิดระยะเวลา 180 วัน ซึ่งอาจจะทำให้เจ้าของที่ดินต้องเสียสิทธิบางอย่างไป เช่น สิทธิในการขอออกโฉนดที่ดิน ในฐานะที่เป็นผู้มีหลักฐานสำหรับที่ดิน เป็นต้น ฉะนั้นมาตรา 5 วรรคสุดท้าย แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 จึงได้บัญญัติว่า "การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด" หากปรากฏว่าแต่เดิมผู้แจ้งไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ถึงแม้ได้แจ้งการครอบครองและได้รับ ส.ค.1 ก็ไม่ทำให้ผู้นั้นมีสิทธิในที่ดินนั้นขึ้นมาได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1518/2503 การแจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค.1 นั้น ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้แจ้งประการใดเลย เว้นแต่ผู้แจ้งจะได้สิทธิครอบครองอยู่แล้ว โดยชอบด้วยกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1076-1079/2510 ผู้ที่ไม่มีสิทธิในที่ดิน แม้จะได้ไปแจ้งการครอบครอง ได้รับ ส.ค.1 และได้รับ น.ส.3 ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น

รับซื้อที่ดิน น.ส.3 ไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย แต่เมื่อปรากฏว่าผู้มีชื่อใน น.ส.3 ไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น ผู้ซื้อก็ไม่มีความผิด

คำพิพากษาฎีกาที่ 472/2513 ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติว่า ส.ค.1 นั้น เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือถือว่าเหมือนโฉนด การแจ้งเป็นเพียงการแสดงความอย่างหนึ่งว่าผู้แจ้งยังไม่ละสิทธิครอบครองที่ดินที่แจ้งนั้น การแจ้งก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่หรือกรรมสิทธิ์นอกเหนือไปจากสิทธิที่ผู้ครอบครองมีอยู่แต่เดิม⁽⁴⁾

ใบแจ้งการครอบครองนี้มี 2 ตอน มีข้อความอย่างเดียวกัน เมื่อนายอำเภอในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่เซ็นชื่อและประทับตราประจำรอยต่อระหว่างคูฉบับแล้ว จะลงเลขที่รับแจ้ง

(4) เจริญยศ แสนกัณฑ์, รองศาสตราจารย์, "กฎหมายที่ดิน", พ.ศ.2533 หน้า 14-15

การครอบครองพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง เลขที่รับแจ้งนี้ลงตามลำดับวันแจ้งของที่ดิน หมู่บ้านหนึ่งๆ กล่าวคือ ให้เลขที่ของที่ดินแต่ละหมู่บ้าน เสร็จแล้วแจก ส.ค.1 ท่อนที่ 2 ให้ผู้แจ้ง การครอบครองยึดถือไว้ ส่วน ส.ค.1 ท่อนที่ 1 คงเก็บรักษาไว้ที่อำเภอ ใบแจ้งการครอบครอง ที่ดิน (ส.ค.1) ฉบับหนึ่งๆ สำหรับการแจ้งของที่ดินแปลงหนึ่ง ในกรณีที่ดินแปลงหนึ่งมีเจ้าของ หลายคน เจ้าของทั้งหลายจะแจ้งรวมใน ส.ค.1 ฉบับเดียวกันหรือให้ผู้ถือสิทธิคนหนึ่งแจ้งแทน หรือให้บุคคลอื่นแจ้งแทนก็ได้⁽⁵⁾

หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ไม่ใช่เอกสารราชการ เพราะไม่ใช่ เอกสารที่เจ้าพนักงานได้ทำขึ้นหรือรับรองในหน้าที่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 285/2507) และต่อมา ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 890/2508 วินิจฉัยว่า แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) เป็นเอกสาร ที่ผู้ครอบครองที่ดินยื่นต่อพนักงานเพื่อแสดงว่ามีที่ดินอยู่ในความครอบครองของตนก่อนวันใช้ บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่เอกสารที่เจ้าหน้าที่ทำขึ้น การที่เจ้าพนักงานลงเลขรับ ลงชื่อกำกับ และประทับตรา เป็นการแสดงให้เห็นเพียงว่า เอกสารนี้ได้ผ่านเจ้าพนักงานแล้ว เท่านั้น ไม่ทำให้หนังสือแบบแจ้งการครอบครองที่ผู้แจ้งทำกลายเป็นหนังสือที่เจ้าพนักงาน ทำไปได้ และไม่มีข้อความหรือความหมายเป็นการรับรองหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน แต่อย่างใด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยให้แจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค.1 ต่อนายอำเภอท้องที่โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองว่าข้อความถูกต้องตามความจริงนั้น เป็นเพียงประกาศแจ้งให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันใช้บังคับประมวล กฎหมายที่ดินไปแจ้งการครอบครองตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประกาศดังกล่าวแล้ว เท่านั้น และเป็นประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินปฏิบัติ ส่วนหนึ่ง ไม่ใช่เป็นประกาศกำหนดหน้าที่ของกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน การที่กำนันผู้ใหญ่บ้าน เซ็นชื่อรับรองในหนังสือแจ้งการครอบครองเป็นพยาน ไม่ใช่รับรองว่าหนังสือนั้นเป็นเสมือน หนังสือราชการ หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) จึงไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสาร ราชการ⁽⁶⁾

(5) เรื่องยศ แสนภักดี, อ้างแล้ว หน้า 11

(6) เรื่องยศ แสนภักดี, อ้างแล้ว หน้า 15

ที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือ ส.ค.1 นี้ จะทำการโอนทางทะเบียนไม่ได้ เพราะมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้" ซึ่งก็หมายความว่าที่ดินมือเปล่าทุกประเภทถ้ายังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะทำการโอนไปยังผู้อื่นทางทะเบียนไม่ได้ แต่อาจจะทำการโอนให้แก่กันโดยการส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ได้ แต่ผู้โอนจะต้องมีสิทธิครอบครอง ผู้รับโอนจึงจะได้สิทธิครอบครองด้วย

ถึงแม้ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) จะทำการจดทะเบียนโอนให้แก่กันไม่ได้ตามมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ก็ตาม แต่ก็ยังมีข้อยกเว้นที่ว่า อาจจะทำกรจดทะเบียนโอนโดยทางมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมได้

2. ใบจอง หรือ น.ส.2 ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้ความหมายว่าเป็น หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ซึ่งรัฐออกให้แก่บุคคลผู้ประสงค์จะได้ที่ดินของรัฐเป็นของตน โดยบุคคลผู้นั้นได้เสนอความต้องการของตนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรก็จะอนุญาตให้เข้าครอบครองที่ดิน และออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐาน การออกใบจองมีได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 การจัดที่ดินของรัฐให้แก่ประชาชน เรียกว่า "การจัดที่ดินผืนใหญ่" ซึ่งเป็นการจัดที่ดินที่มีเนื้อที่ติดต่อกันเกินกว่า 1,000 ไร่ ตามมาตรา 27 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน⁽⁷⁾

การจัดที่ดินของรัฐให้แก่ประชาชนนั้น กฎหมายที่ดินได้กำหนดให้มีการตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ" ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน และมีรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ปลัด

