

การตรวจสอบที่ดินและเอกสารสิทธิ์

ประเภทเอกสารสิทธิ์ การได้มา ความเสี่ยง การตรวจสอบ ผลกระทบต่อมูลค่า
มีที่ดินเป็นโฉนดต้องไปดูทุก 10 ปี น.ส.3ก. น.ส.3 ต้องไปดูทุกปี
ไม่งั้นอาจเสียไป เพราะถูกรอครอบครองปรักษ์
การตรวจสอบที่ตั้ง คนจำนวนมาก ซ้อบ้านผิดหลัง ซ้อที่ดินผิดแปลง ซ้อที่ดินตกทะเล
โดย
วสันต์ คงจันทร์, ชรินทร์ บัวทอง, เอกชัย เปลี่ยนโพธิ์
สัญญา นาคบุตร และสงครามชัย ชำรงธิตีเดช

ในการประเมินมูลค่านั้นสิทธิในที่ดิน การได้มาของที่ดิน ภาระผูกพันต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
การตรวจสอบถึงตำแหน่งของที่ดินที่แท้จริง อาณาเขตบริเวณที่ดิน สภาพที่ดินที่เป็นอยู่ เป็น
สาระสำคัญส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินเป็นอย่างมาก จึงต้องทำความเข้าใจถึงสิทธิและการตรวจสอบ
ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นลำดับดังนี้

เริ่มต้นด้วยความหมายของ “ที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งประกาศใช้
เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2497 ได้ให้ความหมายของที่ดินไว้ว่า หมายถึง “พื้นที่ดินโดยทั่วไป และให้
หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย”
โดยความหมายจะกว้างกว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะหมายความถึง
เฉพาะที่ดินเท่านั้น

ที่ดินในประเทศไทยแบ่งออกเป็น 2 ประเภทด้วยกันได้แก่

1. ที่ดินของรัฐ
2. ที่ดินของเอกชน

ที่ดินของรัฐจะแยกออกเป็น 2 ประเภทด้วยกัน คือ

1. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ยังแยกย่อยได้อีกดังนี้

1.1 ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินที่มีผู้เวนคืน หรือที่ดินที่ทอดทิ้งตกเป็นของรัฐตาม
กฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นซึ่งที่ดินรกร้างว่างเปล่า หมายถึงที่ดินที่ยังไม่มีการถูกรอครอบครอง
โดยเอกชนโดยชอบด้วยกฎหมาย ส่วนที่ดินที่มีผู้เวนคืนได้แก่ที่ดินที่ประชาชนทั่วไปยกให้เป็น
สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ เช่นยกให้เป็น ถนน สวนสาธารณประโยชน์ หรือคลองชลประทาน เป็น
ต้น ซึ่งการยกให้เป็นสาธารณประโยชน์นั้นไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพียง
แต่มีเจตนาอุทิศให้ก็ถือว่าสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว ส่วนกรณีที่ดินที่ทอดทิ้งตกเป็นของรัฐตาม
กฎหมายที่ดินมาตรา 6 โดยที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ ถ้าเป็นเอกสารสิทธิ์ที่เป็นกรรมสิทธิ์
เช่น โฉนดที่ดินท้องที่เกิน 10 ปี และถ้าเป็นเอกสารสิทธิ์ที่เป็นสิทธิครอบครอง เช่น น.ส.3 เกิน 5
ปีขึ้นไปอาจถูกเพิกถอนเป็นของรัฐได้ ถ้าอธิบดีกรมที่ดินยื่นคำร้องต่อศาลให้เพิกถอนที่ดิน
ดังกล่าว

1.2 ที่ดินที่พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ถนน แม่น้ำ ลำคลอง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเล

1.3 ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เช่น ที่ดินที่เป็นที่ตั้งสถานที่ราชการ เช่น ศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ กระทรวง เป็นต้น

2. ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินแผ่นดินได้แก่ ที่ราชพัสดุ อยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือกระทรวงการคลัง ที่ดินประเภทนี้รัฐถือครอง คล้ายกับเอกชน สามารถนำมาให้เอกชนเช่าทำประโยชน์ได้

ส่วนที่ดินเอกชนแยกออกเป็น 2 ประเภท ตามสิทธิในที่ดิน

1. ประเภทที่มีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์
2. ประเภทที่มีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นสิทธิครอบครอง

ความเหมือนระหว่างกรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครอง คือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครองต่างอยู่ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน มีสิทธิใช้สอย จำหน่ายจ่ายโอน ได้มาซึ่งดอกผล และติดตามเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือ และมีความแตกต่างระหว่างกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ดังนี้

1. วิธีจำหน่ายจ่ายโอน ตามกฎหมายแล้วการซื้อขายที่ดิน เอกสารสิทธิที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะสมบูรณ์ตามกฎหมาย แต่ในกรณีที่ที่ดินมีเอกสารสิทธิเป็นสิทธิครอบครองสำหรับ น.ส.3 และ น.ส.3 ก. ต้องจดทะเบียนเช่นกัน แต่เอกสารสิทธิบางประเภท เช่น แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) การซื้อขายเพียงแค่ส่งมอบการครอบครองก็ถือว่าสมบูรณ์แล้ว ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

2. ข้อสันนิษฐานตามกฎหมาย ศักดิ์ทางกฎหมายของเอกสารสิทธิประเภทกรรมสิทธิ์ จะดีกว่า คือ ผู้มีชื่ออยู่ในโฉนดที่ดิน กฎหมายสันนิษฐานว่าเป็นเจ้าของที่ดินนั้น แต่ในส่วนของ ผู้ที่มีชื่ออยู่ในเอกสารสิทธิประเภทสิทธิครอบครอง เช่น สค.1, น.ส. 3 หรือ น.ส.3ก. นั้นกฎหมายถือว่าผู้มีชื่ออยู่ในเอกสารสิทธิไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินเสมอไป

3. การแย่งการครอบครอง ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิที่ดินประเภทสิทธิครอบครอง เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3ก.) ใช้เวลาในการแย่งการครอบครองเพียง 1 ปี เท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรค 2 ได้บัญญัติไว้ว่า การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในหนึ่งปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ยกตัวอย่างเช่น ถ้าเรามีที่ดิน 1 แปลง เอกสารสิทธิที่ดินเป็น น.ส.3 ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ แต่เราไม่ค่อยไปดูแลปล่อยไว้ ถ้ามีบุคคลอื่นเข้ามาใช้ประโยชน์ในที่ดินของเรา เช่น เข้ามาทำการเกษตรกรรม (ทำนา) เลี้ยงสัตว์ ปลูกบ้าน หรือขุดบ่อปลา ถ้าเราไม่ไปฟ้องศาลขับไล่ภายในระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่ถูกแย่งการครอบครอง (ไม่ใช่นับตั้งแต่วันรู้การถูกแย่ง) ที่ดินแปลงนี้อาจตกเป็นของผู้แย่งการครอบครองได้

ส่วนเอกสารสิทธิที่ดินประเภทกรรมสิทธิ์ ใช้หลักการ “ครอบครองปรปักษ์” โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า ผู้ใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบ และเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์ทันทีตามกฎหมาย (แต่ยื่นได้กับเจ้าของที่ดินเท่านั้น หากจะใช้กับบุคคลภายนอก ต้องร้องต่อศาล)

สาระสำคัญการครอบครองปรปักษ์ เป็นดังนี้

1. ที่ดินที่ครอบครองต้องเป็นของผู้อื่นและเอกสารสิทธิ์ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ถ้าเป็น น.ส.3 น.ส.3ก ไม่เข้าในกรณีนี้ (ใช้การแย่งการครอบครอง 1 ปีดังกล่าว)
2. ต้องครอบครองโดยสงบและเปิดเผย คือ ไม่ถูกเจ้าของที่ดินเดิมแจ้งความดำเนินคดีอาญาในข้อหาบุกรุกอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถูกฟ้องในคดีแพ่งต่อศาลชั้นปลัดออกจากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าเป็นเพียงส่งคนไปขับไล่ คำว่ารบกวนไม่ให้อยู่ได้อย่างปกติสุข กรณีเช่นนี้ยังถือว่าการครอบครองยังสงบอยู่ ส่วนการครอบครองโดยเปิดเผยได้แก่ ไม่มีเจตนาซ่อนเร้น ไม่ได้แอบไปครอบครอง เช่นแอบไปครอบครองเฉพาะตอนกลางคืน กรณีอย่างนี้ถือว่าไม่เปิดเผย
3. แสดงเจตนาเป็นเจ้าของ เช่นเข้าไปทำการเกษตรกรรม ทำนา เลี้ยงสัตว์ ปลูกบ้านอาศัย หรือขุดบ่อปลา ขอเลขที่บ้าน ล้อมรั้ว เสียภาษีบำรุงท้องที่ พฤติกรรมเหล่านี้ถือว่าเป็นการแสดงความเจตนาเป็นเจ้าของทั้งสิ้น แต่ถ้าเป็นการเช่า เช่นเช่าทำนา ถึงแม้จะครอบครองติดต่อกันเกิน 10 ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ กรณีนี้ถือว่าเป็นการครอบครองแทนผู้ให้เช่าเท่านั้น
4. ต้องครอบครองติดต่อกันสิบปี จะขาดช่วงไม่ได้

ประเภทที่ดินที่ไม่อาจครอบครองปรปักษ์ ได้ ได้แก่

1. ที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ
2. ที่ดินวัดและธรณีสงฆ์
 - 2.1 ที่วัด คือที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัด
 - 2.2 ที่ธรณีสงฆ์ คือ ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด
 - 2.3 ที่กัลปนา ที่ซึ่งมีผู้อุทิศเฉพาะผลประโยชน์ให้ วัด หรือพระศาสนา

ประเภทของเอกสารสิทธิ์ที่ดินแสดง “กรรมสิทธิ์”

เอกสารสิทธิ์ที่ดินประเภทกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันออกโดยกรมที่ดินเท่านั้น ได้แก่

- (1) โฉนดแผนที่ ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2444) ซึ่งโฉนดที่ดินฉบับแรกออกที่อำเภอบ้านแก่ง อำเภอพระราชวัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันคืออำเภอบางปะอิน ต่อมาได้ออกเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 (พ.ศ. 2452) เหตุที่เรียกโฉนดแผนที่เพราะโฉนดที่ออกมีแผนที่ด้วย ซึ่งแตกต่างจากโฉนดที่แบบเดิมซึ่งไม่มีแผนที่ เช่นโฉนดสวน โฉนดป่า (เพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษี) วิธีการออกโฉนดแผนที่เหมือนกับการออกโฉนดที่ดินทุกประการ หรือจะกล่าวว่าโฉนดแผนที่ก็คือโฉนดที่ดินก็ไม่ผิด
- (2) โฉนดตราจอง ออกในปี ร.ศ. 121 รูปแผนที่เป็นรูปลอย ไม่มีระวางโยงยึด ส่วนใหญ่จะพบในจังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ นครสวรรค์ เป็นต้น ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว
- (3) ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ออกตามกฎหมายที่ดินเดิม พ.ศ. 2479 ออกให้ในกรณีที่ที่ดินได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ยังไม่สามารถออกโฉนดแผนที่ให้ได้ เป็นรูปลอย ไม่มีระวางโยงยึด ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว
- (4) โฉนดที่ดิน ออกหลังจากประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 2497 ปัจจุบันมี 6 แบบ คือ
 - น.ส.4ก. ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 5 (2497)
 - น.ส.4ข. ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 5 (2497)

- น.ส.4ค. ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (2497)
- น.ส.4 ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 15 (2510)
- น.ส.4ง. ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 17 (2514)
- น.ส.4จ.(2529)-ปัจจุบัน ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 34

โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 ก. น.ส.4 ข. น.ส.4 ค. และ น.ส.4 ไม่มีการออกแล้ว ปัจจุบันกรมที่ดินใช้โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 ง. และ น.ส.4 จ.เท่านั้น

สาระสำคัญของโฉนดที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน คือที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ ประกอบไปด้วย ระวัง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ และตำบล

ระวัง คือ แผนที่สารบัญ ซึ่งจะปรากฏรายละเอียดของที่ดินแต่ละแปลงต่อเนื่องกันไป มีรายละเอียดของถนน ทาง คลอง ลำราง แม่น้ำ และลักษณะภูมิประเทศอื่น ๆ จะทราบตำแหน่งของที่ดินโดยกว้าง ๆ ว่าอยู่ในบริเวณใดในภูมิประเทศเดิมเป็นการบอกตำแหน่งของที่ดิน มี 2 แบบ คือ

ระวังศูนย์กำเนิด : มี 29 ศูนย์ทั่วประเทศ โดยจะใช้จุดเด่นของแต่ละพื้นที่เป็นศูนย์กำเนิด เช่นที่ศูนย์กรุงเทพฯ ใช้ยอดตึกเขาทอง ศูนย์สงขลาใช้ยอดเจดีย์บนเขาตังกวน หรือที่จังหวัดนครปฐมใช้พระปฐมเจดีย์ เป็นต้น โดยกำหนดทิศทางไปทางเหนือ ใต้ ออก ตก (น.ต.อ.ฎ.) เช่น 2น.3อ. โดยมีระวางมาตราส่วน 1: 4000 เป็นระวางหลัก ในกรณีอยู่ย่านชุมชนเมือง รายละเอียดของที่ดินจะเล็กมาก ก็สามารถสร้างระวางมาตราส่วนย่อยได้ เช่น

มาตราส่วน 1: 4000 (มี 1 แผ่นระวาง)

มาตราส่วน 1: 2000 (มี 4 แผ่นระวาง)

มาตราส่วน 1: 1000 (มี 16 แผ่นระวาง)

มาตราส่วน 1: 500 (มี 64 แผ่นระวาง)

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากระวังศูนย์กำเนิดนั้น เดิมเป็นระวางแผนที่ที่ใช้เฉพาะสำหรับกรมที่ดิน ไม่สัมพันธ์กับแผนที่ของหน่วยงานอื่นและไม่เป็นสากล กรมที่ดินจึงเปลี่ยนมาใช้ระวางแผนที่เป็นระบบ UTM (Universal Transverse Mercator) ซึ่งสัมพันธ์กับระบบแผนที่ของส่วนราชการอื่น ในระบบใช้เส้นละติจูดและลองจิจูดเป็นศูนย์กำเนิด เป็นระวางสมัยใหม่มีพิกัดทางภูมิศาสตร์ ซึ่งระวางจะเขียนเป็น 5439 | 1672 เป็นต้น

เลขที่โฉนดที่ดิน คือ เลขประจำโฉนดที่ดินแปลงนั้น ให้เลขเฉพาะแต่ละอำเภอ อำเภอเดียวกันจะไม่ซ้ำกัน

หน้าสำรวจ เลขประจำแปลงที่ดินประจำตำบลนั้น ๆ เป็นเลขที่ใช้สำหรับเก็บสารบบที่ดิน เริ่มตั้งแต่เลขหน้าสำรวจ 1 ตำบลเดียวกันจะไม่ซ้ำกัน ใช้เก็บประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงของที่ดินแต่ละแปลง

ตำบล บอกตำบลที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่

เลขที่ดิน เป็นเลขประจำแปลงที่ดินในระวาง

เนื้อที่ดินโดยประมาณ แสดงจำนวนเนื้อที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ (ในปัจจุบันจะวงเล็บเนื้อที่เป็นตัวหนังสือไว้ข้างล่าง เพื่อป้องกันการแก้ไขเนื้อที่)

รูปแผนที่หลังโฉนดที่ดิน จะมีความแตกต่างกันตามวิธีการรังวัดออกโฉนดที่ดิน เช่น

(1) รูปแผนที่โดยการรังวัดทำแผนที่ชั้น 1 เป็นการรังวัดทำแผนที่โดยใช้กล้องที่โอโคไลท์โยงยึดออกจากหมุดหลักฐานแผนที่ และคำนวณเนื้อที่โดยพิภักตจาก โดยวิธีการนี้ถือว่าได้รูปแผนที่ใกล้เคียงกับสภาพภูมิประเทศจริงมากที่สุด

(2) รูปแผนที่โดยการรังวัดทำแผนที่ชั้น 2 เป็นการโยงยึดจากหมุดหลักฐานแผนที่ และใช้วิธีระยะฉากหรือโยงยึดง่ามมุมแล้วใช้มุมและระยะมาลงที่หมาย คำนวณเนื้อที่โดยการสอบแสวิธีการนี้ปัจจุบันใช้กับงานเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล

(3) รูปแผนที่โดยวิธีการเปลี่ยนจาก น.ส.3ก. เป็นโฉนดที่ดิน โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ รูปแผนที่ชนิดนี้เป็นรูปย้ายแปลงตามลวดลายจากรูปแผนที่ใน น.ส.3ก. มาตรฐาน 1 : 5000 มาเป็นรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศใช้ระบบยูทีเอ็ม มาตรฐาน 1 : 4000 ซึ่งเป็นระวางรูปถ่ายทางอากาศที่มีการปรับแก้ความลาดเอียงของรูปแผนที่ตามหลักวิชาการแล้ว รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินจะแสงเส้นมุมเขต ไม่มีการปักหลักเขตที่ดิน เดิมใช้คำนวณเนื้อที่โดยการสอบแสใหม่ แต่ปัจจุบันให้ใช้เนื้อที่ตาม น.ส.3ก.เดิม

