



คู่มือปฏิบัติงาน

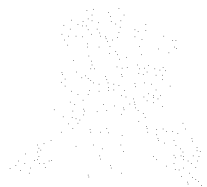
การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

กรุงเทพมหานคร



คำนำ

กรมที่ดิน เป็นหน่วยงานที่มีภารกิจหลักในการดำเนินงานออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ประชาชน โดยเฉพาะภารกิจในการออกโฉนดที่ดิน ซึ่งประชาชนผู้รับบริการมีความต้องการเป็นอย่างยิ่ง เพราะโฉนดที่ดินเป็นเอกสารสิทธิ์ที่ให้ความมั่นคงที่สุดในการถือครองที่ดิน และเพื่อให้การบริการประชาชนของกรมที่ดิน เป็นไปโดยถูกต้อง รวดเร็ว และมีมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ เกิดการเรียนรู้อย่างเป็นระบบและมีมาตรฐานซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคลากรของหน่วยงานอย่างต่อเนื่อง อธิบดีกรมที่ดิน (นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ) จึงได้มีดำริให้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานที่อยู่ในกรอบภารกิจของกรมที่ดินขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้กับเจ้าหน้าที่และเป็นแหล่งศึกษาหาความรู้ต่อไป

เพื่อให้สอดคล้องไปกับขั้นตอนและระยะเวลาในการบริการประชาชน กรมที่ดิน โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ จึงได้จัดทำคู่มือการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙, ๕๙ ทวิ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย แผนผัง แนวทาง ขั้นตอน ระเบียบ กฎหมาย และข้อสั่งการ โดยสรุปรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ เพื่อเป็นเครื่องมือในเบื้องต้น ให้กับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในการศึกษา ค้นคว้า อ้างอิง เพื่อให้การบริการประชาชนในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายเป็นไปโดยถูกต้อง รวดเร็ว เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือปฏิบัติงานเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เริ่มปฏิบัติหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ให้ดำเนินการได้ถูกต้องตามขั้นตอนและเป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

กรมที่ดิน

กันยายน ๒๕๕๔

สารบัญ

คำนำ	หน้า
บทที่ ๑ ที่มา	
วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือ	๑
ขอบเขต	๑
ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือ	๒
แผนผัง	๓
บทที่ ๒ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย	๕
๒.๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดิน	๙
๒.๒ ลักษณะที่ดินที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้	๑๐
๒.๓ บุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้	๑๕
๒.๔ วิธีการในการออกโฉนดที่ดิน	๑๘
บทที่ ๓ ขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย	๒๕
๓.๑ การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน	๒๖
๓.๒ การรังวัดสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์	๒๖
๓.๓ การประกาศแจกโฉนดที่ดิน	๒๗
๓.๔ การพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดิน	๒๘
๓.๕ รายละเอียดแนวทางปฏิบัติ	๓๑
๓.๖ ประเด็นพิจารณาในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย	๔๐
๓.๗ การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง	๖๓
๓.๘ การสอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๖๕
๓.๙ การต่อเลขหน้าสำรวจและโฉนดที่ดิน	๖๖
๓.๑๐ การยกเลิกคำขออโฉนดที่ดิน	๖๗
บทที่ ๔ ข้อควรระวังในการออกโฉนดที่ดินและข้อแนะนำ	๖๙
บทที่ ๕ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดิน	๗๗
บรรณานุกรม	๑๕๙
ผู้จัดทำ	๑๖๑

กรมที่ดิน

บทที่ ๑

ที่มา

การพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐเป็นเป้าหมายสำคัญของการพัฒนาระบบราชการที่ต้องการให้หน่วยงานภาครัฐมีการยกระดับคุณภาพมาตรฐานการทำงานไปสู่ระดับมาตรฐานสากล มีการปรับปรุงกระบวนการในการให้บริการแก่ประชาชนผู้รับบริการให้ทันสมัย รวดเร็ว และถูกต้อง ตรงกับความต้องการมากที่สุด โดยเฉพาะกรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน โดยเฉพาะการออกโฉนดที่ดิน ตั้งแต่สมัยสมัยสุโขทัย สมัยกรุงศรีอยุธยา สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ ได้มีการพัฒนารูปแบบและการออกโฉนดที่ดิน เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ ทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคม ความเป็นอยู่ของประชาชนและอื่นๆ ในแต่ละสมัย โดยมุ่งเน้นด้านการพัฒนาคุณภาพและธรรมาภิบาลของหน่วยงาน เพื่อให้การบริการประชาชนของกรมที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประชาชนเกิดความมั่นใจ ศรัทธาและไว้วางใจในการบริการสอดคล้องกับวิสัยทัศน์กรมที่ดินที่ว่า “เป็นศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ สู่การบริการที่เป็นเลิศ” และ พันธกิจกรมที่ดิน ในการ

๑. พัฒนาระบบฐานข้อมูลแผนที่และข้อมูลที่ดิน เพื่อสนับสนุนการถือครองที่ดินและการใช้ประโยชน์ให้สอดคล้อง ตามเกณฑ์การผังเมือง ตลอดจนการเพิ่มขีดความสามารถ ในการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่น
๒. บริหารจัดการที่ดินของรัฐให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด
๓. ส่งเสริมการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี

วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

๑. เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ
๒. เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินเป็นมาตรฐานเดียวกัน
๓. เพื่อลดปัญหาการร้องเรียนและการหารือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน ในสำนักงานที่ดิน
๔. เพื่อเป็นคู่มือการในเรียนรู้เป็นรากฐานของการพัฒนาบุคลากรของกรมที่ดิน

ขอบเขต

การจัดทำคู่มือการออกโฉนดที่ดิน มีเนื้อหาตามขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๗ ซึ่งมีรูปประเภของโฉนดที่ดิน ลักษณะที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินได้ บุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้ วิธีการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน พร้อมนี้ได้สรุปแนวคำพิพากษาฎีกา ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ตลอดจนแนวทางพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยสังเขปไว้ด้วย

ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือ

๑.เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับงานไปในทิศทางเดียวกัน ไม่เกิดความสับสนข้อผิดพลาดในการทำงานลดน้อยลง

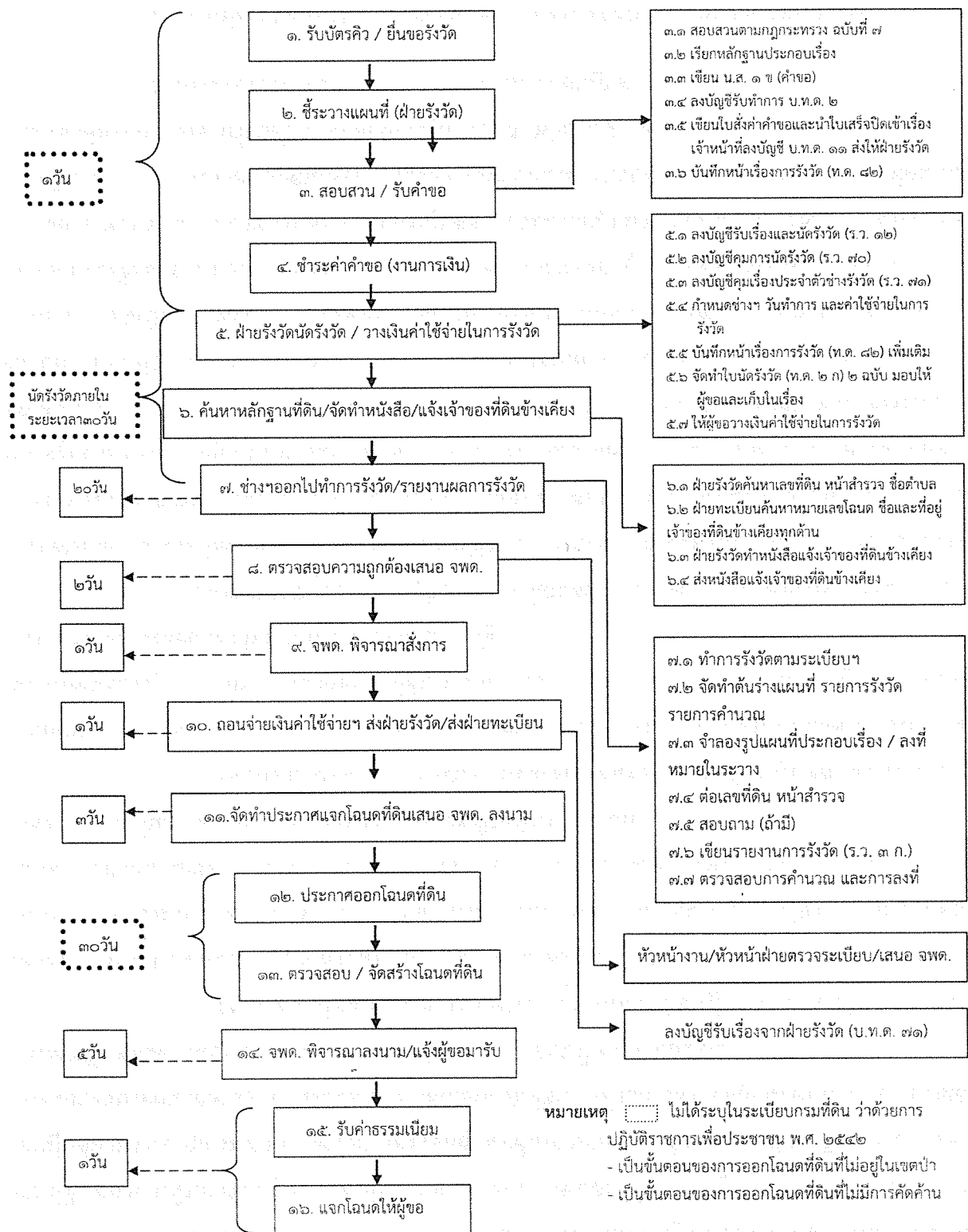
๒.เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เร็วขึ้นไม่ต้องเสียเวลาไปกับการศึกษา ค้นคว้า เมื่อมีกรณีที่เป็นปัญหาหรือข้อเท็จจริงที่ต้องวินิจฉัย เนื่องจากคู่มือได้รวบรวมไว้แล้ว งานค้างดำเนินการลดน้อยลง

๓.เมื่อมีการแต่งตั้งโยกย้าย สับเปลี่ยนหน้าที่ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ทดแทนกันได้

๔.เป็นเครื่องมือสอนงานให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติหน้าที่บรรจุใหม่ หรือสับเปลี่ยนหน้าที่



ขั้นตอนการขอร้งวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย



บทที่ ๒

การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ในหมวด ๔ มาตรา ๕๖-๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) เป็นแม่บทในการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่ละประเภทไว้ โดยพิจารณาจาก ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑ ที่ได้ให้คำนิยามของคำที่เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ดังนี้

"ที่ดิน" หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ใบจอง" หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

"หนังสือรับรองการทำประโยชน์" หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

"ใบไต่สวน" หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

"โฉนดที่ดิน" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและให้หมายความรวมถึง โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

"การรังวัด" หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขต จดหรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

ดังนั้นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถจำแนกตามสิทธิในที่ดิน ได้ ๒ ประเภท ได้แก่

๑. หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ซึ่งเป็นหนังสือแสดงความเป็นเจ้าของที่ดินที่มีสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ กล่าวคือ มีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

รวมถึงการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน ที่ดินซึ่งมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒)

๒. หนังสือแสดงสิทธิครอบครองที่ดิน ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓., น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) และแบบหมายเลข ๓ ที่ออกให้ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทนี้จะต้องพิจารณาถึงการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินประกอบด้วย เพราะเป็นสิทธิที่เกิดจากการที่บุคคลได้ยึดถือทรัพย์สินไว้โดยเจตนายึดถือเพื่อตนหรือผู้อื่นยึดถือไว้ให้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗-๑๓๖๙) การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองจะต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๕)

มาตรา ๑๓๗๓ ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

การได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๓ บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้

- (๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้
- (๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น

เมื่อพิจารณาตาม มาตรา ๓ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ๓ กรณี ได้แก่

๑. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมาย ก่อนการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ อันได้แก่กรรมสิทธิ์ตามโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

๒. ได้กรรมสิทธิ์ตามบทบัญญัติ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ได้แก่ การออกโฉนดที่ดินโดยการได้กรรมสิทธิ์โดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๕๘, ๕๘ ทวิ หรือเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยการเปลี่ยน น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘ ตริ และการออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙, ๕๙ ทวิ เป็นต้น

๓. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย การจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น

การได้กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ เป็นเรื่องที่รัฐจัดที่ดินให้กับประชาชนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ โดยหน่วยงานของรัฐสองหน่วยงานคือกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ (กรมประชาสงเคราะห์เดิม) และกรมส่งเสริมสหกรณ์

๑) การดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนิคมสร้างตนเองของกรมพัฒนาสังคม และสวัสดิการตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิคมสร้างตนเอง คือ

- เพื่อจัดสรรที่ดินให้ราษฎรเข้ามายอพยพครอบครัวเข้าไปตั้งถิ่นฐานประกอบอาชีพ และอยู่อาศัยในนิคมสร้างตนเองอย่างเป็นระเบียบและถาวร พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เป็นของตนเองและเป็นมรดกตกทอดไปสู่ลูกหลาน
- เพื่อพัฒนานิคมในด้านต่างๆ ให้สมาชิกนิคมมีรายได้และความเป็นอยู่สูงขึ้น มีคุณภาพชีวิตที่ดีสามารถช่วยตัวเองและชุมชนได้
- เพื่อสนองนโยบายรัฐบาลในลักษณะโครงการพิเศษตามมติคณะรัฐมนตรีในการ แก้ไขปัญหาสังคม เศรษฐกิจการเมืองและการปกครอง

๒) การดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนิคมสหกรณ์ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

- พื้นที่ดำเนินการคือ ที่ดินในเขตนิคมสหกรณ์ ซึ่งเป็นที่ดินที่ได้มาโดยคณะกรรมการ จัดที่ดินแห่งชาติมอบที่ดินของรัฐที่ได้จำแนกให้เป็นที่ดินจัดสรรเพื่อเกษตรกรกรมส่งเสริมสหกรณ์ ดำเนินการจัดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ไม่มีที่ดินทำกินหรือมีที่ดินน้อยไม่เพียงพอต่อการประกอบอาชีพได้มี ที่ดินทำกินเป็นของตนเอง

การได้กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอื่น เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามที่บัญญัติไว้ใน กฎหมายอื่น นอกจากประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เช่นได้มา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่นการครอบครองปรปักษ์ ที่งอกริมตลิ่งของที่ดินที่มี โฉนดที่ดินแล้ว, พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ , พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของ ส.ป.ก. ตามมาตรา ๓๖ ทวิแห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูป ที่ดินเพื่อเกษตรกร พ.ศ.๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ มิใช่การได้มาตามกฎหมายอื่น ตาม มาตรา ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์ในการจัดที่ดินตาม พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๑๘ ที่ดินที่จะนำมาปฏิรูปที่ดิน คือที่ดินของเอกชน กับที่ดินของรัฐ

- ที่ดินของเอกชน

ในเขตปฏิรูปที่ดินเมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าที่ดินบริเวณใดสมควรดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก.มีอำนาจจัดซื้อหรือดำเนินการเวนคืน ทั้งนี้ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

- ที่ดินของรัฐ คือ

(๑) ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นหรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันก็ดี หรือพลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน

(๒) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้สงวนหรือหวงห้ามไว้ตามความต้องการของทางราชการโดยความยินยอมของกระทรวงการคลัง

(๓) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินและที่ดินนั้นอยู่นอกเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

(๔) ที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ โดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรี ทั้งนี้ตามนัยมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

เกษตรกรที่ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดิน กรณีในที่ดินของรัฐ ส.ป.ก.ได้มอบเอกสารแสดงการรับมอบที่ดินแก่เกษตรกร หรือ ส.ป.ก.๔ -๒๘ ต่อมา ส.ป.ก.จะออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินเรียกว่า ส.ป.ก.๔ - ๐๑ กรณีที่ดินของเอกชนมีการให้เช่า ให้เช่าซื้อ และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่เกษตรกรหลังจากที่ได้ชำระค่าที่ดินหมดแล้ว

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๓๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ บัญญัติให้บรรดาที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. ตามที่ ส.ป.ก. ร้องขอได้

๒.๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดิน นั้น ตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๗ วรรคสอง โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐ บัญญัติว่า

มาตรา ๕๗ โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

ดังนั้น สารระสำคัญในโฉนดที่ดิน ที่ได้กำหนดไว้ในมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้

๑. ชื่อตัว ชื่อสกุล
๒. ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน
๓. ตำแหน่งที่ดิน
๔. จำนวนเนื้อที่
๕. รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ
๖. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ
๗. ประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ
๘. ให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

โฉนดที่ดินให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้มีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงาน การให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน ตามมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น

ซึ่งการแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ พิจารณาจากพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้มีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

๒.๒ ลักษณะที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินได้

ลักษณะที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินได้ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ดังนี้

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
- (๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๐ และ มาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว
- (๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น
- (๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๓๒ ข้อ ๔ “การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์เว้นแต่อธิบดี

กรมที่ดินจะเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้”