(7) คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน พ.ศ.2525 ให้ระงับโครงการจัดที่ดินผืนใหญ่ของกรมที่ดิน แต่กรมที่ดินมีแผนดำเนินงานจัดที่ดินเพื่อสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลจำนวน 4 โครงการด้วยกัน คือ
1.โครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ 2.โครงการพัฒนาเพื่อความมั่นคง (พัฒนาพื้นที่เป้าหมาย)
3.โครงการหมู่บ้านป้องกันตนเองชายแดน และ 4.โครงการทับทิมสยาม

กระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงกลาโหม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมประชา
สงเคราะห์ อธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ อธิบดีกรมทางหลวง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรม
พัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมทรัพยากรธรณี อธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร อธิบดีกรมป่าไม้ อธิบดี
กรมธนารักษ์ ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เลขาธิการ
คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการสำนักงานเร่งรัดพัฒนา
ชนบท เป็นกรรมการ และยังมีคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งอีกไม่เกิน 7
คน โดยมีอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขาธิการ⁽⁸⁾

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดำรงตำแหน่งมีกำหนด 4 ปี กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่พ้นจาก
ตำแหน่ง คณะรัฐมนตรีจะแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอีกก็ได้⁽⁹⁾ นอกจากกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
จะพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้ว อาจจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ต้องจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษ หรือ
ความผิดที่มีโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(4) คณะรัฐมนตรีให้ออกจากตำแหน่ง

เมื่อมีการพ้นจากตำแหน่งใน 4 กรณีนี้ ให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิ
เป็นกรรมการแทน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งเข้าแทนนี้ย่อมอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนด
เวลาของผู้ซึ่งตนแทน⁽¹⁰⁾

การประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงเป็นองค์
ประชุม⁽¹¹⁾ ในเมื่อประธานไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการเลือกตั้งกันขึ้นเองเป็นประธาน⁽¹²⁾

(8) มาตรา 14 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497.

(9) มาตรา 15 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497.

(10) มาตรา 16 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497.

(11) มาตรา 17 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497.

(12) มาตรา 18 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497.

การลงมติวินิจฉัยข้อปรักันนั้น ให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นประมาณ กรรมการคนหนึ่ง ย่อมมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้ามีจำนวนเสียงลงคะแนนเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุม ออกเสียงเพิ่มขึ้นได้อีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด⁽¹³⁾

คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) วางนโยบายจัดที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและหาเลี้ยงชีพ ตามควรแก่สภาพ
- (2) วางแผนการถือครองที่ดิน
- (3) สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน
- (4) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง เพื่อให้ประชาชน ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- (5) อนุมัติโครงการการจัดที่ดินของทบวงการเมือง
- (6) ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้และกฎหมายอื่น
- (7) ปฏิบัติการเกี่ยวกับที่ดินตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย
- (8) มอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่อย่างใด อย่างหนึ่งในมาตรานี้แทนคณะกรรมการได้ตามที่เห็นสมควร
- (9) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น
- (10) วางระเบียบ หรือข้อบังคับ กำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดิน เพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายนี้

ระเบียบหรือข้อบังคับที่เกี่ยวกับประชาชน ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา⁽¹⁴⁾

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะดำเนินการตามมติของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และมีอำนาจมอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวกับการจัดที่ดินได้ และถ้าสามารถทำได้ ให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องปฏิบัติการให้เป็นไปตามที่ได้

(13) มาตรา 19 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497.

(14) มาตรา 20 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497.

รับมอบอำนาจไปนั้นโดยไม่ชักช้า และให้เจ้าพนักงานของทบวงการเมืองเช่นว่านั้น มีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน ในการมอบอำนาจให้ทบวงการเมืองดำเนินการ รัฐมนตรีจะให้ทบวงการเมืองเช่นว่านั้นเบิกเงินในงบประมาณของกรมที่ดิน ไปใช้จ่ายตามรายการในงบประมาณแทนกรมที่ดินก็ได้⁽¹⁵⁾

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีมอบหมายมีอำนาจดังต่อไปนี้

(1) มีหนังสือเรียกบุคคลใดๆ มาชี้แจงข้อเท็จจริง หรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ

(2) เข้าไปยังสถานที่หรือที่ดินของทบวงการเมือง องค์การของรัฐหรือเอกชน เพื่อตรวจสอบเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้มีอำนาจสอบสวนข้อเท็จจริง เรียกเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่ในสถานที่หรือที่ดินเช่นว่านั้นมาตรวจพิจารณาได้ตามความจำเป็น ในการนี้บุคคลเช่นว่านั้นต้องให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควร⁽¹⁶⁾

นอกจากที่ดินที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐนำไปจัดตามกฎหมายอื่นแล้ว อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐให้ราษฎรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพได้ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด ซึ่งให้รวมถึงรายการดังต่อไปนี้ คือ

- (1) จำนวนที่ดินที่จะแบ่งให้ครอบครัว
- (2) หลักเกณฑ์สอบสวนคัดเลือกผู้เข้าครอบครอง
- (3) วิธีที่ผู้เข้าครอบครองพึงปฏิบัติ
- (4) หลักเกณฑ์การขดใช้ทุนที่ได้ลงไปในพื้นที่นั้น และการเรียกค่าธรรมเนียมบางอย่าง

(15) มาตรา 21 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(16) มาตรา 22 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(5) กิจการที่จำเป็นสำหรับการจัดแบ่งที่ดิน

ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา⁽¹⁷⁾

ที่ดินที่จะนำมาจัดให้ประชาชนอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ จะต้องเป็น ที่ดินของรัฐซึ่งอยู่ในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดิน อันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือมีใช้ที่สงวนหวงห้าม หรือมีใช้ที่เขา ที่ภูเขา

(2) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรเคยใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่ปรากฏว่าราษฎรมิได้ใช้ประโยชน์ต่อไปแล้ว หรือรัฐหาที่ดินอื่นให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันแทน และได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่สาธารณประโยชน์นั้นแล้ว

(3) ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ หรือทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าจนตกเป็นของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน⁽¹⁸⁾

ก่อนที่จะมีการจัดที่ดิน คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติจะจัดให้มีการสำรวจที่ดินก็ได้ ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์ในการจัดที่ดินแล้ว ยังรวมถึงการจัดให้มีการสำรวจเพื่อทราบความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินอีกด้วย เพราะการสำรวจที่ดินก็เพื่อต้องการทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่จะนำมาจัดให้แก่ราษฎรว่า ที่ดินดังกล่าวนั้นมีราษฎรครอบครองอยู่หรือไม่ ถ้ามีราษฎรครอบครองอยู่ การครอบครองนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือมีสิทธิครอบครองหรือไม่ นอกจากนี้ การสำรวจที่ดินยังถือว่าเป็นเรื่องสำคัญในการที่จะวางแผนหรือกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการจัดที่ดิน การใช้ที่ดิน การพัฒนาที่ดิน จึงจำเป็นจะต้องมีการสำรวจที่ดินเสียก่อน เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและแน่นอน

เมื่อคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเห็นสมควรจะให้มีการสำรวจที่ดินในท้องที่ใด ก็จะได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และปิดประกาศนั้นไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอและที่บ้านกำนันใน

(17) มาตรา 27 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(18) ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ.2498

ตำบลที่อยู่ในเขตสำรวจพร้อมทั้งให้มีแผนที่ประเมินเขตที่ดินที่กำหนดให้เป็นเขตสำรวจที่ดิน
แนบท้ายประกาศนั้นด้วย เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบ⁽¹⁹⁾