(4) รูปแผนที่อย่างเก่าเป็นรูปแผนที่ที่เขียนด้วยมือ เขียนตามลวดลายภูมิประเทศ ตามการรังวัดสมัยนั้น และคำนวณเนื้อที่โดยการสอบแส รูปแผนที่ชนิดนี้อาจมีความคลาดเคลื่อนแตกต่างกับสภาพปัจจุบัน เนื่องจากการครอบครองได้เปลี่ยนไป

หมุดหลักเขตที่ดิน มีอยู่ 2 ชนิด

(1) หลักคอนกรีต มีลักษณะเป็นรูปทรงกระบอก หน้าตัดกลม พื้นด้านหน้าราบ เส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ 8 เซนติเมตร หมุดหลักเขตที่ดินมีหมายเลขประจำหลักเขตที่ดิน ได้หมายเลขหลักจะมีอักษรย่อของจังหวัดแต่ละจังหวัดกำกับอยู่ และใต้ฐานล่างสุดจะมีเส้นผ่าศูนย์กลางกว้าง 13 เซนติเมตร ยาวประมาณ 33 เซนติเมตร

(2) หลักเหล็ก มีลักษณะเป็นแผ่นทองเหลืองสี่เหลี่ยมจัตุรัส ขนาดกว้าง 3 เซนติเมตร ยาว 3 เซนติเมตร มีแกนเป็นเหล็กกลม 6 หุน ยาว 6 เซนติเมตร มีอักษร ข.ท.ค.และหมายเลขหลักเขตที่ดิน

ทิศเหนือ เพื่อให้ทราบทิศทางที่ดินนั้นกับทิศเหนือ

มาตรฐาน เป็นมาตรฐานในการใช้เขียนรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน

ตราประทับรอยโฉนด ซึ่งเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบเมื่อมีการจดทะเบียนทุกครั้ง

สารบัญจดทะเบียน ด้านหลังของโฉนดที่ดินจะมีตารางการเปลี่ยนแปลงสิทธิ ซึ่งสามารถตรวจสอบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวสิทธิ ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ เช่น การซื้อขาย การให้ โอนมรดก การจำนอง ภาระจำยอม การเช่า และสิทธิเก็บกิน ฯลฯ

แสดงตัวอย่างโฉนดที่ดินแต่ละประเภทดังนี้

ปีที่พิมพ์ ๑๑๖ ก. ๑๑๗
 ตำบล เข้มเมือง
 อำเภอ พะเยา

โฉนดที่ ๑
 ตำบล เข้มเมือง
 หมู่ที่ ๑



โฉนดที่ดินฉบับนี้

พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๖
 พระบรมราชโองการ
 พ.ศ. ๒๔๖๖

เมือง กรุงเทพฯ
 เมือง กรุงเทพฯ
 แขวงเมือง กรุงเทพฯ
 ได้ทำโดยพระบรมราชโองการใน

พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว พระเจ้าแผ่นดินสยาม
 สมเด็จพระบรมโอรสาธิราชฯ สยามมกุฎราชกุมาร
 ในพระปรมาภิไธย

แคว้นเมือง กรุงเทพฯ ทั่วทั้งพระนครและปริมณฑล ๑ พระราชทานพระบรมราชโองการให้
สมเด็จพระบรมโอรสาธิราชฯ สยามมกุฎราชกุมาร ทรงทำโฉนดที่ดินแปลงหนึ่ง
 จังหวัด พิจิตร ตำบล เข้มเมือง ในเขตอำเภอ พิจิตร
 เนื้อที่ ๑๖๖ ไร่

เริ่มปี ๑๑๖ ก. หมายเลขที่ดินที่ ๑๑๖ ก. เป็นเนื้อที่ที่ ๑๑๖ ก. ๑๑๖

ที่ดินโฉนด	เนื้อที่	ราคา	จำนวนเงิน
ที่ดินโฉนด	๑๖๖ ไร่	๑๑๖ ก. ๑๑๖	๑๑๖ ๑๑๖
ที่ดินโฉนด	๑๖๖ ไร่	๑๑๖ ก. ๑๑๖	๑๑๖ ๑๑๖
ที่ดินโฉนด	๑๖๖ ไร่	๑๑๖ ก. ๑๑๖	๑๑๖ ๑๑๖
ที่ดินโฉนด	๑๖๖ ไร่	๑๑๖ ก. ๑๑๖	๑๑๖ ๑๑๖

ทมพระนครและปริมณฑล ๑ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชโองการที่ดินแปลงนี้ มีทั้งหมด
 สิทธิและจะอยู่ในความทำนองจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งมีไว้ใน
 ๑๑๖ ก. แต่ที่มิได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง และทั้งเงินในโฉนดฉบับนี้ไปนั้นทุกประการ
 ถ้าผู้ใดได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, เช่า, ครอบครอง, ให้อำนาจ, ฝากถอน
 แยกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องนำโฉนดฉบับนี้ให้เจ้าพนักงานเก็บค่าธรรมเนียมก่อนแล้ว จึงจะรับทำหนังสือ
 ด้วยกฎหมาย เช่น แยกเช่าที่ดินไม่เกิน ๓ ปี มิใช่ทำนองจะยกแก่ผู้อื่น
 เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ให้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่ง
 ไว้เป็นสำคัญ ณ วันที่ ๑๑๖ ก. ๑๑๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๖๖





ที่ดินระวางที่ ๑๑๖ III 7616-14
 เลขที่ดิน ๒๑๕๕ หน้าสำเนา ๕๒๐/๕๒๐
 ตำบลสวนหลวงเขตคลองประเวศบุรีรักษ์

โฉนดที่ดิน
 โฉนดที่ ๒๐๓๕๐
 เล่ม ๒๐๐๕
 อำเภอพระโขนง



โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน พระบาทสมเด็จพระมหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร

ได้ให้แก่ นาย นายสวัสดิ เป็นบุตร นายฉิม นารศรี

ตั้งที่ตำบล ไทย

อยู่ที่บ้านประเวศเขตที่ ๕ ในหมู่บ้านที่ ๒ ตำบล ประเวศ อำเภอ พระโขนง
 จังหวัด พระนคร วัตถุประสงค์เพื่อปลูกป่าไม้
 ทุ่งนามน ที่ที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ สวนหลวง ตำบลสวนหลวงเขตคลองประเวศบุรีรักษ์
 จังหวัด พระนคร ตำบลทุ่งนาคีลส่นกระเสีพระยานรืนสร์ตถกตองกันแล้ว
 หมายเลขที่ดิน ๒๑๕๕ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๒๕๕๕ ตารางวาหรือ
 เจดศกคอกอง ๒๖๖๐

ทิศตะวันออก	จดที่ดินเลขที่ ๑๕๓
ทิศตะวันตก	จดถนนสวนหลวงพระโขนง
ทิศเหนือ	จดที่ดินเลขที่ ๑๕๓
ทิศใต้	จดที่ดินเลขที่ ๑๓

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระบาทสมเด็จพระบรมราชานุภาคถือที่ดินแปลงนี้ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้
 จะคงประพฤติกว้างความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเวลานี้และที่ซึ่งมีค้ำใจเปลี่ยนแปลงหรือ
 ในภายหลังไปเป็นทุกประการ
 ถ้าผู้ใดจะรับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนอง, เช่า, รับมรดก, ให้เป็น
 แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องเอาเงินค้ำใจให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนตามธรรมเนียมแล้วจึงจะนับว่ากรรมสิทธิ์
 เว้นแต่ถ้าเข้าถือไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน
 เพื่อให้เป็นหลักประกันแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้ชื้อในทางหนังสือนี้ โฉนดที่ดินและประทับตรา
 ไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ ๒๑ สิงหาคม เดือนมกราคม พุทธศักราช ๒๔๖๖

(นางช้อย น. เกษศิริ)
 ปศุสัตว์จังหวัด วัฒนาฯ
 บวรราชการจังหวัด

รูปภาพที่ .. ตัวอย่างโฉนดที่ดินแบบ น.ส.4ค.

โฉนดที่ดินแบบ น.ส.4ค. ๑๖๖๖
 เลขที่โฉนด ๑๖๖๖
 ตำบล ป่าม...

โฉนดที่ ๑๐๕๐
 เลขโฉนด พัก ๕๐
 อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี

**โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน
 พระบาทสมเด็จพระมหาทศกษัตริย์แห่งประเทศไทย**

ได้ไว้แก่ นายวิชาญใจ เป็นบุตรของ พ.ต.ท. เอมอร สีระดี แยกเป็ทอน สังกัด ป.ป.๑๐๓...

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีเนื้อที่ ๑๐ ไร่ ๓๐ ตารางวา ตำบล ป่าม อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี
 จังหวัด สุพรรณบุรี มีที่ดินประเภทที่ ๑๐๖๖ ไร่ ๓๐ ตารางวา ตำบล ป่าม อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี
 จังหวัด สุพรรณบุรี มีพื้นที่ดินทั้งหมด ๑๐ ไร่ ๓๐ ตารางวา ตำบล ป่าม อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี
 เลขที่โฉนด ๑๖๖๖ คิดเป็นเงินที่ประมาณ ๑๐๐ ๐๐๐ บาท

ผู้รับโฉนดที่ดิน
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ

พ.ต.ท. เอมอร สีระดี
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ

พ.ต.ท. เอมอร สีระดี ได้รับพระบรมราชานุญาตให้โอนโฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้แก่ นายวิชาญใจ
 สืบเนื่องมาจาก นายวิชาญใจ เป็นบุตรของ พ.ต.ท. เอมอร สีระดี แยกเป็ทอน สังกัด ป.ป.๑๐๓
 ซึ่งได้โอนโฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้แก่ นายวิชาญใจ สืบเนื่องมาจาก นายวิชาญใจ เป็นบุตรของ พ.ต.ท. เอมอร สีระดี
 แยกเป็ทอน สังกัด ป.ป.๑๐๓

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีเนื้อที่ ๑๐ ไร่ ๓๐ ตารางวา ตำบล ป่าม อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี
 จังหวัด สุพรรณบุรี มีพื้นที่ดินทั้งหมด ๑๐ ไร่ ๓๐ ตารางวา ตำบล ป่าม อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี
 เลขที่โฉนด ๑๖๖๖ คิดเป็นเงินที่ประมาณ ๑๐๐ ๐๐๐ บาท

ผู้รับโฉนดที่ดิน
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ

พ.ต.ท. เอมอร สีระดี
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ

พ.ต.ท. เอมอร สีระดี ได้รับพระบรมราชานุญาตให้โอนโฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้แก่ นายวิชาญใจ
 สืบเนื่องมาจาก นายวิชาญใจ เป็นบุตรของ พ.ต.ท. เอมอร สีระดี แยกเป็ทอน สังกัด ป.ป.๑๐๓
 ซึ่งได้โอนโฉนดที่ดินฉบับนี้ ให้แก่ นายวิชาญใจ สืบเนื่องมาจาก นายวิชาญใจ เป็นบุตรของ พ.ต.ท. เอมอร สีระดี
 แยกเป็ทอน สังกัด ป.ป.๑๐๓

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีเนื้อที่ ๑๐ ไร่ ๓๐ ตารางวา ตำบล ป่าม อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี
 จังหวัด สุพรรณบุรี มีพื้นที่ดินทั้งหมด ๑๐ ไร่ ๓๐ ตารางวา ตำบล ป่าม อำเภอ เมืองสุพรรณบุรี
 เลขที่โฉนด ๑๖๖๖ คิดเป็นเงินที่ประมาณ ๑๐๐ ๐๐๐ บาท

ผู้รับโฉนดที่ดิน
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ


พ.ต.ท. เอมอร สีระดี
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ
 นายวิชาญใจ

รูปภาพที่ ...ตัวอย่างโฉนดที่ดินแบบ น.ส. 4



รูปภาพที่ .. ตัวอย่างโฉนดที่ดินแบบ น.ส.4ง.

(น.ส.4ง.)



ตำแหน่งที่ดิน แคว้น <u>๕๕</u> เลขที่ดิน <u>๒๒๒</u> หนังสือเลข <u>๒๒๒</u> ตำบล <u>จันทบุรี</u>	โฉนดที่ดิน เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ออกโดยอธิบดีกรมที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่ <u>๒๒๒๒๕</u> เล่ม <u>๒๒๒</u> หน้า <u>๒๕</u> อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี
--	---	---

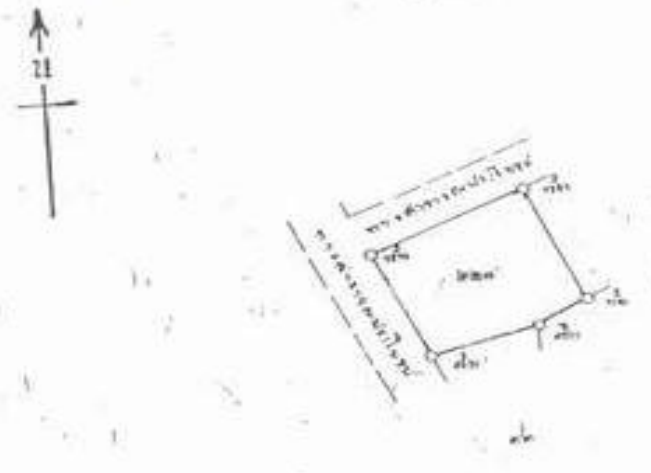
ออกโดยอธิบดีกรมที่ดิน

ให้แก่ นางสาววิภาดา อึ้งอภินันท์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๕/๒๒๒
ถนน สุขุมวิท ตำบล จันทบุรี จังหวัด จันทบุรี

ที่ดิน ๒๒๒ ตารางวา

คนในครอบครัว นางสาววิภาดา อึ้งอภินันท์ อายุ ๒๕ ปี

ราคาส่วนในระวาง ๑,๕๐๐ **รูปแปลงที่** ๑ ขนาดที่ดิน ๑๖,๐๐๐



(นาย อ้วน อึ้งอภินันท์)
อธิบดีกรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย

(นาย ประจักษ์ อึ้งอภินันท์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

๒๕ - 079473

รูปภาพที่ ...ตัวอย่างโหนดที่ดินแบบ น.ส.4จ.

แยกจากโฉนด ๓๓๑๕
หน้าสำรวจ... ๑๐๓
ตำบล... หนองบอน (จ.ระยอง) (น.ส. ๕/จ.)
อำเภอ... ประเวศ (พระโขนง) (น.ส. ๕/จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๕/๑๖๓ ๗๑/๒-๑๓
เลขที่ดิน ๕๒๑๐
หน้าสำรวจ ๑๙๕๐
ตำบล หนองบอน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๕๒๕๒
เพิ่ม ๑๕๑๓ หน้า ๕๒
อำเภอ ประเวศ
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

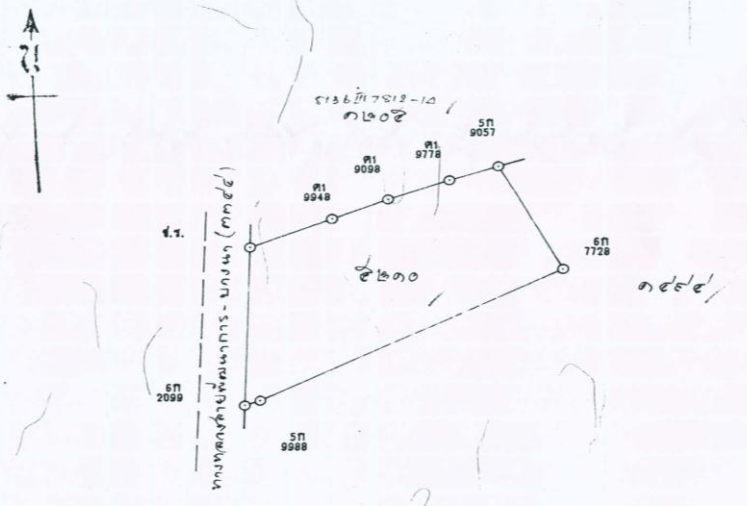
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอธิบดีกรมที่ดิน

ให้แก่สงสารจรรยาภิรมย์ศิริ สหภาพนคร สืบชาติ บ้านเลขที่ ๓/๑ หมู่ที่ ๒
ถนน ตำบล บางเสาหลัก อำเภอ จันทบุรี จังหวัด จันทบุรี

ที่ดินแปลงนอกประมาณ ๕ ไร่ งาน ๕๕ ตารางวา
(สี่ไร่สี่สิบแปดตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๓



นายชัชวาลย์ (ผู้ตรวจ)
นายชัชวาลย์ ชัยศิริ ๒๕๕๓
นายชัชวาลย์ ชัยศิริ ๒๕๕๓

141676

นายชัชวาลย์ ชัยศิริ
นายชัชวาลย์ ชัยศิริ
นายชัชวาลย์ ชัยศิริ

รูปภาพที่ ... ตัวอย่างโฉนดตราจอง

ตราจอง



ที่ดิน

เลขที่ ๑๖
เล่ม ๑
หน้า ๑๖๖

ตำบล บางโพธิ์
อำเภอ เมืองนนทบุรี
จังหวัด นนทบุรี

ตราจองฉบับนี้ ทำขึ้นจากที่ดิน ได้กีดไว้แล้ว ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา
ตั้งอยู่ที่ ตำบล บางโพธิ์ อำเภอ เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี
ที่ดินมีเจ้าของเดิมชื่อ นาย ทรัพย์ ทรัพย์ดี
ซึ่งได้โอนมาโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว
ที่ดินมีเนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖

วัดระฆังโฆสิตาราม ปรมาณ ๑๐๐ ไร่
วัดสุทัศน์สุทนต์ ปรมาณ ๑๐๐ ไร่
วัดสุทัศน์สุทนต์ ปรมาณ ๑๐๐ ไร่
วัดสุทัศน์สุทนต์ ปรมาณ ๑๐๐ ไร่

รวมเนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา

เพื่อเป็นหลักฐานแก่ตราจองฉบับนี้ ซึ่งถูกต้องแล้วและควรยกย่องไว้เป็นสำคัญ
สมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอ เจ้าฟ้าจุฬาภรณวลัยลักษณ์ อัครราชกุมารี
สมเด็จพระราชินีนาถ



- หมายเหตุ :-
๑. ตราจองนี้เป็นอนุญาต ต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วภายใน ๓ ปี มิฉะนั้นจะถือเป็นอันยกเลิกแห่งการจับจองในที่ดินส่วนซึ่งยังไม่ได้ทำประโยชน์
 ๒. ตราจองนี้เป็นอนุญาต จึงต้องได้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไปก่อนหากเกิดเหตุระงับโดยทางกฎหมาย แต่ไม่ยึดบังคับได้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่ยังไม่รื้อถอน "ได้ทำประโยชน์แล้ว" จึงจะมีการยกเลิกที่ดินได้
 ๓. เมื่อได้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่ยังไม่รื้อถอนที่ดินให้แล้ว ต้องแจ้งตราจองฉบับนี้
 ๔. ผู้ถือที่ดินรายนี้ อยู่ในความจำเป็นต้องประพฤติกามพระราชกำหนดกฎหมายซึ่งมีอยู่แล้ว หรือที่จะมีขึ้นเป็นอันเปลี่ยนแปลงที่ดินซึ่งจะออกให้แก่กรมการ

เจ้าฟ้าจุฬาภรณวลัยลักษณ์ อัครราชกุมารี

เอกสารสิทธิ์แสดง "สิทธิครอบครอง" ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

การออกเอกสารสิทธิ์แสดงสิทธิครอบครองมีหลายทาง เริ่มต้นด้วยเอกสารสิทธิ์ที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบด้วย

(1) แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1)

ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) คือใบแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นหลักฐานว่าผู้ครอบครองเป็นผู้แจ้งว่า ตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ (แต่ปัจจุบันไม่มีการแจ้ง ส.ค.1 อีกแล้ว) ส.ค.1 ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน เพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้เพียงแต่เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น ดังนั้นตามกฎหมายที่ดินที่มี ส.ค.1 จึงทำการโอนกันได้เพียงแต่แสดงเจตนาสละการครอบครองและไม่ยึดถือพร้อมส่งมอบให้ผู้รับโอนไปเท่านั้น ก็ถือว่าเป็นการโอนกันโดยชอบแล้ว ผู้มี ส.ค.1 มีสิทธินำมาขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 น.ส.3 ก. หรือ น.ส.3 ข) ได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 นำมาเป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ กรณีนี้ทางราชการจะเป็นผู้ออกให้เป็นท้องที่ไป โดยจะมีการประกาศให้ทราบก่อนล่วงหน้า

กรณีที่ 2 นำมาเป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก.หรือ น.ส.3 ข) เฉพาะราย คือ กรณีที่เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่เฉพาะการออกโฉนดที่ดินนี้ จะออกได้ในพื้นที่ที่ได้สร้างระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดที่ดินไว้แล้วเท่านั้น

บริเวณที่ดินที่จะทำการออกโฉนดที่ดินได้นั้น บริเวณดังกล่าวต้องมีการสร้าง “ระวางแผนที่” เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ข้อ 4 ซึ่งการขอสร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่จะเป็นผู้ขอสร้างระวางแผนที่ได้ แต่หากบริเวณใดที่ยังไม่มีระวางแผนที่ หรืออยู่ระหว่างการขอสร้างระวางแผนที่ แต่หากผู้ถือ ส.ค.1 ไม่ประสงค์จะขอการขอสร้างระวางดังกล่าว ก็สามารถยื่นคำขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐาน ส.ค.1 ดังกล่าวและนำมาขอออกโฉนดที่ดินในภายหลังเมื่อมีระวางแผนที่พร้อมแล้วได้ ส่วนการจะออกเป็น น.ส.3 ก. (ครุฑเขียว) หรือ น.ส. 3 (ครุฑดำ) นั้นขึ้นอยู่กับบริเวณนั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือไม่ หากมีก็สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.3 ก.) (ครุฑเขียว) ให้กับผู้ถือส.ค.1 ได้ แต่หากไม่มีต้องออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) (ครุฑดำ) ให้ จึงขอให้ผู้ถือส.ค. 1 ติดต่อสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงว่า ที่ดินของท่านอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่อย่างไร [กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497]

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ.2551 มาตรา 8 กำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2497 ให้รับนำ ส.ค.1 มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก) ภายใน 2 ปี นับจากที่ พ.ร.บ.ดังกล่าวใช้บังคับ ซึ่งจะสิ้นสุดให้ยื่นคำขอภายในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2553

ถ้าหลังจากวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2553 เป็นต้นไป หากผู้ครอบครอง ส.ค.1 ประสงค์จะยื่นคำขอออกโฉนด น.ส.3, น.ส.3 ก จะต้องไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษา

หรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้้นั้นเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จากนั้นจึงนำคำสั่งศาลฯ มาแสดงเพื่อเป็นหลักฐานในการขอออกโฉนด น.ส.3 น.ส.3 ก ต่อไป

นอกจากนั้นการซื้อขาย ส.ค.1 ต้องระวังเพราะมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องตำแหน่งที่ดิน และเนื้อที่ดินค่อนข้างสูง (อาจมีปัญหาในเรื่อง ส.ค.1 บิน หรือ สค.1 บวมได้) ดังนั้นหากจะซื้อที่ดินแล้วปรากฏว่า ที่ดินมี ส.ค.1 ควรให้ผู้ขายนำ ส.ค.1 ไปยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อนเพื่อจะได้ตรวจสอบและพิสูจน์ที่ดินเสียก่อน

รูปภาพที่ตัวอย่างแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (สค.1)

(2) ใบจอง (น.ส.2)

ใบจอง หรือ น.ส.2 คือหนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งรัฐออกให้แก่บุคคลผู้ประสงค์จะได้ที่ดิน ของรัฐเป็นของตน โดยบุคคลผู้นั้นได้เสนอความต้องการของตนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรก็จะอนุญาตให้เข้าครอบครองที่ดิน และออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐาน

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ.2528 ให้ใช้แบบ น.ส.2 ส่วนท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส.2ก.

การออกใบจองมีได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 การจัดที่ดินของรัฐให้แก่ประชาชน เรียกว่า "การจัดที่ดินผืนใหญ่" ซึ่งเป็นการจัดที่ดินที่มีเนื้อที่ติดต่อกันตั้งแต่ 1,000 ไร่ตามมาตรา 27 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ 2 ราษฎรขอจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย หรือที่เรียกว่า "ที่ดินหัวไร่ปลายนา" เป็นกรณีที่ราษฎรขอจับจองที่ดินตามมาตรา 33 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สภาพของที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ได้แก่ ที่ดินของรัฐที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า 1,000 ไร่ ซึ่งอาจจะมีพื้นที่กระจัดกระจายไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน หรือที่ดินที่มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน

กรณีที่ดินหัวไร่ปลายนา ได้แก่ ที่ดินที่อยู่ติดต่อกับที่ดินซึ่งมีการทำประโยชน์อยู่แล้ว ไม่ว่าจะติดต่อกับที่ดินของผู้ขอเอง หรือติดต่อกับที่ดินของผู้อื่น เรียกว่าที่ดินหัวไร่ปลายนาทั้งสิ้น จะมีอยู่ทั่วไปแปลงละไม่กี่ไร่ ให้จัดให้เข้าทำประโยชน์ได้ไม่เกิน 50 ไร่ หากเกิน 50 ไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย แต่ต้องไม่เกิน 100 ไร่

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายใน 6 เดือนนับแต่วันได้รับใบจอง ทั้งจะต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจอง และจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้ ถ้ายังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก โดยไม่จำกัดว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก. หรือ น.ส.3 ข) หรือโฉนดที่ดินได้

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง มีข้อกำหนดห้ามโอนดังนี้

(1) ถ้าใบจองออกในวันหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม 2515 ห้ามโอน 10 ปีนับตั้งแต่รับเอกสารสิทธิที่ดิน

(2) ถ้าใบจองออกก่อนวันที่ 14 ธันวาคม 2515 ห้ามโอน 5 ปีนับตั้งแต่รับเอกสารสิทธิที่ดิน

แต่ถ้าโอนทางมรดก ทบวงการเมือง องค์การการเมืองที่ก่อตั้งโดยรัฐบาล หรือชำระหนี้สหกรณ์ ฯลฯ สามารถโอนได้

ห้ามโอน คือ ห้ามซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ ขายฝาก แต่ถ้าทำธุรกรรมประเภทอื่น เช่น จำนอง ให้เช่า ฯลฯ สามารถกระทำได้ แต่คงต้องรับความเสี่ยง เพราะว่าภายในข้อกำหนดการห้ามโอนนี้ ที่ดินไม่อยู่ในข่ายของการบังคับคดี เช่นมีที่ดินที่อยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนถ้านำไป จำนองเป็นประกันกับทางธนาคาร ถ้าเกิดการผิดสัญญาผู้รับจำนองจะไม่สามารถบังคับจำนองได้ เลย ต้องรอให้หมดข้อกำหนดห้ามโอนเสียก่อน

รูปภาพที่ตัวอย่างใบจอง (น.ส.2)



(น.ส. ๒)

ใบจอง

ผู้จอง
บุคคล

ทะเบียน

ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

เลข.....
หน้า.....
สารบบเดิม..... หน้า.....

ใบจองฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่ารัฐได้ยอมให้ นาม.....
เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... เป็นบุตร.....
อายุ..... ปี ที่บ้านเลขที่..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด.....
เจ้ากรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นชั่วคราว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้
ที่..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน.....
ที่..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน.....
ที่..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน.....
ที่..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน.....
รวมเนื้อที่ประมาณ..... ไร่..... งาน..... ไร่..... งาน.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(ลงชื่อ)

นายอำเภอ

(3) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3)

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

ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้จะต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามกฎหมาย คือ จะต้องไม่ใช่ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายดิ่ง ที่เขา ที่ภูเขา ที่เกาะ (แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว") หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือ ที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 20 (3) และ (4) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2526 หรือกฎหมายอื่น ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้ เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ในการดำเนินการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินที่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินครบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ โดยผู้ที่ประสงค์จะได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องยื่นคำขอโดยแสดงรายละเอียดตามแบบพิมพ์ของทางราชการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการยื่นคำขอ ถ้าผู้ขอ มีหลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ เป็นต้น ให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย เมื่อได้รับคำขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ยังที่ดินนั้น ในการนี้ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ และพิจารณาเห็นว่าผู้นั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินตรงตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ ปรากฏว่าได้มีการครอบครอง และทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องที่ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

ถ้ามีผู้โต้แย้งคัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประกาศไต่ถามแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ไต่ฟ้องต่อศาลแล้วให้รอเรื่องไว้เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งแล้วแต่กรณี

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีความสำคัญแก่ราษฎรเป็นอย่างมากเพราะสามารถจะใช้เป็นหลักฐานในการแสดงการครอบครองของเจ้าของที่ดิน แต่การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องมีการรังวัดตรวจสอบจำนวนเนื้อที่ให้แน่นอนและมีการปักหลักกำหนดเขตที่ดิน รัฐบาลจึงได้พยายามเร่งรัดการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ทั่ว

ประเทศโดยการใช้การถ่ายภาพทางอากาศ การดำเนินการมีการลงระวาง คำนวณเนื้อที่อย่างละเอียดคล้ายกับการออกโฉนดที่ดินมาก

แบบของหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี 3 แบบ ดังนี้

(1) แบบ น.ส.3 ออกให้แก่ผู้ครอบครองทั่วไป ในพื้นที่ที่ไม่มีระวางโยงยึด มีลักษณะเป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินที่แน่นอน หรือออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ออกมาตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยออกตามแบบท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ.2497 และในปัจจุบันยังคงใช้อยู่ โดยใช้สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ออกประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา 19 แห่ง พรบ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ.2528 (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมต้องประกาศ 30 วัน (ว่ามีผู้คัดค้านหรือไม่)

(2) แบบ น.ส.3 ก. ออกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 18 พ.ศ.2515 ต่อมาได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 23 พ.ศ.2515 ให้เพิ่มเติมข้อความเป็นวรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 18 พ.ศ.2515 แบบ น.ส.3ก. ให้ใช้เมื่อมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ และกฎกระทรวงฉบับที่ 28 พ.ศ.2516 ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.3ก. ให้คำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ ต่อมาได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ 43 พ.ศ.2537 ยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ 18 พ.ศ.2515 ฉบับที่ 23 พ.ศ.2515 และฉบับที่ 28 พ.ศ.2516 และให้ใช้ข้อความตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 พ.ศ.2537 ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้แบบ น.ส.3ก. (นายอำเภอท้องที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมไม่ต้องประกาศ 30 วัน (ยกเว้นโอนมรดก ต้องประกาศ 30 วัน)

(3) แบบ น.ส.3 ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ และรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ.2528 และกฎกระทรวงฉบับที่ 43 พ.ศ.2537 (เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมต้องประกาศ 30 วัน

ผู้ซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สามารถจำหน่าย จ่ายโอน และทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินนั้นได้โดยชอบด้วยกฎหมายเพราะเป็นที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า "ที่ดินที่มีคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว ให้โอนกันได้" เว้นแต่ในบางกรณีที่มีกฎหมายห้ามโอนไว้ เช่น ตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิวรรคห้าแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เป็นต้น


นอกจากนี้ การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 ทวิแห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า "นับตั้งแต่วันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" (ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 ใช้บังคับวันที่ 4 มีนาคม 2515

รูปภาพที่ตัวอย่างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3)

ตัวอย่างเอกสารสิทธิ์
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3)

(น.ส. ๓)



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินตั้งอยู่ **ทะเบียน**

ตำบล..... หมู่ที่..... เล่ม.....
อำเภอ..... หน้า.....
จังหวัด..... ตำบลเลข..... หน้า.....

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาย..... เจ้าที่ดิน..... สัญชาติ.....
บุตร..... อยู่บ้าน..... เลขที่.....
โฉนด..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ได้นำที่ดินของตนแปลงดังกล่าวข้างต้นไว้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ที่ดินเนื้อ	ประมาณ.....	เส้น.....	จก.....		
ที่ดินไถ่	ประมาณ.....	เส้น.....	จก.....		
ที่ดินสวนซอก	ประมาณ.....	เส้น.....	จก.....		
ที่ดินสวนตก	ประมาณ.....	เส้น.....	จก.....		

จำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....วา

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงนาม..... นายอำเภอ

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

รูปที่ดินโดยประมาณ

รูปภาพที่ ตัวอย่างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก)

ตัวอย่างเอกสารสิทธิ์
การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.)



(น.ส.3ก.)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ที่ดิน

เลขที่ ๒๕๖
 เลขที่ ๑๒.๑ หน้า ๒๖
 เลขที่ ๒
 ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 หมายเลข ๑๒๑๑.๕ หน้าที่ ๑๑

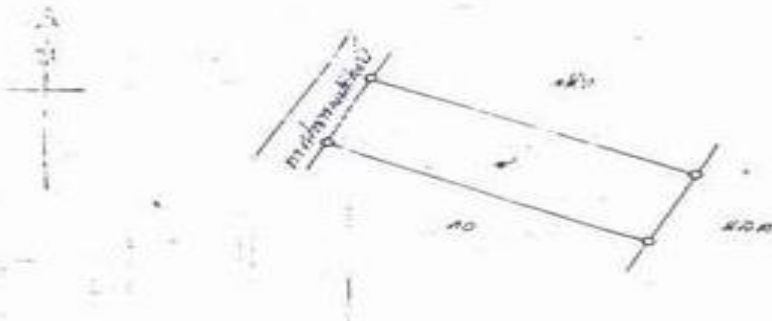
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาย สมชาย ใจดี ผู้เช่าที่ดิน บัญชีเลขที่ ๑๒๓๔
 ตำบล บางพลี อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
 จะขอเช่าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว
 จำนวนเนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๐ งาน ๐ ตารางวา

รูปที่ดินแนบเอกสารนี้คือ

จำนวนรูปถ่าย ๑ : ๕๐๐๐

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบเจ็ด เดือน สิงหาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยยี่สิบหก

ร้อยตรี สมชาย ใจดี
 (แทน นาย สมชาย ใจดี)


นาย สมชาย ใจดี
 (บรรณาธิการโฉนดที่ดิน)

๑๗ 173300

พนักงานที่ดินจังหวัด

รูปภาพที่ ตัวอย่างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ข)

(น.ส. ๓ ข.)



