

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ การพิจารณาว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๓๐[๑๙] เมื่อได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองในที่ดินรายใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว

มาตรา ๓๒ บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินตามนัยแห่งบทบัญญัติมาตรา ๓๐ ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการ อธิบดีมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดินนั้นได้ และนับตั้งแต่วันได้รับคำสั่ง ให้บุคคลนั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบข้อบังคับทั้งหลายทันที

ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าวในวรรคก่อน ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้าวุฒิสภาได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ให้ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการตามเดิม

คำสั่งของรัฐมนตรีให้ถือเป็นที่สุด

ใบจอง (น.ส.๒)

ใบจอง หรือ น.ส.๒ คือหนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งรัฐออกให้แก่บุคคลผู้ประสงค์จะได้ที่ดิน ของรัฐเป็นของตน โดยบุคคลผู้นั้นได้เสนอความต้องการของตนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรก็จะอนุญาตให้เข้าครอบครองที่ดิน และออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐาน

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙

แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ พ.ศ.๒๕๒๘ ให้ใช้แบบ น.ส.๒ ส่วน
ท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส.๒ก.

การออกใบจองมีได้ ๒ กรณี คือ

กรณีที่ ๑ การจัดที่ดินของรัฐให้แก่ประชาชน เรียกว่า "การจัดที่ดินผืนใหญ่" ซึ่งเป็นการจัดที่ดินที่มีเนื้อที่
ติดต่อกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ไร่ตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ ๒ ราษฎรขอจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย หรือที่เรียกว่า "ที่ดินหัวไร่ปลายนา" เป็นกรณีที่ราษฎร
ขอจับจองที่ดินตามมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สภาพของที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ได้แก่ ที่ดิน
ของรัฐที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ ซึ่งอาจจะมีพื้นที่กระจัดกระจายไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน หรือที่ดินที่มี
เนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน กรณีที่ดินหัวไร่ปลายนา ได้แก่ ที่ดินที่อยู่ติดต่อกับที่ดินซึ่งมีการทาประโยชน์อยู่
แล้ว ไม่ว่าจะติดต่อกับที่ดินของผู้ขอเอง หรือติดต่อกับที่ดินของผู้อื่น เรียกว่าที่ดินหัวไร่ปลายนาทั้งสิ้น จะมี
อยู่ทั่วไปแปลงละไม่กี่ไร่ ให้จัดให้เข้าทาประโยชน์ได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ หากเกิน ๕๐ ไร่จะต้องได้รับอนุมัติจาก
ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย แต่ต้องไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายใน ๖ เดือนนับแต่วันได้รับใบจอง ทั้งจะต้องทำประโยชน์ใน
ที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจอง และจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ ๗๕
ของที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้ ถ้ายังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทาประโยชน์ จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้
เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก โดยไม่จำกัดว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม เมื่อทำประโยชน์
ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทาประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก.
หรือ น.ส.๓ ข) หรือโฉนดที่ดินได้

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทาประโยชน์ (น.ส.๓) ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง มีข้อกำหนดห้ามโอน
ดังนี้

(๑) ถ้าใบจองออกในวันหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอน ๑๐ ปีนับตั้งแต่รับเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

(๒) ถ้าใบจองออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอน ๕ ปีนับตั้งแต่รับเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

แต่ถ้าโอนทางมรดก ทบวงการเมือง องค์การการเมืองที่ก่อตั้งโดยรัฐบาล หรือชาระหนี้
สหกรณ์ ฯลฯ สามารถโอนได้

ห้ามโอน คือ ห้ามซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ ขายฝาก แต่ถ้าทำธุรกรรมประเภทอื่น เช่น
จำนอง ให้เช่า ฯลฯ สามารถกระทำได้ แต่คงต้องรับความเสี่ยง เพราะว่าภายในข้อกำหนดการห้ามโอนนี้
ที่ดินไม่อยู่ในข่ายของการบังคับคดี เช่นมีที่ดินที่อยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนถ้านำไปจำนองเป็นประกันกับทาง
ธนาคาร ถ้าเกิดการผิดสัญญาผู้รับจำนองจะไม่สามารถบังคับจำนองได้เลย ต้องรอให้หมดข้อกำหนดห้าม
โอนเสียก่อน