ดังนั้น ที่ดินที่จะทำการออกโฉนดที่ดินได้ นั้น จึงต้องมีองค์ประกอบครบตามหลักเกณฑ์ ข้างต้นนี้ กล่าวคือ

- (๑) จะต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว
- (๒) และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย
- (๓) และไม่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามข้อ ๑๔ (๑) - (๕)
- (๔) ไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายดิ่งที่เลี้ยงสัตว์สาธารณประโยชน์
- (๕) ไม่เป็นที่ดินซึ่งได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่า อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘
- (๖) ไม่เป็นที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติสงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน
- (๗) ไม่เป็นที่ดินของรัฐที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติสงวนหรือหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- (๘) ไม่เป็นที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

และที่ดินที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้จะต้องอยู่ในเงื่อนไข

ดังนี้

- (๑) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (๒) ที่เกาะ จะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ใบจอง, ใบเหยียบย่ำ, น.ค. ๓, ก.ส.น. ๕ หรือเป็นที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือเป็นที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และ ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว
- (๓) เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร จะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง

- (ส.ค.๑) หรือได้ออกใบจอง, ใบเหี้ยบบย่า, ตราจอง ไว้ก่อนการสงวน หรือ หวงห้ามที่ดิน
- (๔) ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีหลักฐาน การแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑), ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีใบจอง, ใบเหี้ยบบย่า หรือมีหลักฐาน น.ค. ๓, ก.ส.น. ๕ ก่อนประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน
- (๕) พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้ แห่งชาติ ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีสิทธิครอบครองมาก่อนการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ก่อน ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) หรือมีหลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑)

ประเด็นการพิจารณา ในเรื่องการ “ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว”

การครอบครองและทำประโยชน์แล้ว นั้น ต้องเป็นการเข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นจริงๆ เช่น ทำเป็นที่ไร่ นา เรือกสวน ที่บ้านอยู่อาศัยโดยการทำประโยชน์จะต้องให้เห็นถึงกิจการที่ทำประโยชน์ด้วย

“ครอบครอง” การพิจารณาเรื่องการครอบครองนั้น ต้องเป็นการครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตน ในฐานะเจ้าของที่ดิน เป็นการครอบครองเพื่อตนเอง เท่านั้น

การเข้าไปปักป้ายชื่อว่าเป็นที่ดินของตน แต่ไม่ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นไม่ถือว่าเป็นการครอบครอง แต่การครอบครองอาจจะต้องครอบครองด้วยตนเองเสมอไป จะมีผู้ครอบครองแทนก็ได้ ในฐานะที่เป็นตัวแทน หรือเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นแทนตน เช่น ในฐานะ ผู้เช่า ลูกจ้าง บริวาร ผู้อยู่อาศัย แทนเจ้าของที่ดิน ก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๘ บุคคล อาจได้มา ซึ่ง สิทธิครอบครอง โดยผู้อื่น ยึดถือไว้ให้)

“ทำประโยชน์” การพิจารณาเรื่อง การทำประโยชน์นั้น ในการออกโฉนดที่ดินแม้ไม่ได้มีกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาไว้โดยตรง แต่หลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาในเรื่องการทำประโยชน์ได้บัญญัติไว้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ ในเรื่องการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการเฉพาะราย ว่า

“ ข้อ ๑๐. เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่าได้มีการครอบครอง และทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้ ฯลฯ ”

การพิจารณา คำว่า “ ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ” แล้ว ต้องพิจารณาถึงสภาพ ในแต่ละท้องถิ่นนั้นๆ ด้วย เช่น

ในภาคเหนือ ในบางจังหวัด เช่น จังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินในบางท้องที่อาจจะ ปล่อยให้ รกร้างไม่มีการทำประโยชน์อะไร เหมือนเป็นป่ารก มีต้นไม้ทึบ แต่หากได้ศึกษาสภาพท้องถิ่นและการ ประกอบอาชีพในท้องถิ่นนั้นและ การสอบสวนแล้ว จะพบว่าที่ดินแปลงนั้นมีการทำประโยชน์แล้วโดย การเลี้ยงครั้งที่ต้นไม้ เจ้าของที่ดินแปลงนั้น มีอาชีพเลี้ยงครั้งที่ขาย ที่ดินแปลงนั้นจึงเป็นที่ดินที่มีการทำ ประโยชน์แล้ว

ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พื้นที่แห้งแล้งอาจทำประโยชน์ไม่ได้เต็มที่ บางส่วนจะ ปล่อยให้ เป็นต้นไม้ธรรมชาติ การพิจารณาก็ต้องถือว่าเจ้าของครอบครองทำประโยชน์ทั้งหมดรวมทั้ง ที่เป็นต้นไม้ด้วย เพราะโดยสภาพต้องมีบางส่วนทิ้งไว้บ้าง สำหรับใช้ไม้ทำฟืน

หรือในภาคตะวันออก ในบางจังหวัดเช่นในจังหวัดชลบุรี สภาพในพื้นที่อาจจะเห็นว่า มีสภาพเป็นที่ชายเลนหรือมีน้ำทะเลขังอยู่ไม่ได้เป็นพื้นดินแห้งให้เห็น และมีต้นโกงกาง แสม ตะบูน ขึ้นอยู่เต็มทั้งแปลง ก็ต้องเข้าใจสภาพการทำประโยชน์ว่าในพื้นที่ดังกล่าวว่า ชาวบ้านเขาปลูก หรือ ปลูกต้นไม้ไว้ เพื่อตัดไม้ ทำเป็นถ่านไม้โกงกาง หรือตัดเป็นฟืนขาย

หรือบางท้องที่ในหลายจังหวัดเช่นจังหวัดชลบุรี สมุทรสงคราม ต้องมีการปล่อยให้ ที่ดินให้มีน้ำทะเลเข้าถึงเพื่อการทำนาเกลือ ก็เป็นการทำประโยชน์ตามสภาพพื้นที่

หรือภาคใต้พื้นที่บางส่วนเป็นเนินเขา ปลูกยางพารา บางส่วนชาวบ้านก็ทิ้งไว้เพื่อรักษา ต้นไม้ให้คงอยู่และใช้ประโยชน์ โดยการ เก็บฟืนหรือ พืชสมุนไพรเป็นอาหารประจำวัน แต่เจ้าของ ยังครอบครองอยู่ก็ต้องถือว่าเขาทำประโยชน์ แล้ว หรือในพื้นที่ตำบลบางไผ่ อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีสภาพเป็นที่น้ำกร่อย ที่มีลักษณะน้ำขึ้นน้ำลงเป็นเวลาปกติทุกวัน หากดูสภาพ จะเห็นว่าเป็นที่น้ำท่วมถึง แต่ตามสภาพท้องถิ่นแล้วเป็นที่ดินที่ชาวบ้านปลูกต้นจาก ซึ่งจำเป็นต้องมี น้ำท่วมถึง จึงเป็นการทำประโยชน์ตามสภาพท้องที่แล้ว

ข้อพิจารณาในเรื่องการทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นในอีกประเด็นหนึ่ง คือจำเป็นต้องทำประโยชน์ตลอดเวลา หรือตลอดทั้งปีหรือไม่ ซึ่งต้องพิจารณาตามสภาพท้องถิ่นนั้น เช่น ภาคตะวันออกเฉียงเหนืออาจทำนาได้ปีละครั้งในเวลาที่ไม่ได้ทำนาก็ยังคงถือว่าเจ้าของที่ดินได้ทำ ประโยชน์เป็นที่นาอยู่ เพียงแต่ไม่ใช้ระยะเวลาที่ทำนาปลูกข้าวได้เท่านั้น หรือ ในบางปีไม่มีน้ำไม่สามารถ ทำนาได้ หรือเจ้าของขาดสนในการลงทุน แต่เจ้าของก็ไม่ได้เจตนาสละการครอบครองหรือทิ้งร้าง เพียงแต่ทำนาไม่ได้ในปีนั้น ก็ยังคงถือว่าเจ้าของได้ครอบครองทำประโยชน์เป็นที่นาอยู่

ส่วนการพิจารณา คำว่า “ ตามสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ” นั้น การพิจารณา ต้องศึกษาว่าสภาพกิจการที่ทำประโยชน์นั้น เป็นอย่างไร เช่น หากใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์ สภาพการทำประโยชน์ มิใช่ เป็นเพียงคอกสัตว์ หรือที่ดูแลสัตว์เท่านั้นต้องกันพื้นที่เป็นจำนวนมากเพื่อการปลูกหญ้าหรือขุดบ่อ เก็บน้ำ หรือที่ตอนที่ดูเหมือนไม่ได้ทำประโยชน์อะไร แต่ที่จริงแล้ว เป็นที่ เพื่อให้สัตว์อยู่ในฤดูน้ำหลาก หรือ ที่บ้านในพื้นที่ภาคใต้ ที่มีวิถีชีวิตส่วนใหญ่ในการอนุรักษ์ธรรมชาติ ความเป็นอยู่จะใช้พืชที่ขึ้นเอง ตามธรรมชาติเป็นอาหารหลักประจำวัน ดังนั้น ที่บ้านส่วนหนึ่งจึงมิใช่เฉพาะส่วนที่เป็นที่ปลูกบ้านเท่านั้น แต่จะหมายรวมถึงต้นไม้ที่ตุรกเป็นป่าที่เจ้าของใช้ประโยชน์ที่อยู่รอบๆบ้านนั้นด้วย

การพิจารณาในการสอบสวนการทำประโยชน์นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ สอบสวนเมื่อใด กระบวนการดังกล่าวได้กำหนดไว้ในข้อ ๙ ข้อ ๑๕ (๒) และข้อ ๑๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) (ประกอบกับข้อ ๑๖ ซึ่งให้นำข้อ ๑๕ มาใช้โดยอนุโลมในการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ซึ่งข้อ ๙ กำหนดว่า ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวน การทำประโยชน์ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส.๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้ (และตามแบบ น.ส.๕ กรณีโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๕ (๒)) จึงเห็นได้ว่ากระบวนการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เกิดขึ้นขณะ วันที่ทำการรังวัดในที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินโดยมีเจ้าของที่ดินหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้นำชี้เขต ที่ดินรอบแปลง (ปักหลักตามมุมเขตที่ดิน) และให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดและ สอบสวนการทำประโยชน์ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกถ้อยคำนั้นลงในแบบ น.ส.๕ และข้อ ๑๐ กำหนดต่อมาว่า เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้วปรากฏว่า ได้มีการครอบครองและทำ ประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๓)

ทั้งนี้ ข้อ ๑๐ (๒) ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ ว่าเมื่อที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดิน ซึ่งต้องห้ามมิให้ออก หนังสือรับรองการทำประโยชน์และไม่มีผู้คัดค้านก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ให้ได้

นอกจากนี้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินยังคงมีมติเกี่ยวกับ กรณีเช่นเดียวกันนี้ เมื่อคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ว่าเมื่อผู้ครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินได้นำเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ต่อมาผู้นำเดินสำรวจได้ขายที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลอื่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ออกในนามผู้นำเดินสำรวจถือว่าออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ดังนั้น การพิจารณาว่าที่ดินแปลงที่ขออนุญาตที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วเมื่อใด จึงเป็นวันที่เจ้าของที่ดิน นำช่างรังวัดทำการรังวัดและสอบสวนสภาพการทำประโยชน์ในแปลงที่ดินที่ได้ทำการปักหลักตามมุมเขตและให้ถ้อยคำในใบไต่สวน (น.ส.๕) แล้ว

๒.๓ บุคคลที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้

บุคคลที่มีสิทธิจะได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ก็ได้ หากจะพิจารณาจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) แล้ว บุคคลที่มีสิทธิจะได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้นั้นจะต้องเป็นบุคคลที่อยู่ในลักษณะ “เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน” ซึ่งบุคคลผู้มีสิทธิในที่ดินจะต้องอยู่ในฐานะเจ้าของที่ดิน มิใช่อยู่ในฐานะผู้เช่าหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ทั้งนี้ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ข้อ ๑๔ แม้ว่าการขออนุญาตที่ดินไม่เป็นนิติกรรมก็ตาม แต่จะต้องพิจารณาถึงสิทธิของบุคคล และความสามารถของบุคคลที่จะขออนุญาตที่ดินด้วย ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕ บัญญัติว่า

“มาตรา ๑๕ สภาพบุคคลย่อมเริ่มแต่เมื่อคลอดแล้วอยู่รอดเป็นทารกและสิ้นสุดลงเมื่อตาย

ทารกในครรภ์มารดาก็สามารถมีสิทธิต่าง ๆ ได้ หากว่าภายหลังคลอดแล้วอยู่รอดเป็นทารก”

ดังนั้นผู้ที่ทำการขออนุญาตที่ดินได้นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนสิทธิต้องพิจารณาถึงการเป็นบุคคล ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย คือต้องมีสภาพบุคคล แล้วในขณะที่ยื่นคำขออนุญาตที่ดิน

หากเป็นบุคคลธรรมดาต้องพิจารณาถึงความสามารถของบุคคลบางประเภทตามที่กฎหมายได้จำกัดความสามารถไว้ เช่น ผู้เยาว์ คนวิกลจริต คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ เป็นต้น

รวมถึงประเด็นการพิจารณา ในการเป็นนิติบุคคลด้วย

ดังนั้น บุคคลที่จะขออนุญาตที่ดิน จึงหมายถึง

๑. เจ้าของที่ดิน,ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ซึ่งรวมทั้งผู้ครอบครอง ต่อเนื่องด้วย

๒. ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้อุปการะผู้เยาว์ ซึ่งจะต้องพิจารณาปฏิบัติดังนี้

๒.๑ ถ้าผู้เยาว์มีอายุต่ำกว่า ๗ ปี ถือว่าเป็นผู้ไร้เดียงสา ต้องให้ผู้อุปการะ (ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองตามแต่กรณี) ของผู้เยาว์ทำการแทน

๒.๒ ถ้าผู้เยาว์มีอายุเกิน ๗ ปี จะต้องพิจารณาว่า ผู้เยาว์สามารถที่จะให้ถ้อยคำสอบสวน ลงชื่อระวางชี้และรับรองแนวเขตได้หรือไม่ ถ้าสามารถดำเนินการได้ก็นำการรังวัดโดยไม่ต้องให้ผู้อุปการะ(ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครอง) ของผู้เยาว์ทำการแทน แต่ถ้าผู้เยาว์ไม่สามารถให้ถ้อยคำสอบสวน ลงชื่อระวางชี้ และรับรองแนวเขตได้ ก็ต้องดำเนินการตาม ๒.๑ ตาม มาตรา ๑๕๖๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้บุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะอยู่ในอำนาจปกครองของบิดามารดา ฉะนั้น การขอแสดงตัวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองแทนผู้เยาว์ จึงต้องให้ทั้งบิดาและมารดายินยอมพร้อมกัน เว้นแต่จะอยู่ในเงื่อนไขซึ่งกฎหมายกำหนดให้อำนาจปกครองอยู่กับบิดาหรือมารดาฝ่ายเดียวตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว.๘๗๑๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๗ เรื่อง ผู้เยาว์นำทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน.