เมื่อมีการประกาศเขตสำรวจที่ดินของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแล้ว ผู้มีสิทธิ
ในที่ดิน หรือผู้ที่ครอบครองที่ดินที่อยู่ในเขตประกาศสำรวจที่ดินดังกล่าว มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในระยะเวลาที่ผู้ว่าราชการ
จังหวัดประกาศกำหนด ในการแจ้งนั้นให้แจ้งรายการต่างๆดังนี้ ใครเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินหรือ
ครอบครองที่ดิน มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ ที่ดินตั้งอยู่ที่ไหน (ตำบล อำเภอ จังหวัด)
เนื้อที่เท่าไร ใช้เพื่อประโยชน์อะไร เป็นต้น โดยแจ้งรายการดังกล่าวและลงลายมือชื่อไว้เป็น
สำคัญตามแบบบัญชีแจ้งการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินในเขตสำรวจที่ดินต่อ
นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทน
ในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ในการแจ้งนั้น ผู้แจ้งต้องนำหลักฐานการมีสิทธิในที่ดินหรือ
การครอบครองที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ เป็นต้น ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้งด้วย

ในกรณีที่บุคคลหลายคนมีสิทธิในที่ดินหรือครอบครองที่ดินแปลงเดียวกัน จะให้
คนใดคนหนึ่งเป็นผู้แจ้งแทนกันก็ได้ โดยระบุชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดิน
ร่วมกันนั้นไว้ในแบบบัญชีแจ้งการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินในเขตสำรวจที่ดิน
ในท้องที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดิน

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดให้บุคคลอื่นเป็นผู้แจ้งแทน ต้องมี
คำรับรองของเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ ซึ่งได้แก่ กำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน หรือพยาน
อย่างน้อยหนึ่งคนรับรองว่า บุคคลอื่นนั้นเป็นผู้แจ้งแทนจริง

(2) นำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปชี้เขตที่ดินซึ่งตนมีสิทธิหรือครอบครองอยู่ หรือจะมอบหมาย
ให้บุคคลอื่นนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปชี้เขตที่ดินแทนก็ได้ ในเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจาก
พนักงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร

(19) มาตรา 25 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(3) ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่เป็นอย่างจริง ในกรณีที่ได้ให้บุคคลอื่นนำชื่อเขตที่ดิน ก็ให้บุคคลซึ่งนำชื่อเขตที่ดินเป็นผู้ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินแทน⁽²⁰⁾

ซึ่งหน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติไว้นี้ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ในเขตสำรวจที่ดินฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท⁽²¹⁾

ในการจัดที่ดินให้ราษฎรอยู่อาศัย หรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพให้เป็นไปตามโครงการที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนด และให้กรมพัฒนาที่ดินดำเนินการสำรวจดิน การวินิจฉัยคุณภาพของดิน จำแนกสมรรถนะที่ดินและวางแผนการใช้ที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการก่อนที่จะดำเนินโครงการจัดที่ดินให้ประชาชน โดยปกติให้จัดแบ่งที่ดินให้แก่ครอบครัวตามสมควรแก่สภาพ เช่น ที่อยู่อาศัยแปลงละ 1 ไร่ เกษตรกรรมประมาณครอบครัวละ 20 ไร่ เป็นต้น

ก่อนที่จะจัดที่ดินให้ประชาชนอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินตามโครงการของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ หรืออธิบดีกรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินตามมาตรา 27 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี⁽²²⁾ ประกาศกำหนดเขตและที่ตั้งของที่ดินที่จะจัดให้ประชาชนอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ ตลอดจนวิธีการรับบุคคลเข้าอยู่อาศัยให้ประชาชนทราบ โดยประกาศให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ 1 ฉบับ ที่บ้านกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน 1 ฉบับ และในที่ดินที่จัด 1 ฉบับ หากเป็นการสมควรจะประกาศโดยวิธีอื่นด้วยก็ได้ โดยประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้ามีกำหนดไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือน เพื่อให้ประชาชนผู้ประสงค์จะเข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดินที่จัดไว้ ได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินนั้น ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ

เมื่อครบกำหนดประกาศรับบุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพแล้ว เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินจะแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง มีจำนวนไม่น้อยกว่าสามนาย

(20) มาตรา 26 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(21) มาตรา 107 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(22) เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน ได้แก่ กรมที่ดิน ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือนายอำเภอ

เรียกว่า "คณะกรรมการคัดเลือกบุคคล"⁽²³⁾ ทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกบุคคลตามหลักเกณฑ์
แห่งระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน

บุคคลที่จะจัดให้เข้าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพจะต้องเป็นบุคคล
ธรรมดา ซึ่งมีคุณสมบัติและอยู่ในลักษณะข้อกำหนดโดยครบถ้วนดังนี้ คือ

1. มีสัญชาติไทย
2. บรรลุนิติภาวะแล้ว หรือเป็นหัวหน้าครอบครัว
3. มีร่างกายสมบูรณ์ ไม่ทุพพลภาพ หรือไร้ความสามารถ หรือมีสติพินเพื่อน
ไม่สมประกอบ หรือเป็นโรคติดต่ออันน่ารังเกียจ เว้นแต่จะเป็นหัวหน้าครอบครัวที่อยู่
ในลักษณะมีความจำเป็น ซึ่งทางราชการพิจารณาเห็นสมควรยกเว้น
4. มีความซื่อสัตย์ซึ้งในการประกอบอาชีพ
5. มีความประพฤติดี ไม่เป็นคนเสเพลหรืออันธพาล
6. มีความสามารถประกอบการอาชีพเกี่ยวกับที่ดินที่จัดให้ได้
7. ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีอยู่แล้วแต่เป็นจำนวนน้อยไม่พอเลี้ยงชีพ
8. ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดที่ดิน
แห่งชาติกำหนด

เมื่อคณะกรรมการคัดเลือกบุคคลได้คัดเลือกได้บุคคลตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้
แล้ว ก็จะจัดให้บุคคลเหล่านั้นได้เข้าไปอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดิน
แปลงที่บุคคลเหล่านั้นประสงค์ แต่ถ้ามีบุคคลหลายคนประสงค์ที่ดินแปลงเดียวกัน ก็ให้ใช้วิธี
จับสลาก เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ต่อความมั่นคงและความปลอดภัย
ของประเทศชาติ คณะกรรมการคัดเลือกบุคคลอาจจะพิจารณาคัดเลือกบุคคลให้อยู่ในที่ดิน

(23) คณะกรรมการคัดเลือกบุคคล ประกอบด้วย

- | | |
|---|---------------------|
| 1. ปลัดจังหวัด | เป็นประธานกรรมการ |
| 2. ผู้ตรวจราชการสำนักนายกรัฐมนตรี (ประจำเขต) หรือผู้แทน | กรรมการ |
| 3. ผู้แทนสำนักงานกลางช่วยเหลือเกษตรกรและผู้ยากจน (สชก) | กรรมการ |
| 4. ผู้แทนกรมที่ดิน | กรรมการ |
| 5. ผู้แทนสภาจังหวัดซึ่งเป็นสมาชิกสภาจังหวัด | กรรมการ |
| 6. นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ | กรรมการ |
| 7. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด | กรรมการและเลขานุการ |

