

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๑. คำถาม : นายเต่าเป็นถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งออกโดยการนำเดินสำรวจ มีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ภายในระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าว นายเต่าจะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้นางสาวจอยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม พร้อมทั้งจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้หรือไม่ หรือหากนายเต่าประสงค์จะดำเนินการแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินดังกล่าวจะกระทำได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์” พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนให้นางสาวจอย บุตรนายเต่าเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวตามความประสงค์ของนายเต่าได้

ส่วนกรณีการแบ่งแยกในนามเดิมนั้น เนื่องจากการแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่เป็น “การโอน” กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ดังนั้น หากนายเต่าประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงก็สามารถดำเนินการได้ โดยโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินฉบับใหม่จะต้องจดทะเบียนห้ามโอนให้ปรากฏไว้ด้วยเช่นกัน

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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

คำตอบ : มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติหลักเกณฑ์ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ ตามที่ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) หมวด ๒ ข้อ ๘ กำหนด กล่าวคือ ถ้าปรากฏว่าที่ดินที่มีอาณาเขตระยะของแนวเขต และที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้ แต่ถ้าในกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดเคลื่อนให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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

หมวด ๒ ข้อ ๘

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

คำตอบ : การขออนุญาตที่ดินเฉพาะรายหลายแปลงในคราวเดียวกันตามหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) สามารถกระทำได้โดยการสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่ขออนุญาตที่ดินแล้วหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินไปทั้งหมดก็แปลงเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

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

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

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

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

ข้อ ๕. คำถาม : ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน หากช่างรังวัดลงที่หมายในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศแล้วปรากฏว่าทับเลขที่ดิน ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : การลงที่หมายในระวางแผนที่ทับเลขที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานทางสำนักงานที่ดินให้ได้ข้อยุติก่อนว่าได้มีการแจกโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนแล้ว หรือไม่ ถ้าตรวจสอบแล้วไม่พบหรือไม่ได้ข้อยุติโดยเป็นกรณีที่มีเลขหน้าสำรวจให้สอบถามกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบหลักฐานทางส่วนกลาง ถ้ากรมที่ดินไม่มีหลักฐานยืนยันว่าได้มีการแจกใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดินไปแล้ว หรือ

กรณีไม่มีเลขหน้าสำรวจให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกเจ้าของที่ดิน ผู้ขอ ให้อินยอมรับผิดชอบความเสียหาย อันอาจเกิดขึ้นจากกรณีลงระวางทับเลขที่ดินดังกล่าว

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

ข้อ ๖. คำถาม : องค์การบริหารส่วนตำบล ก. ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงหนึ่งโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน สามารถขออนุญาตที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นทบวงการเมือง มีฐานะเป็นนิติบุคคล จึงเป็นบุคคล ตามที่กฎหมายกำหนดสามารถขออนุญาตที่ดินได้ในนามตนเองได้ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. ถ้าเป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวล กฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) สามารถขออนุญาตที่ดินได้ทั้ง การขออนุญาตที่ดิน เป็นการเฉพาะรายและโดยการเดินสำรวจ

๒. ถ้าเป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวล กฎหมายที่ดินใช้บังคับ สามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเท่านั้น โดยโฉนดที่ดินที่ออกในกรณีนี้ต้องอยู่ใน บังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน

ทั้งนี้ ทั้งสองกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๗. คำถาม : หากในการดำเนินการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินลงนามออกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๐ ประกาศวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๔๐ ที่จะแจกโฉนดที่ดินในวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๔๐ เจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดินพร้อมชำระ เงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๐ น.ส.๓ ก. สำหรับที่ดินแปลงนี้เป็นอันยกเลิก เมื่อใดและโฉนดที่ดินมีผลตั้งแต่วันที่ใด

คำตอบ : มาตรา ๕๘ ตริ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “เมื่อได้จัดทำ โฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ ผู้มีสิทธิและให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจก โฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว...” น.ส.๓ ก. สำหรับที่ดินแปลงนี้จึงยกเลิกและโฉนดที่ดินมีผลตั้งแต่วันที่ ๘ มกราคม ๒๕๔๐

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๕๘ ตริ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๘. คำถาม : การนำโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” มาขออนุญาตเป็นโฉนดที่ดินต้องดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินหรือไม่

คำตอบ : โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทหนึ่งตามนัยมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดินจึงไม่ใช่การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน แต่เป็นการรังวัดสอบเขตที่ดิน ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อเปลี่ยนประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และเพื่อให้ทราบแนวเขตที่ดินเท่านั้น ไม่ต้องดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินแต่ประการใด

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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

ข้อ ๙. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินแบบห้องถ้ำ เป็นการดำเนินการออกโฉนดที่ดินประเภทใด