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดิน
โฉนดที่ดิน

ที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด
 จำนวนเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา
 เลขที่โฉนด

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้ถือผลตั้งแต่วันที่
 ปี ตาม ปี ในเขตตำบล
 อำเภอ จังหวัด
 ตำบล / บาง อำเภอ / จังหวัด
 จำนวนเนื้อที่

ได้ตรวจสอบและเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว ครบถ้วนถูกต้องไม่มี
 ภาระผูกพัน ประมวล ไร่ งาน ตารางวา
 ภาระผูกพัน ประมวล ไร่ งาน ตารางวา
 ภาระผูกพัน ประมวล ไร่ งาน ตารางวา
 ภาระผูกพัน ประมวล ไร่ งาน ตารางวา
 จำนวนเนื้อที่ทั้งหมด ไร่ งาน ตารางวา
 รูปที่

ออก ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

 เจ้าพนักงานที่ดิน
 (ผู้รับทราบจากหน่วยงานต้นสังกัด)

(4) ใบไต่สวน (น.ส.5)

ใบไต่สวน หรือ น.ส.5 คือ ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้ความหมายว่าเป็น หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายคามรวมถึงใบนำ
ด้วย

ใบไต่สวน คือ หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นหนังสือแสดงให้ทราบ
ว่าได้มีการสอบสวนสิทธิในที่ดินแล้ว สามารถจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ใบไต่สวน
ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์แต่สามารถจดทะเบียนโอนให้กันได้

ถ้าที่ดินมีใบไต่สวน และมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แสดงว่าที่ดินนั้นนายอำเภอได้
รับรองการทำประโยชน์แล้ว เมื่อจดทะเบียนโอนจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ก่อน แล้วจึงมาจดทะเบียนหลังใบไต่สวน แต่ถ้าใบไต่สวนมีแบบแจ้งการครอบครอง
ที่ดิน (ส.ค.1) หรือไม่มีหลักฐานที่ดินใดๆ และเป็นที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์
จะจดทะเบียนโอนกันไม่ได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโอนมรดก

การออกโฉนดที่ดินจะต้องมีการทำใบไต่สวน ก่อนการออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดิน
จะต้องทำการเดินสำรวจจริงวัด ในการเดินสำรวจนั้นเมื่อเดินสำรวจไปถึงที่ดินของผู้ใดที่มานำรังวัด
ผู้ครอบครองที่ดินนั้นจะต้องนำเจ้าพนักงานที่ดินชี้แนวเขตที่ดินของตน ให้ความสะดวกและนำ
รังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจะสอบสวนรายละเอียดเกี่ยวกับเขตที่ดินและสอบสวนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของ
ไต่ที่ดินมาอย่างไร เมื่อใด ใครครอบครองที่ดินอยู่ มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือไม่ เมื่อได้ความว่า
ใครเป็นเจ้าของโดยไม่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะใส่ชื่อผู้นั้นและจัดบันทึกรายละเอียด
เกี่ยวกับที่ดินที่ได้จากการเดินสำรวจจริงวัดลงในใบไต่สวน เพื่อใช้เป็นหลักฐานข้อมูลในการทำ
โฉนดที่ดิน หลังจากนั้นจะประกาศให้มารับโฉนดที่ดินต่อไป

ใบไต่สวนเป็นเพียงพยานหลักฐานว่า ที่ดินนั้นได้มีการนำรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินมิใช่
หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เจ้าของที่ดินที่มีใบไต่สวนมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

ใบไต่สวนมี 2 ฉบับ สำหรับเจ้าของที่ดิน 1 ฉบับ และสำหรับสำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ

ในทางปฏิบัติจะไม่มีการมอบใบไต่สวนให้แก่เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินเพียงแต่ลง
ลายมือชื่อรับใบไต่สวนเท่านั้น และสำนักงานที่ดินจะเก็บใบไต่สวนนั้นไว้

รูปภาพที่ ตัวอย่างใบไต่สวน (น.ส.5)

ตัวอย่างเอกสารสิทธิ์
ใบโฉนดสวน (น.ส.5)

(น. ส. ๕)



ใบโฉนดสวน

ใบโฉนดสวนเล่ม..... หน้า..... ตำบล.....
ระวาง..... เลขที่ดิน..... อำเภอ.....
โฉนดที่..... เล่ม..... หน้า..... จังหวัด.....

ประมาณที่ดิน

จำนวน.....ไร่.....งาน.....วา หรือ.....ตารางวา
เจ้าพนักงานได้ทำการสำรวจบันทึกหลักหมายเขต และตอนสวนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ของ	๑.....	เจ้า	.....	สัญญา	.....	
	๒.....		.....		.....
	๓.....		ชาติ		.....	ชาติ	.....
	๔.....				.....		.....
	๕.....				.....		.....

อยู่ที่บ้าน..... บ้านหมายเลขที่..... หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ความที่..... ได้นำเจ้าพนักงานทำการสำรวจพิกัดจำนวน
ที่ดิน และหลักเขตที่ปักไว้ในดินทุกด้าน ถูกต้องครบถ้วนที่ดินและรูปแผนที่แล้วปรากฏหลักฐาน
คงต่อไป

ที่ดินแปลงนี้ข้างเคียงติดต่อกันดังนี้

ทิศ	ตะวันออก	จกที่ดินเลขที่.....
	ตะวันตก	จกที่ดินเลขที่.....
	เหนือ	จกที่ดินเลขที่.....
	ใต้	จกที่ดินเลขที่.....

(5) ใบหน้า

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


รูปภาพที่ ตัวอย่างใบนำ

ตัวอย่างเอกสารสิทธิ์
ใบนำ

โฉนดที่ ๒๐๑๖
เล่ม ๒๑ หน้า ๑๖

แบบที่ ๓

โฉนดที่ ๒๐๑๖


แบบใบนำ

ตำบล บ้านดอนนอก

ใบนำที่ ๑๑๖

ออกให้ไว้แก่ เจ้า ของ ที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๑ เดือน มิถุนายน

รัตนโกสินทร์ ศก. ๒๒๖

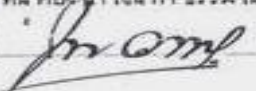
เจ้าพนักงาน เกษตร ออกตรวจของ ซึ่ง คราวเมื่อ ๑๑ มิถุนายน

พบว่ามีที่ดินในใบนำเล่ม ๒๑ หน้า ๑๖ ของที่ ดินซึ่งอยู่ในระหว่าง ๑๖๖,๕

จะ ได้ ให้ ใบ นำ นี้ ให้ พ่อ แม่ ยี่ ยี่ ร่ม โฉนด ที่ ดิน ใน เวลา ที่ ข้าหลวง เกษตร จะ ออก ให้ นั้น

มี ข้อ สำคัญ ที่ เจ้า ของ ที่ ดิน จะ ระ ระวัง คือ :-

- ๑ เมื่อ จะ มา รับ โฉนด ที่ ดิน ต้อง ทำ เรียง รวง นำ ใบ นำ นี้ มา ยื่น
- ๒ ถ้า มี ใคร นำ ใบ นำ นี้ มา ยื่น ข้าหลวง เกษตร จะ มอบ โฉนด สำหรับ ที่ ดิน ราย นี้ ให้ แก่ ผู้ นั้น ไป
- ๓ เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง นำ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ ดิน ราย นี้ ซึ่ง มี อยู่ เท่า ไ้ ไ้ มา ยื่น ต่อ ข้าหลวง เกษตร เมื่อ เวลา มา รับ โฉนด พร้อม กับ ใบ นำ นี้ ทั้ง ๒
- ๔ เจ้า ของ ที่ ดิน ต้อง นำ เงิน ค่า ชดเชย มา ชำระ ใน เวลา ที่ มา รับ โฉนด ให้ เสีย

(ลงชื่อ)  พนักงาน เกษตร ฝ่าย การ ว่างัด

**เอกสารสิทธิประเภท “สิทธิครอบครอง” ที่ออกตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อ
การครองชีพ**

(1) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.3)

เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออกให้ในนิคมสร้างตนเองตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 หน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ (เดิมเป็นกรมประชาสงเคราะห์) การได้สิทธิในที่ดินของสมาชิกนิคมสร้างตนเอง เมื่อสมาชิกได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข คือ

- 1) ต้องเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี
- 2) ต้องไม่มีหนี้สินที่เกี่ยวกับกิจการนิคม
- 3) ชำระเงินค่าช่วยทุนรัฐบาลเรียบร้อยแล้ว
- 4) ได้รับอนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา 8 ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 สมาชิกสงเคราะห์จะออกหนังสือการทำประโยชน์ให้แก่สมาชิกนิคมสร้างตนเอง

ผู้ที่มี น.ค.3 สามารถนำไปออกเป็นโฉนดที่ดินได้ ถ้าพื้นที่นั้นมีการสร้างระวางแผนที่ และสามารถนำไปออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) ได้ ถ้าพื้นที่นั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศ แต่ถ้าพื้นที่นั้นไม่มีทั้งระวางแผนที่ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศก็สามารถออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ได้เช่นกัน

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ที่ออกสืบเนื่องมาจาก น.ค.3 มีข้อกำหนดห้ามโอน 5 ปี หลังจากได้รับเอกสารสิทธิที่ดิน แต่ถ้าโอนทางมรดก ทบวงการเมือง องค์การการเมืองที่ก่อตั้งโดยรัฐบาล หรือข้าราชการชั้นสูง ฯลฯ สามารถโอนได้

ห้ามโอน คือ ห้ามซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ ขายฝาก แต่ถ้าทำธุรกรรมประเภทอื่น เช่น จำนอง ให้เช่า ฯลฯ สามารถกระทำได้ แต่คงต้องรับความเสี่ยง เพราะว่าภายในข้อกำหนดการห้ามโอนนี้ ที่ดินไม่อยู่ในข่ายของการบังคับคดี เช่นมีที่ดินที่อยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนถ้านำไป จำนองเป็นประกันกับทางธนาคาร ถ้าเกิดการผิดสัญญาผู้รับจำนองจะไม่สามารถบังคับจำนองได้เลย ต้องรอให้หมดข้อกำหนดห้ามโอนเสียก่อน

รูปภาพที่ ...ตัวอย่างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ค.3)

ตัวอย่างเอกสารสิทธิ์
หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.3)

น.ค. ๓



หนังสือแสดงการทำประโยชน์
ออกตามความในพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

ตำแหน่งที่ดิน

แปลงที่ ๕๕๐	ระวางที่ ๕	หมู่ที่ ๕
เลข ๐	ตำบล มิตรภาพนิเวศ	
เขต ๐	อำเภอ สว่างวีระชัย	
ถนน ทางหลวง	จังหวัด กาฬสินธุ์	

หนังสือแสดงการทำประโยชน์ฉบับนี้ กรมประชาสงเคราะห์
ออกให้แก่ นายวิชาญศักดิ์ ทรัพย์ เกิดที่ บ้านดอน ตำบล บ้านดอน อำเภอ เมือง จังหวัด กาฬสินธุ์ ตามสิทธิของตนเอง
ซึ่งได้ทำประโยชน์ในที่ดินและปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งการ
ออกหนังสือแสดงการทำประโยชน์แล้ว

เนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๐ งาน ๐๐ ตารางวา

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐



ชื่อถนนสายหลวง

๕๕๖

๕๕๕

๕๕๔

๕๕๓

๕๕๒

๕๕๑

ได้ตามสิทธิของตนเองผู้ใดมีนามในหนังสือแสดงการทำประโยชน์ฉบับนี้ มีสิทธิขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนี้ ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

ได้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๕


(นายทรงธรรม สานะยะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมประชาสงเคราะห์

หมายเหตุ ท่านมีที่ดินหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) ฉบับนี้ทำการซื้อขายหรือโอนหรือมอบ
สิทธิการครอบครองให้แก่บุคคลอื่น และที่ดินนั้นไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

(2) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดิน (ก.ส.น.5)

เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออกให้นิกมสหกรณ์ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 เช่นกัน หน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ กรมส่งเสริมสหกรณ์ กระทรวงเกษตร การได้สิทธิในที่ดินของสมาชิคนิกมสหกรณ์ การจัดการที่ดินลักษณะนี้ กฎหมายมุ่งที่จะให้สมาชิคนิกมสหกรณ์ผู้ได้รับการจัดสรรที่ดินที่ได้รับกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โฉนดที่ดินหรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว) หรือสิทธิครอบครอง (น.ส.3) เมื่อสมาชิคนิกมสหกรณ์นั้น ๆ ปฏิบัติตามกฎหมายไว้ คือ

- 1) เมื่อสมาชิคนิกมสหกรณ์ได้ทำประโยชน์ที่ดินแล้ว
- 2) เป็นสมาชิคนิกมสหกรณ์มาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี
- 3) ชำระเงินค่าช่วยทุนรัฐบาลเรียบร้อยแล้ว
- 4) ชำระหนี้เกี่ยวกับกิจการของนิกมให้แก่ทางราชการเรียบร้อยแล้ว

ผู้ที่มี ก.ส.น.5 สามารถนำไปออกเป็นโฉนดที่ดินได้ ถ้าพื้นที่นั้นมีการสร้างระวางแผนที่ และสามารถนำไปออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) ได้ ถ้าพื้นที่นั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศ แต่ถ้าพื้นที่นั้นไม่มีทั้งระวางแผนที่ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศก็สามารถออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ได้เช่นกัน

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ที่ออกสืบเนื่องมาจาก ก.ส.น.5 มีข้อกำหนดห้ามโอน 5 ปี หลังจากได้รับเอกสารสิทธิ์ที่ดิน แต่ถ้าโอนทางมรดก ทบวงการเมือง องค์การการเมืองที่ก่อตั้ง โดยรัฐบาล หรือข้าราชการ ฯลฯ สามารถโอนได้

ห้ามโอน คือ ห้ามซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ ขายฝาก แต่ถ้าทำธุรกรรมประเภทอื่น เช่น จำนอง ให้เช่า ฯลฯ สามารถกระทำได้ แต่คงต้องรับความเสี่ยง เพราะว่าภายในข้อกำหนดการห้ามโอนนี้ ที่ดินไม่อยู่ในข่ายของการบังคับคดี เช่นมีที่ดินที่อยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนถ้านำไป จำนองเป็นประกันกับทางธนาคาร ถ้าเกิดการผิดสัญญาผู้รับจำนองจะไม่สามารถบังคับจำนองได้เลย ต้องรอให้หมดข้อจำกัดห้ามโอนเสียก่อน

เอกสารสิทธิ์ประเภท “สิทธิครอบครอง” ที่ออกตามกฎหมายอื่น

(1) แบบแสดงรายการที่ดินเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภบท.5)

เป็นแบบแสดงรายการที่ดินที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ที่จะต้องไปยื่นแบบดังกล่าวเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ประจำปีต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ สำนักงานอันเป็นที่ตั้งขององค์การปกครองท้องถิ่นที่ดินตั้งอยู่ เช่น สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร สำนักงานเทศบาล ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ทั้งนี้ เป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ภ.บ.ท. 5 จึงมิใช่เอกสารสิทธิ์ในที่ดินที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายจึงทำได้ เพียงการส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่กันเท่านั้น ไม่สามารถไปจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้ บุคคลที่มีชื่อใน ภ.บ.ท. 5 อาจจะไม่ใช่เจ้าของที่ดิน และที่ดินอาจจะเป็นที่หวงห้ามที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกเอกสารสิทธิ์ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินก็อาจเป็นไปได้ การซื้อขายที่ดินที่มีเพียง ภ.บ.ท. 5 จึงเป็นการเสี่ยงภัยของผู้ซื้อเอง หากประสงค์จะซื้อที่ดินที่มีหลักฐาน ภ.บ.ท. 5 ควรให้ผู้ขายยื่นคำขอออกหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อพิสูจน์สิทธิก่อนว่าสามารถออกเอกสารสิทธิ์ได้หรือไม่ หากสามารถออกเอกสารสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้และขอออกเอกสารสิทธิ์ ในที่ดินตามหลักฐาน ภ.บ.ท. 5 เนื้อที่ที่คำนวณ

ได้จากการรังวัดออกเอกสารสิทธิย่อมไม่ตรงกับเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหลักฐาน ภ.บ.ท. 5 ได้เพราะถือ
ว่าเป็นที่ดินที่ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ไม่เคยมีการรังวัดคำนวณเนื้อที่โดยกรมที่ดินมาก่อนแต่
อย่างไรก็ดี อีกทั้งการรังวัดออกเอกสารสิทธิที่ดินจะใช้วิธีการรังวัดทำแผนที่และคำนวณเนื้อที่โดยใช้
หลักวิชาการทางแผนที่ซึ่งจะมี มาตรฐานความละเอียดถูกต้อง การแจ้งเนื้อที่ตามหลักฐาน
ภ.บ.ท.5 จึงเป็นการแจ้งของผู้ทำประโยชน์ที่ดินโดยประมาณเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี
เท่านั้น