๓. ผู้อนุบาล ต้องแสดงคำสั่งของศาลที่ตั้งให้เป็นผู้อนุบาล และต้องให้ทำการแทนคนไร้ความสามารถนั้นด้วย

๔. ผู้จัดการมรดก กล่าวคือ เจ้าของที่ดิน, ผู้ครอบครองที่ดินนั้นเสียชีวิต มีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อจัดการทรัพย์สินของเจ้ามรดก ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมหรือตามคำสั่งศาลโดยทายาทร่วมกันร้องขอต่อศาลก็ตามจะต้องมีหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกหรือคำสั่งศาลมาแสดง

๕. นิติบุคคลต่าง ๆ ต้องมีหลักฐานการก่อตั้งนิติบุคคลเป็นต้นว่า หนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือรับรองของเจ้าพนักงานจดทะเบียนห้างหุ้นส่วน หรือบริษัทจำกัด ข้อบังคับ หรือ ตราสารจัดตั้งแล้วแต่กรณีมาแสดง และต้องพิจารณาด้วยว่า ผู้ใดบ้างมีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลนั้น ๆ รวมทั้งเอกสารประกอบมติที่ประชุม หรือรายงานการประชุมการมอบอำนาจด้วย

๖. ตัวแทน คือ ผู้มานำทำการสำรวจแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้น และต้องมีหนังสือมอบให้นำทำการสำรวจแทนมาแสดงด้วย

๗. เจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินต่าง ๆ ตามกฎหมายเช่น กรมธนารักษ์หรือที่ดินของทางราชการซึ่งตาม พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ เช่นที่ดินของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล เทศบาล หรือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งต้องมีหลักฐานการมอบอำนาจให้ทำการแทนรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล หรือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ

บุคคลที่จะออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บุคคลตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แต่ต้องอยู่ในฐานะผู้มีสิทธิครอบครอง เช่นเป็นผู้มีหลักฐาน ส.ค.๑, ใบจอง, น.ส.๓, โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือมีหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) หรือหนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น.๕) และนอกจากการออกให้กับบุคคลซึ่งมีหลักฐานที่ดินแล้ว ที่ดินไม่มีหลักฐาน เช่น วัดที่ได้ที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ วัดไม่ต้องแจ้ง ส.ค.๑ ก็ไม่ทำให้วัดเสียสิทธิครอบครองที่ดินไป ทั้งนี้วัดได้รับการคุ้มครองตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติ คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อวัดขอออกโฉนดที่ดิน จึงออกให้ได้ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือ กรณีที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้นตามมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่งอกนี้ไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน เจ้าของที่งอกจึงขอที่จะขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เช่นกัน ทั้งนี้เป็นการรับรองสิทธิโดยกฎหมาย

บุคคลที่จะออกโฉนดที่ดินตาม มาตรา ๕๙ ทวิ

บุคคลนั้น จะต้องมืองค์ประกอบตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑) จะต้องครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์และไม่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑)

๒) บุคคลผู้ขอออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน "ต่อเนื่องตลอดมา" มิใช่แย่งการครอบครอง หรือเป็นบุคคลที่กฎหมายถือว่าได้สละสิทธิการครอบครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว เช่น เมื่อไม่มีแจ้งการครอบครองรัฐได้นำพื้นที่ดังกล่าวไปกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติแล้ว แม้อต่อมาในภายหลังจะได้มีการกันพื้นที่ดังกล่าวออกจากป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติก็ตาม ก็ไม่อาจถือได้ว่าบุคคลดังกล่าวได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามความในมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคสอง การครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับได้ขาดตอนตั้งแต่ที่รัฐกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าไม้ถาวรหรือป่าสงวนแห่งชาติแล้วตามนัยความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๖๘๑/๒๕๓๕ และเรื่องเสร็จที่ ๒๘๑/๒๕๔๐

๓) หากท้องที่นั้นมีการประกาศเดินสำรวจ จะต้องมาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายใน ๓๐ วัน นับแต่ปิดประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นเดินสำรวจของผู้ว่าราชการจังหวัด หรือในกรณีที่ไม่ว่างแจ้งการครอบครอง แต่ได้มานำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์การทำ

ประโยชน์ในที่ดินตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย ถือว่าบุคคลเหล่านี้เป็นผู้ปฏิบัติตาม มาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่หากว่าท้องที่นั้นไม่เคยมีการประกาศเดินสำรวจมาก่อน บุคคลผู้นั้นก็สามารถขออนุญาตที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ ได้

สรุปหลักเกณฑ์ของบุคคลตาม มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ดังนี้

(๑) ต้องครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และให้รวมถึงผู้ครอบครองต่อเนื่อง

(๒) ได้ครอบครองโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

(๓) ไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(๔) ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

(๕) มีความจำเป็นที่จะขออนุญาตที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดิน แห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๗

ก. ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ที่จัดตั้งขึ้นโดย พระราชบัญญัติ

ค. มีความจำเป็นอย่างอื่น เช่น มีความเดือดร้อนต้องการจะโอนที่ดินโดยต้อง ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

บุคคลประเภทนี้ สามารถออกโฉนดที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ จะต้อง ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด

๒.๔ วิธีการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“มาตรา ๕๙ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้ว หรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความ รวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้ง การครอบครองด้วย”

ในการออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ว่าที่ดินบริเวณ นั้นจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดเป็นเขตจังหวัดที่จะทำการสำรวจจริงวัด

ทำแผนที่แล้วหรือไม่ก็ตามจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายได้ ก็ต่อเมื่อผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประสงค์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้หลักฐานที่ดินที่ผู้ขอจะขออนุญาตที่ดินได้ในกรณีนี้คือหลักฐานสำหรับที่ดิน ซึ่งถือได้ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑), ใบจอง, ใบเหี้ยบย่ำ, แบบหมายเลข ๓ (ที่ออกก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและได้แจ้ง ส.ค. ๑ แล้ว), แบบหมายเลข ๓ (ที่ออกให้หลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ), หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓), หนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.๓ ก.), น.ส. ๓ ข., หนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ (น.ค.๓, กสน. ๕) หรือไปไต่สวนในกรณีเป็นการรังวัดสอบเขตไปไต่สวนหรือรังวัดซ้ำไปไต่สวน

โดยสรุป หลักเกณฑ์ในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๔ ดังนี้

๑. ผู้ขอต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะขออนุญาตที่ดินนั้น โดยชอบด้วยกฎหมาย

๒. ที่ดินแปลงที่ขอนั้นจะอยู่ในบริเวณที่มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ได้

โดยหากบริเวณที่ได้มีการประกาศเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ แล้ว เป็นการยื่นคำขอตกลงการเดินสำรวจ

๒.การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นการขออนุญาตที่ดินในกรณีที่มีสิทธิในที่ดินไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ โดยได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) หรือผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว จะขออนุญาตที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ ตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตามมาตรา ๕๔ ทวิ ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว๑๙๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่องการตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยมีหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ดังนี้ คือ

(๑) ที่ดินแปลงที่ขออนุญาตนั้น ไม่อยู่ในท้องที่ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลไว้แล้ว หรือกรณีได้มีการประกาศกำหนดตามนัยที่กล่าวแล้วแต่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติไว้ว่า

“เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่ และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรื้อคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัด ตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อกันมาจนถึงวันทำการสำรวจรังวัด หรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้นให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

การแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตราดังกล่าวนีเป็นการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิกล่าวคือได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันปิดประกาศ แต่ไม่ได้มาเดินสำรวจหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจหรือการเดินสำรวจได้ดำเนินการไปไม่ถึงที่ดินที่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ เนื่องจากสาเหตุบางประการที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ขอ ผู้ขอจึงนำเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือนำพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ไม่ได้เป็นเหตุให้ไม่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากการเดินทางสำรวจนั้น จึงมีสิทธิขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้

(๒) ที่ดินนั้นไม่อยู่ในลักษณะต้องห้าม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔

(๓) ความจำเป็นที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายให้ได้ตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ข้อ ๗ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางหลวง เป็นต้น

(ข) ผู้ครอบครองและทำประโยชน์จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ เช่น ขายให้แก่กระทรวงการคลัง เพื่อทำเป็นคลองชลประทาน หรือยกให้แก่กระทรวงการคลัง เพื่อสร้างโรงพยาบาล เป็นต้น

(ค) มีความจำเป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด เช่น มีความจำเป็นที่จะขายที่ดินแปลงนั้นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ถ้าไม่ออกโฉนดที่ดินจะขายที่ดินนั้นไม่ได้ เป็นต้น

หลักเกณฑ์การแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิตามมาตรา ๒๗ ทรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อมีประกาศของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่แล้ว เจ้าของที่ดินที่ต้องไปแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ คือ บุคคลดังต่อไปนี้

๑. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ก่อนและไม่เคยแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อกันมาจนถึงวันที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

๒. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งได้เคยยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับ (ยื่นก่อนวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕) และผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่งผ่อนผัน แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อกันมาจนถึงวันที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

๓. ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลตามข้อ ๑ และ ๒ ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน แต่ยังคงประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้นอยู่ก็จะต้องไปนำหรือส่งตัวแทนไปนำพนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจรังวัดออกโฉนดที่ดินตามวัน และเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดนัดหมาย ถ้ากรณีเจ้าของที่ดินที่ไม่ไปแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ แต่จะต้องไปนำหรือส่งตัวแทนไปนำพนักงานเจ้าหน้าที่เดินสำรวจรังวัดออกโฉนดที่ดิน ตามวัน และเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดนัดหมาย คือ บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ ดังต่อไปนี้

๑. ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) มีใบจอง (น.ส.๒) ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓., น.ส.๓ ก., น.ส. ๓ ข. แบบหมายเลข ๓ ซึ่งได้แจ้งการครอบครองแล้ว โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

๒. ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)

๓. ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังจากวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

แบบโฉนดที่ดิน

สำหรับแบบโฉนดที่ดิน การกำหนดแบบโฉนดที่ดินนั้นตาม มาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติว่า

“ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวน หรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” แบบโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กำหนดไว้ในมาตรา ๕๖ บัญญัติให้กำหนดโดยกฎกระทรวง การออกโฉนดที่ดินนับตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับได้มีการเปลี่ยนแปลง ปรับปรุงแบบของโฉนดที่ดินซึ่งออกตามแบบที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงอยู่หลายครั้ง ดังนี้

* ครั้งที่ ๑ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๗ โดยได้กำหนด แบบของโฉนดที่ดิน ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๔ ก., น.ส. ๔ ข. และ น.ส. ๔ ค.

* ครั้งที่ ๒ แบบของโฉนดที่ดิน ๓ แบบตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) คือ แบบ น.ส. ๔ ก., น.ส. ๔ ข. และ น.ส. ๔ ค. นี้ต่อมาได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ.๒๕๑๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยใช้แบบ น.ส. ๔ แทน และในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ให้มีคำว่า "โฉนดตราจอง" หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" แล้วแต่กรณีไว้เหนือคำว่า "โฉนดที่ดินเลขที่"

* ครั้งที่ ๓ ต่อมากฎกระทรวงฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ.๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้กำหนดแบบโฉนดที่ดินขึ้นอีกแบบหนึ่ง เป็นแบบ น.ส.๔ ง. โดยไม่ได้ยกเลิกแบบโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ.๒๕๑๐) แต่อย่างไร

* ครั้งที่ ๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๒๙ (พ.ศ.๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้แก้ไขเฉพาะรายละเอียดของผู้มีอำนาจลงนามโฉนดที่ดินตามแบบน.ส. ๔ ง.

* ครั้งที่ ๕ กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้ยกเลิกแบบของโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ.๒๕๑๐) กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ.๒๕๑๔) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๙ (พ.ศ.๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยใช้แบบเพียงแบบเดียวคือ น.ส. ๔ จ. แทนในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า " ได้ทำประโยชน์แล้ว " ให้มีคำว่า " โฉนดตราจอง " หรือ ตราจองว่า " ได้ทำประโยชน์แล้ว " แล้วแต่กรณีไว้ได้ตราครุฑ

* และ ครั้งที่ ๖ แบบ น.ส. ๔ จ. ได้ถูกยกเลิกอีกครั้ง เมื่อกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙) โดยใช้แบบ น.ส. ๔ จ. แบบใหม่แทนซึ่งใช้จนถึงปัจจุบัน

ดังนั้นแบบของโฉนดที่ดินซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีอยู่ด้วยกัน ๖ แบบ ดังนี้ คือ น.ส. ๔ ก., น.ส. ๔ ข., น.ส. ๔ ค., น.ส. ๔ ., น.ส. ๔ ง., และ น.ส. ๔ จ. ซึ่งใช้จนถึงปัจจุบัน

บทที่ ๓

ขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

เมื่อเจ้าของที่ดินมีความประสงค์ ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) รวมตลอดถึงผู้ครอบครองต่อเนื่อง ใบจอง (น.ส.๒) ใบเหี้ยมย่ำ แบบหมายเลข ๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) トラจอง トラจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หนังสือแสดงการทำประโยชน์นิตยสารตนเอง (น.ค. ๓) หนังสือแสดงการทำประโยชน์สหกรณ์นิตยสาร (กสน. ๕) ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่มีหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินแต่ได้ครอบครองที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เป็นต้น รวมทั้งสำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน บันทึกคำชี้แจงตรวจและชี้ระวางแผนที่ (ร.ว.๑๐) กรณีหลักฐานที่ดินที่นำมาขอออกโฉนดที่ดิน ติดจำนอง จะต้องมหนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจำนองมาประกอบคำขอด้วย

การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ผู้ขอต้องยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ก่อนยื่นคำขอต้องให้ผู้ขอชี้ระวางแผนที่ก่อน โดยให้ติดต่อกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินฯ การชี้ระวางแผนที่ก็เพื่อให้ทราบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน และรูปแผนที่ประมาณเขตติดต่อข้างเคียงทั้งสี่ทิศ หากที่ดินบริเวณเดียวกันมีโฉนดที่ดินให้ จดหมายเลขระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอ ของที่ดินใกล้เคียงมาด้วย ก็จะเป็นการสะดวกแก่การค้นหาตำแหน่งของที่ดินแปลงที่จะขอออกโฉนดได้รวดเร็วยิ่งขึ้น เนื่องจากในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจะกระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว เท่านั้น ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ว่าด้วยว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๔. การออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ในบริเวณที่ดินนอกจากนี้ให้ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่อธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควรให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่ไว้แล้วไปพลางก่อนได้

สำหรับขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายนั้น การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้บัญญัติขั้นตอนไว้โดยตรง แต่อาจแบ่งขั้นตอนในการออกโฉนดที่ดินได้ ๔ ขั้นตอนที่สำคัญ ดังนี้

๑. การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน
๒. การรังวัดสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์
๓. การประกาศแจกโฉนดที่ดิน
๔. การพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดิน

กระบวนการทั้ง ๔ ขั้นตอนล้วนเกี่ยวเนื่องกับข้อเท็จจริงเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดิน และสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์

๓.๑ การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน

เป็นขั้นตอนการสอบสวนสิทธิเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเมื่อรับคำขอ ว่าผู้ขอมีหลักฐานเอกสารสำหรับแปลงที่ดินนั้น หรือไม่อย่างไร เช่นหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) น.ส.๓, น.ส.๓ ก,น.ส.๓ ข แบบหมายเลข ๓ ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจอง ที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" โดยได้ที่ดินดังกล่าวมาอย่างไร รับมรดก ซื้อขาย ครอบครอง ต่อเนื่องมา หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่า ด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ โดยตรวจสอบจากหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงและจากการสอบสวนถ้อยคำผู้ขอและพยาน,ผู้ปกครองท้องที่ หากเป็นกรณีครอบครองต่อเนื่องก็ต้องสอบสวนพยานบุคคลด้วย

และนอกจากนี้ยังต้องสอบสวนถึงความสามารถการเป็นบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

๓.๒ การรังวัดสอบสวนสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์

ตามข้อ ๑๐. แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ คือ เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ๆ

ในการสอบสวนสภาพการทำประโยชน์ นั้น เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนต้องตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ในที่ดิน ด้วยตนเองทุกแปลง ก่อนทำการสอบสวน ลงลายมือชื่อ เพื่อให้ทราบว่าที่เจ้าของที่ดินให้ถ้อยคำนั้นถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพราะการสอบสวนสภาพการทำประโยชน์ นั้น เป็นหน้าที่ที่สำคัญของเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน หากมีการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ที่ดินที่มีได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ไป จะเป็นการออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยมิชอบซึ่งจะต้องถูกเพิกถอนเอกสารสิทธินั้นๆ และจะเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบหรือบกพร่องในหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน

การสอบสวน เรื่องการทำประโยชน์ จึงต้องสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินแต่ละแปลง ให้ได้รายละเอียดของการใช้ประโยชน์ ระยะเวลาการครอบครองและทำประโยชน์ เป็นการต่อเนื่อง หรือทิ้งร้างหรือไม่ เจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ได้ว่า ที่ดินแปลงนี้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ที่หลวงหวงห้าม ที่ทางราชการสงวนหวงห้ามไว้หรือไม่ ทำประโยชน์อะไรในที่ดิน เช่น ทำนา ทำสวน ทำไร่ ปลูกพืช

ชนิดใดบ้าง เนื้อที่เท่าใด ทำติดต่อดลตมาหรือละทิ้งไปบ้างหรือไม่ สภาพการทำประโยชน์ตรงตาม
ที่แจ้งไว้ในหลักฐานเดิมหรือไม่ ประการใด

และให้สอบสวนว่า ที่ดินเป็นที่ดินที่ผู้ขอครอบครองอยู่หรือเป็นของใครมาก่อนเป็นที่ต้องห้าม
หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือเป็นที่หลวงหวงห้าม หรือเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือเป็นที่วัดร้าง
โบราณสถาน หรือไม่ประการใด

การทำประโยชน์ จะต้องสอดคล้องกับสภาพพื้นที่โดยพิจารณาถึงเนื้อที่เฉพาะที่ได้
ทำประโยชน์แล้วว่าเป็นไปตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการ
ที่ทำประโยชน์อยู่หรือไม่ประการใด

และวิธีดำเนินการนั้นให้ดำเนินการตามข้อ ๑๕ (๑) และ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓
(พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กล่าวคือ
ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปกหลักหมายเขตที่ดิน
ไว้ทุกมุมที่ดินของตน และให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส.๕ ท้ายกฎกระทรวง

การรังวัดนั้น เพื่อให้ทราบที่ตั้ง ระยะเวลาเขตที่ดิน กว้างยาว และเนื้อที่แปลงที่ดิน

๓.๓ การประกาศแจกโฉนดที่ดิน

ตามข้อ ๑๕ (๓) ประกอบข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดไว้ว่า ก่อนแจกโฉนดที่ดิน
ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย
สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง
หรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงาน
เทศบาล อีกหนึ่งฉบับ