ตามที่เห็นสมควรก็ได้ แต่ถ้าในกรณีที่ที่ดินที่จะจัดให้เช่าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพไม่พอกับจำนวนบุคคลซึ่งคณะกรรมการคัดเลือกบุคคลได้คัดเลือกไว้แล้ว ให้คณะกรรมการคัดเลือกบุคคลพิจารณาคัดเลือกอีกชั้นหนึ่ง โดยถือหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ให้พิจารณาให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่นั้นได้เช่าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพก่อน เมื่อมีที่ดินเหลืออยู่จึงจัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่อื่นต่อไป

2. ถ้าที่ดินที่จะจัดแบ่งมีน้อย ไม่พอแก่การจัดแบ่งให้ทั่วถึงอีก ก็ให้คณะกรรมการคัดเลือกบุคคลจัดให้มีการจับสลาก เพื่อให้ได้จำนวนบุคคลพอดีกับจำนวนที่ดินที่จะแบ่ง

ส่วนบุคคลที่เหลือก็ให้สอบถามความประสงค์ว่า ถ้ามีที่ดินเหลือจากการจัดแบ่งในท้องที่อื่นแล้ว ทางกรมจะจัดให้เช่าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ จะขัดข้องหรือเต็มใจหรือไม่ แล้วบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานเพื่อพิจารณาต่อไป

เมื่อเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินได้จัดให้บุคคลใดเช่าอยู่อาศัยหรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดินแปลงใดเรียบร้อยแล้ว และบุคคลนั้นได้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแล้ว เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินก็จะดำเนินการติดต่อให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา 30 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินออกใบจอง (น.ส.2) ให้บุคคลนั้นยึดถือไว้เป็นหลักฐาน⁽²⁴⁾

(24) มาตรา 30 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "เมื่อได้จัดให้บุคคลเช่าครอบครองในที่ดินรายใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บุคคลที่ได้จัดให้ครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว"

หมายเหตุ ในท้องที่ใดที่อำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ยังมิได้ถูกประกาศยกเลิกโดย ร.ม.ต.ว่ากระทรวงมหาดไทยในราชกิจจานุเบกษาตามมาตรา 19 แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจอง (น.ส.2) ตามมาตรา 30 และ มาตรา 33 ถ้าในท้องที่ใดอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอถูกยกเลิก โดยประกาศของ ร.ม.ต.ว่ากระทรวงมหาดไทยในราชกิจจานุเบกษา เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกใบจอง (น.ส.2 ก) ตามมาตรา 30 และ มาตรา 33 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

กรณีนี้ 2 ราษฎรขอจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย หรือที่เรียกว่า "ที่ดินหัวไร่ ปลายนา" เป็นกรณีที่ราษฎรขอจับจองที่ดินตามมาตรา 33 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่ง บัญญัติว่า "ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมีได้ประกาศเขตสำรวจที่ดินตามความ ในหมวดนี้ก็ดี หรือในกรณีที่สภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยก็ดี ราษฎรจะขออนุญาต จับจองที่ดินได้ โดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการ กำหนด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้ว ก็ให้ออกใบจองให้ต่อไป"

ที่ดินที่ราษฎรจะขออนุญาตจับจองได้นั้น จะต้องปรากฏว่า

1. เป็นที่ดินซึ่งคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติยังมีได้ประกาศเป็นเขตสำรวจเพื่อ การจัดที่ดิน หรือเพื่อให้ทราบความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินตามมาตรา 25 หรือ

2. สภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย ถึงแม้ว่าคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ จะได้ประกาศเป็นเขตสำรวจที่ดินในท้องที่นั้นแล้วหรือไม่ก็ตาม

สภาพของที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ได้แก่ ที่ดินของรัฐที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า 1,000 ไร่ ซึ่งอาจ จะมีพื้นที่กระจัดกระจายไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน หรือที่ดินที่มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน

การที่ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้นั้น ท้องที่นั้นนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็น หัวหน้าประจำกิ่งอำเภอจะต้องประกาศเป็น "เขตจับจอง" ก่อน โดยจะประกาศเป็นรายตำบล หรือรายอำเภอแล้วแต่จะเห็นสมควร เพื่อให้ราษฎรยื่นขออนุญาตจับจองที่ดินได้ภายในเขตที่ ประกาศนี้เท่านั้น ในการประกาศนั้น จะประกาศให้ราษฎรทราบถึง เขตของที่ดิน ที่ตั้งของ ที่ดิน และจะประกาศให้ทราบเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ 1 ฉบับ ที่บ้านกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน 1 ฉบับ ที่ที่ดินนั้น 1 ฉบับ หากเป็นการสมควรจะประกาศโดยวิธีอื่นด้วยก็ได้ หลังจากนั้นก็จะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการ คัดเลือกบุคคล⁽²⁵⁾ เพื่อพิจารณาถึงคุณสมบัติของบุคคลที่ยื่นคำขอจับจอง โดยใช้หลักเกณฑ์ เช่นเดียวกับการจัดที่ดินผืนใหญ่ของรัฐให้แก่ประชาชน

(25) คณะกรรมการคัดเลือกบุคคล ประกอบด้วย

- | | |
|---|---------------------|
| 1. นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ | เป็นประธานกรรมการ |
| 2. หัวหน้าส่วนราชการในอำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น 1 นาย | กรรมการ |
| 3. ผู้แทนสำนักงานกลางช่วยเหลือเกษตรกรและผู้ยากจน (สชก) | กรรมการ |
| 4. เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ | กรรมการและเลขานุการ |

กรณีที่ดินหัวไร่ปลายนา ได้แก่ที่ดินที่อยู่ติดต่อกับที่ดินซึ่งมีการทำประโยชน์อยู่แล้ว ไม่ว่าจะติดต่อกับที่ดินของผู้ขอเอง หรือติดต่อกับที่ดินของผู้อื่น เรียกว่าเป็นที่ดินหัวไร่ปลายนา ทั้งสิ้น จะมีอยู่ทั่วไปแปลงละไม่กี่ไร่ ให้จัดให้เข้าทำประโยชน์ได้ไม่เกิน 50 ไร่ หากเกิน 50 ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย แต่ต้องไม่เกิน 100 ไร่ ที่ดินส่วนที่เกินจากนั้นควรนำไปจัดให้แก่ผู้ที่ไม่มียี่ดิน หรือไม่พอทำกินรายอื่นได้จับจองต่อไป

ที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่มีพื้นที่ติดต่อกันต่ำกว่า 1,000 ไร่ ลงมา และสามารถนำมาจัดแบ่งให้ราษฎรได้หลายราย ที่ดินประเภทนี้ให้วางผังจัดแบ่งให้จับจองแปลงละไม่เกิน 20 ไร่ โดยให้กันเขตไว้เป็นทางคมนาคมเพื่อสะดวกแก่ประชาชน ในท้องถิ่นตามความเหมาะสมแล้ว ให้ผู้รับการจัดจองช่วยกันพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

เมื่อคณะกรรมการคัดเลือกบุคคลได้คัดเลือกได้บุคคลตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ถ้าเป็นกรณีที่ดินหัวไร่ปลายนา หากผู้ขอจับจองได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อน และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ให้ถือว่าเป็นผู้ที่คณะกรรมการได้คัดเลือกและมีมติอนุญาตให้จับจองได้