(2) หนังสือแสดงสิทธิทำกิน (สทก.) ออกโดยกรมป่าไม้

กรมป่าไม้ได้เริ่มดำเนินการให้สิทธิทำกิน (สทก.) ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ มานับตั้งแต่ปี
2525 ต่อมาปี พ.ศ. 2528 รัฐบาลได้ตราพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2528
กำหนดให้มีมาตรา 16 ทวิ และมาตรา 16 ตรี ขึ้นเพื่อช่วยเหลือราษฎรที่มีความจำเป็นในการ
ครองชีพ สามารถเข้าทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติได้โดยไม่ต้องรื้อถอน และโดยมีที่อยู่เป็นหลัก
แหล่งซึ่งความตามพระราชบัญญัติดังกล่าวเป็นการรับรองว่าสิทธิทำกิน (สทก.) ในเขตป่าสงวน
แห่งชาติที่กรมป่าไม้มอบให้กับราษฎรนั้นเป็นไปตามกฎหมาย

ปัจจุบันกรมป่าไม้ไม่ได้มีการออก สทก. เนื่องจากขาดแคลนงบประมาณที่ใช้ในการ
ดำเนินการดังกล่าว ซึ่งเกษตรกรที่ไม่มีที่ทำกินก็จะหันไปขอเอกสารสิทธิ ส.ป.ก. แทน แต่สำหรับ
ผู้ที่ได้รับสิทธิ สทก. แต่เดิมอยู่แล้วก็ยังคงมีสิทธิอยู่ตามเดิม

(3) ส.ป.ก.4-01 คือ หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

การปฏิรูปที่ดินในที่ดินของรัฐ หมายถึง การนำที่ดินของรัฐซึ่งถูกราษฎรบุกรุกถือครอง
โดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือที่ดินที่รัฐไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์เดิมที่ได้สงวนหรือ
หวงห้ามไว้มาจัดให้เกษตรกรเข้าทำกินเป็นการถาวรและถูกต้องตามกฎหมาย หรือ การปฏิรูป
ที่ดินในที่ดินของรัฐ หมายถึง การที่ ส.ป.ก. นำที่ดินของรัฐ ได้แก่ ที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ
เขตป่าไม้ถาวรที่เสื่อมโทรม ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ที่สาธารณประโยชน์ที่
ประชาชนเลิกใช้ร่วมกัน ที่ราชพัสดุ ที่กระทรวงการคลังให้ความยินยอมแล้ว ที่ดินรกร้างว่างเปล่า
หรือที่ดินที่จำแนกออกจากเขตป่าไม้ถาวร นำมาจัดให้เกษตรกรเช่า เช่าซื้อ เข้าทำประโยชน์ หรือ
จัดให้โดยมีค่าชดเชย

รูปภาพที่ ตัวอย่างเอกสารสิทธิ์ ส.ป.ก.4-01



ฉบับที่ ๒๕
ฉบับโฉนด

(ส.ป.ก.๔-๐๑๖)

ตำแหน่งที่ดิน
แปลงเลขที่ ๑
ระวาง ส.ป.ก. ที่ 108

สารบัญชทะเบียน โฉนดฉบับที่
เลขที่ 29.7
เล่ม 30 27
อำเภอ แร้งกา
จังหวัด อ่างทอง

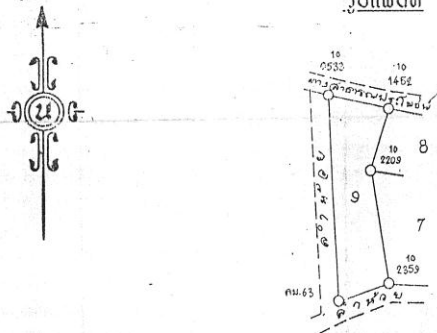
022544
462

หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสืออนุญาตฉบับนี้ออกให้แก่ นาย เลา อธิยา เล้า
อยู่บ้านเลขที่ 162 หมู่ที่ 14 ตำบล ซอย - ถนน -
ตำบล ทาสเล้า อำเภอ แร้งกา จังหวัด อ่างทอง
เพื่ออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ๕ ไร่ ๒ งาน ๘๑ ตารางวา
แปลงเลขที่ ๑ ระวาง ส.ป.ก. ที่ 108

ในจำนวนเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา
มาตราส่วนในระวาง ส.ป.ก. ๑ : ๕,000 มาตราส่วน ๑ : ๕,000

รูปแผนที่



ผู้ถือหนังสือฉบับนี้ เป็นผู้มีสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ
ต้องปฏิบัติตาม ระเบียบ กฎ ข้อบังคับ และเงื่อนไข ที่คณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๖ ที่ อำเภอ อ่างทอง



สัญญาโฉนด
๑๖ - อธิยา เล้า

ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

10-03309

ผู้เขียนแผนที่

ความจำเป็นในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับที่ดิน ควรมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์เสียก่อน ในการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ จะต้องทำการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดิน

โดยปกติแล้วโฉนดที่ดินจะต้องมี 2 ฉบับคู่กันเสมอ คือ ฉบับสำนักงานที่ดิน (ฉบับหลวง) ซึ่งเก็บรักษาไว้ที่สำนักงานที่ดิน กับฉบับเจ้าของที่ดิน (ฉบับผู้ถือ) ซึ่งเจ้าของที่ดินเก็บรักษาไว้เอง การตรวจสอบจะต้องเทียบรายละเอียดในโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับว่าตรงกันหรือไม่ เช่น เลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ขนาดที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ รายการจดทะเบียนต่างๆ ฯลฯ

2. การตรวจสอบการปลอมแปลงของโฉนดที่ดิน

สามารถตรวจสอบได้ดังนี้

2.1 ตรวจสอบจากตราครุฑ (โฉนดที่ดินจะมีตราครุฑสีแดง) จะต้องชัดเจน ไม่เลอะเลือน

2.2 เนื้อกระดาษโฉนดที่ดิน ฉบับจริงจะมีเส้นลายน้ำฝังในเนื้อกระดาษ ซึ่งถ้าเป็นโฉนดปลอมจะไม่มี

2.3 หมายเลขกำกับโฉนดที่ดินจะมีหมายเลขตรงกันทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน

2.4 รูปแผนที่และหมายเลขหลักเขตที่ดินจะต้องมีหมายเลขตรงกันทั้งสองฉบับ

2.5 โฉนดที่ดินรุ่นใหม่ฉบับจริง ถ้านำไปส่องกับแสงสว่าง จะเห็นรูปครุฑฝังอยู่ในเนื้อกระดาษโดยอยู่ตรงกลางโฉนดที่ดิน

2.6 รอยต่อตราประทับของสำนักงานที่ดินของโฉนดที่ดินทั้งสองฉบับ (ฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน) จะต้องต่อกันพอดี

2.7 ระยะระหว่างขอบของโฉนดที่ดิน ด้านกว้างจะมีระยะประมาณ 19 เซนติเมตร และมีความสูงประมาณ 29 เซนติเมตร

2.8 มีตราประทับและลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง ซึ่งโฉนดที่ดิน (น.ส.4 จ) ปัจจุบัน ผู้มีอำนาจลงนามในตราประทับได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดิน

2.9 การจดทะเบียนสิทธินิติกรรม เช่น ซื้อขาย จำนอง ให้ ฯลฯ ในสารบัญญัตินิติกรรมของโฉนดที่ดินทุกครั้งต้องมีตราประทับและลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนาม

กรณีที่ท่านตรวจสอบพบปัญหาดังกล่าวข้างต้นเพียงข้อใดข้อหนึ่ง พึงสงสัยไว้ก่อนว่าโฉนดที่ดินแปลงที่ท่านต้องการจะซื้อนั้น อาจเป็นโฉนดที่ดินที่มีการปลอมแปลงขึ้นมาก็ได้ ถ้าซื้อไว้อาจจะต้องเสียใจในภายหลัง

3. การตรวจสอบการอายัด

กฎหมายที่ดิน มาตรา 83 บัญญัติว่า ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดินให้ยื่นคำขอ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 71 เมื่อเจ้าพนักงานสอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือให้รับอายัดไว้มีกำหนด 30 วัน นับจากวันส่งอายัด

เป็นขั้นตอนการตรวจสอบโฉนดที่ดินที่สำคัญ อีกเช่นกัน เพราะโฉนดที่ดินที่ถูกอายัดนั้น ถ้าท่านซื้อไป จะไม่สามารถโอนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

หลักเกณฑ์การอายัดตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การยื่นคำขออายัด ผู้ขออายัดต้องยื่นคำขออายัดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

ทรัพย์สินที่จะขออายัดได้มีเฉพาะแต่ที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น ตึก โรงเรือน ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขออายัดได้ การขออายัดที่ดิน แม้ในที่ดินจะมีสิ่งปลูกสร้าง รวมอยู่ด้วย ก็อายัดได้เฉพาะที่ดินเท่านั้น

ประเด็นที่ขออายัดจะต้องยังไม่มีการยื่นฟ้องต่อศาลมาก่อน เพราะการขออายัดตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการอายัดเพื่อไปดำเนินการทางศาล หากฟ้องศาลแล้วจะมาขออายัดไม่ได้

ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดโดยตรง เช่น เป็นผู้มีส่วนได้เสียในฐานะผู้ซื้อที่ดิน จากเจ้าของที่ดินตามสัญญาจะซื้อขาย เป็นผู้มียสิทธิตามมรดกในที่ดิน เป็นต้น หากเป็นเจ้าหน้าที่ธรรมดา เช่น เจ้าหน้าที่ตามสัญญาเงินกู้ จะมาขออายัดไม่ได้

ผู้ขออายัดนอกจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงกับที่ดินแล้ว จะต้องอยู่ในฐานะอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ด้วย เช่น อาจฟ้องให้มีการจดทะเบียนขายที่ดิน เป็นต้น

การพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนจากหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดง ไม่ต้องสอบสวนเจ้าของที่ดินผู้ถูกอายัด แต่อย่างไรก็ตาม

เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดได้ ผู้ขออายัดจะต้องมีหลักฐานแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงจะสั่งรับอายัดได้ หลักฐานในขั้นนี้ไม่รวมถึงพยานบุคคล

การรับอายัดมีกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวการอายัดสิ้นสุดลงทันที และจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ในกรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มี อำนาจยกเลิกการอายัดนั้น

4. การตรวจสอบภาระผูกพัน

4.1 ภาระจำนอง การตรวจสอบถึงภาระผูกพันในการจำนอง โดยปกติมักเป็นสถาบันการเงินที่รับจำนอง เช่น การตรวจสอบถึงประเภทของการจำนอง จำนองเป็นประกัน จำนองเป็นประกันลำดับสอง ลำดับสาม เป็นต้น

4.2 ภาวะจำยอม เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่ตัดรอนอำนาจของกรรมสิทธิ์โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตนนั้น หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า สามยทรัพย์

การได้มาซึ่งภาวะจำยอม

- โดยนิติกรรม-สัญญา
- โดยอายุความ
- โดยผลของกฎหมาย

ความระงับสิ้นไปของภาวะจำยอม

- คู่สัญญาจดทะเบียนยกเลิกภาวะจำยอม
- เมื่อภาวะจำยอม หรือ สามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน
- เมื่อไม่ได้ใช้ภาวะจำยอมภายใน 10 ปี
- เมื่อภารยทรัพย์ หรือสามยทรัพย์ สลายไปทั้งหมด
- เมื่อภาวะจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์

4.3 สิทธิเก็บกิน หมายถึงสิทธิที่จะเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ผู้อื่น โดยจะเสียค่าเช่าหรือผลตอบแทนหรือไม่ก็ได้ ตามกฎหมายกำหนดไว้ไม่เกิน 30 ปี หรือตลอดชีวิตของผู้ถูกทรงสิทธิก็ได้ ได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่ตัดรอนอำนาจกรรมสิทธิ์ได้มากที่สุด ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ทุกอย่างเหมือนกับเป็นเจ้าของที่ดินเอง เช่น มีสิทธิใช้สอย จำหน่ายจ่ายโอน ได้มาซึ่งดอกผล และติดตามเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือได้ ทำให้ไม่ได้โดยตรงคือการจำหน่ายทรัพย์สินเท่านั้น

4.4 สิทธิอาศัย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1402 เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง หมายถึงสิทธิที่จะอยู่ในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่เสียค่าเช่า หรือผลประโยชน์อื่นใดตอบแทน ตามกฎหมายไม่เกิน 30 ปี หรือตลอดอายุของผู้ทรงสิทธิ เป็นสิทธิเฉพาะตัว ไม่ตกทอดแก่ทายาท ได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น

4.5 สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง หมายถึงสิทธิที่บุคคลหนึ่งได้เป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือที่ดินของผู้อื่น โดยจะเสียค่าเช่าหรือผลตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินด้วยหรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรม สิทธิอาจโอนได้ และรับมรดกได้ ได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น

4.6 ภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1429 เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีความผูกพันที่จะต้องชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ ให้แก่บุคคลอื่น คือ ผู้รับประโยชน์ หรือยอมให้ผู้อื่นได้ใช้หรือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.6 สิทธิการเช่า เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง โดยตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา 537-574 การเช่าต้องมีการจดทะเบียนตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 30 ปี

นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 สามารถมีระยะเวลาเช่าเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อสัญญาเช่าได้แต่ไม่เกิน 50 ปี สามารถนำสิทธิการเช่านี้ ไปค้ำประกัน จดทะเบียนจำนองได้ และตกทอดทางมรดกได้

ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่า จะต้องมีความลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

1. พาณิชยกรรมที่มีเงินลงทุนไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท
2. อุตสาหกรรมที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
3. พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศที่ประกาศ โดยการเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียนเช่าจะต้องอยู่ในบริเวณใดบริเวณหนึ่ง ดังนี้

1. บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
2. เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

5. การตรวจสอบการห้ามโอน

มีโฉนดที่ดินบางประเภทที่ห้ามโอนภายในระยะเวลา 5 ปี หรือ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 30 ที่ชาวบ้านทั่วไปเรียกว่า “โฉนดหลังแดง” ซึ่งต้องตรวจสอบที่รายการจดทะเบียนด้านหลังโฉนด จะมีการตีตราสีแดงประทับและระบุการห้ามโอนตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

โดยโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง (น.ส.2) จะถูกห้ามโอนเป็นระยะเวลา 10 ปี หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.3) และหนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมสหกรณ์ (แบบ กสน.5) จะถูกห้ามโอนเป็นระยะเวลา 5 ปี แต่ทั้งนี้การห้ามโอนนี้ก็มีข้อยกเว้น ถ้าเป็นการโอนโดยการตกทอดทางมรดก โอนให้ทบวงการเมือง หรือ โอนให้แก่ องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ และสุดท้าย คือ โอนให้แก่สหกรณ์ เพื่อระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์แล้ว

6. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน

ข้อผิดพลาดสำคัญที่มักพบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในบ้านเรา คือ การประเมินทรัพย์สินไม่ถูกต้องตามตำแหน่งที่ดิน จึงเป็นเรื่องสำคัญมากที่ต้องตรวจสอบ ตำแหน่งที่ดินต่างกัน มูลค่าต่างกัน บางครั้งที่ดินตำแหน่งคล้ายคลึงกันได้เป็นหลายกิโลเมตรเลยทีเดียว

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินของที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดิน สามารถตรวจสอบได้หลายวิธีการด้วยกัน คือ

(1) ยื่นรังวัดสอบเขตที่สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ เป็นวิธีการที่ดีที่สุดและถูกต้องที่สุด แต่ก็มีข้อเสีย เช่น ต้องเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่าย

(2) ตรวจสอบจากหมุดหลักเขตที่ดิน ซึ่งหมายเลขหมุดหลักเขตที่ปักไว้ในที่ดินกับในโฉนดที่ดินต้องตรงกัน หากไม่ตรงกันอาจมีการทำรังวัดจากแปลงข้างเคียง และหากหลักเขตเก่าหายไปแล้วมีการปักใหม่ ต้องมีการตรวจสอบหลักฐานจากสำนักงานที่ดินว่าหลักเขตมีการเปลี่ยนแปลงเพราะสาเหตุใด

