

## บทนำ

ในสมัยโบราณ ที่ดินทั้งหมดเป็นของพระเจ้าอยู่หัว แต่พระเจ้าอยู่หัวได้มอบที่ดินให้ราษฎรใช้ทำนาหากินได้ โดยที่ราชภูมิไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ดังจะเห็นได้จากพระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 52 ซึ่งบัญญัติว่า “ที่ในแวงแคว้นกรุงเทพพระมหานครศรีอยุธยาฯ ที่ดินที่ดินนี้ น้ำที่น้ำนั้น ที่ดินที่ดินนี้ น้ำที่น้ำนั้น เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราชภูมิทั้งหลายผู้ใดเป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราชภูมามีได้” และบทที่ 54 กับบัญญัติเดียวกันว่า “ที่ที่นี่ออกเมืองหลวงอันเป็นแวงแคว้นกรุงศรีอยุธยาฯ ที่ราชภูมิ อย่าให้ซื้อขายแกกัน” ดังนั้นที่ดินที่อยู่ภายใต้อำนาจของกรุงศรีอยุธยาจึงเป็นของพระเจ้าอยู่หัวทั้งหมด พระเจ้าอยู่หัวทรงไว้วางพระราชนิยมที่จะধำรงน้ำที่ดินน้ำท้องไว้ให้เป็นเจ้าชีวิตอย่างเดียวไม่ ทรงเป็นพระเจ้าแผ่นดินด้วย”<sup>(1)</sup> ต่อมาในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินชั้น ทั้งนี้เห็นจะเนื่องมาจากการที่ออกสำหรับที่ดินในสมัยนั้น เรียกว่า โฉนดตราแดง มีข้าหลวงเดินนาแปลนนายเป็นผู้ออกแบบให้สำหรับที่ดิน เพื่อเก็บภาษีอากรค่านาเป็นสำคัญมากกว่าอย่างอื่น หนังสือสำคัญที่ออกสำหรับที่ดินในสมัยนั้น เรียกว่า โฉนดตราแดง มีข้าหลวงเดินนาแปลนนายเป็นผู้ออกแบบให้สำหรับที่ดิน เพื่อเก็บภาษีอากรค่านาเป็นค่าเก็บภาษีสำหรับนาคูโดย การเก็บภาษีอากรค่านาไม่มีช้อยกเวณ จะมีที่ดินมากน้อยเท่าไร จะทำหรือไม่ทำก็ตาม ต้องเสียทั้งหมด เสมอทุกปี เพราะถือว่านาคูโคนั้นเป็นนาที่ทำได้เสมอ เนื่องจากมีทั้งน้ำฝนและน้ำท่า ส่วนนาพ่างดอย ถ้าทำประไบร์นก็เสีย ไม่ทำก็ไม่เสีย <sup>(2)</sup> โฉนดตราแดงเป็นใบสำคัญขาดสิ่งแวดล้อมการลงชื่อและไม่มีแผนที่ประจำติดอยู่ ได้มีการออกในแขวงกรุงเก่า อ่างทอง

(1) ร.แสงกาศ, “ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2” พ.ศ.2526, หน้า 308

(2) พระยาวิสุตรเกษตรศิลป์, จำมาดย์เอก, “บันทึกความจำฯ เรื่องการออกโฉนดที่ดินสมัยแรก” พ.ศ.2503, หน้า 1-2

ลพบุรี และศุพวรรณบุรี ต่อมา ได้มีการออกหนังสือสำคัญอีก 2 อย่าง คือ โฉนดสวนและโฉนดป่า โฉนดสวนเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่สวน เป็นหนังสือแจ้งให้มาเสียค่าต้นผลไม้ เช่นต้น มีบัญชีรายรื่นต้นผลไม้ ซึ่งมีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จำนวน 7 ชนิด ซึ่งได้แก่ หมาก พลู มะปราง มะม่วง ทุเรียน มังคุด ลาสงสาด และกำหนดอัตราค่าอากรไว้ด้วย ข้อหลวงเดินสวนแปดนาลายเป็นผู้ออกให้แก่เจ้าของสวนที่มีต้นผลไม้ยืนต้น<sup>(3)</sup> สวนโฉนดป่านั้นเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ป่า เป็นหมายเก็บภาษีสำหรับสวนผลไม้ล้มลุก การเก็บอากรเก็บตามจำนวนเนื้อที่ดินในโฉนด เจ้าเมืองกรมการเป็นผู้ออกให้แก่เจ้าของสวนผลไม้ล้มลุก<sup>(4)</sup>