ถ้ามีบุคคลหลายคนประสงค์ที่ดินแปลงเดียวกัน ก็ให้ใช้วิธีจับสลาก ถ้าที่ดินที่จัดให้ไม่พอกับจำนวนคนตามที่คณะกรรมการคัดเลือกบุคคลได้คัดเลือกไว้ ให้คณะกรรมการคัดเลือกดังนี้

1. พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องถิ่นก่อน ต่อไปเป็นหมู่บ้านใกล้เคียง หากยังมีที่ดินเหลือให้พิจารณาบุคคลที่มีภูมิลำเนาในท้องถิ่นอื่น

2. ถ้าที่ดินที่จะแบ่งมีน้อย ให้จัดให้มีการจับสลากให้ได้จำนวนบุคคลพอดีกับจำนวนที่ดินที่จะแบ่ง เว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์แก่ความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ คณะกรรมการคัดเลือกบุคคลอาจจะพิจารณาคัดเลือกบุคคลให้อยู่ในที่ดินตามความเห็นสมควร ส่วนบุคคลที่เหลือให้สอบถามความประสงค์ว่า ถ้ามีที่ดินเหลือจากการจัดแบ่งในท้องถิ่นแล้ว ทางราชการจะจัดให้เข้าอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการทำมาหาเลี้ยงชีพจะขัดข้องหรือไม่แล้วบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานเพื่อพิจารณาต่อไป

ก่อนทำการออกใบจอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะประกาศค่าขอจับจองไว้เป็นเวลา 30 วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ 1 ฉบับ ที่สำนักงานเทศบาล

หรือบ้านกำนัน 1 ฉบับ ที่ที่ดินนั้น 1 ฉบับ เมื่อไม่มีการขัดข้องหรือคัดค้าน และพิจารณาเห็นว่าที่ดินนั้นอยู่ในลักษณะที่จะพึงอนุญาตให้จับจองได้แล้ว นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี ก็จะออกใบจองให้บุคคลนั้นยึดถือไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นการออกใบจองตามมาตรา 33 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ถ้ามีผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชะลอเรื่องการออกใบจองไว้ก่อน และให้คู่กรณีไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิของตน เมื่อศาลมีคำสั่งประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามควรแก่กรณี

ราษฎรผู้ได้รับใบจองตามมาตรา 30 หรือมาตรา 33 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องปฏิบัติดังนี้

1. ราษฎรผู้ได้รับใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับใบจอง ถ้าผู้ถือใบจองไม่เริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายในหกเดือนนับแต่วันได้รับใบจอง ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินสอบสวนรายงานตามลำดับไปยังอธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาสั่งให้ผู้นั้นออกไปจากที่ดินตามมาตรา 32 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อผู้นั้นได้รับทราบคำสั่งหรือควรจะได้รับทราบคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินแล้ว เป็นอันขาดสิทธิในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดินนั้น เว้นแต่จะมีเหตุผลสมควรก็ให้เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินสอบสวนชี้แจงเหตุผลไปยังนายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งเป็นผู้ออกใบจองพิจารณา เมื่อนายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอพิจารณาอนุมัติแล้ว ก็ให้มีสิทธิในที่ดินตามใบจองนั้นต่อไปได้ และให้ถือเสมือนว่าเป็นผู้รับใบจองใหม่ ซึ่งจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายในหกเดือนนับแต่ได้รับอนุมัติ

ในกรณีที่อธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดิน ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าว ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้าวินิจฉัยว่าการกระทรวงมหาดไทยมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ ให้ถือว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติตามเดิม คำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือเป็นที่สุด

2.ราษฎรผู้ได้รับใบจองจะต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายในเวลาสามปีนับตั้งแต่วันที่ ได้รับใบจอง แต่ถ้าในท้องที่ใดมีความจำเป็นซึ่งไม่สามารถจะทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน เวลาสามปีได้ ก็ให้เสนอเหตุผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่เสนอให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ พิจารณากำหนดอายุการทำประโยชน์เกินกว่าสามปีก็ได้

คำว่า "ทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จ" หมายถึงการทำประโยชน์ให้ได้เนื้อที่ประมาณ 3 ใน 4 ส่วนของพื้นที่ทั้งหมด

ถ้าผู้ถือใบจองทำประโยชน์ไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาสามปีนับตั้งแต่วันที่ ได้รับ ใบจอง หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้กำหนดไว้แล้วแต่กรณี ให้ เจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดินสอบสวนรายงานตามลำดับ เสนอไปยังอธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณา สั่งให้ผู้ขึ้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามมาตรา 32 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อผู้นั้นได้รับทราบ คำสั่งหรือควรจะได้รับทราบคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดินแล้ว ให้ผู้ถือใบจองนั้นเป็นอันขาดสิทธิใน การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเฉพาะส่วนที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่เนื้อที่

ตัวอย่าง นายแดงได้รับใบจองจากทางราชการตามมาตรา 30 แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดินในเนื้อที่จำนวน 20 ไร่ นายแดงได้ครอบครองที่ดินนั้นจนครบ 3 ปีและ ทำประโยชน์ได้เนื้อที่ 15 ไร่ นายแดงสามารถไปยื่นคำขอออกหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ได้ทั้ง 20 ไร่ แต่ถ้านายแดงทำประโยชน์ได้เนื้อที่เพียง 12 ไร่ นายแดงก็จะได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพียง 12 ไร่เท่าที่นายแดง ทำประโยชน์อยู่จริงเท่านั้น ที่ดินส่วนที่เหลือจะกลับคืนเป็นของรัฐ

ในกรณีที่อธิบดีกรมที่ดินสั่งให้ผู้ถือใบจองขาดสิทธิในการครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินเฉพาะส่วนที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่เนื้อที่ดิน ถ้าผู้ถือใบจองไม่พอใจคำสั่ง ของอธิบดีกรมที่ดินก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ภายในกำหนด เวลาสามสิบวันนับแต่วันได้รับทราบคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดิน แต่ถ้ารัฐมนตรีว่าการกระทรวง มหาดไทยมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ ให้ถือว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งให้ผู้นั้นคงมีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้อง ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ตามเดิม ซึ่งคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือเป็นที่สุด

การถืออริบตีกรรมที่ดินซึ่งมีอำนาจตามมาตรา 32 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่จะสั่งให้ เจ้าของที่ดินตามใบจองออกไปจากที่ดิน หรือสิ้นสิทธิอันจะพึงได้ กรรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ 2244/2535 ลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ.2535 เรื่องมอบหมายอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน โดยอริบตีกรรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้นๆเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน ซึ่งมีขั้นตอนในการดำเนินการดังนี้

1. ผู้ถือใบจองที่อำเภอและจังหวัดเห็นว่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของคณะกรรมการ จัดที่ดินแห่งชาติเห็นควรจำหน่ายใบจอง ให้อำเภอท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ดำเนินการ

1.1 สอบสวนผู้ถือใบจองในแต่ละรายถึงสาเหตุของการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ตาม เงื่อนไขตั้งแต่เมื่อใด เพราะเหตุใด ในกรณีที่ไม่สามารถสอบสวนผู้ถือใบจองได้ ให้สอบสวน ผู้ปกครองท้องที่แทน