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินแบบห้องถ้ำเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ดำเนินการเป็นกลุ่ม โดยจังหวัดจะแจ้งความประสงค์ให้กรมที่ดินทราบ และกรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญจะจัดทำโครงการและจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินแบบห้องถ้ำ พ.ศ. ๒๕๕๓

ข้อ ๑๐. คำถาม : พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายให้แก่บุคคลตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง ได้ในกรณี

คำตอบ : มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า “ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขออนุญาตโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย โดยความจำเป็นดังกล่าวถูกกำหนดไว้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ พ.ศ.๒๕๓๒ ข้อ ๗ ดังนี้

๑. ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

๒. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

๓. มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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

ข้อ ๑๑. คำถาม : การรังวัดเข้าไปไต่สวน และการรังวัดสอบเขตไปไต่สวน แตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : การรังวัดเข้าไปไต่สวน เกิดจากกรณีที่ว่าเจ้าของที่ดินได้นำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ แต่ไม่มาขอรับไปไต่สวนเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัดที่ปรากฏในไปไต่สวน ต่อมาผู้ขอรังวัดซึ่งจะเป็นเจ้าของเดิมหรือคนใหม่ก็ตามมีความประสงค์จะรับโฉนด ก็ให้ยื่นคำขอ (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๕ เรื่องการออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อ ไม่ตรงตามไปไต่สวน) ออกโฉนดที่ดินประเภทรังวัดเข้าไปไต่สวน โดยดำเนินการเหมือนกับการออกโฉนดเฉพาะรายทุกประการ โดยสร้างไปไต่สวนขึ้นใหม่ ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ให้ใช้ตามไปไต่สวนเดิม ส่วนผู้ขอรังวัดหากมีชื่อแตกต่างจากเดิมให้บันทึกถ้อยคำแสดงหลักฐานอ้างอิงการได้มาไว้ด้วย

การรังวัดสอบเขตไปไต่สวน เกิดขึ้นเนื่องจากเจ้าของที่ดินได้เคยนำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ และรับไปไต่สวนไปแล้ว แต่ไม่มารับโฉนดเกิน ๑๐ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัด ต่อมาเมื่อเจ้าของเดิมหรือเจ้าของคนใหม่ (หมายถึงมีการเปลี่ยนแปลงโดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจดทะเบียนในไปไต่สวนแล้ว) ประสงค์จะรับโฉนดที่ดินก็ต้องให้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตไปไต่สวน เนื่องจากเขตการครอบครองอาจเปลี่ยนแปลงได้ หรือสภาพที่ดินเปลี่ยนไปจากเดิม การรังวัดคงปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกโฉนดเฉพาะราย เว้นแต่หลักฐานการสอบสวนคงใช้ไปไต่สวนเดิม (คำสั่งที่๑๓/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๔๗๙ เรื่อง การใช้ใบรับรองเขตที่ดิน)

ที่มาของคำตอบ : ๑. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๕ เรื่องการออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อไม่ตรงตามไปไต่สวน

๒. คำสั่งที่๑๓/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๔๗๙ เรื่อง การใช้ใบรับรองเขตที่ดิน

ข้อ ๑๒. คำถาม : การประทับตราประจำต่อในโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีหลักเกณฑ์ในการดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ๑. ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ประทับตราประจำต่อลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินที่หน้า ๒ ริมกระดาษเบื้องบนด้านซ้ายมือ โดยวางโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินซ้อน

บนฉบับสำนักงานที่ดินเหมือนกันประมาณนี้วครั้ง ประทับตราให้ชัดเจนด้วยขาดน้ำมันสีแดง ให้ดวงตราคาบอยู่กับริมด้านซ้ายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับละประมาณครึ่งดวง ส่วนใบแทนก็ให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกัน (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๖๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๔๖๖, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๕๐๓๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๔ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๐๖๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๑๖)

๒. ก่อนเพิ่มสารบัญจจดทะเบียนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ประทับตราประจำต่อลงในสารบัญจดทะเบียนแผ่นเดิมและแผ่นเพิ่มใหม่ที่ริมกระดาษเบื้องบนด้านขวามือ โดยวางกระดาษสารบัญจดทะเบียนซ้อนกันให้ริมกระดาษด้านขวามือเหมือนกันประมาณครึ่งนิ้ว แล้วจึงใช้ตราประจำต่อประทับเบื้องบนด้านขวา ให้ดวงตราคาบอยู่กับริมกระดาษสารบัญจดทะเบียนแผ่นละประมาณครึ่งนิ้ว เมื่อมีการเพิ่มสารบัญจดทะเบียนแผ่นต่อไปให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกัน แต่ให้เลื่อนประทับตราถัดลงมาเบื้องล่างหรือเลื่อนขึ้นไปเบื้องบนแล้วแต่กรณี (ตามนัยคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๑๐ ล.ว. ๒๕ ก.ค. ๑๐)

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

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท๐๖๐๖/ว ๒๕๐๓๑ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๔

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

๔. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๑๐ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๑๐

การดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

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

คำตอบ : ส.ค.๑ ฉบับที่วัดนำมายื่นคำขออกร์โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเพียงหลักฐานว่าวัดนั้นได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นที่วัดมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น สำนักงานที่ดินสามารถรับคำขออกร์โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้โดยไม่ต้องใช้หลักฐาน ส.ค.๑ และไม่ต้องให้วัดไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแม้วัดจะไม่ได้แจ้งการครอบครอง วัดก็ได้ความคุ้มครองตามมาตรา ๓๔

แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะขออนุญาตโอนที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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

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

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

การออกโฉนดที่ดินในเขตเขา ภูเขา และที่ดินที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ % ขึ้นไป

ข้อ ๑. คำถาม : คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ใช้หลักเกณฑ์ใดในการกำหนดว่าที่ใดเป็นที่เขา ที่ภูเขา

คำตอบ : ๑. ลักษณะและชื่อที่ปรากฏในแผนที่แสดงภูมิประเทศของกรมแผนที่ทหาร มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐

๒. การเรียกของประชาชนในท้องถิ่น

๓. การตรวจสอบสภาพพื้นที่จริง ประกอบการพิจารณา กับหลักฐานแผนที่รูปถ่าย เพื่อให้เห็นถึงโครงสร้างของที่ดิน

๔. โครงสร้างทางธรณีวิทยา

๕. ผลการแปลตีความรูปถ่ายทางอากาศหรือภาพจากดาวเทียม

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

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

ข้อ ๒. คำถาม : การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ ที่มีด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านจดที่ภูเขา หรือควน และเนื้อที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐาน ส.ค.๑ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐

โดยถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

คำตอบ : พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๘ และ ข้อ ๙ แต่ไม่ต้องถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ เนื่องจากระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ กำหนดเฉพาะกรณีแจ้งจัดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่าเท่านั้น

ที่มาของคำตอบ : ๑. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐

๒. บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๔)/๑๓๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่อง การออก น.ส.๓ ก. ตาม ส.ค.๑ ซึ่งแจ้งจดภูเขา (กรณีตอบข้อหารือจังหวัดนครศรีธรรมราช)

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

ข้อ ๓ คำถาม : ที่ดินมีหลักฐาน น.ค.๓ เป็นที่ลาดชันและอยู่ในเขตเขา ออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) เป็นเอกสารหลักฐานที่กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ ออกให้แก่สมาชิกนิคมสร้างตนเองที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา ๑๑ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ และเมื่อสมาชิกนิคมสร้างตนเองได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) แล้ว มาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ บัญญัติให้ สมาชิกนิคมนั้นมีสิทธิที่จะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการขอก่อโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น มาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกให้กำหนดโดยกฎกระทรวง ดังนั้น ที่ดินที่มีหลักฐาน น.ค.๓ เมื่อนำมาขอก่อโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎกระทรวงกำหนดไว้ กรณีที่ดินอยู่ในเขตเขา หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเขตเขาดังกล่าวเป็นที่ดินบริเวณที่เขหรือที่ภูเขาและปริมาตรที่เขหรือภูเขา ๔๐ เมตร ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตหวงห้ามที่เขหรือภูเขาตามความในมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๔๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๒(๑) ที่ดินดังกล่าวก็

ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตาม ข้อ ๑๔(๒) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๗

ที่มาของคำตอบ : ๑. พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๑
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๖
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๔ (๒)

๔. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตาม มาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๒(๑)

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/๓๐๖๕๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ทารือการระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตที่เขาหรือภูเขา ตอบข้อหาหรือจังหวัดระยอง เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔

ข้อ ๔. คำถาม : การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ % ขึ้นไป มีแนวทางการดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ๑. ตรวจสอบรายละเอียดของพื้นที่ความลาดชันเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป จากขอบเขตของดินซึ่งใช้หมายเลข ๔๒ (Slope Complex) จากแผนที่ดินระดับภาค มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐๐๐ หรือแผนที่ดินระดับจังหวัดขนาดมาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐๐๐ หรือ ๑ : ๕๐๐๐๐ ซึ่งพื้นที่ที่มีความลาดชันมากกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ จะแสดงขอบเขตเอาไว้โดยให้ชื่อว่า Slope Complex หรือพื้นที่ลาดชันเชิงซ้อนเช่นกัน

๒. สำนักงานที่ดินสามารถส่งเรื่องผ่านสถานีพัฒนาที่ดินในพื้นที่ เพื่อให้กรมพัฒนาที่ดิน ตรวจสอบว่าที่ดินเป็นที่เขา ภูเขา หรือที่ดินที่มีความลาดชันเฉลี่ยเกิน ๓๕ % ขึ้นไป โดยหลักฐานที่ต้องส่งให้กรมพัฒนาที่ดิน ได้แก่