ต่อมาในปี พ.ศ.2444 สมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเช่นนิดหนึ่งซึ่งเป็นหนังสือสำคัญที่อนุญาตให้ราชภรา มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ หนังสือสำคัญดังกล่าวเรียกว่า โฉนดแผนที่ การที่เรียกว่าโฉนดแผนที่ ก็ เพราะว่ามีรูปแผนที่ติดอยู่ด้วย เพื่อให้แตกต่างจากโฉนดตราแดง โฉนดสวน และโฉนดป่า เพราะโฉนดทั้ง 3 ชนิดดังกล่าวไม่มีแผนที่หลังโฉนด โฉนดแผนที่นี้ออกตาม "พระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120" การออกโฉนดแผนที่มีการลงหมายเลขหลักเขตและเนื้อที่ให้ถ้วน โดยมีแผนที่อันถูกต้อง โฉนดแผนที่นั้นทำเป็นสองฉบับ ให้ไว้แก่เจ้าของที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ หอทะเบียนที่ดิน การโอนโฉนดแผนที่ต้องทำต่อเจ้าพนักงานหอทะเบียน และสลักหลังหนังสือสำคัญทั้งสองฉบับ จึงจะสมบูรณ์<sup>(5)</sup> โฉนดแผนที่ฉบับแรกออกเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2444 ครั้นถึงวันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ.2444 กระทรวงเกษตรธารอการจึงมีประกาศ ยกเลิกหนังสือสำคัญต่างๆที่ใช้อยู่แต่ก่อนนั้น และบังคับให้เจ้าของที่ดินมารับโฉนดใหม่แทน<sup>(6)</sup> โฉนดแผนที่นี้ตามประมวลกฎหมายที่ดินฉบับปัจจุบันถือว่าเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ดังนั้นโฉนดแผนที่จึงเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ฉบับแรกในประเทศไทย

(3) น.ส.พ.มติชน 25 ตุลาคม พ.ศ.2534

(4) พระยาวิสุตรเกษตรศิลป์, เพียงช้าง, หน้า 3.

(5) ร.ແລງການ, ທ້າງແລ້ວ, ແນ້າ 335.

(6) ຮ.ແລງການ, ທ້າງແລ້ວ, ແນ້າ 337.

ในปี ร.ศ.121 (พ.ศ.2445) ได้มีการออกตราจองชั่วคราวขึ้น โดยตราเป็นพระราชนิยมญี่ปุ่นเรียกว่า “พระราชนิยมญี่ปุ่นต้องออกตราจองชั่วคราว ร.ศ.121” เหตุผลก็เนื่องจากว่า การออกโฉนดแผนที่เป็นไปอย่างล่าช้า เพราะต้องมีการทำแผนที่ระหว่าง แต่ราชภูมิต้องการที่จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยเร็วและได้มาใช้ประโยชน์โฉนดแผนที่เป็นจำนวนมาก ทางราชการจึงจำเป็นต้องออกตราจองชั่วคราวให้ไปก่อน เพื่อจะได้นำมาเปลี่ยนเป็นโฉนดแผนที่ในภายหลัง ตราจองชั่วคราวนี้มีลักษณะคล้ายกับโฉนดแผนที่โดยทำเป็น 2 ฉบับ และมีธงแก้ทະเบียนอย่างเดียวกันกับการแก้ทະเบียนโฉนดแผนที่ จนกระทั่งถึงปี ร.ศ.124 (พ.ศ.2448) จึงได้เปลี่ยนชื่อ “พระราชนิยมญี่ปุ่นต้องออกตราจองชั่วคราว ร.ศ.121” เป็น “พระราชนิยมญี่ปุ่นต้องออกโฉนดตราจอง ร.ศ. 124” ตามประกาศลงวันที่ 31 มีนาคม ร.ศ.124<sup>(7)</sup> การออกโฉนดตราจอง ได้ออกให้ในณฑพพิษณุโลกเดิม ซึ่งได้แก่ จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดสุโขทัย จังหวัดพิจิตร จังหวัดอุตรดิตถ์ และบางส่วนของจังหวัดนครสวรรค์ โฉนดตราจองเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมาย พ.ศ.2497

ปี พ.ศ.2479 ได้มีประกาศออก “พระราชนิยมญี่ปุ่นต้องออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479” ในพระราชบัญญัติดังกล่าว เมื่อราชภูมิอาขอนุญาตจับจองที่ดินเพื่อเข้าทำประโยชน์ ทางราชการจะออกหนังสือสำคัญในการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ ซึ่งมี 2 ชนิด คือ ใบเหยียบย่า ซึ่งมีอายุในการทำประโยชน์ 2 ปี และตราจอง ซึ่งมีอายุในการทำประโยชน์ 3 ปี เมื่อผู้ได้รับอนุญาตตามตราจองได้ทำประโยชน์ครบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้แล้ว ก็มีสิทธิมาขอตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จากทางราชการได้ หนังสือสำคัญชนิดนี้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ถือว่าเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่นเดียวกัน