1.2 ให้รวบรวมใบจองและสารบบใบจองทุกแปลงที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์พร้อม ทั้งทำบัญชีรายชื่อและแผนที่ที่ดิน พร้อมความเห็นให้จำหน่ายใบจองตามมาตรา 32 แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน

2. ให้อำเภอส่งเอกสารเรื่องราวทั้งหมดให้จังหวัด (โดยสำนักงานที่ดินจังหวัด) เพื่อ พิจารณา เมื่อจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นชอบตามความเห็นของอำเภอ ก็ให้จังหวัดทำความเห็น พร้อมเอกสารเรื่องราวต่างๆเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณา

3. ผู้ว่าราชการจังหวัดก็จะพิจารณาว่าเห็นชอบกับความเห็นของจังหวัดหรือไม่ ถ้าเห็น ชอบก็จะมีคำสั่งจำหน่ายใบจองต่อไป

4. จังหวัดจะแจ้งให้อำเภอแจ้งให้ผู้ถือใบจองทราบตามระเบียบ

การที่มาตรา 32 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้สิทธิแก่ผู้ถือใบจองสามารถอุทธรณ์ คำสั่งของอริบตีกรรมที่ดินต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ภายใน 30 วันนับแต่วันได้ รับคำสั่ง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะต้องวินิจฉัยสั่งการภายใน 60 วันนับแต่ วันได้รับอุทธรณ์นั้น รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ออกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 1331/2507 ลงวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2507 วางระเบียบไว้ให้ปฏิบัติดังนี้

1. ให้ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดย ยื่นต่อนายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี และเมื่อได้รับอุทธรณ์แล้วให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่ง

อำเภอ นั้นรีบทำการสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อหาข้อเท็จจริงตามคำร้องโดยด่วน และบันทึก
ความเห็นเสนอเรื่องทั้งหมดให้ถึงจังหวัดภายในสิบห้าวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์

2. ในการรับอุทธรณ์ดังกล่าวในข้อ 1 ให้เจ้าหน้าที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี
ลงบัญชีรับหนังสือตามระเบียบงานสารบรรณเพื่อเป็นหลักฐานว่าได้รับอุทธรณ์วันใด

3. เมื่อจังหวัดได้รับอุทธรณ์และเรื่องราวทั้งหมดจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอดังกล่าว
ในข้อ 1 แล้ว ให้รีบพิจารณาเป็นเรื่องด่วนมาก และจัดส่งอุทธรณ์พร้อมด้วยความเห็นและเรื่อง
ทั้งหมดไปกรมที่ดินภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเรื่องจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

4. การจัดส่งเอกสารเกี่ยวกับเรื่องนี้ ให้จัดส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

การยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยนั้น ได้มีคำวินิจฉัยจากคณะกรรมการกฤษฎีกา (ตามหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร 0601/133
ลงวันที่ 21 มกราคม 2535) ถึงอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งได้มีความเห็นว่า "การที่มาตรา 32 วรรคสอง
ได้กำหนดวันได้รับอุทธรณ์ บุคคลนั้นมีสิทธิครอบครองที่ดินต่อไปนั้น เป็นการเร่งรัดให้รัฐมนตรี
ต้องสั่งการโดยเร็วภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ดังนั้น เมื่อปรากฏว่ารัฐมนตรี
ว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ออกคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 1331/2507 เรื่อง การอุทธรณ์ต่อ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามความในมาตรา 32 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่
9 พฤศจิกายน 2507 กำหนดให้ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์ต่อนายอำเภอท้องที่หรือปลัด
อำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้มีการลงบัญชีรับเพื่อเป็น
หลักฐานว่ารับอุทธรณ์วันใด จึงต้องถือว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมอบหมายให้
นายอำเภอฯ หรือปลัดอำเภอฯ รับอุทธรณ์แทน และจะต้องเริ่มนับระยะเวลาวินิจฉัยอุทธรณ์
ตั้งแต่วันที่นายอำเภอฯ หรือปลัดอำเภอฯ ดังกล่าวรับอุทธรณ์เป็นต้นไป" ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

1. เมื่ออำเภอหรือกิ่งอำเภอได้รับคำอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ และได้ลงรับตามระเบียบงาน
สารบรรณแล้ว ให้รีบสอบสวนเพิ่มเติมให้ได้ข้อเท็จจริงโดยด่วน และรีบสรุปความเห็นเสนอ
จังหวัดภายใน 15 วันนับแต่ได้รับอุทธรณ์

2. เมื่อจังหวัดได้รับเรื่องจากอำเภอให้รีบดำเนินการสรุปเรื่องพร้อมความเห็นเสนอ
กรมที่ดินเป็นเรื่องด่วนมากภายในกำหนด 10 วันนับแต่ได้รับจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

3. เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องราวจากจังหวัดจะได้สรุปเรื่องพร้อมความเห็นเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยเพื่อนำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อโปรดสั่งการต่อไป (ในขั้นตอนของกรมที่ดินเสนอถึงกระทรวงมหาดไทยไม่มีระเบียบกำหนดเวลาไว้ ก็ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นเรื่องด่วนที่สุด เนื่องจากระยะเวลาเหลือน้อยมาก)

4. วิธีการจัดส่งเอกสารระหว่างอำเภอหรือกิ่งอำเภอถึงจังหวัด และจากจังหวัดถึงกรมที่ดิน ให้จัดส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

เมื่อผู้ถือใบจองได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และได้ชดใช้เงินค่าบริการในการจัดที่ดินด้วยวิธีผ่อนส่งเสร็จสิ้นแล้ว ก็สามารถยื่นขอหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ โดยยื่นคำขอผ่านเจ้าหน้าที่ในการจัดที่ดิน

ผู้ซึ่งได้รับใบจองที่ทางราชการออกให้ตามมาตรา 30 หรือมาตรา 33 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้ายังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้ที่ได้รับใบจองดังกล่าวจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่จะเป็นกรณีการตกทอดทางมรดก โดยไม่จำกัดว่าจะเป็นการตกทอดโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม ดังนั้น ไม่ว่าทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมก็มีสิทธิที่จะรับมรดกที่ดินที่ได้จับจองไว้ได้ ดังที่มาตรา 8 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก" แต่ถ้าผู้ที่มีใบจองได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ก็สามารถที่จะโอนที่ดินนั้นต่อไปยังผู้อื่นได้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า "ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้" เว้นแต่จะมีกฎหมายที่ดินบัญญัติห้ามโอนไว้ เช่นที่บัญญัติไว้ในมาตรา 31 เป็นต้น

แบบของใบจองมี 2 แบบ คือ แบบ น.ส.2 และแบบ น.ส.2 ก

แบบ น.ส.2 ใช้ในการออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528

ส่วนแบบ น.ส.2 ก ใช้ในการออกใบจองในท้องที่อื่นนอกจากที่กล่าวไว้ข้างต้น

3.ใบเหี้ยบย่ำ คือหนังสือขอจับจองที่ดินเพื่อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 ซึ่งตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้บัญญัติเกี่ยวกับใบอนุญาตให้จับจองที่ดินว่ามี 2 ชนิด คือ

1.ใบเหี้ยบย่ำ นายอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออก ใบอนุญาตให้จับจอง ซึ่งมีระยะเวลาในการทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ ได้รับใบเหี้ยบย่ำ