ในกรณีที่เรื่องการขออโฉนดที่ดินอยู่ในระหว่างดำเนินการ ซึ่งอาจจะเป็นเรื่อง
ที่ต้องแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ไม่ว่าจะเป็นการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐหรือ
กรณีอื่นๆ เช่นกรณีต้องตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ตามข้อ ๑๐ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓
(พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ หรือจะต้อง
มีการนำเสนอคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร. จังหวัด) เป็นต้นนั้น
เจ้าหน้าที่จะต้อง รอให้เสร็จสิ้นขั้นตอนดังกล่าวมาแล้วหรือไม่ หรือจะต้องให้ได้ข้อยุติว่าสามารถ
จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้จึงจะประกาศแจกโฉนดที่ดิน เรื่องนี้กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้
ให้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินได้ โดยไม่ต้องรอให้เสร็จสิ้นขั้นตอนดังกล่าวก่อน กล่าวโดยสรุป
ก็คือ เมื่อฝ่ายรังวัดได้เสนอเรื่องการรังวัดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และเจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัด/สาขา สั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดและให้ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการ เมื่อฝ่ายทะเบียน

ได้รับเรื่องรังวัด หากไม่มีข้อขัดข้องประการอื่นก็สามารถพิมพ์ประกาศแจกโฉนดที่ดินและเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในประกาศแจกโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากประกาศแจกโฉนดที่ดินเป็นการประกาศหาผู้คัดค้านเพื่อที่ทางราชการจะได้มีข้อมูลเพิ่มเติมว่าที่ดินแปลงที่ขออนุญาตโฉนดที่ดินนั้นจะสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่

การประกาศใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๓ และการนำส่งประกาศไปปิดใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๔ เมื่อปิดประกาศแล้วให้รวบรวมหลักฐานการปิดประกาศไว้ในเรื่องให้ครบถ้วนด้วย การนับวันครบกำหนดประกาศ นับจากประกาศที่ปิดฉบับสุดท้ายหรือฉบับหลังสุด โดยนับวันถัดจากวันที่ปิดประกาศเป็น ๑ จนครบ ๓๐ วัน เมื่อพ้น ๓๐ วันแล้ว จึงจะถือว่าประกาศครบกำหนดตามกฎหมาย

๓.๔ การพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดิน

กระบวนการออกโฉนดที่ดินในขั้นตอนนี้ เป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุด เป็นการตรวจสอบพิจารณาข้อเท็จจริงก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะลงนามในโฉนดที่ดิน ผู้มีหน้าที่พิจารณาหรือกลั่นกรองต้องมีข้อมูลพร้อมและเพียงพอจากข้อมูลที่ได้ในขั้นตอนที่ ๑, ๒ และ ๓ ว่าเป็นที่ดินที่ผู้ขอมีสืบทิดครอบครองได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่นและสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ มิได้เป็นที่สงวนหวงห้าม หรือต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ในการออกโฉนดที่ดินและหากมีหลักฐานเดิมเป็นไปตามหลักฐานเดิมตรงกับแปลงที่ดินที่นำทำการรังวัดหรือไม่ ระยะข้างเคียงเนื้อที่ และการรับรองแนวเขต ถูกต้องตามระเบียบ กฎหมาย ที่กรมที่ดินได้วางไว้หรือไม่ เพื่อที่จะมีความเห็นว่าควรหรือไม่ควรออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอ หากข้อมูลไม่เพียงพอก็เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาถ่วงดุลจะต้องดำเนินการเพิ่มเติม เช่น การพิจารณาว่าหลักฐาน ส.ค.๑ ที่ผู้ขอนำมาประกอบการออกโฉนดที่ดินตรงกับแปลงที่ดินที่นำรังวัดหรือไม่ นอกจากข้อมูลที่ได้ในขั้นรับคำขอคือการสอบสวนผู้ขอ กับพยาน และข้อมูลในชั้นรังวัดจากช่างรังวัดแล้ว เจ้าหน้าที่อาจแสวงหาข้อเท็จจริงได้จากตรวจสอบสารบบแปลงที่ดินข้างเคียงว่าถูกต้องสอดคล้องหรือสัมพันธ์กันกับข้อมูลที่ช่างรังวัดสอบสวนผู้ขอ เจ้าของที่ดินข้างเคียงพยานและผู้ปกครองท้องที่หรือไม่ แล้วจึงประมวลข้อมูลพร้อมความเห็นเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก เพื่อพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดินเพื่อแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไป

ขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการสำหรับเรื่องการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน นั้นเดิมได้กำหนดขั้นตอนและระยะเวลาไว้ตามระเบียบของกรมที่ดิน ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๒ และต่อมาได้มีการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๗ โดยการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายมีขั้นตอน จำนวน ๑๖ ขั้นตอน ระยะเวลา ๖๔ วัน ดังนี้

๑. รับบัตรคิว/ยื่นขอรังวัด (ฝ่ายทะเบียน) ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานเอกสารตามแบบ น.ส.๑ ข ตามคำขอประเภทต่างๆ ดังนี้
 - (๑) คำขอรังวัดเข้าไปไต่สวน
 - (๒) คำขอรังวัดสอบเขตไปไต่สวน
 - (๓) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง
 - (๔) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย
 - (๕) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง
๒. ผู้ขอชี้ระวางแผนที่ (ฝ่ายรังวัด)
 - (๑) ให้ผู้ขอหาดำแหน่งที่ดินใกล้เคียงในระวาง
 - (๒) หรือนำโฉนดที่ดินใกล้เคียงมาประกอบคำขอ
 - (๓) บันทึกคำชี้แจงตรวจและชี้ระวางแผนที่ (ร.ว. ๑๐)
๓. รับคำขอ/สอบสวน/เขียนหรือพิมพ์ใบสั่งค่าธรรมเนียม(ฝ่ายทะเบียน)
 - (๑) สอบสวนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ ฯ
 - (๒) เรียกหลักฐานประกอบเรื่อง
 - (๓) เขียน น.ส. ๑ ข (คำขอ)
 - (๔) ลงบัญชีรับทำการ บ.ท.ด. ๒
 - (๕) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัด (ท.ด. ๘๒)
๔. ชำระค่าคำขอ (ฝ่ายทะเบียน) (การเงิน)
 - (๑) เขียนใบสั่งค่าคำขอ
 - (๒) ผู้ขอชำระค่าคำขอ
 - (๓) นำใบเสร็จปิดเข้าเรื่อง
 - (๔) เจ้าหน้าที่ลงบัญชี บ.ท.ด. ๑๑
๕. ส่งฝ่ายรังวัดนัดรังวัด/วางเงินค่าใช้จ่ายการรังวัด
 - (๑) ลงบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. ๑๒)
 - (๒) ลงบัญชีคุมการนัดรังวัด (ร.ว. ๗๐)
 - (๓) ลงบัญชีคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. ๗๑)
 - (๔) กำหนดช่างฯ วันทำการ และค่าใช้จ่ายในการรังวัด
 - (๕) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัด (ท.ด. ๘๒) เพิ่มเติม
 - (๖) จัดทำใบนัดรังวัด (ท.ด. ๒ ก) ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ขอและเก็บในเรื่อง
 - (๗) ให้ผู้ขอวางเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัด

๖. ค้นหาหลักฐานที่ดินและแผนที่/แจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง
- (๑) ฝ่ายรังวัดค้นหาเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล
 - (๒) ฝ่ายทะเบียนค้นหาหมายเลขโฉนดที่ดิน ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกด้าน
 - (๓) ฝ่ายรังวัดทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง
 - (๔) ส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง
๗. การรังวัดทำแผนที่และสอบสวนสิทธิ(ฝ่ายรังวัด)
- (๑) ทำการรังวัดตามกฎหมาย ระเบียบฯ
 - (๒) จัดทำต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ
 - (๓) จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่อง / ลงที่หมายในระวาง
 - (๔) ต่อเลขที่ดิน หน้าสำรวจ
 - (๕) สอบถามข้างเคียง หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
 - (๖) เขียนรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓ ก.)
 - (๗) ตรวจสอบการคำนวณ และการลงที่หมายแผนที่
๘. ตรวจสอบความถูกต้องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก
- หัวหน้างาน/หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจระเบียบ/เสนอ เจ้าพนักงานที่ดิน
๙. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก พิจารณาสั่งการ
๑๐. ถอนจ่ายเงินค่าใช้จ่ายการรังวัด/ส่งคืนฝ่ายรังวัด/ส่งฝ่ายทะเบียน
- ลงบัญชีรับเรื่องจากฝ่ายรังวัด (บ.ท.ด. ๗๑)
๑๑. จัดทำประกาศแจกโฉนดที่ดินเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาลงนาม
๑๒. ประกาศแจกโฉนดที่ดิน
๑๓. ตรวจสอบต่อเลขโฉนดที่ดิน/สร้างโฉนดที่ดิน
๑๔. เจ้าพนักงานที่ดิน พิจารณาลงนาม/แจ้งผู้ขอมารับโฉนด
- (๑) คำขออออกโฉนดโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้อต่อเมื่อผู้ขอได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงเท่านั้น
 - (๒) ฝ่ายทะเบียนแจ้งผู้ขอมารับโฉนดที่ดิน
๑๕. รับค่าธรรมเนียม
๑๖. แจกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอ

สำหรับระยะเวลารวม ๖๔ วัน ดังกล่าวนี้จะไม่รวมระยะเวลาที่เสียไป เนื่องจากมีกรณีขัดข้องดังต่อไปนี้

- ระยะเวลาการรังวัดตามลำดับการรังวัด ซึ่งกรมที่ดินกำหนดให้ระยะเวลาการรังวัด นับจากวันยื่นคำขอไม่ควรเกิน ๓๐ วัน
- การดำเนินการที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาของส่วนราชการอื่น
- การดำเนินการที่อยู่ในระหว่างการร้องเรียนหรือหาข้อมูลเพิ่มเติมนอกเหนือจากขั้นตอนการปฏิบัติราชการตามปกติ
- ประชาชนผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ผิดนัดหรือละเลยไม่มาติดต่อขอดำเนินการในชั้นตอนต่อไป
- กรณีหลักฐานไม่ครบถ้วน ต้องทำหนังสือหรือแจ้งขอหลักฐานเพิ่มเติม
- เหตุผลอื่นใดอันมิใช่เกิดจากการบกพร่องในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

๓.๕ รายละเอียดแนวทางปฏิบัติ

การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินการสอบสวนผู้ขอให้สอบสวน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ฯ พร้อมเรียกเอกสารประกอบเรื่อง

๑.การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย มีหลักฐานคำขอในที่ดินเดิม

๑.๑ การพิจารณาในการรับคำขอและการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)

แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

เมื่อพ้นกำหนดการยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ตามความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ (ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) หากมีผู้นำหลักฐาน แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) มายื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา /ส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

๑. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ข. และ น.ส.๓ ก.) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามระเบียบและวิธีการ

ในการนำเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งลงบัญชีเรื่องการรังวัด (บ.ท.๑๑) ให้แยกบัญชีเป็นอีกเล่มหนึ่งต่างหากเป็นบัญชีเรื่องการรังวัดตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เพื่อสะดวกแก่การควบคุมและติดตามเรื่อง

๒. ในการรับคำขอตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบและบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินตามบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ว่า การขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ นั้น ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มี คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้ยื่นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น ในขั้นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ตามคำขอโดยการรังวัดและสอบสวนสิทธิเพื่อให้ทราบตำแหน่งของที่ดินและข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินเพื่อให้ผู้ขอ นำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดินพร้อมกับหลักฐานการยื่นคำขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และผลการรังวัดไปยื่นคำร้องต่อศาล ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ในเขตอำนาจก่อน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อผู้ขอได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงเท่านั้น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำกรณีมีผู้นำ ส.ค.๑ มายื่นขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งได้เวียนพร้อมแนวทางปฏิบัติ) ให้แก่ผู้ขอ พร้อมทั้งให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

๓. ให้ผู้ขอชี้ระวางและนัดทำการรังวัดตามลำดับการยื่นคำขอตามปกติ โดยให้วางเงินมัดจำรังวัดและดำเนินการตามระเบียบเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย

๔. เมื่อได้ทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว หากไม่มีการคัดค้าน และไม่มีเหตุขัดข้องอื่นใด ให้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินตามระเบียบ เมื่อครบกำหนดประกาศแล้วไม่มีผู้คัดค้าน และได้ตรวจสอบความถูกต้องตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลในกรณีมีผู้นำหลักฐานส.ค.๑ ไปยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (ที่ได้เวียนพร้อมกับแนวทางปฏิบัติ) แล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินนำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) พร้อมทั้งสำเนาหลักฐานการรังวัดและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลที่ที่ดินอยู่ในเขตอำนาจ

๕. เมื่อผู้ขอมาติดต่อขอรับหลักฐานเพื่อไปดำเนินการทางศาลตามข้อ ๔ ให้ผู้ขอลงนามรับเอกสารดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน และให้หมายเหตุในบัญชีเรื่องการรังวัด ตามข้อ ๑ ว่าผู้ร้องได้รับหลักฐานการรังวัดและหลักฐานอื่นไปดำเนินการทางศาลตั้งแต่วัน เดือน ปีใด และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่กำกับ ไว้แล้วให้หรือเรื่องไฉนกว่าผู้ขอจะได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยไม่ถือเป็นงานค้างของสำนักงานที่ดิน

๖. หากในการรังวัดมีผู้คัดค้าน หรือระหว่างประกาศมีผู้คัดค้าน เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบความถูกต้อง ตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลของสำนักงานที่ดิน ซึ่งได้ ส่งมาพร้อมกับหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ แล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ให้ดำเนินการดังนี้

๖.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกผู้ขอและผู้คัดค้านมาดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากตกลงกันได้ ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง โดยให้แจ้งให้ ผู้ขอไปดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อศาลมีหนังสือแจ้งให้กรมที่ดิน (โดยสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ) ตรวจสอบ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ รายงานเรื่องการคัดค้านและผลการสอบสวนเปรียบเทียบให้ศาลทราบด้วย

๖.๒ ในกรณีมีการคัดค้านและคู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง พร้อมทั้งแจ้งให้ฝ่ายผู้ขอไปยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายในกำหนดหกสิบวันด้วย เพื่อศาลจะได้พิจารณาเป็นคดีมีข้อพิพาทในคราวเดียวกัน เมื่อศาลมีหนังสือแจ้งให้กรมที่ดิน (โดยสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ) ตรวจสอบ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอ รายงานเรื่องการคัดค้านและผลการสอบสวนเปรียบเทียบให้ศาลทราบด้วย

๗. เมื่อศาลได้รับคำร้องตามข้อ ๔ และแจ้งให้กรมที่ดินทราบ กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับคำขอทราบเพื่อดำเนินการตามคำสั่งศาล โดยอธิบดีกรมที่ดิน ได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๒๗/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๓ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖๒๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๓ มอบอำนาจให้ดำเนินการแทนอธิบดีกรมที่ดิน ดังนี้

๗.๑ อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ในสำนักงานที่ดินท้องที่ ที่ที่ดินนั้น ตั้งอยู่ เป็นผู้ดำเนินการตามคำสั่งศาลในเรื่องการตรวจสอบเอกสารเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่มีผู้ยื่นคำร้องต่อศาล ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ การตรวจสอบ

ตำแหน่งของที่ดิน และการดำเนินการอื่นๆ ตามที่ศาลมีคำสั่ง การเสนอความเห็นเบื้องต้นต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดว่าผู้ร้องฯ ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับหรือไม่ ตลอดจนการขอขยายระยะเวลาต่อศาลในกรณีที่ไม่สามารถเสนอความเห็นต่อศาล ได้ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด และให้ถ้อยคำต่อศาลกรณีศาลมีหมายเรียกให้ไปเป็นพยาน หรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบที่ดินแปลงที่มีการยื่นคำร้องต่อศาล แทนกรมที่ดิน

๗.๒ อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ทำความเข้าใจ เสนอต่อศาลตามมาตรา ๘ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ว่าผู้ร้องฯ ได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินแปลงใดในเขตจังหวัดนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ ตลอดจนการขอขยายระยะเวลาต่อศาลในกรณีที่ไม่สามารถ เสนอความเห็นต่อศาลได้ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด และให้ถ้อยคำต่อศาลกรณีศาลมีหมายเรียก ให้ไปเป็นพยานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบที่ดินแปลงที่มีการยื่นคำร้องต่อศาล แทนกรมที่ดิน

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานศาลยุติธรรมทราบแล้วว่าได้มอบอำนาจให้ เจ้าพนักงานที่ดินฯในสำนักงานที่ดินนั้น และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการแทนกรมที่ดิน และเป็น ผู้แจ้งผลให้ศาลทราบโดยตรง

๘. กรณีผู้ที่ได้ยื่นคำขอตามข้อ ๑ ไว้ ได้ไปดำเนินการทางศาลยุติธรรมและศาลยุติธรรม ได้แจ้งให้กรมที่ดินทราบและให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่าย ทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเข้าใจเสนอต่อศาลว่า ผู้ยื่นคำขอครอบครอง หรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล กรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ) จะมีหนังสือแจ้ง ให้จังหวัดสั่งการให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอตามข้อ ๑ ดำเนินการแทนกรมที่ดิน เมื่อได้รับแจ้งจาก กรมที่ดินแล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ รับส่งผลการรังวัดพร้อมตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัดผ่านจังหวัด ให้กรมที่ดิน ทราบโดยด่วน และให้รอผลการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวาง รูปถ่ายทางอากาศ จากกรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่) หากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอไม่ได้ รับแจ้งผลการตรวจสอบ จากกรมที่ดินก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากศาล ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ มีหนังสือขอขยายระยะเวลาไปยังศาล และรายงานให้กรมที่ดินทราบ