- กรณีเป็นงานรังวัดทำแผนที่ชั้นหนึ่ง ให้ส่งสำเนาแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ชุด L7017 เฉพาะบริเวณที่ต้องการตรวจสอบซึ่งได้แสดงขอบเขตหรือรูปแปลงที่ดินโดยหมายสีแสดงตำแหน่งดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนพร้อมระบุหมายเลขระวางในระบบพิกัดฉาก UTM และค่าพิกัดฉาก UTM รอบแปลงที่ดิน

- กรณีเป็นงานรังวัดทำแผนที่ชั้นสอง ให้ส่งสำเนาระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ชุด L7017 เฉพาะบริเวณที่ต้องการตรวจสอบซึ่งได้แสดงขอบเขตหรือรูปแปลงที่ดินโดยหมายสีแสดงตำแหน่งดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน พร้อมระบุหมายเลขระวางในระบบพิกัดฉาก UTM และจุดตัดเส้นกริดเพื่อให้สามารถระบุตำแหน่งที่ดินขอบเขตที่ดินที่ต้องการตรวจสอบในระบบ UTM ได้

- ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรองในระวางและเอกสารที่ส่งให้ทำการตรวจสอบ

๓. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ต้องพิจารณาตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่องนโยบายป่าไม้แห่งชาติ

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

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

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ข้อ ๑. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินในพื้นที่นอกเขตดำเนินการที่ไม่มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่เขตดำเนินการพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องมีหนังสือแจ้งให้ ส.ป.ก. จังหวัด ไปร่วมในการระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดินหรือไม่

คำตอบ : ไม่ต้อง

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

ข้อ ๒. คำถาม : กรณีที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่เขตดำเนินการหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการประการใด

คำตอบ : มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก. จังหวัด พร้อมสำเนาเอกสารดังต่อไปนี้

- สำเนาคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- สำเนาหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน
- รูปแผนที่สังเขปประกอบคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามบันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้ตำแหน่งในแผนที่ระวาง (ร.ว. ๑๐) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการระบุค่าพิกัดฉากยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริด มุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณดังกล่าว

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

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน

ข้อ ๑. คำถาม : คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วยผู้ใด มีอำนาจหน้าที่อย่างไร

คำตอบ : คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย

๑. รองผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน
๒. อัยการจังหวัด เป็นกรรมการ
๓. ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขา ในพื้นที่ที่รับผิดชอบ เป็นกรรมการ
๔. ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด เป็นกรรมการ
๕. นายอำเภอท้องที่ เป็นกรรมการ
๖. ประมงจังหวัด เป็นกรรมการ
๗. ผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน ในสังกัดกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง เป็นกรรมการ
๘. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นกรรมการ
๙. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนจึงมีอำนาจพิจารณาในเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลน

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

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

ข้อ ๒. คำถาม : หากข้อเท็จจริงปรากฏจากการตรวจสอบว่า ที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดินในเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี ไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนมาก่อนการกำหนดเป็นเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลน พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้หรือไม่

คำตอบ : คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า กรณีข้อเท็จจริงปรากฏชัดเจนว่า ได้มีการทำประโยชน์ในที่ดิน เต็มทั้งแปลงมาก่อนที่คณะรัฐมนตรีมีมติสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ โดยไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลน การขีดแนวเขตกำหนดเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีย่อมมีผลทำให้ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่ป่าชายเลนในระวางดังกล่าวในขณะนั้น มีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเท่านั้น ไม่มีผลทำให้ที่ดินซึ่ง

ไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนกลับไปมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี หากผลการตรวจสอบเป็นที่ยุติและปรากฏข้อเท็จจริงเป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

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

การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าไม้

ข้อ ๑ คำถาม : การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีสงวนแห่งชาติ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการแต่งตั้งกรรมการตรวจพิสูจน์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐(๓) หรือไม่ กรณีใดที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ

คำตอบ : กรณีที่ดินมิได้มีอาณาเขตติดต่อกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีสงวนแห่งชาติ เป็นข้างเคียง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน เพราะในชั้นที่ข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ.๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ได้กำหนดให้กรมป่าไม้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกสำรวจชี้แนวเขตในฐานะเป็นข้างเคียงอยู่แล้ว สำหรับกรณีที่ต้องดำเนินการ คือ

๑. กรณียังไม่มีเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางฯ หากที่ดินที่ขอลงโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

๒. กรณีที่มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางฯ แล้ว หากที่ดินที่ขอลงโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

ที่มาของคำตอบ : ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐(๓)

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

ข้อ ๒. คำถาม : การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) ดำเนินการในกรณีใดบ้าง

คำตอบ : ๑. ที่ดินตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ต้องตั้งคณะกรรมการทุกกรณีไม่ว่าจะอยู่ในเขตป่าไม้หรือไม่อยู่ในเขตป่าไม้)

๒. ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยว หรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี (กรณีที่ดินติดต่อกับป่าในระวางฯ แล้ว)