ปี พ.ศ.2497 ได้มีการประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินเขื้นมาอีกฉบับหนึ่ง คือ “ประมวลกฎหมายที่ดิน” ซึ่งประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 ในกฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติถึงการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ขึ้นอีกฉบับหนึ่ง คือ โฉนดที่ดิน ซึ่งได้ให้อธิบายถูกต้องทั้งปัจจุบันนี้

---

(7) ร.แลงกาต์, ข้างแล้ว, หน้า 338



## ໃບນគຕរាជອງ



ທີ່ມະນຸຍາດວິທີ່ມະນຸຍາດ  
ນັ້ນຢູ່ຫຼວງວຽງຈັນ ສະຖາປະນົມວິທີ່ມະນຸຍາດ  
ຫຼວງວຽງຈັນ ສະຖາປະນົມວິທີ່ມະນຸຍາດ  
ພົມມະນຸຍາດ  
ທີ່ມະນຸຍາດ  
ນັ້ນຢູ່ຫຼວງວຽງຈັນ ສະຖາປະນົມວິທີ່ມະນຸຍາດ  
ຫຼວງວຽງຈັນ  
ພົມມະນຸຍາດ

ມະນຸຍາດຂອງລາຍການສະຖາປະນົມວິທີ່ມະນຸຍາດ

ມະນຸຍາດຂອງລາຍການສະຖາປະນົມວິທີ່ມະນຸຍາດ  
ມະນຸຍາດຂອງລາຍການສະຖາປະນົມວິທີ່ມະນຸຍາດ  
ມະນຸຍາດ

- (一) ໄກສະແດງເຫັນວ່າ ລາຍການສະຖາປະນົມວິທີ່ມະນຸຍາດ ສະບັບນີ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດ  
ຫຼວງວຽງຈັນ ຂອງພິເສດຖານິຕິ ພົມມະນຸຍາດ ເຊື້ອນວ່າ ສະບັບນີ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດ
- (二) ປູ້ນີ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດໃຫຍ່ວ່າ ສະບັບນີ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດ  
ໃຫຍ່ວ່າ ສະບັບນີ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດ ທີ່ມະນຸຍາດ  
ໃຫຍ່ວ່າ ສະບັບນີ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດ
- (三) ໄກສະແດງເຫັນວ່າ ໃຫຍ່ວ່ານີ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດ  
ຫຼວງວຽງຈັນ ຂອງພິເສດຖານິຕິ ພົມມະນຸຍາດ
- (四) ສະບັບນີ້ໄດ້ຮັບອະນຸຍາດ  
ຫຼວງວຽງຈັນ ຂອງພິເສດຖານິຕິ ພົມມະນຸຍາດ
- (五) ເຫັນວ່າທີ່ມະນຸຍາດໄດ້ຮັບອະນຸຍາດ  
ຫຼວງວຽງຈັນ ຂອງພິເສດຖານິຕິ ພົມມະນຸຍາດ  
ຫຼວງວຽງຈັນ ຂອງພິເສດຖານິຕິ ພົມມະນຸຍາດ



## ตราของที่ตราชว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

ตราของ

ฉบับชุดที่  
๑๙๖๘  
พ.ศ. ๒๕๖๘



ที่ดิน

ฉบับที่ได้รับ  
โดยทางกฎหมาย  
ให้เป็นที่ดิน

ตามที่ดิน จำนวนหนึ่ง ไร่ห้าสิบ  
เลขที่ ๔๗๗ หมู่ที่ ๑๗ ถนน  
สันป่าตอง ตำบลท่าศาลา อำเภอ  
เมือง จังหวัดนราธิวาส จังหวัดนราธิวาส  
มีที่ดินจำนวนหนึ่ง ไร่ห้าสิบ  
จำนวนหนึ่ง ไร่ห้าสิบ เนื้อที่ดิน  
ที่ดินดังกล่าวเป็น ที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าว  
ที่ดินดังกล่าวเป็น ที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าว

หมายเหตุ : —

๑. ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป  
ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป
๒. ที่ดินดังกล่าวเป็น ที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป  
ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป
๓. ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป  
ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป
๔. ที่ดินดังกล่าว ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป  
ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินทั่วไป

นายเหตุ คำว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เยี่ยนไว้ที่น้ำสารบัญจดทะเบียน

ໃຈນດທິດນ