รูปภาพที่ ตัวอย่างหมุดหลักเขต

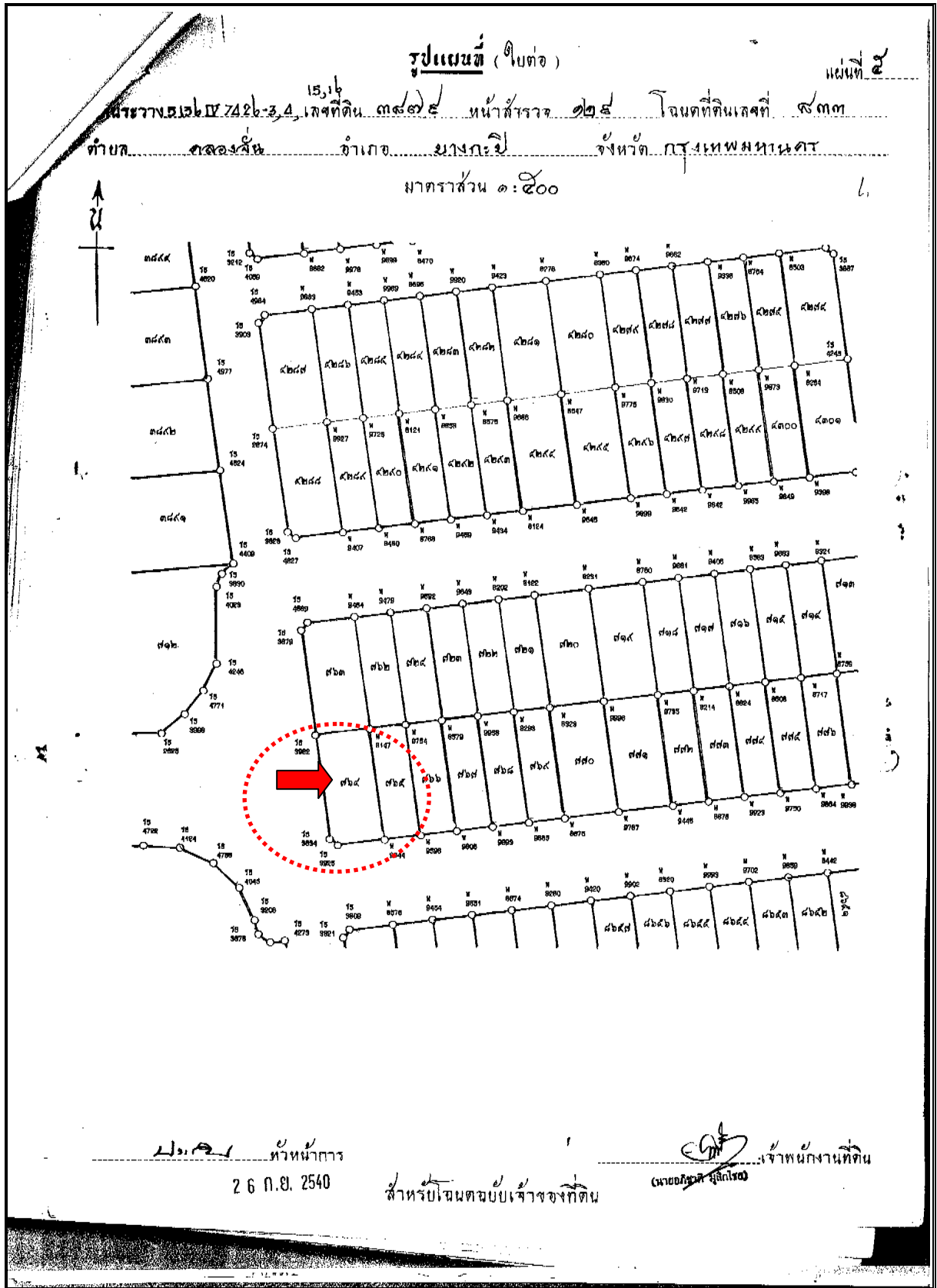


อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์บางครั้งก็พบว่ามีการถอนหลักเขตจากที่ดินจริงที่ตั้งอยู่ไกลมากๆ มาปักบนที่ดินแปลงอื่น ซึ่งติดถนน หรือใกล้ถนน ซึ่งราคาสูงกว่ามาก ทำให้ประเมินผิดไปจากแปลงที่ดินจริงๆ ก็มี

หรือในกรณีในหมู่บ้านจัดสรร อาจมีการปักหลักเขตผิดพลาดโดยไม่ตั้งใจ ไม่ตรงกับเอกสารก็มี ดังนั้นการใช้หลักเขต จึงอาจไม่อาจมั่นใจได้ 100% ควรใช้หลักฐานอื่นๆ มาประกอบด้วย

(3) ตรวจสอบจาก แปลงคงเหลือ (หรือแปลงแม่) ซึ่งเป็นเอกสาร ณ สำนักงานที่ดิน คือ แผนผังการแบ่งแยกที่ดิน โดยวิธีการตรวจสอบจะต้องสามารถนับแปลง หรือจับระยะทาง จากจุดอ้างอิงที่สำคัญ เช่นจากทางแยก คลอง หมุดหลักเขตในแปลงคงเหลือ ฯลฯ ที่สามารถตรวจสอบและวัดได้ในพื้นที่จริง (ต้องวัดระยะ หรือนับแปลงในแปลงคงเหลือไปเทียบกับพื้นที่จริงให้ตรงกัน)

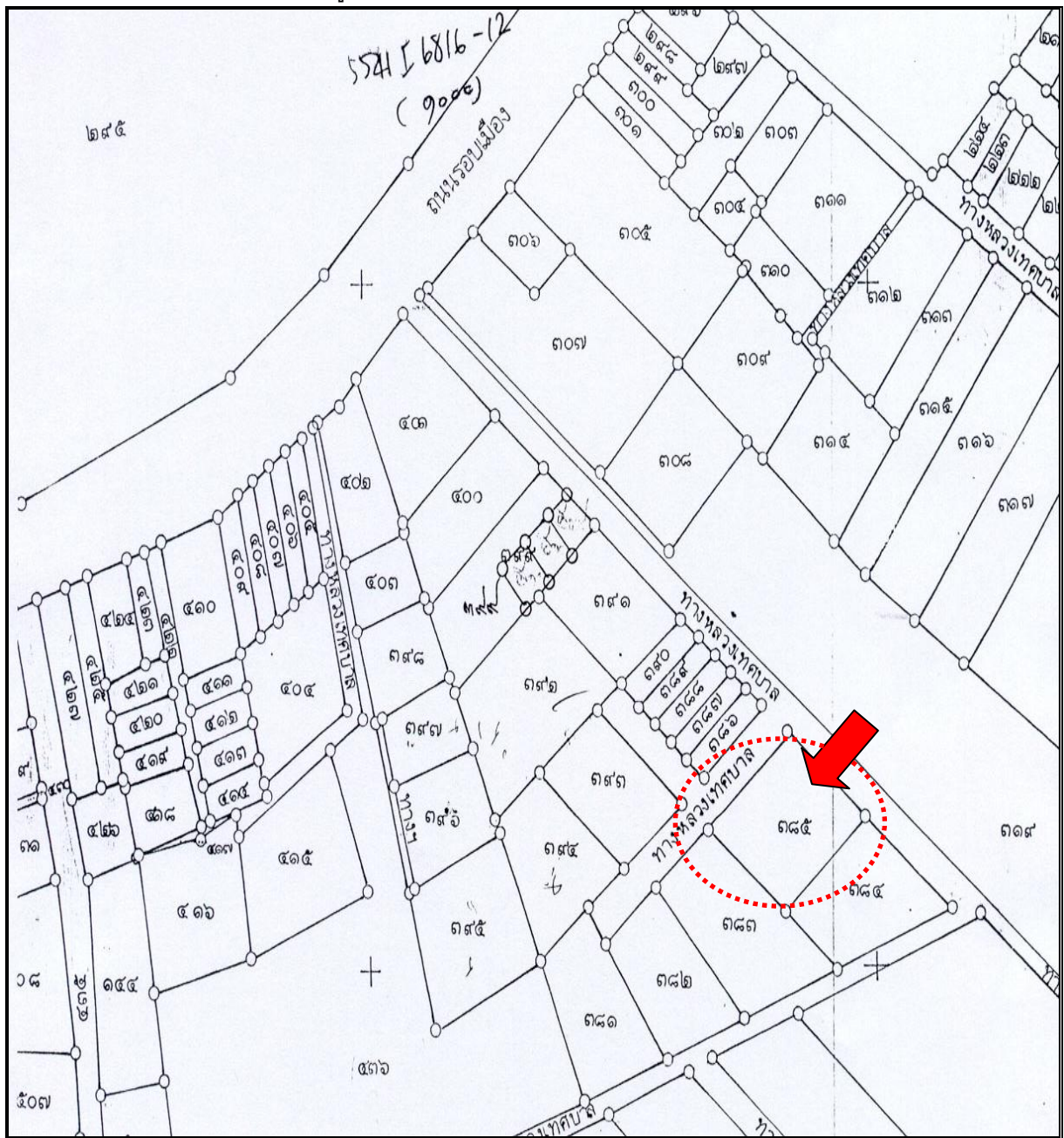
รูปภาพที่ ... ตัวอย่างเอกสารแปลงคงเหลือในหมู่บ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง



ยกตัวอย่างการตรวจสอบ หากเราไปซื้อที่ดินแปลงที่มีเลขที่ดิน สมมติ 764 ซึ่งตามเอกสารแปลงคงเหลือเป็นแปลงห้วมุมตรงข้ามทางแยก ก็ต้องตรวจสอบในสภาพที่ดินจริงว่าเป็นแปลงห้วมุมตรงข้ามทางแยกเช่นกัน (ต้องตรงกัน) หากในสภาพจริงเจ้าของชี้ว่าเป็นบ้านหลังที่ 2 อาจผิดหลังได้ หรือกรณีที่มีกพบมาก คือ การนำเอกสารโฉนดที่ดินไปโอนฯ ผิดโดยไม่ได้ตรวจสอบให้ตรงกับหลังที่ซื้อ อาจเป็นความบกพร่องของเจ้าหน้าที่หมู่บ้านจัดสรรที่ยิบผิดไป บางกรณีอยู่อาศัยมาเป็นสิบปี จำนวนมากก็หลายแห่ง เพิ่งทราบก็มี

(4) ตรวจสอบจากระวางแผนที่ หรือ ระวางระบบ U.T.M. ซึ่งเป็นเอกสารที่ฝ่ายรังวัด ณ สำนักงานที่ดินเช่นกัน ระวางแผนที่จะทำให้เราสามารถทราบถึงตำแหน่งที่ตั้งที่ดินได้ โดยวิธีการตรวจสอบก็คล้ายกับแปลงคงเหลือ แต่พื้นที่กว้างกว่าบางครั้งอาจต้องใช้หลายแผ่นต่อเนื่องกัน

รูปภาพที่ ... ตัวอย่างเอกสารระวางแผนที่



การตรวจสอบจากตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารระวางแผนที่นั้น ต้องจัดทำผังที่ดินในการตรวจสอบจากสภาพที่ดินจริงถึงที่ตั้งของแปลง โดยยึดจากระยะห่างจากจุดสำคัญ เช่น ถนนใหญ่ ทางแยก ฯลฯ ไปยังแปลงที่ดิน แล้วไปเทียบกับที่ตั้งของแปลงตามเอกสารระวาง ซึ่งจะต้องใช้เลขที่ดินเทียบกัน ยกตัวอย่าง ต้องการตรวจสอบตำแหน่งของแปลงเลขที่ดิน 385 เป็นที่ดินในซอยแปลงหัวมุมมีซอยตันอีกสายตั้งอยู่ด้านข้างทิศเหนือโดยประมาณ โดยวัดในพื้นที่จริงพบว่าห่างจากถนนใหญ่ 110 เมตร ก็ต้องไปเทียบกับระยะทางในระวางต้อง 110 เมตรเช่นดิน (วัดในระวางได้ 11 เซนติเมตร มาตรฐานส่วน 1:1,000 ระยะจริง 11,000 เซนติเมตรหรือ 110 เมตร) เป็นต้น รวมทั้งตรวจสอบสภาพโดยรอบ เช่น ซอยโดยรอบ อาณาเขตติดต่อข้างเคียง รูปแปลงแปลงที่ดินติดต่อกันและรูปแปลงใกล้เคียงประกอบ

(5) แผนที่ต้นร่าง (ผังสำรวจก่อนลงระวาง) มีวิธีการตรวจสอบคล้ายกับระวาง และแปลงคงเหลือ แต่พื้นที่จะแคบกว่า

(6) ตรวจสอบจากโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง (ติดกัน) หรือแปลงใกล้เคียง (ไม่ติดกันแต่ใกล้กัน) ว่าเลขที่ดินที่ต่อเนื่องกันตรงกันตามรูปแผนที่หรือไม่ ต้องนำโฉนดมาเทียบเลขที่ดินกัน รวมทั้งขอบเขตที่ดินข้างเคียงมีการแสดงขอบเขตตรงกับรูปแผนที่ เลขที่โฉนด เลขหน้าสำรวจจะอยู่ต่อเนื่องกันหรือใกล้เคียงกัน และหมายเลขกำกับหมุดหลักเขตที่ดินที่ปักอยู่มุมหลักเขตที่ดินที่อยู่ติดกัน ก็จะเป็นหมายเลขเดียวกัน เว้นแต่จะมีการรังวัดปักหลักเขตใหม่

(7) รูปร่างที่ดิน โดยวิธีการนี้จะตรวจสอบจากรูปร่างของที่ดินที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เช่น รูปร่างที่ดิน เป็นรูปห้าเหลี่ยม หรือ สามเหลี่ยมชายธง ติดกับลำราง คลอง เป็นต้น โดยตรวจสอบกับสภาพรูปร่างในสภาพที่ดินจริง

ส่วนการตรวจสอบที่ดินที่มีเอกสารสิทธิที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3ก) สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ แปลงข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ เช่น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เป็นต้น แต่ไม่อาจใช้หมุดหลักเขตได้ เนื่องจาก น.ส.3ก. ไม่มีหมุดหลักเขต

ส่วนเอกสารสิทธิที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) และ (น.ส.3ข) นั้นไม่สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารข้างต้นได้ เนื่องจากไม่มีระวางแผนที่ ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ไม่มีหมุดหลักเขต ดังนั้นการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินทำได้เพียงสอบถามจากเจ้าของที่ดินเดิม หรือเจ้าของที่ดินปัจจุบัน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ เช่น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งอาจผิดพลาดได้เนื่องจากไม่มีเอกสารรับรอง ในการประเมินโดยทั่วไป จะไม่รับรองตำแหน่งที่ดินให้ ผู้ซื้อผู้ขายต้องรับความเสี่ยง

โดยสรุปแล้วการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินซึ่งสำคัญมากนั้น ควรตรวจสอบจากเอกสารหลายทาง โดยเอกสารที่จะมั่นใจได้มากที่สุดคือ ระวางแผนที่ และควรเป็นเอกสารที่ตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินเท่านั้น ไม่ควรเป็นเอกสารที่คนอื่นให้มา (เพราะอาจมีการแก้ไขได้) ส่วนหมุดหลักเขต แปลงข้างเคียง ตามประสพการณ์ผู้เขียน อาจมีปัญหาได้เช่นกัน เนื่องจากอาจมีการย้ายหลักเขตมาปักได้ หรืออาจมีการจัดเตรียม จัดฉากรอไว้ได้

7. การตรวจสอบเนื้อที่ดิน อาณาเขตที่ดิน

กรณีเอกสารประเภทกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน ซึ่งมีการรังวัดมาแล้ว เนื้อที่ดินจะมีความถูกต้องสูงมากเกือบ 100% ส่วนอาณาเขตที่ดินก็จะมีหมุดหลักเขตปักไว้ชัดเจน อย่างไรก็ตาม บางกรณีอาจเป็นโฉนดที่ดินประเภทย้ายแปลงมาจาก น.ส.3 (นำรูปแปลงมาใช้เลย โดยไม่ได้รังวัด) ซึ่งอาจคลาดเคลื่อนได้

นอกจากนี้แม้ว่าเนื้อที่ในโฉนดที่ดินมีความถูกต้องเกือบ 100% แต่ยังคงต้องระมัดระวังในกรณีเอกสารสิทธิ์ออกมานานหลายสิบปี และที่ดินตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำ ติดทะเล ฯลฯ ที่อาจถูกกัดเซาะออกไปได้ อีก สมมติแถวๆ ชายทะเลบางขุนเทียนที่น้ำทะเลเซาะปีหนึ่งหลายสิบเซนติเมตร 30 ปีอาจหลายเมตร บางแปลงหายไปครึ่งแปลงก็มี ดังนั้นหากพบว่าโฉนดที่ดิน

ออกมาแล้ว (แปลว่ารังวัดไว้นานแล้ว) อาจต้องทำการรังวัดใหม่ก็ได้ เช่น หากวัดในโฉนดที่ดินติดทะเลแปลงหนึ่งมีความลึกในโฉนดที่ดินวัดได้ 200 เมตร แต่ของจริงต้องวัดได้เพียง 180 เมตร แสดงว่าอาจหายไปแล้ว 20 เมตรก็ได้ หรือแม้แต่หมุดหลักเขต ก็อาจมีการเคลื่อนย้ายได้เช่นกัน ดังนั้นจึงต้องตรวจสอบหลายๆ ทางประกอบกัน ทั้งดูหลักเขต ดูระยะทางโดยรอบตรงตามโฉนดหรือไม่ หาดหายไปหรือไม่ หรือจะมีที่งอกเพิ่มหรือไม่

กรณีเอกสารประเภทสิทธิครอบครอง เช่น น.ส.3 น.ส.3ก. เนื่องจากไม่ได้มีการรังวัดอย่างละเอียดแบบโฉนดที่ดิน (เนื่องจาก น.ส.3 ไม่มีระวาง ไม่มีหมุดหลักฐานแผนที่โยงยึด จึงออกเป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีการปักหลักเขตที่ดิน ส่วน น.ส.3ก. มีระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งไม่ละเอียดเท่ากับระวางแผนที่ของโฉนด เป็นต้น) ซึ่งอาจทำให้เนื้อที่ดินคลาดเคลื่อนได้ โดยเฉพาะ น.ส.3 ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศโยงยึด หากทำการวัดระยะในเบื้องต้นแล้ว หากสงสัยว่าคลาดเคลื่อนก็อาจให้มีการรังวัดอย่างละเอียดเพิ่มเติม โดยอาจใช้ช่างรังวัดเอกชนก็ได้