๙. เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ส่งผลการรังวัดพร้อมตำแหน่งที่ดินที่ขอรังวัดให้ กรมที่ดิน (ตามข้อ ๘) แล้ว กรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ) จะส่งเรื่องให้สำนัก เทคโนโลยี ทำแผนที่ กรมที่ดิน ตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่าย ทางอากาศ ฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ภายในสามวันนับแต่ได้รับเรื่องจากจังหวัด

เมื่อสำนักเทคโนโลยีฯทำแผนที่ กรมที่ดินได้ดำเนินการตรวจสอบเสร็จเรียบร้อยแล้ว กรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีฯทำแผนที่) จะส่งผลการตรวจสอบบรวางดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอผ่านจังหวัด ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ กรมที่ดินได้รับแจ้งจากศาลเพื่อดำเนินการต่อไป

หากกรมที่ดิน (โดยสำนักเทคโนโลยีฯทำแผนที่) พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันได้ จะมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาต่อศาลต่อไป

๑๐. เมื่อได้รับแจ้งผลการตรวจสอบจากกรมที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดิน ที่รับคำขอรายงานผลการรังวัดและผลการตรวจสอบอื่นๆ พร้อมทั้งผลการตรวจสอบกับบรวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ตามแบบรายงานความเห็นต่อศาลของสำนักงานที่ดิน ซึ่งได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจารณา เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้รับเรื่องพร้อมผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและผลการตรวจสอบบรวางฯ จากเจ้าพนักงานที่ดินฯ ในสำนักงานที่ดินที่รับคำขอแล้ว ให้ตรวจสอบพิจารณาและรายงานผลให้ศาลทราบภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ว่าหลักฐาน ส.ค.๑ ดังกล่าว ผู้แจ้งการครอบครอง ได้ครอบครองและทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่

๑๑. หากกรมที่ดินไม่มีระวางตามข้อ ๘ ใช้ในราชการ และจะต้องจัดซื้อเพื่อดำเนินการตามศาลให้ตรวจสอบ ให้สำนักเทคโนโลยีฯทำแผนที่ กรมที่ดิน รับผิดชอบจัดซื้อดังกล่าว พร้อมทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อระวางให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบ เพื่อแจ้งศาลและขอให้ศาลแจ้งผู้ร้องไปยื่นคำขอพร้อม นำเงินไปชำระเป็นค่าจัดซื้อระวางดังกล่าว ณ สำนักเทคโนโลยีฯทำแผนที่ กรมที่ดิน เมื่อผู้ร้องนำเงินมาชำระ ให้ผู้รับชำระเงินออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ร้องเป็นหลักฐาน และให้สำนักเทคโนโลยีฯทำแผนที่ดำเนินการโดยเร็วต่อไป

๑๒. ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินฯ ในสำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะส่งเรื่องทั้งหมดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจารณาตามข้อ ๘ ให้ส่งสำเนา ส.ค.๑ หรือเลขที่ ส.ค.๑ ที่ศาลแจ้งมาผ่านจังหวัดให้กรมที่ดิน (โดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน) ตรวจสอบทะเบียนการครอบครองที่ดินทางส่วนกลางด้วย

๑๓. เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้ร้องได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และผู้ร้องได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ผู้ขอโดยเร็ว และให้หมายเหตุในบัญชีตามข้อ ๔ ว่าได้ดำเนินการ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่.....ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว

หากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้ร้องมิได้เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้หมายเหตุในบัญชีตามข้อ ๔ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดิน สั่งยกเลิกคำขอและจำหน่ายบัญชีเรื่องออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์รายนั้น

๑๔. หากผลการรังวัดและการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า ที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ตรงกับ ส.ค.๑ ที่นำเป็นหลักฐานอย่างชัดเจน เช่น ข้างเคียงไม่รับกันทุกด้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบ หากผู้ขอทราบแล้วไม่ประสงค์จะดำเนินการทางศาลต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานและสั่งยกเลิกเรื่อง แต่หากผู้ขอประสงค์จะไปดำเนินการทางศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิ ก็ให้บันทึกผู้ขอไว้ แล้วให้ผู้ขอนำหลักฐานไปดำเนินการทางศาลแล้วให้รอเรื่องไว้จนกว่าผู้ขอจะนำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๕. กรณีที่เจ้าของที่ดินไปยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีได้ยื่นคำขอผ่านสำนักงานที่ดินท้องที่ก่อน ศาลจะมีคำสั่งให้ผู้ร้องไปยื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ เมื่อเจ้าของที่ดินมายื่นคำขอที่สำนักงานที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๑ ถึงข้อ ๖ และเมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว ให้แจ้งให้ผู้ขอนำผลการรังวัดไปยื่นต่อศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งตามข้อ ๗ และให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๘ ถึงข้อ ๑๒ ต่อไป

๑๖. กรณีมีผู้นำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) มาขอเอาเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ห้ามมิให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ดำเนินการให้โดยเด็ดขาด เนื่องจากเป็นงานโครงการซึ่งมีกำหนดระยะเวลาที่จำกัด และแจ้งให้ผู้ขอไปยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ต่อไป

๑๗. กรณีที่มีวัดในพระพุทธศาสนาหลักฐาน ส.ค.๑ ซึ่งมีชื่อวัดนั้นเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน มาเป็นหลักฐานในการขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือว่า ส.ค.๑ ฉบับที่วัดนำมาใช้นั้นเป็นเพียงหลักฐานว่าวัดนั้นได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นที่วัดมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น โดยให้สำนักงานที่ดินรับคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่จำเป็นต้องใช้หลักฐาน ส.ค.๑ และไม่ต้องให้วัดไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ แต่อย่างไร เนื่องจากแม้วัดจะไม่ได้แจ้งการครอบครองวัดก็ได้ความคุ้มครองตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไข

เพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะขออนุญาต
ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๘. ให้ทุกสำนักงานที่ดินดำเนินการตามแนวทางปฏิบัตินี้โดยเคร่งครัด หากมีกรณี
เป็นที่สงสัยอื่น ๆ ที่มีได้กล่าวไว้ในแนวทางปฏิบัตินี้ ให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

๑.๒ การรังวัดเข้าไปไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดจากกรณีที่เจ้าของที่ดินได้นำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดิน
ในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ แต่ไม่มาขอรับโฉนดเกิน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัด
ที่ปรากฏในโฉนด ส่วนต่อมาผู้ขอรับโฉนดซึ่งจะเป็นเจ้าของเดิมหรือคนใหม่ก็ตามมีความประสงค์จะรับโฉนด
ก็ให้ยื่นคำขอ (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๑๕ เรื่องการออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อ
ไม่ตรงตามโฉนด) ออกโฉนดที่ดินประเภทรังวัดเข้าไปไต่สวน

โดยดำเนินการเหมือนกับการออกโฉนดเฉพาะรายทุกประการ โดยสร้างโฉนดขึ้นใหม่
ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ให้ใช้ตามโฉนดเดิม ส่วนผู้ขอรับโฉนดหากมีชื่อแตกต่างจากเดิมให้บันทึกถ้อยคำ
แสดงหลักฐานอ้างอิงการได้มาไว้ด้วย

๑.๓ การรังวัดสอบเขตไปไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดขึ้นเนื่องจากเจ้าของที่ดินได้เคยนำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับ
โฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ และรับโฉนดไปแล้ว แต่ไม่มารับโฉนดเกิน ๑๐ปี
นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัด ต่อมาเมื่อเจ้าของเดิมหรือเจ้าของคนใหม่ (หมายถึงมีการเปลี่ยนแปลงโดย
จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจดทะเบียนในโฉนดแล้ว) ประสงค์จะรับโฉนดก็ต้องให้ยื่นคำขอ
รังวัดสอบเขตไปไต่สวน เนื่องจากเขตการครอบครองอาจเปลี่ยนแปลงได้ หรือสภาพที่ดินเปลี่ยนไปจากเดิม
การรังวัดคงปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกโฉนดเฉพาะราย เว้นแต่หลักฐานการสอบสวนคงใช้โฉนดเดิม
การรับรองเขตที่ดินข้างเคียงให้ใช้ พ.ต. ๓๔ (คำสั่งที่ ๑๓/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๔๗๙ เรื่อง การใช้
ใบรับรองเขตที่ดิน)

การสอบเขตไปไต่สวนนี้ จะต้องบันทึกการทำประโยชน์ด้วยว่า ผู้ขอได้ทำประโยชน์
ในที่ดินแล้วเท่าใด เหลือที่ไม่ได้ทำประโยชน์เท่าใด ถ้าทำไม่เต็มทั้งแปลงให้แสดงเขตที่ทำประโยชน์และ
ยังไม่ได้ทำประโยชน์ไว้ในแผนที่ด้วย พร้อมทั้งให้ผู้ปกครองท้องที่ลงนามไว้เป็นหลักฐานการรังวัดสอบ
เขตไปไต่สวน ถ้าปรากฏว่าข้างเคียงหรือจำนวนเนื้อที่แตกต่างจากโฉนดเดิม ให้เขียนข้างไปไต่สวน
ด้วยหมึกสีแดงว่า “รังวัดใหม่ได้เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา” แล้วแก้ข้างเคียงให้ตรงกัน
 พร้อมทั้งลงชื่อกำกับไว้ ถ้าปรากฏว่า จำนวนเนื้อที่และข้างเคียงถูกต้องตามเดิมให้เขียนข้างไปไต่สวน
ด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ทำการรังวัดสอบเขตไปไต่สวนเมื่อวันที่.....เดือน.....
พ.ศ. ปรากฏจำนวนเนื้อที่ดินและข้างเคียงถูกต้องตามเดิม” แล้วลงชื่อกำกับไว้

๑.๔ การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานใบจอง

ใบจอง (น.ส.๒) หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทางราชการออกให้เนื่องจากการจับจองตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ยังไม่ให้สิทธิครอบครองในที่ดินโดยสมบูรณ์ เพราะเป็นการอนุญาตให้ผู้จองที่ดินเข้าทำประโยชน์ เป็นการชั่วคราว หากเห็นว่าผู้ที่เข้าครอบครองทำประโยชน์นั้นไม่ได้ทำประโยชน์ภายในเวลาที่กำหนด หรือเข้าทำประโยชน์แล้วทำประโยชน์ไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ทางราชการก็จะให้ผู้นั้นหมดสิทธิในที่ดินและจะนำไปจัดให้บุคคลอื่นต่อไป ผู้มีชื่อในใบจองจึงยังไม่ใช่เจ้าของ จะนำไปจดทะเบียนขายไม่ได้ จำนองไม่ได้ เว้นแต่การโอนทางมรดก

ใบจองมี ๒ แบบ คือ

๑. น.ส.๒ เป็นแบบที่ออกในท้องที่ที่ยังไม่มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

๒. น.ส.๒ ก. เป็นแบบที่ออกในท้องที่ที่มีการประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

เมื่อทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเสร็จภายใน ๓ ปี ก็สามารถนำใบจองเสร็จ ไปขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้แล้วแต่กรณี สำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกจากใบจองต้องห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี (บางกรณีห้ามโอนภายใน ๕ ปี หรือไม่ห้ามโอนเลย)

๒. การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ที่ไม่มีหลักฐานในที่ดินเดิม

๒.๑ คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง

กล่าวคือ เป็นที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อน ประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (พ.ศ. ๒๔๙๗) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิในที่ดิน (คือไม่มีโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว) แต่มีได้มาแจ้งการครอบครองตามแบบ ส.ค. ๑ จึงถือว่าเป็นที่ดินตกค้างการแจ้งการครอบครองผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองในกรณีนี้ มีสิทธิมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ๒ กรณีคือ

(๑) เมื่อทางราชการมาเดินสำรวจทั้งตำบล เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก ให้ถ้าที่ดินเราอยู่ในเขตสำรวจ ก็ต้องไปแจ้งการครอบครองต่อ นายอำเภอภายใน ๓๐ วัน นับแต่ผู้ว่าราชการประกาศจะเดินสำรวจหรือไม่ก็จะต้องไปนำพนักงานเจ้าหน้าที่ในการชี้แนวเขตเพื่อรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออก น.ส. ๓ ก ให้

(๒) แม้ไม่มีประกาศตามข้อ ๑ ก็มาขอออกโฉนดที่ดินได้เป็นราย ๆ แต่การมาขอออกก็ต้องมีเหตุผลจำเป็น เช่น ที่ดินนั้นถูกเวนคืน หรือจะโอนที่ดินให้ทางราชการ หรือมีความจำเป็นอย่างอื่น เช่น ยากจนต้องการขายที่ดินนั้น แต่ต้องขออนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัดด้วย พวกที่ตกค้างการแจ้งการครอบครองนี้ทางราชการจะออกโฉนดที่ดิน ให้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าต้องการจะได้เกิน ๕๐ ไร่ ต้องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติเป็นการเฉพาะราย

๒.๒ คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง

หากเป็นที่ดินที่มีมิได้แจ้งการครอบครอง ให้ใช้คำขอ ท.ด. ๙ หรือ น.ส. ๑ ข แต่หมายเหตุไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอบนหัวกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” เช่น “คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน(มิได้แจ้งการครอบครอง)” เป็นต้น ในบัญชีรับคำขอออกโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๒) ให้เขียนด้วยอักษรสีแดงในช่องหมายเหตุว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” ให้สอบสวนผู้ขอ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ถึงเหตุที่มีมิได้แจ้งการครอบครอง มีเจตนาฝ่าฝืนกฎหมายหรือไม่เป็นผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับติดต่อกันมาจนถึงปัจจุบันโดยมีหลักฐานอย่างไร แสดงว่าได้ทำหรือมีมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ หรือมีหลักฐานอื่นอันควรเชื่อได้ว่าทำติดต่อกันมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ รวมทั้งสอบสวนถึงความจำเป็นที่จะขอออกโฉนดที่ดินประกอบคำขอไว้ด้วยตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินข้อ ๔ กรณีที่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดจะเป็นผู้ใช้ดุลยพินิจพิจารณาอนุมัติตามความจำเป็นแต่ละราย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแผนที่ในที่ดินก่อนเมื่อดำเนินการรังวัดและประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้านไม่ขัดข้องประการใดแล้ว จึงดำเนินการขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด เว้นแต่เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นสมควรให้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายอนุมัติก่อน เมื่อได้รับอนุมัติแล้วจึงดำเนินการรังวัดและทำแผนที่ได้ในกรณีผู้ซึ่งได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตรีแห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วมาขอออกเฉพาะรายให้สอบสวนกรณีความจำเป็นและขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายตามข้างต้นนี้แต่อย่างไรก็ตามกรณี

(๑) เมื่อมีผู้มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ให้ใช้คำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ฯ โดยให้ผู้ขออ้างเหตุผลความจำเป็นในการขอออกไว้ในคำขอด้วย แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอด้านบนของกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” ตัวอย่างเช่น “คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน (มิได้แจ้งการครอบครอง)” เป็นต้น

(๒) ผู้ขอที่อ้างว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแต่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ก็ให้นำหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินหรือพยานบุคคล ผู้รู้เห็นตลอดจนผู้ปกครองท้องที่มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนด้วย

(๓) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ให้ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ต. ๒) และเขียนด้วยอักษรสีแดงในช่องหมายเหตุว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง”

เมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้เสนอคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการว่าจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับหรือไม่รับคำขอ ซึ่งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินที่รับหรือไม่รับคำขอนั้นเป็นคำสั่งทางปกครอง ที่ผู้ขอสามารถอุทธรณ์คำสั่งได้

ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินเดิมตามนัยมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น หมายถึงผู้ซึ่งรับโอนที่ดินมาจากเจ้าของเดิม ซึ่งได้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ไม่ว่าจะเป็นการรับมรดก รับซื้อ รับให้ หรือกรณีอื่นๆ ซึ่งเป็นการโอนที่ดินต่อกัน และแม้การทำนิติกรรมนั้นจะได้ทำภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้ โดยมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ก็มีความหมายรวมถึงด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องสอบสวนพยานหลักฐานให้เป็นที่เชื่อได้ว่า ได้มีการทำนิติกรรมโอนที่ดินต่อกัน และได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินต่อกันแล้ว

๓.๖ ประเด็นพิจารณาในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

๑. กรณีที่ดินอยู่ในเขตป่าไม้

จะต้องเป็นกรณีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักฐาน ส.ค.๑ หรือใบจอง หรือใบเหี้ยบย่ำ หรือตราจองอยู่ก่อนประกาศเป็นเขตป่าไม้ โดยผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับต้องแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) หรือได้รับการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ เท่านั้น จึงจะขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ได้ ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนมากที่ นร ๐๖๐๑/๑๑๔๖ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๓๕ เรื่อง ทหารหรือเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าไม้ตามมาตรา ๕๙ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เวียนโดยหนังสือ กรมที่ดิน ด่วนมากที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๙๒๑ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และในการสอบสวนให้สอบสวนโดยพิจารณาตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๘๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจาก ส.ค.๑ เป็นแนวทางประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๑๑๘๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๘ ซึ่งอ้างถึงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจพิสูจน์

ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) พ.ศ. ๒๕๔๗ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘ ด้วย

โดยจะต้องดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ (๓) และข้อ ๑๑ ดังนี้

ข้อ ๑๐ (๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีและกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือกรณีที่ดินที่ขีดเขตแล้วแต่ที่ดินที่ขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินประกอบด้วยป่าไม้อำเภอ หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้วให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ (๓) แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขต อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ ๑๐ (๑) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตาม ข้อ ๑๐ (๒) คือให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐(๓) นั้นตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ได้มอบหมายให้สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๑-๑๓ หรือสาขาที่รับผิดชอบ เป็นกรรมการร่วม

เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ว่าสมควรออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้มีการจำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตลงในระวางฯ แล้ว แต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตคาบเกี่ยวกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนจากกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการร่วมด้วย ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ (๓) สำหรับการสั่งการของผู้ว่าราชการจังหวัดเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตพื้นที่ป่าไม้นั้น ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๑ กล่าวคือเมื่อพิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการแล้ว ปรากฏว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตป่าไม้ หรืออยู่ในเขตป่าไม้แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นเขตป่าไม้ และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาประกาศออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ตาม ข้อ ๑๐ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ โฉนดที่ดินที่ออกในเขตป่าไม้ถ้าไม่ได้ดำเนินการตั้งคณะกรรมการออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗)ฯ จะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๒.กรณีที่ดินอยู่ในเขตป่าชายเลน

กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๑๔. ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้ ฯลฯ

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ

- มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ เห็นชอบเรื่องนโยบายป่าไม้แห่งชาติ โดยกำหนดให้มีป่าไม้ร้อยละ ๔๐ ของพื้นที่ประเทศ โดยแบ่งเป็นป่าไม้เพื่อเศรษฐกิจร้อยละ ๒๕ และเป็นป่าไม้เพื่อการอนุรักษ์ร้อยละ ๑๕

- มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ กำหนดข้อเสนอแนะมาตรการการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลน ๓ มาตรการ

(๑) พื้นที่เขตอนุรักษ์ หมายถึง พื้นที่ป่าชายเลนที่หวงห้ามไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์ใดๆนอกจากจะปล่อยให้ไปตามธรรมชาติ เพื่อรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศ

(๒) พื้นที่เขตเศรษฐกิจ ก. หมายถึง พื้นที่ป่าชายเลนที่ยอมให้มีการใช้กิจการด้านป่าไม้เพื่อผลผลิตที่สม่ำเสมอตามหลักวิชาการป่าไม้

(๓) พื้นที่เขตเศรษฐกิจ ข. หมายถึง พื้นที่ป่าชายเลนที่ยอมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาด้านอื่นๆได้ แต่ต้องคำนึงถึงผลดีและผลเสียทางด้านสิ่งแวดล้อมด้วย

คณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติได้ประชุมพิจารณาและมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๓๕ ดังนี้

เห็นควรแก้ไขมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาด ยกเว้นผู้ได้รับมอบหมายให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่อยู่แล้วให้ดำเนินการต่อไปจนสิ้นสุดอายุการอนุญาตและกรณีที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ก่อนมีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ให้มีการผ่อนผันอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ โดยกำหนดวันสิ้นสุดในหนังสืออนุญาตไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๓๗ โดยให้กระทรวงมหาดไทยรับไปดำเนินการสั่งการไปยังจังหวัดที่เกี่ยวข้องให้จัดตั้งคณะกรรมการระดับจังหวัดประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อหยุดยั้งการบุกรุกในเขตป่าไม้ชายเลน สำหรับกรณีที่ส่วนราชการจะขอใช้ประโยชน์พื้นที่ป่าไม้ชายเลนให้เสนอเรื่องขออนุมัติคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆไป”

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเกี่ยวกับการแก้ไขบุกรุกที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนภาคตะวันออกโดยยึดถือมาตรการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตอนุรักษ์เขตเศรษฐกิจ ก. ข. เป็นบรรทัดฐานตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ คือ

(๑) พื้นที่ใดที่ได้จำแนกไว้เป็นเขตเศรษฐกิจ ก. แต่มิได้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ หากเห็นสมควรประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติก็ให้ดำเนินการ

(๒) ในเขตเศรษฐกิจ ก. หรือ ข. ที่ได้รับการผ่อนผัน หากราษฎรรายได้ไม่ยอมทำการขออนุญาตใช้ที่ดินตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยอั้งกรรมสิทธิ์ หากเห็นว่าหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่มีนั้นจะไม่ชอบด้วยกฎหมายให้ส่งเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนั้นๆ พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่โดยเคร่งครัดเป็นรายๆไป

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนออกตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ที่ได้สั่งการไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดให้ตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดิน

ในเขตป่าชายเลนโดยให้มีหน้าที่ดังนี้ ข้อ.๔ ให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขอออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลนโดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด

มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เป็นนโยบายให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาดโดยมีเงื่อนไขหรือมาตรการเพื่อหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน หมายความว่าถึงกรณีห้าม (ยกเล็ก) มิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งกรณีนี้นอกจากจะพิจารณาจากมติคณะรัฐมนตรีแล้วยังต้องพิจารณาจากข้อกำหนดซึ่งเป็นบทบัญญัติหลักในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย กล่าวคือ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ และตามข้อ ๑๔ (๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ที่บัญญัติห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินในที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาว่าสิทธิในที่ดินของเอกชนกับรัฐ สิทธิใดมีสิทธิดีกว่ากัน จึงต้องพิจารณาว่า “ป่าชายเลน” เป็นป่าประเภทใด ซึ่งกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเกี่ยวกับพื้นที่ที่จำแนกไว้เป็นเขตเศรษฐกิจ ก. แต่มิได้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ หากเห็นสมควรประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติให้ดำเนินการจึงแสดงว่า ป่าชายเลน เป็นป่า (ธรรมดา) และพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ มาตรา ๔(๑) ให้คำนิยามว่า “ป่า” หมายความว่า ที่ดินที่ยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมายที่ดิน ประกอบกับฎีกาที่ ๑๒๒๐/๒๕๑๕ พิพากษาว่า ที่พิพาทไม่ใช่ที่ดินของจำเลยแต่เป็นที่รกร้างว่างเปล่า จึงต้องถือว่าเป็น “ป่า” ตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ มาตรา ๔ (๑) และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๔ บัญญัติว่า ที่รกร้างว่างเปล่า ... ท่านว่าบุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดิน ซึ่งมาตรา ๑๓๓๔ นี้ สอดคล้องกับมาตรา ๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๔ ดังนั้น มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ข้อ ๓ ที่ให้ระงับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ป่าชายเลนโดยเด็ดขาด เพื่อหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าไม้ชายเลน จึงหมายความว่าถึงกรณีมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่บุคคลซึ่งไม่มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายที่ดินมาก่อนวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ ข้อ ๔ ให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขออออกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลน โดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด ซึ่งสอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔

ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยหนังสือสั่งการของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชาตามมาตรา ๒๑ (๓)

แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้อำนาจแก่คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามข้อ ๔ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ ดังกล่าว ดังนั้น คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน จึงมีอำนาจพิจารณาเรื่องการขออนุญาตออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลน ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายไว้ในพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เฉพาะพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การแต่งตั้งคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ขณะนี้ในส่วนของกรมป่าไม้ เป็นไปตามหนังสือ กรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๕๕๘๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ โดยให้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๙-๑๓ หรือ สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาที่รับผิดชอบในพื้นที่ซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการหรือชำนาญงานขึ้นไปเป็นคณะกรรมการในส่วนของกรมป่าไม้

(๒) การระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าชายเลน กรณีการออกโฉนดที่ดินกรมป่าไม้ มอบหมายดังนี้ ให้หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติการกิจในราชการบริหารส่วนภูมิภาค(ด้านป่าไม้)สังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดท้องที่หรือ ผู้ที่หัวหน้ากลุ่มปฏิบัติการกิจมอบหมายซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ ขึ้นไป ออกไประวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ โดยดำเนินการร่วมกับผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ถ้าที่ดินที่นำทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตป่าชายเลน ต้องเสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐

ในกรณีมีคำสั่งไม่อนุมัติให้ออกโฉนดที่ดินนั้น เป็นคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองกรณีนี้จึงต้องยื่นต่อผู้ทำคำสั่งทางปกครองซึ่งหากไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้รายงานความเห็นพร้อมเหตุผล ตามนัยมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ข้อ ๒(๘)

และต่อมา คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๓ อนุญาตให้ราษฎรได้เข้าไปอยู่อาศัยในเขตพื้นที่ป่าชายเลนโดยมิได้มีเอกสารสิทธิก่อนมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔ให้ยังคงอยู่อาศัยต่อไปได้ แต่ไม่อนุญาตให้ทำกิน ทั้งนี้ หากประสงค์จะใช้ประโยชน์เพื่อทำกิน จะต้องขออนุญาตจากกรมป่าไม้ทุกปี และห้ามมิให้มีการออกเอกสารสิทธิใดๆ ทั้งสิ้น

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลนกระทรวงมหาดไทย มีหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ให้จังหวัดดำเนินการจัดตั้ง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย รองผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน อัยการจังหวัด ป่าไม้จังหวัด หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด นายอำเภอท้องที่ ประมงจังหวัด เป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขออกรอกเอกสารสิทธิในพื้นที่ป่าชายเลน โดยให้ระงับการออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลนให้แก่ผู้บุกรุกและเข้าอยู่อาศัยโดยผิดกฎหมายโดยเด็ดขาด และกระทรวงมหาดไทยมีหนังสือที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๔๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ให้จังหวัดแต่งตั้งผู้อำนวยการส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน ในสังกัดกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมเป็นคณะกรรมการ พร้อมทั้งแก้ไขตำแหน่งกรรมการจาก “ป่าไม้จังหวัด” เป็น “ผู้อำนวยการสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้หรือสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้สาขาในพื้นที่ที่รับผิดชอบ” และแก้ไขตำแหน่งกรรมการจาก “หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด” เป็น “ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด” ดังนั้นคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนจึงมีอำนาจพิจารณาในเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลน และกระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๐๖๖ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ เรื่อง การบุกรุกที่ดินป่าชายเลนสั่งการให้จังหวัดกำชับให้เจ้าหน้าที่ ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรนำเรื่องการขออกรอกเอกสารสิทธิในที่ดินที่มีสภาพพื้นที่เป็นป่าชายเลนหรือครอบคลุมพื้นที่ป่าชายเลน เสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน พิจารณาก่อนออกเอกสารสิทธิในที่ดินทุกเรื่อง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๒๐๐๑๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓ “กรณีนำเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสนอที่ประชุมคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนประจำจังหวัด หมายถึงเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ เท่านั้น ส่วนมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดพื้นที่อกชายฝั่งทะเลที่เกิดขึ้นใหม่ โดยให้กรมป่าไม้ดำเนินการกันไว้เป็นพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟูและจัดทำแผนที่แสดงแนวเขตให้ชัดเจนเพื่อสามารถนำไปปฏิบัติได้ เสร็จแล้วให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งขณะนี้ยังไม่ได้นำเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา”

กรณีขออกรอกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งอยู่ในเขตอนุรักษ์พื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ และวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ จะดำเนินการได้หรือไม่ ได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐

ของกรมที่ดิน

ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า กรณีปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนว่า ได้มีการทำประโยชน์ในที่ดินเต็มทั้งแปลงมาก่อนที่คณะรัฐมนตรีมีมติสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ โดยไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลน การขีดแนวเขตกำหนดเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ย่อมมีผลทำให้ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่ป่าชายเลนในระวางดังกล่าวในขณะนั้นมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีฯ เท่านั้น ไม่มีผลทำให้ที่ดินซึ่งไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนกลับไปมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรีฯ แต่อย่างไรก็ตาม ทำให้ที่ดินไม่มีสถานะเป็นพื้นที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติของประเทศ อันเป็นลักษณะต้องห้ามมิให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามข้อ ๘ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น และข้อ ๑๔ (๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ และต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๓ พิพากษาไปในแนวทางเดียวกัน ดังนั้นหากพิจารณาตรวจสอบเป็นที่ยุติและปรากฏข้อเท็จจริงเป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๕๙/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๙๓/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๓ ย่อมสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอต่อไปได้

สรุปได้ว่า คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนมีอำนาจพิจารณาในเรื่องการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าชายเลน และให้นำเรื่องการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีสภาพพื้นที่เป็นป่าชายเลนหรือครอบคลุมพื้นที่ป่าชายเลนเสนอให้คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณาก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทุกเรื่อง ปัจจุบันเรื่องที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนพิจารณา จะเป็นเฉพาะการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่อยู่ในพื้นที่ซึ่งกำหนดให้เป็นเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ เท่านั้น ไม่รวมถึงพื้นที่ซึ่งกำหนดให้เป็นเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ ซึ่งต้องผ่านการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่งก่อนจึงจะมีผลใช้บังคับ

กรณีคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนมีมติว่าการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าชายเลน ให้ดำเนินการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ และเสนอเรื่องให้ กพร. จังหวัดพิจารณาทุกเรื่อง ถือเป็น การเพิ่มขึ้นขั้นตอนการปฏิบัติงานโดยไม่จำเป็น และหากที่ดินไม่เป็นที่สงวนหวงห้ามอื่นและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ผู้ขอโดยไม่ต้องนำเรื่องเสนอให้ กพร. จังหวัดพิจารณาอีกแต่อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีต้องมีการอ่าน แพล ตีความภาพถ่าย

ใบสัญญา

ทางอากาศ จังหวัดจะส่งเรื่องให้ กบร. จังหวัดพิจารณาดำเนินการหรือไม่ ก็เป็นดุลยพินิจของจังหวัดที่จะพิจารณา หากที่ดินที่ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นพื้นที่ป่าชายเลน และเป็นที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) จะต้องเสนอเรื่องให้ คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน และแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๐ (๓) พิจารณา และถือเป็นดุลยพินิจของผู้ว่าราชการจังหวัดที่จะให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร. จังหวัด) พิจารณาหรือไม่ก็ได้ และกรณีได้มีการทำประโยชน์ในที่ดินเต็มทั้งแปลงมาก่อนที่ คณะรัฐมนตรีมีมติสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ โดยไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลน ศาลปกครองสูงสุดได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า การขีดแนวเขตกำหนดเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ย่อมมีผลทำให้ที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่ป่าชายเลนในระวางดังกล่าวในขณะนั้น มีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีฯ เท่านั้น ไม่มีผลทำให้ที่ดินซึ่งไม่มีสภาพเป็นป่าชายเลนกลับไปมีสถานะเป็นพื้นที่ป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรีฯ แต่อย่างใด ป่าชายเลนหากพื้นที่ได้ถูกสงวนไว้เป็นเขตป่าชายเลนเพียงสถานะเดียวสามารถทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้

๓.กรณีที่ดินอยู่ในความรับผิดชอบของกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช

ที่ดินอยู่ในความรับผิดชอบของกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช อันได้แก่ ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และพื้นที่ป่าชายเลนของเขตดังกล่าว เป็นที่ต้องห้ามมิให้นำทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตาม มาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เทียบเคียง ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีที่ ๕๓๕/๒๕๔๙ เรื่องการออกโฉนดที่ดิน ในเขตห้ามล่าสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า คณะกรรมการกฤษฎีกา พิจารณาว่า ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ ที่บัญญัติว่า บริเวณสถานที่ซึ่งใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันเท่านั้นให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าได้ ซึ่งมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕ ก็บัญญัติไว้ทำนองเดียวกัน พื้นที่ดังกล่าวย่อมไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้

แต่กรณีแปลงที่ดินมีแนวเขต ติดต่อกับแนวเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า ดังกล่าว ให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติ หัวหน้าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หัวหน้าเขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งนักวิชาการป่าไม้ปฏิบัติการ หรือเจ้าพนักงานป่าไม้ชำนาญงานขึ้นไป เป็นผู้ระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต หรือกรณีป่าชายเลนในเขตดังกล่าว ให้ผู้อำนวยการสำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๒-๖ หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการหรือชำนาญงานขึ้นไปร่วม เป็นคณะกรรมการ ตามหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๔๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

๔. ในกรณีที่ดินอยู่ในความรับผิดชอบของกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง

การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ภารกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นภารกิจที่ได้รับส่งมอบ มาจากกรมป่าไม้ กรณีป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ ในการพิจารณาเรื่องการขออนุญาตออกเอกสารสิทธิในเขตป่าชายเลน ให้แต่งตั้งผู้อำนวยการ ส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ในพื้นที่ที่รับผิดชอบหรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับปฏิบัติการ ร่วมกับผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็น คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว. ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการ บุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนและหนังสือกรมที่ดินด่วนมากที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

๕. ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตาม ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ (หนังสือ กรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๓๙๑๒ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๑) กรมที่ดินยังคงถือปฏิบัติตามนัย หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๗ ที่วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า “เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ แล้ว และในเขตปฏิรูปที่ดิน ดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการแล้วหรือยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการก็ตาม พนักงาน เจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับไม่ได้ ถ้าราษฎรดังกล่าวไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”

โดยที่ พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ มาตรา ๓๖ ทวิ ได้บัญญัติไว้ว่า “บรรดาที่ดินหรือสิ่งสสาริมทรัพย์ใดๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ถือว่า เป็นที่ราชพัสดุและให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ...”