๓. กรณีที่ดินมิได้มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยว กล่าวคือมิได้ล้ำหรืออยู่ในเขตป่า มีเพียงแนวเขตติดต่อกันโดยมีป่าสงวนแห่งชาติเป็นข้างเคียง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน เพราะในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ.๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ได้กำหนดให้กรมป่าไม้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกไปประวั่งชี้แนวเขตในฐานะเป็นข้างเคียง อยู่แล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๒๔๖๗๓ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๙ เรื่อง หารือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัดและดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗)

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

ข้อ ๓. คำถาม : คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) ประกอบด้วยผู้ใด

คำตอบ : ๑. บุคคลตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) ประกอบแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๖.๔/๓๔๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

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

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

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/๓๔๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

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

ข้อ ๔. คำถาม : การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีสงวนแห่งชาติ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการแต่งตั้งกรรมการตรวจพิสูจน์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐(๓) หรือไม่ กรณีใดที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ

คำตอบ : กรณีที่ดินมีได้มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยว กล่าวคือมีได้ลำหรืออยู่ในเขตป่ามีเพียงแนวเขตติดต่อกันโดยมีป่าสงวนแห่งชาติเป็นข้างเคียง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน เพราะในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ.๒๕๓๔ ข้อ ๖.๔ ได้กำหนดให้กรมป่าไม้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ออกไประวางชี้แนวเขตในฐานะเป็นข้างเคียงอยู่แล้ว สำหรับกรณีที่ต้องดำเนินการ คือ

๑. กรณียังไม่มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางฯ หากที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

๒. กรณีที่มีการขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางฯ แล้ว หากที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

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

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

ข้อ ๕. คำถาม : ในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี โดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ซึ่งในการออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้มีการแต่งตั้งกรรมการตรวจพิสูจน์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐(๓) แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการตั้งกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) อีกหรือไม่

คำตอบ : ถึงแม้ว่าในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้จะได้มีการดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ (๓) ไปแล้วก็ตาม หากต่อมาภายหลังมีผู้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมาขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ก็จะต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินอีกครั้ง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๐ (๓) เนื่องจากเป็นการดำเนินการต่างประเภทและต่างคราวกัน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ก็ได้บัญญัติยกเว้นในกรณีนี้แต่อย่างใด

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

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

การออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

ข้อ ๑. คำถาม : กรณีผู้ขอนำหลักฐานที่ดินเดิมมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากที่ดินที่มีอาณาเขตที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ๑. ตรวจสอบหลักฐานที่ดินเดิมและหลักฐานทางทะเบียนที่ดินว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน และหลักฐานที่ดินเดิมดังกล่าวถูกต้องตรงตามหลักฐานที่ทางราชการมีอยู่หรือไม่ ประการใด โดยบันทึกการตรวจสอบไว้ในเรื่องราวด้วย

๒. ตรวจสอบว่าที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ดินเดิมที่นำมาแสดงหรือไม่ โดยตรวจสอบเบื้องต้นเกี่ยวกับระยะเวลาเขตที่ดินและให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนผู้ปกครองท้องที่ไว้เป็นหลักฐานหากมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งบันทึกเหตุแห่งความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเพราะเหตุใด มีความเกี่ยวเนื่องกับที่ดินข้างเคียงตามที่แจ้งไว้ในหลักฐานเดิมอย่างไร ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงให้ชัดเจนพร้อมแนบหลักฐานการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง (ถ้ามี) ไว้ในเรื่องด้วย

๓. ตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ว่ามีความเป็นไปได้ตรงกับที่ได้แจ้งในหลักฐานที่นำมาแสดงในการขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เช่น ในหลักฐานที่ดินเดิมแจ้งสภาพการทำประโยชน์เป็นที่มา แต่ที่ดินที่นำมาทำการตรวจสอบเป็นที่ป่าชายเลนซึ่งใช้ประโยชน์ในการทำนาไม่ได้ อันเป็นเหตุให้สงสัยได้ว่าที่ดินที่นำมาทำการตรวจสอบนั้นเป็นที่ดินไม่ตรงตามหลักฐานที่ดินเดิม เป็นต้น

๔. กรณีที่ชื่อผู้ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ตรงกับชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมที่ผู้ขอนำมายื่นขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำ ผู้ขอ ผู้ปกครองท้องที่และผู้ที่เกี่ยวข้องถือได้ว่าการครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้มีชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด

๕. กรณีมีเหตุอันสมควรสงสัยเป็นอย่างยิ่งว่าที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาจไม่ตรงกับหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ คน เพื่อพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและการครอบครองทำประโยชน์เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริง ที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นที่ดินที่ตรงตำแหน่งตามหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือไม่อย่างไร มีหลักฐานใดประกอบในการตรวจสอบเมื่อตรวจสอบแล้วให้คณะกรรมการรายงานผลต่อผู้แต่งตั้งเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการให้แก่ผู้ขอต่อไป