ข้อควรระวังในบางกรณีที่พบเกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ เช่นว่า บริเวณโดยรอบส่วนใหญ่ได้มีการออกโฉนดที่ดินไปเป็นส่วนใหญ่ แต่ยังมีที่ดินบางแปลงยังเป็น น.ส.3 หรือ น.ส.3ก. ไม่ยอมออกเป็นโฉนดที่ดิน เนื่องจากหากรังวัดอย่างละเอียดแล้ว อาจพบว่าเนื้อที่ดินหายไปมาก จึงไม่ได้ดำเนินการ หรือดำเนินการแล้วยกเลิกไป เป็นต้น ดังนั้นในรายงานการประเมินทุกเล่มจึงมีคำอธิบายสำคัญไว้ว่า “กรณีที่เอกสารสิทธิเป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.5, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิประเภทอื่น ที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ (ไม่มีระวางแผนที่ ไม่มีหมุดหลักเขต) รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่นๆ (ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน) ทั้งนี้ที่ตั้งที่ดินในการประเมินนี้ถือตามการนำชี้ของผู้ปกครองท้องที่/เจ้าของที่ดินข้างเคียง/ตามเอกสารเท่าที่มี) ซึ่งอาจคลาดเคลื่อนได้”

8. การตรวจสอบทางเข้าออก

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินการตรวจสอบทางเข้าออกนับเป็นเรื่องสำคัญที่ส่งผลต่อมูลค่าที่ประเมิน การตรวจสอบว่าถนนทางเข้าออกทรัพย์สินจะเป็นทางประเภทใด มีปัญหาหรือไม่นั้น แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

1. ถนนภายใต้การจัดสรรที่ดิน จะมีกฎหมายการจัดสรรที่ดินรองรับ ไม่มีปัญหาในการเข้าออกสำหรับแปลงย่อยที่ตกอยู่ภายใต้การจัดสรร แต่แปลงอื่นๆ นอกโครงการจะมาใช้ไม่ได้ (จะนำที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคไปมีภาระผูกพันหรือเชื่อมต่อการใช้ประโยชน์ไม่ได้)
2. ถนนส่วนบุคคลทั่วไป อาจเป็นถนนในโครงการที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร ที่ดินทั่วไปของชาวบ้าน แบ่งเป็นทางเข้าออกไว้ ประเภทถนนส่วนบุคคล ทางภาระจำยอม ทางจำเป็น
3. ถนนสาธารณประโยชน์

ทางภาระจำยอมและทางจำเป็น

หลักกฎหมายเกี่ยวกับการจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ ๔ การจำยอม บัญญัติไว้ดังนี้

มาตรา ๑๓๘๗ อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจำยอม อันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบต่อทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

มาตรา ๑๓๘๘ เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงภาระยทรัพย์หรือในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระยทรัพย์

มาตรา ๑๓๘๙ ถ้าความต้องการแห่งเจ้าของสามยทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ท่านว่าความเปลี่ยนแปลงนั้นไม่ให้สิทธิแก่เจ้าของสามยทรัพย์ที่จะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระยทรัพย์ได้

มาตรา ๑๓๙๐ ท่านมิให้เจ้าของภาระยทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวก

มาตรา ๑๓๙๑ เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้การจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในการนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภาระยทรัพย์ได้ ก็แต่น้อยสุดตามพฤติการณ์ เจ้าของสามยทรัพย์ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองรักษาซ่อมแซมการที่ไต่ทำไปแล้วให้เป็นไปด้วยดี แต่ถ้าเจ้าของภาระยทรัพย์ได้รับประโยชน์ด้วยไซ้ ท่านว่าต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ได้รับ

มาตรา ๑๓๙๒ ถ้าภาระจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภาระยทรัพย์เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นก็ได้ แต่ต้องแสดงได้ว่าการย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตนและรับค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลง

มาตรา ๑๓๙๓ ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิด ภาระจำยอมไซ้ท่านว่าภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น

มาตรา ๑๓๙๔ ถ้ามีการแบ่งแยกภาระยทรัพย์ ท่านว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนที่แยกออก แต่ถ้าในส่วนใดภาระจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการ ท่านว่าเจ้าของส่วนนั้นจะเรียกให้พ้นจากภาระจำยอมก็ได้

มาตรา ๑๓๙๕ ถ้ามีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ ท่านว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่เพื่อประโยชน์แก่ทุกส่วนที่แยกออกนั้น แต่ถ้าภาระจำยอมนั้นไม่ใช่ และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่ส่วนใดไซ้ ท่านว่าเจ้าของภาระยทรัพย์จะเรียกให้พ้นจากภาระจำยอมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนนั้นก็ได้

มาตรา ๑๓๙๖ ภาระจำยอมซึ่งเจ้าของรวมแห่งสามยทรัพย์คนหนึ่งได้มา หรือใช้อยู่นั้น ท่านให้ถือว่าเจ้าของรวมได้มาหรือใช้อยู่ด้วยกันทุกคน

มาตรา ๑๓๙๗ ถ้าภาระยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดท่านว่าภาระจำยอมสิ้นไป

มาตรา ๑๓๙๘ ถ้าภาระยทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของคนเดียวกัน ท่านว่าเจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมก็ได้ แต่ถ้ายังมิได้เพิกถอนทะเบียนไซ้ภาระจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก

มาตรา ๑๓๙๙ ภาระจำยอมนั้น ถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่ายอมสิ้นไป

มาตรา ๑๔๐๐ ถ้าภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ไซ้ ท่านว่าภาระจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้การจำยอมได้ไซ้ ท่านว่าภาระจำยอมนั้นกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน

ถ้าการจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับภาระอันตกอยู่กับภรรยาทรัพย์แล้วประโยชน์นั้นน้อยนักไซ้ ท่านว่าเจ้าของภรรยาทรัพย์จะขอให้พ้นจากการจำยอมทั้งหมด หรือแต่บางส่วนก็ได้แต่ต้องใช้ค่าทดแทน

มาตรา ๑๔๐๑ ภาระจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ ๓ แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม

คำอธิบายเรื่องภาระจำยอม

๑. ผู้ที่จะฟ้องขอให้เปิดทางภาระจำยอมต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เพราะภาระจำยอมเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์

๒. การได้ภาระจำยอมโดยอายุความ เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของบุคคลอื่นเท่านั้น ผู้ที่จะอ้างการได้มาซึ่งทางภาระจำยอมโดยอายุความจึงต้องเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น ผู้เป็นเจ้าของบ้านแต่มิได้เป็นเจ้าของที่ดินไม่อาจอ้างการได้สิทธิโดยอายุความได้

๓. ผู้เช่าหรือผู้อาศัยซึ่งใช้เดินผ่านที่ดินของผู้อื่น แม้จะไม่มีสิทธิได้ภาระจำยอม แต่หากต่อมาบุคคลดังกล่าวได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในภายหลังก็มีสิทธิในการจำยอมได้ และมีสิทธิในระยะเวลาตอนใช้ภรรยาทรัพย์ในขณะที่เป็นผู้เช่าผู้อาศัยรวมเข้ากับระยะเวลาภายหลังได้กรรมสิทธิ์ด้วย

๔. กรณีกรรมสิทธิ์รวม เมื่อได้มีการแบ่งแยกครอบครองเป็นสัดส่วนแล้ว ย่อมนับอายุในการเดินเพื่อภาระจำยอมได้ แต่ถ้ายังไม่ได้แยกครอบครองก็ยังไม่เริ่มนับ

๕. อายุความภาระจำยอม ไม่ว่าที่ดินจะเป็น น.ส.๔ หรือ น.ส.๓ ก็ต้องใช้เวลาเดิน ๑๐ ปี เพราะมาตรา ๑๔๐๑ ให้อายุความได้สิทธิในลักษณะ ๓ มาใช้ ซึ่งได้แก่ มาตรา ๑๓๘๒ ครอบครองปรปักษ์ ๑๐ ปี

๖. การใช้ภาระจำยอมโดยถือวิสาสะ หรือได้ขออนุญาตจากเจ้าของที่ดินแล้ว เท่ากับยอมรับอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ไม่ได้ภาระจำยอมโดยอายุความ

๗. การได้ภาระจำยอมโดยอายุความไม่ต้องจ่ายค่าทดแทนหรือค่าเสียหายแก่ภรรยาทรัพย์

๘. เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิกระทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษา และใช้การจำยอม การจดทะเบียนภาระจำยอมก็เป็นการกระทำเพื่อรักษาสิทธิ เจ้าของสามยทรัพย์ย่อมมีสิทธิฟ้องบังคับให้จดทะเบียนภาระจำยอมได้

๙. ภาระจำยอมที่เกิดขึ้นโดยสัญญา เมื่อมีการจำหน่ายสามยทรัพย์ ภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ เว้นแต่ข้อสัญญากำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (ฎีกาที่ ๓๗๗/๒๕๓๖) แม้จะยังไม่จดทะเบียนก็ตาม

คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับทางภาระจำยอม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๔๗/๒๕๑๓ เดิมที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน แต่ต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง และแบ่งขายไปอายุความได้ภาระจำยอมในทางเดินภายในที่ดินที่แบ่งแยกไว้ นี้ ต้องเริ่มนับแต่เมื่อได้มีการแบ่งแยกที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

ทางจำเป็นคืออะไร

หลักกฎหมายเกี่ยวกับทางจำเป็นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมวด ๒ แดนแห่งกรรมสิทธิ์ และการใช้กรรมสิทธิ์ บัญญัติไว้ดังนี้

มาตรา ๑๓๔๙ ที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ ไซ้ร้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่สาธารณะได้ ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชันอันมีระดับที่ดินกับ ทางสาธารณะ สูงกว่ากันมาก ไซ้ร้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ

ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ถ้าจำเป็น ผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

มาตรา ๑๓๕๐ ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกสู่สาธารณะ ไซ้ร้ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันและไม่ต้องเสียค่าทดแทน

จากบทบัญญัติดังกล่าวนี้จะเห็นได้ว่า ทางจำเป็นเป็นการให้สิทธิเจ้าของที่ดินรวมทั้งคนในครอบครัวหรือบริวารของเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ สามารถผ่านที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ในขณะที่เดียวกันทางจำเป็นก็ถือเป็นกฎหมายที่จำกัดสิทธิของผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ที่จะต้องยอมให้เจ้าของที่ดินแปลงในที่ถูกล้อมผ่านที่ดินของตนออกไปสู่ทางสาธารณะ มีข้อสังเกตว่าผู้ที่ใช้สิทธิในทางจำเป็นได้จะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน หากเป็นเจ้าของโรงเรือนเท่านั้นไม่ใช่เจ้าของที่ดิน แม้จะถูกที่ดินอื่นล้อมก็ไม่สิทธิขอใช้ทางจำเป็น และทางสาธารณะ ที่จะออกไปสู่ที่นั้นจะเป็นถนนหรือแม่น้ำลำคลองได้ การใช้ทางจำเป็นตามที่กฎหมายบัญญัติไว้นี้มีข้อจำกัดไว้ว่าจะต้องเป็นการขอผ่านไปสู่ทางสาธารณะเท่านั้น จะขอผ่านไปสู่สถานที่หรือทางอย่างอื่นนอกจากทางสาธารณะไม่ได้ ซึ่งต่างจากทางภาระจำยอมที่ทางภาระจำยอมอาจผ่านไปสู่ที่ใดก็ได้ นอกจากนั้นทางสาธารณะที่จะผ่านไปสู่จะต้องเป็นทางสาธารณะที่มีสภาพการใช้ประโยชน์อย่างทางสาธารณะได้ ถ้าเป็นคลองสาธารณะที่ตื้นเขินแล้วใช้ประโยชน์ในการสัญจรไปมาไม่ได้ ก็ไม่ถือว่าเป็นทางสาธารณะในความหมายเรื่องทางจำเป็น

ทางจำเป็นเกิดขึ้นได้อย่างไร

ทางจำเป็นเกิดจากกรณีที่ที่ดินถูกล้อมจนไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะ นอกจากนี้กฎหมายก็ยังให้รวมถึงกรณีที่แม้จะออกไปสู่ทางสาธารณะได้แต่ไม่สะดวก เช่น การที่จะต้องข้ามสระ บึง ทะเล หรือที่มีความลาดชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก ถ้าเป็นเพียงเนินดินที่ยังสามารถเข้าออกสะดวก ทั้งคนทั้งรถ ก็ไม่สามารถขอเปิดทางจำเป็นได้

การได้สิทธิใช้ทางจำเป็น ไม่จำเป็นต้องมีนิติกรรมสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ เพราะทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย และผู้ที่ขอใช้ทาง

จำเป็นไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิมานาน ถูกล้อมวันไหน เวลาใด แม้จะเพิ่งเข้ามาอยู่ในที่ดินซึ่งถูกล้อมก็ขอใช้ทางจำเป็นได้

การพิจารณาทำทางจำเป็น

การทำทางผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ ต้องให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้ขอผ่าน และให้ที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แต่การผ่านที่ดินของผู้อื่นก็ไม่จำกัดว่าจะต้องเดินผ่านเท่านั้น ถ้าจำเป็นก็อาจทำถนนให้ยานพาหนะผ่านได้ แต่ถ้าผู้ขอผ่านไม่มีรถยนต์ใช้จะขอทำถนนสำหรับรถยนต์ไม่ได้ เพราะเกินความจำเป็น ขอใช้ทางได้แต่เป็นทางเดินเท่านั้น นอกจากนี้ การใช้ทางจำเป็นก็ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นทางบก อาจเป็นทางน้ำก็ได้ เช่น ที่ดินตั้งอยู่ในบริเวณที่มีทางสาธารณะเป็นทางน้ำ การสัญจรไปมาต้องใช้เรือเป็นพาหนะ เช่นนี้ จะขอขุดคูทำทางน้ำสำหรับใช้เรือผ่านไปมาก็ได้ เว้นแต่จะเกินจำเป็นแก่ผู้ขอผ่านและเสียหายแก่เจ้าของที่ดินที่ให้ผ่านมาก เช่น ที่ดินของเขามีเนื้อที่น้อย การขุดคูจะทำให้เขาเสียเนื้อที่มากเขาอาจให้ได้เฉพาะแต่เดินผ่านไปเท่านั้นจะขอขุดคูทำทางน้ำผ่านไม่ได้ ทั้งนี้ โดยพิจารณาว่าจะเกินความจำเป็นและเสียหายแก่เขามากน้อยเพียงใด แต่ถ้าเขามีคูอยู่แล้ว ก็ชอบที่จะขอพายเรือเข้าออกได้ การที่เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมจะขอใช้ทางจำเป็นเพื่อออกสู่ทางสาธารณะ ต้องพิจารณาด้านที่ใกล้ทางสาธารณะที่สุด และเหมาะสมแก่ความจำเป็นที่สุด ไม่ได้หมายความว่า จะออกทางใดก็ได้ อยากรักดี แม้จะออกได้ก็ต้องให้เขาได้รับความเสียหายน้อยที่สุดจะเลือกตามชอบใจไม่ได้

การได้มาและการสิ้นสุดของทางจำเป็น

โดยที่ทางจำเป็นเป็นเรื่องการได้สิทธิโดยกฎหมาย ดังนั้น การได้มาซึ่งทางจำเป็นจึงไม่ต้องจดทะเบียนแต่ประการใด แต่ผู้ขอใช้ทางจำเป็นต้องใช้ค่าทดแทนอันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกิดจากการใช้ทางจำเป็นนั้นให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกใช้ทาง อยากรักดีก็ตาม กฎหมายก็ไม่ได้ห้ามเจ้าของที่ดินที่จะตกลงให้ จดทะเบียนเป็นทางการจ่ายอม อาจมีการตกลงกันให้จดทะเบียนเป็นทางการจ่ายอมก็ได้ ทางจำเป็นนั้นก็กลายเป็นทางการจ่ายอม อยากรักดีก็ตาม ก็เคยปรากฏว่าได้มีคำพิพากษาของศาลให้จดทะเบียนทางจำเป็น ในกรณีนี้ การจดทะเบียนสิทธิทางจำเป็นก็จะดำเนินการโดยอนุโลมปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนการจ่ายอม

ด้วยเหตุที่ทางจำเป็นเกิดขึ้นโดยเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย ในเมื่อมีความจำเป็น ดังนั้น ถ้าหมดความจำเป็นไม่ถูกล้อมเมื่อใด เช่น ซ้ำที่ดินติดต่อกับทางสาธารณะออกเองได้ทางจำเป็นก็จะต้องสิ้นสุดไปขอผ่านที่เขาอีกไม่ได้

ค่าทดแทน

ในเรื่องการขอใช้ทางจำเป็น กฎหมายบังคับว่า ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ โดยค่าทดแทนอาจมีได้ ๒ ประการ คือ

๑. ค่าทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดจากการที่มีทางผ่าน จะเสียหายมากหรือน้อยก็แล้วแต่ชนิดของทางที่ผ่าน เช่น จำต้องตัดต้นไม้บางต้นเพื่อให้ทำทางผ่านไป