จากเหตุผลดังกล่าว จึงทำให้เจ้าของที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน อยู่ก่อนในเขตปฏิรูปที่ดิน มีหน้าที่ต้องพิสูจน์สิทธิในการครอบครองและทำประโยชน์ต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ว่าตนได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนมีการ

กรมที่ดิน

กำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยมีหลักฐาน ส.ค. ๑, ใบจอง, ใบเหยียบย่ำ, หรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ หรือมีความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เอกสารแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือเอกสารอื่น ซึ่งแสดงว่า เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มิฉะนั้นเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถออกหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินให้ได้

การจะพิจารณาพื้นที่ดำเนินการนั้น ในกรณี พื้นที่อยู่ในเขตเทศบาลนั้นให้พิจารณา ตามหนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ส่วนที่ ๑๒๐๕/๑๐๒๖๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ เรื่องการออกโฉนดที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน เวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๔๔๙๐ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ ดังนี้

(๑) ถ้าได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน ทั้งอำเภอ (ก่อนแก้ไขกฎหมาย ปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒) และแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกาครอบคลุมพื้นที่เทศบาลและสุขาภิบาล ก็จะมีรวมเทศบาลและสุขาภิบาลเป็นเขตปฏิรูปที่ดินด้วย

(๒) ถ้าได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน เฉพาะพื้นที่ตามกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒ ให้เป็นไปตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา แต่ถ้าหากพื้นที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาครอบคลุม ไปถึงพื้นที่เขตเทศบาลและสุขาภิบาลด้วย พื้นที่เขตเทศบาลและสุขาภิบาลนั้นก็อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินด้วย

(๓) สำหรับกรณีที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินภายหลังแก้ไขกฎหมาย ปฏิรูปที่ดิน ปี ๒๕๓๒ ในกรณีที่เป็นโดยประกาศเป็นเขตของตำบลหรืออำเภอเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน นั้นจึงหมายถึงเฉพาะที่ดินที่ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลและสุขาภิบาล ปัจจุบันยกเลิกเขตสุขาภิบาลแล้ว คงเหลือการพิจารณาว่าอยู่ในเขตเทศบาลหรือไม่เท่านั้น

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นจะต้อง สอบสวนให้ความเห็นว่า เป็นผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์หรือครอบครองทำประโยชน์ ต่อเนื่องมา ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ส่วนการดำเนินการตามหลักการให้ดำเนินการตามบันทึก ข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๔๒๐๔ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ ซึ่งได้เพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๑๒๐๕.๓/ว ๑๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๒ ก.ค. ๒๕๕๒ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิ ในที่ดินในเขต ส.ป.ก. หากมีหลักฐาน ส.ค. ๑ โดยให้เจ้าหน้าที่รับรองความถูกต้องว่าที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑ เป็นที่ดินแปลงเดียวกับที่ดินที่ขออนุญาตโฉนดที่ดิน และระบุเหตุผลว่าที่ดินนั้น อยู่ในหลักเกณฑ์ กรณีใด จึงสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

นางกาญจนา

๖. ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตหวงห้ามเพื่อจัดตั้งนิคมสร้างตนเองและนิคมสหกรณ์

๑. นิคมสร้างตนเอง งานนิคมสร้างตนเองเป็นงานบริหารสวัสดิการสังคมรูปแบบหนึ่ง ซึ่งได้ดำเนินการมาพร้อมกับการก่อตั้งกรมประชาสงเคราะห์เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๘๓ โดยจอมพล ป.พิบูลสงคราม นายกรัฐมนตรีในสมัยนั้นได้มีแนวความคิดที่จะนำที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์เพื่อสงเคราะห์ คนยากไร้ให้มีที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินในลักษณะชุมชนที่เป็นระเบียบ และพัฒนาให้มีรายได้และ คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นแล้วให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแห่งนั้น ชุมชนที่เป็นระเบียบซึ่งเกิดขึ้นนี้เรียกว่า “นิคมสร้างตนเอง” และราษฎรที่ได้รับการจัดสรรที่ดินเรียกว่า “สมาชิกนิคม” ในปี พ.ศ. ๒๔๘๕ ได้มีการตรา พระราชบัญญัติ จัดที่ดินเพื่อการครองชีพขึ้นเรียกว่า พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พุทธศักราช ๒๔๘๕ ซึ่งต่อมาได้มีการแก้ไขปรับปรุงโดยพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๐๔ และ ครั้งสุดท้ายได้มีการยกเลิกพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๔๘๕ และ พ.ศ. ๒๕๐๔ โดย พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ซึ่งใช้มาจนถึงปัจจุบัน

ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้สมาชิกนิคมสร้างตนเอง

- หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค.๑) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคมได้รับ อนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ เมื่อราษฎรยื่นใบสมัครเป็นสมาชิกนิคมสร้างตนเองแล้วผู้ปกครองนิคมจะสอบสวนคุณสมบัติและ รวบรวมรายชื่อราษฎรที่ผ่านการสอบสวนคุณสมบัติ ส่งให้คณะกรรมการพิจารณาราชฎาที่ผ่านการ พิจารณาให้เป็นสมาชิกนิคมแล้วจะออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค.๑) ต่อไป
- หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคมมี คุณสมบัติครบถ้วน ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ เมื่อสมาชิกที่ได้รับหนังสือ อนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค.๑) เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตเกินกว่า ๕ ปี ไม่มีหนี้สินเกี่ยวกับกิจการนิคมค้างชำระและชำระเงินช่วยเหลือที่รัฐบาลลงไปแล้ว ก็จะได้รับหนังสือแสดง การทำประโยชน์ (น.ค. ๓)

สมาชิกนิคมสร้างตนเองที่ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓) สามารถนำ หลักฐานดังกล่าว มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทันที ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจะห้ามโอนมีกำหนด ๕ ปี นับแต่วันรับโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์เว้นแต่ตกทอดทางมรดกหรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ดินเป็นสมาชิกและในกำหนด ระยะเวลาห้ามโอนที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ทั้งนี้ตามนัยมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติ ดังกล่าว ประกอบหนังสือกรมประชาสงเคราะห์ ที่ รส. ๐๔๐๕/ว. ๘๖๕๖ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑

นางสาวสุวิมล

เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๐๙๕๘๘๘ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๑ เรื่องการออกหนังสือสำคัญตามประมวลกฎหมายที่ดินให้แก่ราษฎรที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ ในเขตนิคมสร้างตนเอง

กรณีนิคมฯ สิ้นสภาพ ที่ดินจะกลับคืนสภาพเป็นที่รกร้างว่างเปล่า บุคคลที่อยู่ในเขตนิคมที่ยังไม่ได้รับ น.ค. ๓ และครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็อาจขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดเพชรบุรี ที่ มท ๐๗๐๙/๒๕๗๔๘ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๙/ว. ๒๖๘๓๒ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๖)

๒) นิคมสหกรณ์ การดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนิคมสหกรณ์ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

- พื้นที่ดำเนินการคือ ที่ดินในเขตนิคมสหกรณ์ ซึ่งเป็นที่ดินที่ได้มาโดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมอบที่ดินของรัฐที่ได้จำแนกให้เป็นที่ดินจัดสรรเพื่อเกษตรกรกรมให้กรมส่งเสริมสหกรณ์ดำเนินการจัดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ไม่มีที่ดินทำกินหรือมีที่ดินน้อยไม่เพียงพอต่อการประกอบอาชีพได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง

ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้สมาชิกนิคมสหกรณ์

- หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (กสน. ๓) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคมได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ นิคมฯ ประกาศรับสมัครบุคคลเป็นสมาชิกนิคม นิคมฯ จะคัดเลือกบุคคลเข้าเป็นสมาชิกนิคมสหกรณ์ และจัดผู้ผ่านการคัดเลือกแปลงที่ดินตามแผนผังจัดแบ่งที่ดิน และออกหนังสืออนุญาตให้สมาชิกเข้าทำประโยชน์ (กสน. ๓) ต่อไป

- หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕) ออกให้เมื่อสมาชิกนิคมมีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ คือ เมื่อสมาชิกที่ได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (กสน. ๓) เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาต เกินกว่า ๕ ปี ไม่มีหนี้สินเกี่ยวกับกิจการนิคมค้างชำระและชำระเงินช่วยเหลือที่รัฐบาลลงไปแล้วก็จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน. ๕)

สมาชิกนิคมสหกรณ์ที่ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (กสน.๕) แล้วสามารถนำหลักฐานดังกล่าวมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสหกรณ์ที่ดินเป็นสมาชิกอยู่ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ และโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวจะอยู่ในบังคับห้ามโอนมีกำหนดระยะเวลา ๕ ปี

นับแต่วันรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เว้นแต่ตกทอดทางมรดกหรือโอนไปยัง สหกรณ์ ที่ดินเป็นสมาชิกและในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีเช่นเดียวกับ ที่ดินโฉนดที่ดินที่ออกจากหลักฐาน น.ค. ๓

ถ้าเป็นเขตนิคมสหกรณ์ ให้แจ้งหัวหน้าหน่วยสหกรณ์นิคมเขตท้องที่ ออกไปร่วมทำการ ตรวจสอบพิสูจน์ที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๙๓๙๘ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๑๑ เรื่องการออกหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตที่ดิน ที่กรมสหกรณ์ที่ดิน ขอสงวนเพื่อจัดสหกรณ์นิคม และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๐๙/๕๙๖๓ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๑๙ เรื่อง การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ในเขตจัดนิคมสหกรณ์ ประกอบกับ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ เมื่อการรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวจะต้องมีการร่วมตรวจสอบพิสูจน์ที่ดิน และรับรองแนวเขตที่ดินซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมส่งเสริมสหกรณ์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

๗.ในกรณีการออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ

ตามมาตรา ๕๖/๑ แห่ง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่๑๑) พ.ศ. ๒๕๑๑ บัญญัติว่า

“ มาตรา ๕๖/๑ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดิน ที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวาง รูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดี กำหนด

ระเบียบที่อธิบดีกำหนด คือ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขต ที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑

ซึ่งระเบียบดังกล่าวนี้ ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า

“ที่ดินของรัฐ” หมายถึง ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ ร่วมกัน ที่สงวนหวงห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่น ที่ดินที่รัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษา ทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น เช่น ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะประโยชน์ ที่ราชพัสดุ ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า เขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขต ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เป็นต้นและกำหนดวิธีการตรวจสอบดังนี้

ข้อ ๖ ในการนำหลักฐานที่ดินเดิมมาดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) และมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบหลักฐานที่ดินเดิมและหลักฐานทางทะเบียนที่ดินว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและหลักฐานที่ดินเดิมดังกล่าวถูกต้องตรงตามหลักฐานที่ทางราชการมีอยู่หรือไม่ประการใด โดยบันทึกการตรวจสอบไว้ในเรื่องราวด้วย

(๒) ตรวจสอบว่าที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ดินเดิมที่นำมาแสดงหรือไม่ โดยตรวจสอบเบื้องต้นเกี่ยวกับระยะแนวเขตที่ดินและให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนผู้ปกครองท้องที่ไว้เป็นหลักฐานหากมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปรวมทั้งบันทึกเหตุแห่งความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเพราะเหตุใด มีความเกี่ยวเนื่องกับที่ดินข้างเคียงตามที่แจ้งไว้ในหลักฐานเดิมอย่างไร ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงให้ชัดเจนพร้อมแนบหลักฐานการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง(ถ้ามี) ไว้ในเรื่องด้วย

(๓) ตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ว่ามีความเป็นไปได้ตรงกับที่ได้แจ้งในหลักฐานที่นำมาแสดงในการขออโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เช่น ในหลักฐานที่ดินเดิมแจ้งสภาพการทำประโยชน์เป็นที่มา แต่ที่ดินที่นำมาทำการตรวจสอบเป็นที่ป่าชายเลนซึ่งใช้ประโยชน์ในการทำนาไม่ได้ อันเป็นเหตุให้สงสัยได้ว่าที่ดินที่นำมาทำการตรวจสอบนั้นเป็นที่ดินไม่ตรงตามหลักฐานที่ดินเดิม เป็นต้น

(๔) กรณีที่ชื่อผู้ขออโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ตรงกับชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมที่ผู้ขอนำมายื่นขออโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ผู้ปกครองท้องที่และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ว่ามีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้มีชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมอย่างไรตั้งแต่เมื่อใด

(๕) กรณีที่มีเหตุอันสมควรสงสัยเป็นอย่างยิ่งว่าที่ดินที่ขออโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาจไม่ตรงกับหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจแล้วแต่กรณี ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ คน เพื่อพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและการครอบครองทำประโยชน์เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า ที่ดินที่ขออโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นที่ดินที่ตรงตำแหน่งตามหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือไม่อย่างไร มีหลักฐานใดประกอบในการตรวจสอบ เมื่อตรวจสอบแล้วให้คณะกรรมการรายงานผลต่อผู้แต่งตั้งเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการให้แก่ผู้ขอต่อไป

ข้อ ๗ หากการดำเนินการตามข้อ ๖ ยังไม่ได้ข้อยุติว่าที่ดินที่ขออโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตรงตามหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง และเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์จะ

ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ให้ดำเนินการตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ โดยตรวจสอบกับแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่

ประกอบกับ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้กำหนดไว้ว่า

ข้อ ๔. ในระเบียบนี้

“ที่ดินของรัฐ” หมายความว่า ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทุกประเภท เช่น ที่ป่าสงวนแห่งชาติ ที่สงวนหวงห้ามของรัฐ ที่สาธารณประโยชน์ และที่ราชพัสดุ เป็นต้น

ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีฯดังกล่าวนี้ให้แต่งตั้งคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐเพื่อแก้ไขปัญหาและป้องกันการบุกรุกที่ดินของรัฐอย่างเป็นรูปธรรม กับเพื่อให้การประสานนโยบายและการปฏิบัติระหว่างหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐประเภทต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ คำสั่ง ระเบียบ และมติคณะรัฐมนตรี ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นกรณีที่ตรวจสอบแล้วปรากฏว่ามีผู้สิทธิในที่ดินขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ ก่อนออกโฉนดที่ดินให้นำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร.ส่วนจังหวัด) ปัจจุบันเป็นคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัด (กปร.จังหวัด) หรือ กปร.ส่วนกลางแล้วแต่กรณีพิจารณาตรวจสอบการครอบครองเพื่อพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อน โดยปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนดไว้ตาม หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของรัฐ,หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๒๔๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ , หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐและ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ ซึ่งได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า ในกรณีที่มีผู้มาขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐประเภท ที่สงวนหวงห้ามตามประกาศ สงวนหวงห้ามที่ดินหรือตามพระราชกฤษฎีกาสงวนหวงห้ามที่ดิน ที่ราชพัสดุ และที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ให้ดำเนินการดังนี้

๑. กรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้จังหวัดนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐประจำจังหวัด (กปร. จังหวัด) เพื่อพิจารณาพิสูจน์สิทธิในที่ดินตามอำนาจหน้าที่ที่คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร.) กำหนด

๒. กรณีที่ปรากฏโดยชัดแจ้งตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกคำขอของผู้ขอ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต่อไป

๓. กรณีที่ไม่ปรากฏเป็นที่แน่ชัดตามเอกสารซึ่งผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนหรือภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐดังกล่าว เช่นที่ดินเป็นที่หวงห้ามตามพระราชกฤษฎีกาสงวนหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ ผู้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอ้าง หลักฐาน ส.ค. ๑ โดย ส.ค. ๑ ระบุการได้มาว่า รับให้มาจากบิดา เมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๕ ซึ่งไม่เป็นที่แน่ชัดว่าบิดาของผู้ขอได้ครอบครองมาตั้งแต่เมื่อใด ก่อนหรือหลังการเป็นที่ดินสงวนหวงห้าม เป็นต้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงให้ความโดยชัดเจนเป็นที่ยุติว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวมาก่อนหรือภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐเสร็จแล้ว จึงดำเนินการตาม ข้อ ๑ หรือ ข้อ ๒ แล้วแต่กรณี

ดังนั้นในการสอบสวน นั้น นอกจาก พยานหลักฐานที่เป็นเอกสารต่างๆ แล้ว ยังรวมถึง พยานบุคคล และสภาพแวดล้อม ประกอบกัน เช่น การตรวจสอบการเสียภาษีบำรุงท้องที่ว่ามีหลักฐานการเสียภาษีมาตั้งแต่เมื่อใด ตรวจสอบการแจ้ง ส.ค. ๑ ที่ดินแปลงข้างเคียง หรือบริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว หากที่ดินแปลงรอบๆ มีการแจ้ง ส.ค. ๑ ย่อมเป็นหลักฐานที่แสดงได้ว่าที่ดินบริเวณนั้น มีการครอบครองมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หรือจากการตรวจสอบแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณนั้น ๆ ว่ามีร่องรอยการทำประโยชน์หรือไม่ประการใด นอกจากนี้ พยานบุคคลอื่นประกอบด้วย ผู้สูงอายุ ผู้ปกครองท้องที่ รุ่นก่อนๆ หรือผู้ทรงคุณวุฒิของหมู่บ้านย่อมทราบประวัติความเป็นมาเป็นอย่างดี ย่อมใช้ถ้อยคำดังกล่าวเพื่อหาหลักฐานการครอบครองก่อนหรือหลังได้

ในกรณีไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือและเหตุผลประกอบโดยละเอียด ให้ทราบภายใน ๒ วันนับแต่ทราบผลคำสั่งดังกล่าว และถือว่าคำสั่งนั้นเป็นคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การทำคำสั่งทางปกครองไม่ออกโฉนดที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ขอออกโฉนดที่ดินทราบพร้อมแจ้งให้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวโดยยื่นต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งซึ่งหมายถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ภายในกำหนด ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง ตามมาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๕ แห่ง พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕

ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๒ บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวว่า ผู้ออกคำสั่งทางปกครองต้องระบุวิธีการยื่นคำฟ้องและระยะเวลาสำหรับการยื่นคำฟ้องไว้ในคำสั่งดังกล่าว

ประกอบกับเนื่องจากมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่ ผู้ออกคำสั่งทางปกครองต้องแจ้งรายละเอียดและระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองที่อาจอุทธรณ์หรือโต้แย้งต่อไปได้ให้ผู้รับคำสั่งทางปกครองทราบด้วยเช่นกัน สำหรับการยื่นคำฟ้องไว้ในคำสั่งดังกล่าว

การออกโฉนดที่ดินในเขตที่ดินของรัฐจึงต้องดำเนินการตามที่ได้กล่าวมานี้

๘.กรณีที่ดินอยู่ในเขตที่เช่า ภูเขา ภูเขา

ที่ดินในเขต ที่เช่า ที่ภูเขานั้นห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๔ (๒)

ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับ ที่ดินดังต่อไปนี้ ...