๖. หากการดำเนินการตามข้อ ๑ - ๕ ยังไม่ได้ข้อยุติว่าที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตรงตามหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง และเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ให้ดำเนินการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่สร้างขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ โดยตรวจสอบกับแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑

การออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่ง

ข้อ ๑. คำถาม : การพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดเป็นนอกหรือไม่ ต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ใด

คำตอบ : การพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดเป็นนอกตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่ ต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ต้องเป็นที่อกที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติไม่ใช่โดยการถม
- ต้องเป็นการรอกจากผืนแผ่นดินออกไป ไม่ใช่เป็นการตื้นเขินมาจากลำน้ำเข้าหาแผ่นดิน
- ต้องเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวกัน ไม่มีที่ดินอื่นคั่นอยู่ เช่นที่ดินของบุคคลอื่นหรือทางสาธารณประโยชน์
- เวล่าน้ำขึ้นตามปกติน้ำท่วมไม่ถึง

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๔/๒๔๘๕ ที่ ๑๗๖๙/๒๔๙๒ ที่ ๑๙๕/๒๕๒๓

และที่ ๒๓๙๓/๒๕๒๓

การระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดิน

ข้อ ๑. คำถาม : ในการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งมีแนวเขตที่ดินติดต่อกับ“เขาพัทธยา” ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้อนุญาตให้กองทัพเรือใช้เป็นที่ตั้งสถานีโทรคมนาคมของกองทัพเรือ พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจะต้องมีหนังสือแจ้งหน่วยงานใดให้ประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

คำตอบ : ที่เขาหรือที่ภูเขาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๑) (ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๓๑) และโดยที่กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศ ฉบับลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ กำหนดให้ที่เขาหรือภูเขา และปริมาตรรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร เป็นที่หวงห้าม ตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่เขาหรือที่ภูเขาจึงเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่มีการหวงห้าม ซึ่งถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันคือทบวงการเมืองที่ได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย ตามนัยมาตรา ๘ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๓ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัด เมืองพัทธยา เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล

ผู้รับผิดชอบพื้นที่นั้นๆ ดังนั้น กรณีการรังวัดสอบเขตที่ดินโฉนดที่ดิน และการรังวัดรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดิน ซึ่งมีแนวเขตที่ดินติดต่อกับที่ดิน “เขาพญา” ที่กองทัพเรือขอให้ประโยชน์จากกระทรวงมหาดไทย เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสถานีโทรคมนาคมของกองทัพเรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดจึงต้องมีหนังสือแจ้งเมืองพญาในฐานะผู้ดูแลและรับผิดชอบ และฐานทัพเรือสัตหีบในฐานะผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวให้ไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

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

ข้อ ๒. คำถาม : การระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่วัดใดเป็นหน้าที่ของผู้อำนวยการพระคลังข้างที่

คำตอบ : ๑. วัดบวรนิเวศวิหาร

๒. วัดเบญจมบพิตรดุสิตวนาราม

๓. วัดเทพศิรินทราวาส

๔. วัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม

๕. วัดราชประดิษฐ์สถิตมหาสีมาราม

๖. วัดนิเวศธรรมประวัติ

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ และมติของมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๘ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘

ข้อ ๒. คำถาม : การระวางชี้และรับรองเขตที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ใด

คำตอบ : (๑) การระวางชี้และรับรองเขตที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งได้มอบหมายให้การปฏิรูปที่ดินจังหวัดดำเนินการ

(๒) กรณีเป็นที่ดินไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน

- หากอยู่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้ได้รับมอบหมายร่วมกับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นผู้ระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

- หากอยู่นอกเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นผู้ระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔

การสอบสวนเปรียบเทียบ

ข้อ ๑. คำถาม : การสอบสวนเปรียบเทียบมีลักษณะอย่างไร

คำตอบ : ๑. ต้องเป็นการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น

๒. การโต้แย้งคัดค้านต้องเป็นการโต้แย้งเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓. ที่ดินนั้นต้องเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒ คำถาม : การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบว่า ไม่สามารถชี้ชัดได้ว่าผู้ร้องหรือผู้คัดค้านใครเป็นผู้มีสิทธิครอบครองดีกว่ากัน จึงให้คู่กรณีไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเองภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดให้ยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดิน เป็นการสั่งการไปตามที่เห็นสมควรตามนัยมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้มีการสอบสวนเปรียบเทียบกรณีมีข้อโต้แย้งสิทธิในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ข้อยุติเรื่องสิทธิในที่ดินและให้สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไปได้ ดังนั้น การสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงต้องเป็นการสอบสวนเปรียบเทียบ ในเรื่องสิทธิในที่ดินว่า ฝ่ายผู้ขอหรือผู้คัดค้าน ฝ่ายใดควรมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน และควรดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใด โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายและพยานหลักฐาน รวมทั้งพยานบุคคลที่ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งคัดค้านนำมาแสดง หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้สั่งการให้คู่กรณีไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล โดยไม่ได้สั่งการในเรื่องสิทธิในที่ดินของผู้ขอและผู้โต้แย้งคัดค้านให้เป็นที่ยุติว่า ฝ่ายใดควรมีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน และควรออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใดแล้ว เมื่อไม่มีการฟ้องร้องภายในกำหนด ย่อมไม่อาจดำเนินการใดๆ ต่อไปได้ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจึงมิได้เป็นไปตามนัยมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๓. คำถาม : พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ และผู้มีอำนาจในการสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินคือผู้ใด