2.ตราจอง เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออก ใบอนุญาตให้จับจอง ซึ่งมีระยะเวลาในการทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่วันที่ ได้รับตราจอง

ก่อนวันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับ ได้มีราษฎร ดำเนินการขอจับจองที่ดินไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต ต่อมาพระราชบัญญัติดังกล่าวนี้ได้ถูกยกเลิก โดยมาตรา 4 (8) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ทำให้ราษฎร ที่ได้ดำเนินการขอจับจองที่ดินไว้ก่อนแล้วหมดโอกาสที่จะได้รับใบอนุญาตให้จับจองเพื่อเข้า ทำประโยชน์ในที่ดิน เพราะเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายเก่า ฉะนั้น เพื่อให้ราษฎรเหล่านี้มี โอกาสได้รับใบอนุญาตให้จับจองที่ดิน มาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย ที่ดิน พ.ศ.2497 จึงได้บัญญัติว่า "บุคคลใดได้ดำเนินการขอจับจองที่ดินไว้ต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต ให้นายอำเภอมีอำนาจ ดำเนินการตามนัยแห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พุทธศักราช 2479 ต่อไป จนถึงที่สุดได้"

จากมาตรา 14 นี้ จะเห็นได้ว่า กฎหมายได้ให้อำนาจเฉพาะนายอำเภอเท่านั้นที่จะ ออกใบอนุญาตให้จับจองที่ดินได้ เมื่อนายอำเภอได้รับคำขอจับจองที่ดินจากราษฎรแล้ว นายอำเภอจะประกาศโฆษณาการขอจับจองไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกำนัน และในที่ดิน ซึ่งขอจับจองมีกำหนดหนึ่งเดือน ถ้าไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวและ เมื่อได้สอบสวนแล้วเห็นว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้ ก็ให้นายอำเภอออก

ใบอนุญาตซึ่งก็คือ ใบเหยียบย่ำ แต่นายอำเภอมีอำนาจในการอนุญาตให้จับจองที่ดินได้ไม่เกิน 50 ไร่ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 ผู้ที่ได้รับใบเหยียบย่ำจะต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 8 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า "ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก"

4.หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ น.ส.3 มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้ความหมายว่าเป็น หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้จะต้องเป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย

ในการดำเนินการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินที่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินครบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ โดยผู้ที่ประสงค์จะได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องยื่นคำขอโดยแสดงรายละเอียดตามแบบพิมพ์ของทางราชการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการยื่นคำขอ ถ้าผู้ขอมีหลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ใบจอง ใบเหยียบย่ำ เป็นต้น ให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย เมื่อได้รับคำขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ยังที่ดินนั้น หรือจะมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ไปทำการแทนก็ได้ ในการนี้ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตน และให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ และพิจารณาเห็นว่าผู้นั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินตรงตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ คือปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

ถ้ามีผู้โต้แย้งคัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งแล้วแต่กรณี

นอกจากกฎเกณฑ์ดังกล่าวมาแล้ว ที่ดินนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่สามารถจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ 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 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) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีความสำคัญแก่ราษฎรอย่างมาก เพราะสามารถจะใช้เป็นหลักฐานในการแสดงการครอบครองของเจ้าของที่ดิน แต่การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องมีการรังวัดตรวจสอบจำนวนเนื้อที่ให้แน่นอน และมีการปักหลักกำหนดเขตที่ดิน รัฐบาลจึงได้พยายามเร่งรัดการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทั่วประเทศโดยการให้การถ่ายรูปแบบทางอากาศ การดำเนินการมีการลงระวางคำนวณเนื้อที่อย่างละเอียดคล้ายกับการออกโฉนดที่ดินมาก

แบบของหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี 3 แบบคือ แบบ น.ส.3, น.ส.3 ก และ น.ส.3 ข

แบบ น.ส.3 ก ใช้ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ

แบบ น.ส.3 ข ใช้ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528

แบบ น.ส.3 ใช้ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สามารถจำหน่าย จ่ายโอน และทำนิติกรรมใดๆเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เพราะเป็นที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า "ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้" เว้นแต่ในบางกรณีที่มีกฎหมายห้ามโอนไว้ เช่น ตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เป็นต้น นอกจากนี้การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า "นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอน

กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่⁽²⁶⁾

5.ใบไต่สวน หรือ น.ส.5 ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้ความหมายว่าเป็น หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

การออกโฉนดที่ดินจะต้องมีการทำใบไต่สวน ก่อนการออกโฉนดที่ดินเจ้าพนักงานที่ดิน จะต้องทำการเดินสำรวจรังวัด ในการเดินสำรวจนั้น เมื่อเดินสำรวจไปถึงที่ดินของผู้ใดที่มานำรังวัด ผู้ครอบครองที่ดินนั้นจะต้องนำเจ้าพนักงานที่ดินชี้แนวเขตที่ดินของตน ให้ความสะดวกและนำรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจะสอบสวนรายละเอียดเกี่ยวกับเขตที่ดิน และสอบสวนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของ ได้ที่ดินมาอย่างไร เมื่อใด ใครครอบครองที่ดินอยู่ มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือไม่ เมื่อได้ความว่าใครเป็นเจ้าของโดยไม่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะใส่ชื่อผู้นั้นและจัดบันทึกรายละเอียด เกี่ยวกับที่ดินที่ได้จากการเดินสำรวจรังวัดลงไว้ในใบไต่สวน เพื่อใช้เป็นหลักฐานข้อมูลในการทำโฉนดที่ดิน หลังจากนั้นจะประกาศให้มารับโฉนดที่ดินต่อไป

ใบไต่สวนเป็นเพียงพยานหลักฐานว่าที่ดินนั้น ได้มีการนำรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน มิใช่หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เจ้าของที่ดินที่มีใบไต่สวนมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

ใบไต่สวนมี 2 ฉบับ สำหรับเจ้าของที่ดิน 1 ฉบับ และสำหรับสำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ

ในทางปฏิบัติจะไม่มีกรมมอบใบไต่สวนให้แก่เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินเพียงแต่มาลงลายมือชื่อรับใบไต่สวนเท่านั้น และสำนักงานที่ดินจะเก็บใบไต่สวนนั้นไว้

ใบนำ ใบนำมีฐานะเหมือนใบไต่สวน บางสมัยทางราชการใช้ใบนำ บางสมัยใช้ใบไต่สวน ปัจจุบันนี้ทางราชการใช้ใบไต่สวน ทั้งใบนำและใบไต่สวนเป็นหนังสือสำคัญแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน ใบนำออกตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก 127 ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยมาตรา 4 (2) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ดังนั้น มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 จึงได้บัญญัติขึ้นไว้เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ใบนำ โดยให้มีฐานะเท่ากับใบไต่สวน

(26) ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2515 ใช้บังคับวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ.2515

6. โฉนดที่ดิน หรือ น.ส.4 มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้ความหมายว่าเป็น หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ผู้มีชื่อในหนังสือสำคัญนี้สามารถใช้ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นยื่นแก่บุคคลทั่วไปได้ นอกจากนี้ ผู้ที่มีโฉนดที่ดินยังสามารถทำนิติกรรมใดๆก็ได้ เว้นแต่จะมีกรณีที่ดินบางมาตราห้ามไว้โดยเฉพาะ เช่น ตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิวรรคห้าแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เป็นต้น และการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดินจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า "นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" นอกจากนี้มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังได้บัญญัติไว้ว่า "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไซ้ร้ ท่านว่าเป็นโมฆะ..."