๒. ค่าทดแทนที่เป็นค่าใช้ที่ดินของเขาเป็นทาง การที่ต้องมีทางผ่านไปยอมทำให้เจ้าของที่ดิน ไม่ได้ใช้ที่ดินตรงนั้นทำประโยชน์ได้ตามประสงค์ การใช้ค่าทดแทนในกรณีนี้ คล้ายกับเป็นค่าเช่า จะตกลงกันเป็นรายปีหรือเป็นเงินก้อนก็ได้

นอกจากทางจำเป็นจะมีขึ้นได้ตั้งได้กล่าวข้างต้นแล้ว ในมาตรา ๑๓๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังได้บัญญัติว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่ง ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน” ตัวอย่างเช่น ที่ดินโฉนดเลขที่ ** มีชื่อนาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ด้านหนึ่งของที่ดินแปลงนี้จะอยู่ติดทางสาธารณะประโยชน์ ต่อมา นาย ก. ได้จดทะเบียนแบ่งขายที่ดินแปลงนี้ ออกไปอีกหลายแปลง และได้แบ่งขายที่ดินแปลงแยกแปลงหนึ่ง คือ โฉนดเลขที่ *** ให้แก่ นาย ว. ที่ดินโฉนดเลขที่ *** ที่นาย ว. ชื้อมาเป็นที่ดินที่อยู่ด้านในสุดและไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ดังนั้น นาย ว. ย่อมมีสิทธิที่จะเดินผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ ** ของนาย ก. ได้โดยไม่ต้องเสียค่าทดแทน

การจดทะเบียน“สิทธิทางจำเป็น”

ทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิโดยอำนาจของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๔๙ โดยไม่ต้องจดทะเบียน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๔/๒๕๔๙) แต่ตั้งที่กล่าวไว้ข้างต้นว่า เคยปรากฏว่าศาลมีคำพิพากษาให้จดทะเบียนทางจำเป็น ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “สิทธิทางจำเป็น ตามคำพิพากษา..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” โดยอนุโลมปฏิบัติตามแนวทางการจดทะเบียนประเภทการจำยอม สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิทางจำเป็น กรณีไม่มีค่าตอบแทนจะเสียค่าจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ไม่เสียภาษีอากร แต่ถ้ามีการจ่ายค่าตอบแทน ให้แก่กันจะเสียค่าจดทะเบียนร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ฎ) และเสียค่าอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๐.๕ (ร้อยละ ๕๐ สตางค์) จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน

อธิบายเพิ่มเติมกรณีทางจำเป็น

๑. ที่ดินติดคลองสาธารณะ จะอ้างขอทางจำเป็นผ่านที่ดินของบุคคลอื่นไม่ได้ เพราะถือว่ามีทางออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว แต่คลองนั้นต้องใช้สัญจรไปมาได้ด้วย ถ้าคลองนั้นตันขึ้นจนไม่สามารถเดินเรือหรือใช้สัญจรไปมาได้หรือใช้ได้เป็นบางครั้งบางคราว หรือไม่มีน้ำที่จะใช้สัญจรได้ตลอดปี ก็ยังไม่พอถือว่าเป็นทางสาธารณะ และถือว่าที่ดินไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ

๒. ทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องเชื่อมกับทางสาธารณะโดยตรง คือขอผ่านที่ดินหลายๆแปลงเพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้ แปลงในๆจะอ้างว่าไม่ได้เชื่อมกับทางสาธารณะโดยตรงมิได้

๓. เจ้าของที่ดินเท่านั้นที่มีสิทธิขอเปิดทางจำเป็น และมีสิทธิฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็น

๔. การใช้ทางจำเป็นไม่ถูกจำกัดว่าจะต้องใช้เดินอย่างเดียว มีสิทธิใช้รถยนต์ผ่านทางได้

๕. แต่ถ้าก่อนซื้อที่ดินมา เจ้าของที่ดินรู้อยู่แล้วว่าทางจำเป็นใช้เฉพาะแต่การเดินเข้าออกเท่านั้น เมื่อซื้อที่ดินมาแล้วจะขอใช้รถยนต์ผ่านทางจำเป็นไม่ได้

๖. ทางจำเป็นคงมีอยู่ตราบเท่าที่ยังจำเป็น ถ้าต่อมาผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินแปลงตาบอด ซื้อที่ดินรอบด้าน ทำให้มีทางออกสู่สาธารณะได้ ทางจำเป็นก็ปิดทางได้ เพราะหมดความจำเป็น

๗. มาตรา ๑๓๔๙ ไม่ได้บัญญัติว่า ต้องใช้ค่าทดแทนก่อนเปิดทางจำเป็น เจ้าของที่ดินตาบอดจึงมีสิทธิฟ้องให้เปิดทางจำเป็นโดยไม่ต้องเสนอค่าทดแทนก็ได้ ฝ่ายที่ถูกฟ้องต้องฟ้องแย้งเรียกค่าทดแทน หรือฟ้องเป็นอีกคดีหนึ่ง ต่างจากมาตรา ๑๓๕๒ ถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทน ตามสมควรแล้วต้องยอมให้ผู้อื่น วางท่อน้ำ สายไฟฟ้า ซึ่งทำให้ผู้ที่จะวางท่อ ต้องเสนอค่าทดแทนมาในฟ้องให้แก่เจ้าของที่ดินด้วย ไม่อย่างนั้นศาลไม่ยอม

๘. ทางจำเป็นเกิดขึ้นและมีอยู่โดยผลของกฎหมาย เพราะเป็นจำกัดกรรมสิทธิ์ จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิ ก็ตกติดไปกับที่ดินเมื่อมีการโอนได้

๙. ทางจำเป็นกรณีมีการแบ่งแยก มาตรา ๑๓๕๐ ต้องเป็นการแบ่งแล้วทำให้ไม่มีทางออกสู่สาธารณะ ไม่ใช่ทางสาธารณะเกิดขึ้นในภายหลัง (กรณีนี้ขอมาตรา ๑๓๕๐ ไม่ได้ ต้องขอมาตรา ๑๓๔๙)

๑๐. การแบ่งแยกต้องเป็นเหตุให้ที่ดินที่แบ่งแยกไม่มีทางออกสู่สาธารณะ ถ้าแบ่งแล้วมีทางออก ต่อมาทางปิด ไม่เข้ามาตรา ๑๓๕๐

ข้อแตกต่างระหว่างทางจำเป็นกับทางภารจำยอม

ทางจำเป็นกับทางภารจำยอมจะมีลักษณะใกล้เคียงกัน แต่พอจะแยกให้เห็นความแตกต่างได้ดังนี้

๑. ทางจำเป็นจะต้องเป็นการขอผ่านไปสู่อำนาจสาธารณะเท่านั้น ส่วนทางภารจำยอม ไม่จำเป็นต้องเป็นการผ่านไปสู่อำนาจสาธารณะจะผ่านไปสู่อำนาจก็ได้

๒. ทางจำเป็นจะเกิดขึ้นได้จะต้องเป็นกรณีที่ที่ดินถูกล้อมอยู่จนออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ ถือเป็นกรณีที่ได้สิทธิโดยกฎหมาย แต่การขอใช้ทางภารจำยอมไม่จำเป็นจะต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมจนออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ แม้ที่ดินไม่ถูกล้อมก็สามารถขอใช้ทางภารจำยอมได้ โดยอาจได้สิทธิการะจำยอมโดยนิติกรรม หรือโดยอายุความ

๓. ผู้ขอใช้ทางจำเป็นจะต้องเสียค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ แต่ทางภารจำยอมโดยนิติกรรม กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเสียค่าทดแทนจึงแล้วแต่จะตกลงกันว่า จะมีการเสียค่าทดแทนหรือไม่

๔. ทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย การได้สิทธิไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนทางภารจำยอมที่ได้มาโดยนิติกรรมต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๑ มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์

คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับทางจำเป็น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๔๙/๒๕๑๓ เมื่อที่ดินโฉนดเดียวกัน ได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง และบางแปลงไม่มีทางออกสู่สาธารณะ เจ้าของที่ดินไม่มีทางเข้าออกมีสิทธิเรียกร้อง

เอาทางเดินในที่ดินโฉนดเดิมในฐานะเป็นทางจำเป็น เจ้าของที่ดินที่มีทางจำเป็นผ่านอาจเปลี่ยน
ย้ายทางจำเป็นได้ ถ้าไม่ทำให้ผู้ที่มีสิทธิ จะผ่านต้องเสียความสะดวกในการออกทางสาธารณะ

สาธารณสมบัติของแผ่นดินและถนนอุทิศ

หลักกฎหมายเกี่ยวกับสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ ลักษณะ ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป บัญญัติไว้ดังนี้

มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของ
แผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของ
แผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่าที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง
ทะเลสาบ

ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่าบ่อน้ำ และโรงทหาร
สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์

มาตรา ๑๓๐๕ ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น จะโอนแก่
กันได้ได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๑๓๐๖ ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสา
ธารณสมบัติของแผ่นดิน

มาตรา ๑๓๐๗ ท่านห้ามมิให้ ยึดทรัพย์สินของแผ่นดินไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะ
เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่

คำอธิบายถนนอุทิศ

๑. การอุทิศที่ดินให้เป็นที่สาธารณะ ย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทันที
ที่แสดงเจตนาอุทิศ ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอน แม้หนังสืออุทิศระบุว่าจะไปจดทะเบียนก็ตาม
และศาลจะบังคับให้ผู้อุทิศไปจดทะเบียนก็ได้เช่นกัน

๒. เมื่อมีการอุทิศให้แล้ว แม้ผู้ดูแลสาธารณสมบัติของแผ่นดินจะยังไม่ได้ใช้
ประโยชน์ตามความประสงค์ของผู้อุทิศก็ตาม ก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๓. การอุทิศให้สาธารณะอาจทำได้โดยปริยาย คือ การยอมให้ประชาชนใช้สอย
ที่ดิน โดยไม่หวังกัน ก็ได้

๔. ทรัพย์สินใดเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินย่อมเป็นตลอดไป แม้พลเมืองจะเลิก
ใช้ไปแล้วก็ตาม

คำพิพากษากฎีกา เกี่ยวกับที่สาธารณะ

ฎีกาที่ ๖๕/๒๔๘๒ การอุทิศที่ดินให้เป็นที่สาธารณะ หรือทางหลวงนั้นไม่
จำเป็นต้องโอนโฉนดกลับให้แก่แผ่นดิน เพียงการอุทิศโดยแจ้งชัด เช่น บอกความจำนองแก่
เจ้าหน้าที่หรือจดทะเบียนในหน้าโฉนดก็เป็นเพียงพอแล้ว

ฎีกาที่ ๕๘๓/๒๔๘๓ การอุทิศที่ดินเป็นถนนสาธารณะนั้นไม่ต้องมีการจดทะเบียน

ฎีกาที่ ๕๘๓/๒๔๘๔ อุทิศที่ดินเป็นถนนสาธารณะนั้นไม่ต้องจดทะเบียน

ฎีกาที่ ๕๘๓/๒๕๙๐ การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะแล้วจะให้แก่รัฐหรือเทศบาลก็มีผลเช่นเดียวกัน และไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนอย่างการโอนให้เอกชน

ฎีกาที่ ๕๘๓/๒๕๙๓ การอุทิศที่ดินให้เป็นทางหลวงนั้น จะอุทิศโดยตรงหรือโดยปริยายก็ได้ และที่จะเป็นทางหลวงก็หาจำเป็นต้องมีการจดทะเบียนอะไรไม่

ฎีกาที่ ๕๘๓/๒๕๙๘ การอุทิศที่ดินให้เป็นทางสาธารณะ แม้ไม่แก้ไขโฉนดก็เป็นทางสาธารณะได้ อุทิศที่ดินให้แก่ทางราชการใช้ทำถนนและทางสาธารณะ แม้จะยังไม่แก้ไขโฉนดและยังใช้เป็นถนนและทางสาธารณะไม่ถึง ๑๐ ปีก็ตาม ที่ดินนั้นก็เป็ทางสาธารณะแล้ว จะกีดกันเอากลับมาเป็นเจ้าของตนอีกไม่ได้

ฎีกาที่ ๗๘๒/๒๕๒๓ การยกให้เป็นถนนสาธารณะนี้จะทำเป็นหนังสือให้ไว้แก่ทางราชการยอมหรือเทศบาลก็ได้ แม้จะยังไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ยกให้ด้วยวาจา) ถนนนั้นก็กลายเป็นถนนสาธารณะแล้ว

อนึ่ง บางฎีกาต่อมาอาจมีการกลับคำพิพากษาได้ ต้องตรวจสอบเพิ่มเติมก่อนนำไปใช้

กรณีป้ายชอยกับสาธารณะ

ส่วนใหญ่ มักจะเข้าใจผิดกันไปว่าเมื่อมีป้ายของหน่วยงานราชการ เช่น กรุงเทพมหานคร แสดงชื่อชอยแต่ละชอยนั้น เท่ากับว่าชอยดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์ นั้นเราเข้าใจผิดกันไปเอง ซึ่งจากการสอบถามกับสำนักงานเขตที่รับผิดชอบ ทราบว่าป้ายแสดงชื่อชอยจะปักในที่สาธารณะ และส่วนใหญ่ชอยที่ปักนั้นมีสภาพเป็นทางสาธารณะ แต่ก็มีบางชอยที่ยังไม่เป็นสาธารณะแต่ก็ได้มีการปักป้ายแสดงชื่อชอยให้ โดยมีเหตุผลเพื่อให้รู้ชื่อชอยตามทีเรียกขานกัน และเพื่อใช้ในการติดต่อข่าวสารได้สะดวก และหากชอยใดเจ้าของที่ดินอ้างสิทธิ์ไม่ให้ติดป้าย ทางเขตก็จะดำเนินการรื้อถอนออกให้ (ทั้งนี้เนื่องจากสำนักงานเขตสนองนโยบายของผู้ว่ากรุงเทพมหานคร คือทุกชอยในกรุงเทพต้องมีชื่อชอย ดังนั้นจึงรีบเร่งปักป้ายแสดงชื่อชอยโดยมิได้ตรวจสอบว่าเป็นทางสาธารณะหรือไม่ ดังนั้นหากชอยใดอยู่อาศัยไม่สะดวกให้ปักชื่อชอยก็จะรื้อถอนออกให้)

และกรณีป้ายสีเขียวในกรุงเทพฯ ที่ใช้แสดงเส้นทางลัด ก็เช่นกันส่วนใหญ่เข้าใจว่าทางลัดนั้นเป็นทางสาธารณประโยชน์ จากการสอบถาม กองสัญญาณไฟ และเครื่องหมาย สำนักจราจร และขนส่ง ทราบว่า ป้ายแสดงเส้นทางลัดนั้นเป็นเส้นทางชี้้นำผู้ใช้รถใช้ถนน และการปักป้ายก็ปักในเขตที่ดินสาธารณะไม่ได้ปักในที่ดินเอกชน ดังนั้นการปักป้ายเส้นทางลัดไม่ได้แสดงว่าเส้นทางนั้นเป็นทางสาธารณประโยชน์ และหากเจ้าของที่ดิน หรือเจ้าของถนนมาโต้แย้งหรือคัดค้าน การใช้ถนน ก็จะดำเนินการรื้อถอนป้ายเส้นทางลัดนั้นออกทันทีเช่นกัน

บรรณานุกรม:-

กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

สมจิตร ทองประดับ. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ ; 2551.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แหล่งที่มา : [http:// kodmhai.com/m2/m2-4/thailaw2-4.html](http://kodmhai.com/m2/m2-4/thailaw2-4.html)

กฎกระทรวงผังเมืองรวม 2549 แหล่งที่มา : [http:// bma-cpd.go.th](http://bma-cpd.go.th)

กฎกระทรวงฉบับที่ 33-55 แหล่งที่มา :

www.coe.or.th/co15law/act_control/building/L%2033.pdf

กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ.2497

ธีรวัฒน์ จันทรสุมบูรณ์ บทเรียนคนซื้อบ้าน- คอนโด พิมพ์ครั้งที่ 1 สำนักพิมพ์ โฮมบายเออร์
ไกด์ 2547

ประพันธ์ ทรัพย์แสง เหลี่ยมกฎหมาย 6 : บ้านจัดสรร สวรรค์ของใคร พิมพ์ครั้งที่ 1 กรุงเทพฯ โรง
พิมพ์เดือนตุลา 2539

ผศ.มานิต จุมปา คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน
พร้อมข้อสอบเนติบัณฑิตไทยเกี่ยวกับทรัพย์สิน ตั้งแต่ พ.ศ.2500-2547 พิมพ์ครั้งที่ 3
กรุงเทพฯ :นิติธรรม, 2548

พิชัย นิลทองคำ ผู้พิพากษา ประมวลกฎหมายที่ดิน ทรัพย์และทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 และ บรรพ 4 ฉบับสมบูรณ์ แก้ไขเพิ่มเติมเป็นปัจจุบัน พิมพ์
ครั้งที่ บริษัท อทตยา มิเลินเนี่ยม จำกัด 2546

ส่วนงานราชกิจจานุเบกษา ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 117 ตอน 45 ก
พระราชบัญญัติการจัดสรร พ.ศ.2543 หนังสือพิมพ์ตราสิน 2543