คำตอบ : พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่

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

(๒) นายอำเภอในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ในกรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้มีอำนาจในการสั่งสอบสวนเปรียบเทียบ ได้แก่

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

(๒) นายอำเภอในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจนายอำเภอในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๕๓๒๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๔. คำถาม : คำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบมีรูปแบบอย่างไร

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

๒. ไม่ต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพราะผู้ไม่พอใจคำสั่งสามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้โดยไม่ต้องอุทธรณ์ตามขั้นตอนและ

ระยะเวลาที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เนื่องจากประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีไว้โดยเฉพาะและมีหลักเกณฑ์ที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

- ที่มาของคำตอบ :**
๑. มาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 ๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๑. คำถาม : การดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีใบต่อรายการจดทะเบียนสูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการประกาศการออกใบแทนหรือไม่ เพราะเหตุใด

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

- ที่มาของคำตอบ :**
๑. มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 ๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๒)
 ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๑๖/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘
- ตอบข้อหารือจังหวัดลำปาง และ ที่ มท ๐๖๐๙/๑๓๖๕๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๑ ตอบข้อหารือจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ข้อ ๒. คำถาม : โฉนดที่ดินแปลงหนึ่งมีชื่อนาง ก. นาง ข. และนางค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวสูญหาย ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเพียงบางคนก็สามารถยื่นคำข้อออกใบแทนโฉนดที่ดินได้ หรือไม่

คำตอบ : โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเพียงบางคนก็สามารถยื่นคำข้อออกใบแทนได้ แต่เจ้าพนักงานที่ดินจะออกใบแทนให้แก่ผู้ขอได้ก็ต่อเมื่อสอบสวนพยานหลักฐานต่างๆ จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายไปจริง

ที่มาของคำตอบ : มติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๓๙

ข้อ ๓. คำถาม : เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิจดทะเบียนการจำยอมตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์มาจดทะเบียน จะข้อออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียน การจำยอมตามคำพิพากษาได้หรือไม่

คำตอบ : คณะกรรมการกฤษฎีกาวินิจฉัยว่า คำว่า ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลตามข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล

กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หมายความว่ารวมถึงผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินด้วย กรณีผู้มีสิทธิจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษา หากไม่ได้โอนคดีดินมาดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนตามคำพิพากษาได้

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

ข้อ ๔. คำถาม : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ เป็นอันตราย ขำรุด สูญหาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีหลักเกณฑ์อย่างไรในการพิจารณาว่าจะใช้แบบพิมพ์ตามแบบ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ข.

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

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

ข้อ ๕ คำถาม : ผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไม่สามารถนำหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาได้ จะขอออกใบแทนได้หรือไม่

คำตอบ : การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมา ก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอจะต้องชวนชวนนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาจดทะเบียน ไม่สามารถขอออกใบแทนได้เพราะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกใบแทนให้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาลและข้อเท็จจริงปรากฏตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลย ซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความใน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๒, ๑๗ (๓)

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่องแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

การจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่ง ป.ที่ดิน

ข้อ ๑. คำถาม : กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย ก่อนดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนไว้เป็นหลักฐานก่อนหรือไม่ เพราะเหตุใด

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

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

ข้อ ๒. คำถาม : กรณี น.ส. ๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินพร้อมสารบบที่ดินสูญหายทั้งหมด ในการดำเนินการจัดทำ น.ส. ๓ ขึ้นใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ หรือไม่ ประการใด

คำตอบ : กรณีตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๑๖๔๖ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๑๐ ซึ่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบยังที่ดินนั้น เนื่องจากรูปแผนที่ น.ส. ๓ เป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีหลักฐานให้ตรวจสอบ การจัดทำขึ้นใหม่จึงต้องอาศัยรูปแผนที่จากการรังวัดตรวจสอบดังกล่าว แต่ถ้าเป็นกรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. แล้ว สามารถใช้รูปแผนที่จากระวางรูปถ่ายทางอากาศในการจัดทำ น.ส. ๓ ก. ขึ้นใหม่ได้ โดยไม่ต้องทำการรังวัดเพื่อจัดทำรูปแผนที่แต่อย่างใด