แม้โฉนดที่ดินจะเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ตราบไต่ที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินยังไม่ได้รับแจกโฉนดที่ดินจากทางราชการมาไว้ในครอบครอง ก็ยังไม่ถือว่าราษฎรผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ถึงแม้ว่าเจ้าพนักงานที่ดินจะออกไปไต่สวนให้แล้ว แต่ไปไต่สวนหาใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่อย่างใดไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1331/2508 ตราบไต่ที่ผู้ถือที่ดินยังไม่ได้มาซึ่งโฉนด หรือยังไม่ได้รับโฉนดไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ที่ยึดถือไว้ก็จะถือว่าตนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันแท้จริงถูกต้องตามกฎหมายแล้วไม่ได้

ด้วยเหตุนี้ ถ้ามีบุคคลอื่นมาแย้งการครอบครองนั้น ผู้เป็นเจ้าของที่ดินไม่ฟ้องภายในหนึ่งปี ก็เป็นอันสิ้นสิทธิ

การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินจะเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนก็ได้ และนอกจากที่ดินนั้นจะต้องมีระวางแผนที่แล้วยังห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

1. ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
2. ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา 9 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามมาตราประมวลกฎหมายที่ดิน
3. ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตรวจจอง 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. ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

โฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมี 6 แบบ คือ

1. โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 ก
2. โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 ข
3. โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 ค
4. โฉนดที่ดินแบบ น.ส. 4
5. โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 ง
6. โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 จ

โฉนดที่ดิน 3 แบบแรก คือ แบบ น.ส.4 ก แบบ น.ส.4 ข และ แบบ น.ส.4 ค เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ซึ่งต่อมากฎกระทรวงฉบับนี้

ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (พ.ศ.2510) ในปัจจุบันจึงไม่มีการออกโฉนดที่ดิน ทั้ง 3 ฉบับให้แก่ราษฎร แต่ถ้าราษฎรผู้ใดยังมีโฉนดที่ดินดังกล่าวอยู่แล้ว ก็ยังถือว่าใช้ได้

โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (พ.ศ.2510) ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 34 (พ.ศ.2529)

โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 ง เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ 17 (พ.ศ.2514) ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 34 (พ.ศ.2529)

โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 จ เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ 34 (พ.ศ.2529) ซึ่งต่อมากฎกระทรวงฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) แต่กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 ก็ยังคงให้ออกโฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 จ เช่นเดิม โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 จ นี้ เป็นโฉนดที่ดินแบบหลังสุดที่ทางราชการออกให้แก่ราษฎรผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ดังนั้น ในปัจจุบันนี้โฉนดที่ดินที่ทางราชการออกให้แก่ราษฎรจึงเป็นแบบ น.ส.4 จ เท่านั้น

แบบของโฉนดที่ดินนั้นได้วิวัฒนาการขึ้นมาเรื่อยๆตามความเหมาะสมแก่สภาพการณ์ ซึ่งความมุ่งหมายก็เพื่อให้ความสะดวกแก่การเก็บรักษาและป้องกันการปลอมแปลง โฉนดที่ดินแบบเดิมคือ น.ส.4 ก น.ส.4 ข, น.ส.4 ค และ น.ส.4 ทำเป็นแบบ 2 แผ่นคู่กัน และทำเป็น 2 ฉบับ โดยเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับและมอบให้เจ้าของที่ดิน 1 ฉบับ ต่อมาความเจริญก้าวหน้ามีมากขึ้น ได้มีการนำเอาเครื่องถ่ายเอกสารมาใช้ในกรมที่ดิน และเพื่อเป็นการประหยัดเพราะกระดาษที่นำมาทำโฉนดที่ดินมีราคาแพงมาก ทางราชการจึงได้มีการออกโฉนดที่ดินแบบใหม่ขึ้นมา คือ แบบ น.ส.4 ง และ น.ส.4 จ ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินที่มีขนาดเล็ก และมีเพียงแผ่นเดียว 2 หน้า และในการสร้างโฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 ง และ น.ส.4 จ นี้ ก็สร้างเพียงฉบับเดียว ให้เจ้าของที่ดินเก็บไว้เรียกว่า ฉบับเจ้าของที่ดิน ส่วนฉบับสำนักงานที่ดินใช้ถ่ายเอกสาร และให้ถือว่าเป็นต้นฉบับเช่นเดียวกัน ซึ่งเป็นการประหยัดเวลาและกำลังเจ้าหน้าที่อีกทางหนึ่งด้วย

นอกจากโฉนดที่ดินจะเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ยังบัญญัติให้รวมถึง โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ด้วย

7. โฉนดแผนที่ ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 โฉนดแผนที่ที่มีรูปแผนที่เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน การที่เรียกว่าโฉนดแผนที่ก็เพื่อให้แตกต่างจากโฉนดอย่างเก่า เช่น ตราแดง โฉนดสวน และโฉนดป่า เพราะโฉนดอย่างเก่าไม่มีรูปแผนที่อยู่ด้านหลังโฉนด เพราะฉะนั้น เมื่อทางราชการมีดำริที่จะออกโฉนดใหม่ให้เพื่อแสดงถึงการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎร จึงได้ออกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 ซึ่งได้มีการออกโฉนดที่ดินซึ่งมีรูปแผนที่จำลองอยู่ด้านหลังโฉนดด้วย

8. โฉนดตราจอง โฉนดตราจองนั้นแต่เดิมก็คือตราจองชั่วคราว ออกตามพระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ.121 ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนชื่อพระราชบัญญัติดังกล่าวเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ.124 โฉนดตราจองได้มีการออกเฉพาะในมณฑลพิษณุโลกเดิม ซึ่งได้แก่ จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดสุโขทัย จังหวัดพิจิตร จังหวัดอุตรดิตถ์ และบางส่วนของจังหวัดนครสวรรค์

9. ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ และโฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 โดยผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินเพื่อเข้าทำประโยชน์ในที่รกร้างว่างเปล่าตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 และได้รับใบอนุญาตเป็นตราจอง เมื่อผู้นั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตพอสมควรแก่สภาพของที่ดินภายในระยะเวลา 3 ปี ผู้ที่ได้รับอนุญาตมีสิทธิมาขอคำรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้นั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ให้แก่ผู้นั้น โดยประทับคำว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" บนตราจองนั้น เพื่อเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินต่อไป ส่วนผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินเพื่อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นประเภทใบเหี่ยบย่ำ เมื่อผู้นั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตพอสมควรแก่สภาพของที่ดินภายในระยะเวลา 2 ปี ผู้ที่ได้รับอนุญาตมีสิทธิมาขอหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบหมายเลข 3 จากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ซึ่งผู้นั้นจะมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ก็ได้ยกเลิกพระราชบัญญัติที่เกี่ยวกับการออกโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ทั้ง 3 ฉบับ โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 แต่เพื่อเป็นการรับรองสิทธิของราษฎรผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่ก่อนแล้ว กฎหมายที่ดินจึงได้บัญญัติครอบคลุมถึงหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแบบเก่าด้วยโดยบัญญัติไว้ในมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497