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

การเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๑. คำถาม : นาย บ. นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไปโดยสำคัญผิดในข้อเท็จจริงว่า ตนได้ที่ดินดังกล่าวมาหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงออกโฉนดที่ดินให้ นาย บ. ไปโดยได้หมายเหตุการห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) และวรรคห้า แห่ง

ประมวลกฎหมายที่ดิน หากต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานใหม่ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นมรดกตกทอดมาจากมารดา โดยมารดาได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ซึ่งไม่อยู่ในบังคับห้ามโอน จะเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องพิจารณาแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ หรือต้องดำเนินการประการใด

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินไปโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ดังกล่าวเป็นการคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริง สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ฉะนั้น เมื่อปรากฏหลักฐานชัดเจน เจ้าพนักงานที่ดินย่อมมีอำนาจแก้ไขเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามข้อเท็จจริงได้โดยแก้ไขเรื่องราวในใบไตสวน (น.ส.๕) ข้อ ๓,๔ ให้ถูกต้องแล้วขีดฆ่ารายการห้ามโอน ๑๐ ปี ในสารบัญญัณฑ์ทะเบียนหลังใบไตสวนและโฉนดที่ดินเสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ

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

ข้อ ๒. คำถาม : น.ส.๓ ก. ซึ่งได้ออกในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยมีได้ผ่านการพิจารณาของอธิบดีกรมที่ดิน เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่

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

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๓. คำถาม : นาย น. ผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ได้ขายที่ดินให้ แก่ นาย ต. โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ส่งมอบการครอบครองที่ดินและมอบหลักฐาน น.ส.๓ ก. ดังกล่าวให้ยึดถือไว้ ต่อมา นาง ค. ได้รับให้ที่ดินดังกล่าวจาก นาย ต. ซึ่งเป็นบิดา โดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมา ทางราชการได้มีการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยออกเป็นชื่อ นาย น. โฉนดที่ดินดังกล่าวได้ออกโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

คำตอบ : การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการดำเนินการโดยย้ายรูปแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม โดยจะออกให้แก่ผู้มีชื่อและเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ ตริ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การออกโฉนดที่ดินจึงต้องออกให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นผู้ที่ได้

ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น โฉนดที่ดินที่ออกตามวิธีนี้จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย และ น.ส. ๓ ก. เดิมเป็นอันยกเลิกตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน เมื่อ นาย น. ได้ขายที่ดินให้แก่ นาย ต. โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ส่งมอบการครอบครองที่ดินและมอบหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ให้ยึดถือ นาย ต. จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ต่อมา นาง ค. ได้รับให้ที่ดินดังกล่าวจาก นาย ต. ซึ่งเป็นบิดา โดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องตลอดมา นาง ค. จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. เมื่อทางราชการได้ดำเนินการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยออกเป็นชื่อ นาย น. ตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้มีชื่อแต่ไม่มีสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ตรี วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โฉนดที่ดินฉบับนี้จึงออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : ๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ตรี และมาตรา ๖๑

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

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

๒๕๕๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๔. คำถาม : การขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกหมายแจ้งบุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่แท้จริงมาระวังแนวเขต จะต้องเพิกถอนการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและโฉนดที่ดินแปลงแยก หรือไม่

คำตอบ : กรณีนี้จึงมิใช่เป็นกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด หรือเป็นกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่มีได้ออกหมายแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่แท้จริงมาระวังแนวเขต การรังวัดสอบเขตตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งแก้ไขแผนที่และเนื้อที่ได้ต้องประกอบด้วย องค์ประกอบสามประการ คือ ๑. การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ๒ ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองเขตแล้ว หรือได้มีการดำเนินการตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสามในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่ได้คัดค้านการรังวัดโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ ได้ส่งหนังสือ และ ๓ ไม่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เมื่อปรากฏว่าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงยังมีได้

รับรองเขต การสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน รวมไปถึงการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและการออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อย จึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วย มาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องดำเนินการเพิกถอนการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและเพิกถอนการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกทุกแปลง ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๕. คำถาม : กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมตามที่คู่กรณีได้ตกลงกันโดยมิได้มีการวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร พนักงานเจ้าหน้าที่จะถือเอาคำพิพากษายอมดังกล่าวมาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

คำตอบ : การเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาของศาล ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องเป็นกรณีที่ศาลได้ทำการไต่สวนและพิจารณาวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอน กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษายอมตามที่คู่กรณีได้ตกลงกัน โดยมิได้มีการวินิจฉัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร จึงไม่อาจถือเอาคำพิพากษายอมดังกล่าวมาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้

ที่มาของคำตอบ : มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๖. คำถาม : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งออกในเขตป่าไม้ โดยไม่ได้ตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ข้อ ๑๐(๓) เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

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

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

๒. มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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