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เช่า ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒)

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

เดิมได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตหวงห้ามที่เช่าหรือภูเขา ตามความในมาตรา ๙(๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๔๙๙ และต่อมาแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ดังนี้ ฯลฯ

ข้อ ๒ ให้บริเวณดังต่อไปนี้ ทุกแห่ง ทุกจังหวัด เป็นบริเวณที่หวงห้าม ห้ามมิให้บุคคลใด ทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน ที่กรวด หรือที่ทราย เว้นแต่ จะได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่

(๑) บริเวณที่เขາหรือภูเขา และปริมาตรรอบที่เขາหรือภูเขา ๔๐ เมตร

ฯลฯ

นอกจากที่จะต้องพิจารณา การเป็นที่เขา ที่ภูเขา ความลาดชัน ๓๕ % แล้ว จึงยังมี ประเด็นต้องพิจารณาต่อมาว่า ปริมาตรรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร คืออย่างไร ปริมาตรรอบที่เขา หรือภูเขา ๔๐ เมตร นั้น จะวัดระยะนับ ๔๐ เมตรของการเป็นปริมาตร เริ่มตั้งแต่ตรงไหนในพื้นที่ บริเวณใดเป็นจุดสิ้นสุดของเขาหรือภูเขา จะกำหนดตามสภาพหรืออย่างไร เพราะลักษณะของเขาหรือ ภูเขา ในแต่ละท้องที่จะแตกต่างกัน หาก เป็นเขาหรือภูเขา ที่เป็นเขาหินปูนทางภาคใต้ จะขึ้นเป็นเขาหรือ ภูเขา อย่างชัดเจน แต่ในบางพื้นที่ เช่นทางภาคเหนือ จะเป็นลักษณะค่อยๆสูงขึ้นเรื่อยๆ หากอยู่ในพื้นที่ จะกำหนดได้ยากกว่า ที่ชายเขา หรือที่ชาวบ้านเรียกกันว่า ดินเขา นั้น อยู่ตรงไหนสำหรับหลักเกณฑ์ ในการ จะพิจารณาว่าพื้นที่ใดเป็นพื้นเขา หรือภูเขาหรือไม่นั้น คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๓๘ เห็นชอบกับความเห็นเรื่องข้อโต้แย้งเกี่ยวกับลักษณะพื้นที่ “ภูเขา” และความหมายของคำว่า “ภูเขา” ในโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตามที่คณะกรรมการ ป.ป.ป. เสนอ คือ ที่เขา หมายถึง ส่วนของพื้นที่ที่สูงจากบริเวณรอบๆ (SURROUNDING) น้อยกว่า ๖๐๐ เมตร

ที่ภูเขา หมายถึง ส่วนของพื้นที่ที่สูงจากบริเวณรอบๆ (SURROUNDING) ตั้งแต่ ๖๐๐ เมตรขึ้นไป

โดยการกำหนดว่าที่ใดเป็นที่เขา ที่ภูเขา จะต้องนำหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือ หลายอย่างดังต่อไปนี้มาประกอบการพิจารณา คือ

(๑) ลักษณะและชื่อที่ปรากฏในแผนที่แสดงภูมิประเทศของกรมแผนที่ทหารมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ หมายถึง การพิจารณาลักษณะและชื่อที่ปรากฏในแผนที่ของกรมแผนที่ทหาร ซึ่งได้มีการสำรวจ ในพื้นที่จริงแล้วแสดงสภาพพื้นที่โดยเส้นชั้นความสูง รวมทั้งชื่อของภูมิประเทศที่สำคัญ

(๒) การเรียกของประชาชนในท้องถิ่น หมายถึง การนำเอาการเรียกของประชาชน ในท้องถิ่นว่าเป็นเขาหรือภูเขา มาประกอบการพิจารณา

(๓) การตรวจสอบสภาพพื้นที่ หมายถึง การตรวจสอบสภาพพื้นที่จริงประกอบการพิจารณา กับหลักฐานแผนที่รูปถ่ายเพื่อให้เห็นโครงสร้างของที่ดิน

(๔)โครงสร้างทางธรณีวิทยา หมายถึง บริเวณที่ดินทั้งบริเวณที่อยู่ในโครงสร้างของภูเขา เช่น เปลือกโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยการยกตัวจากที่ราบหรือพื้นที่ปกติในลักษณะโค้ง โค้งคด งอ หรือหัก เป็นรูปประทุนคว่ำ ประทุนหงาย สันอีโต้ รูปโดม

(๕)ผลการแปลตีความรูปถ่ายทางอากาศหรือภาพจากดาวเทียม หมายถึง การตรวจสอบสภาพที่ดินที่ทำให้เห็นว่าเป็นที่เขาหรือที่ภูเขาจากรูปถ่ายทางอากาศหรือภาพจากดาวเทียม ตามหลักวิชาการแล้วแต่กรณี

อีกทั้ง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๗๗๙ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ ได้วางแนวทางปฏิบัติในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปว่า

“ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติซึ่งกำหนดไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้ หากมีความจำเป็นจะดำเนินการใดในพื้นที่ดังกล่าว ควรจะให้เช่าหรือขอสัมปทานโดยขออนุญาตคณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ เว้นแต่กรณีที่ราษฎรมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว และกรณีที่ราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินมาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าผู้นั้นมีสิทธิครอบครองตามกฎหมาย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้ แต่การอนุญาตควรมีเงื่อนไขเพื่อป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมไว้ด้วย เช่น ห้ามทำการเกษตรอย่างถาวร เป็นต้น.....”

ดังนั้นหากที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินเป็นที่ดินบริเวณที่เขาหรือที่ภูเขาหรือปริมณฑลรอบที่เขาหรือภูเขา ๔๐ เมตร ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตหวงห้ามที่เขาหรือภูเขาตามความในมาตรา ๙(๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๔๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ข้อ ๒ (๑) ที่ดินดังกล่าวต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตาม ข้อ ๑๔ (๒) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ ๗๕๐๙/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๔๙๙ ตอบข้อหารือจังหวัดจันทบุรี เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๖๑๙/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๔๙๙ ว่าถ้าเป็นที่ดินซึ่งบุคคลมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ที่ดินนั้นก็ไม่อยู่ในบริเวณประกาศหวงห้ามที่กล่าวข้างต้น

ทั้งนี้เนื่องจาก ตามนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ข้อ ๑๗ กำหนดให้พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไปเป็นพื้นที่ป่าไม้ ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินได้เวียน ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๒/ว

๗๕๐๘ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๙ เรื่อง นโยบายป่าไม้แห่งชาติ และต่อมากคณะกรรมการนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ได้พิจารณาทบทวนนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ข้อ ๑๗ มีมติรวม ๓ ประการ คือ

๑. ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่ที่มีความลาดชัน โดยเฉลี่ย ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติไปเป็นพื้นที่ป่าไม้ หากมีความจำเป็นจะดำเนินการใดในพื้นที่ดังกล่าว ควรจะให้เช่าหรือขอสัมปทานโดยขออนุญาต คณะรัฐมนตรีเป็นรายๆ เว้นแต่กรณีที่ราษฎรมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนแล้ว
๒. กรณีที่ราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินมาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ถือว่าผู้นั้นมีสิทธิครอบครองตามกฎหมาย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกินกว่า ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้ แต่การอนุญาตควรมีเงื่อนไขเพื่อป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมไว้ด้วย เช่น ห้ามทำการเกษตรอย่างถาวร เป็นต้น
๓. ขอให้กรมพัฒนาที่ดินจัดส่งแผนที่แสดงพื้นที่ที่มีความลาดชันเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ ให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ซึ่งกำหนดไว้เป็นพื้นที่ป่าไม้ ซึ่งคณะรัฐมนตรีลงมติเห็นชอบด้วย เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๒๘ ไม่อนุญาตให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในพื้นที่ดังกล่าว แต่กรณีราษฎรรายใดมีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน คือได้แจ้ง ส.ค.๑ ไว้ด้วย แม้ว่าที่ดินผืนนั้นจะมีความลาดชันเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ อนุญาตให้ออกเอกสารสิทธิได้

๙. ในกรณีการออกโฉนดที่ดินที่งอกริมตลิ่ง

หากมีผู้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินและที่ดินนั้นเป็นที่ดินริมน้ำ น่าจะมีลักษณะเป็นที่ดินที่เป็นที่งอกริมตลิ่ง จึงต้องพิจารณาว่าที่ดินนั้นเป็นที่งอกริมตลิ่งหรือไม่ โดยพิจารณาได้ดังนี้

ที่ดินที่จะถือว่าเป็นที่งอกริมตลิ่งได้นั้นมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา คือ ต้องเป็นที่งอกที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติไม่ใช่โดยการถม ต้องเป็นการงอกจากผืนแผ่นดินออกไป ไม่ใช่เป็นการตื้นเขินมาจากลำน้ำเข้าหาแผ่นดินและต้องไม่มีทางน้ำสาธารณะ ทางสาธารณะ หรือที่สาธารณะอันใดคั่นอยู่ระหว่างที่ดินเดิมกับที่งอกเมื่อเวลาน้ำขึ้นตามปกติ น้ำท่วมไม่ถึง

ทั้งนี้ มาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่อกริมตลิ่งนี้ต่างจาก “ที่ชายตลิ่ง” คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้คำอธิบายความหมายของ “ที่ชายตลิ่งว่า หมายถึงที่ดินที่อยู่ติดต่อกับแม่น้ำคลอง หรือทะเลซึ่งในฤดูน้ำตามปกติน้ำท่วมถึงทุกปี เป็นที่ดินส่วนที่จมอยู่ใต้น้ำในขณะที่น้ำขึ้นถึงตามปกติและอยู่เหนือน้ำในขณะที่น้ำลง ถ้าเป็นที่ดินซึ่งเกิดการตื่นเงินมาจากลำเหมืองสาธารณะหรือลำรางสาธารณะเข้าหาตลิ่งที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ที่งอกตามความหมายดังกล่าวข้างต้น แต่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้าหากที่ดินนั้นนอกจากตลิ่งออกไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น ที่ดินนั้นเป็นที่อกริมตลิ่ง ผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกออกไปเป็นเจ้าของที่งอก ย่อมมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย และขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่งอกนั้นได้ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สรุปแนวทางการออกโฉนดที่ดินที่งอกได้ดังนี้

- ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่งได้ จะต้องเป็นที่งอกเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ ไม่ใช่เกิดจากการกระทำที่ตื่นเงินงอกขึ้น เป็นอันพ้นจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และอยู่ในลักษณะจะพึงออกโฉนดที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๗๘๔/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๔๙๙)

- โฉนดที่ดินเกิดที่งอกที่อกริมตลิ่ง เจ้าของที่ดินที่เกิดที่งอกย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่แล้ว จึงไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินก็ออกโฉนดที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๖๓/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๐๔)

- ที่งอกที่อกริมตลิ่ง ต้องเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวกัน ไม่มีที่ดินอื่นคั่นอยู่ เช่นที่ดินของบุคคลอื่นหรือทางสาธารณประโยชน์ หากปรากฏว่ามีที่ดินดังกล่าวคั่นอยู่จะนำมารวมรังวัดออกโฉนดที่งอกไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/๒๕๓๐๘ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๔)

- การออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่ง ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการอย่างน้อย ๓ นาย ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินว่าเป็นที่ดินที่ตื่นเงินตามธรรมชาติจนมีสภาพเป็นที่งอกตามมาตรา ๑๓๐๘ หรือไม่ อย่างไร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๗๗๘ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๑๖)

- การออกโฉนดที่ดินที่อกริมตลิ่ง หากปรากฏที่งอกเป็นแถวเป็นแนวยาวติดต่อกันแล้ว ให้จังหวัดสั่งเจ้าหน้าที่จัดการวางแนวเขตที่งอกนั้นไว้ เพื่อตัดปัญหาเรื่องเขตที่ริมตลิ่งและเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ขอรายอื่นๆ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๔๓๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๐๐)

- การวางแนวเขตที่อกริมตลิ่ง ให้อยู่ในดุลยพินิจของจังหวัดที่จะพิจารณาว่าที่ดินบริเวณนั้นสมควรจะมีการวางแนวเขตที่อกริมตลิ่งหรือไม่ อย่างไร ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๐๑๔๑๘ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๓๐ ซึ่งได้วางแนวทางไว้ว่า หากจังหวัดเห็นสมควรให้มีการวางแนวเขตที่อกริมตลิ่ง ก็ให้คณะกรรมการซึ่งจังหวัดแต่งตั้งสำหรับตรวจสอบสภาพที่ดินที่อกริมตลิ่ง ทำการกำหนดแนวเขตที่อกริมตลิ่ง และในการจัดการวางแนวเขตที่อกริมตลิ่ง จะใช้งบประมาณของจังหวัด ส่วนเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการนั้น จะใช้ของทางจังหวัดหรือจะขอการสนับสนุนจากส่วนกลางก็ได้ เมื่อได้วาง

แนวเขตที่อกริมตลิ่งไว้แล้ว จังหวัดจะดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินจากแนวเขตที่วางไว้ไปจดแม่น้ำลำคลอง หรือทะเลให้คงเป็นที่สาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน และให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๕๑๙/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๔๙๘ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๘๕๕๔/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๔๙๙

- กรณีการขออนุญาตที่ดินในท้องที่อกริมตลิ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจะพิจารณาออกโฉนดที่ดินให้ได้ตามอำนาจหน้าที่และระเบียบวิธีการ โดยไม่ต้องส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการอีกชั้นหนึ่ง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๕๑๖/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๐๒ และที่ มท ๐๖๐๙/๑๘๓๘๗ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๒๓

แต่ก็มีข้อควรระวังในการพิจารณาเรื่องการเป็นท้องที่นี้ว่า ต้องพิจารณาให้ได้ว่าเป็นการงอกจากที่ดินเดิมจริงๆ ไม่ใช่ที่ดินริมแม่น้ำ หรือ คลอง หรือที่ชายทะเล ที่เดิมได้ออกเอกสารสิทธิไว้ไม่ถึงแนวเขตที่ครอบครองจนจด ริมแม่น้ำ หรือ คลอง หรือที่ชายทะเล นั้นๆ เช่น กรณีที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่จังหวัดอยุธยา ซึ่งเป็นที่ดินริมแม่น้ำ ที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินแต่เป็นที่ดินที่มีการครอบครองมาก่อนแล้วพร้อมกับที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่เนื่องจากอยู่ริมแม่น้ำจึงได้เว้นไว้ เป็นที่มีการครอบครอง ตามสภาพเช่นนี้ที่ดินดังกล่าวจึงไม่เป็นที่งอก

ท้องที่อกริมตลิ่ง ต้องขออนุญาตที่ดินเป็นการเฉพาะรายเท่านั้น จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไม่ได้

เมื่อมีการงอกของที่ดิน ก็มีการพังทลายของที่ดินเนื่องจากถูกน้ำกัดเซาะได้เช่นกัน จึงขอสรุปเรื่องที่เกี่ยวข้องกับตลิ่งพังไว้ เพื่อให้เป็นความรู้ต่อเนื่องว่า ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร.๐๙๐๑/๒๐๑๑ ลว. ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ สรุปได้ว่า การพิจารณาถึงสถานะทางกฎหมายของที่ดินบริเวณ ที่ถูกน้ำกัดเซาะนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง ในแต่ละกรณี ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์อยู่ แม้ภายหลังที่ดินดังกล่าวได้ถูกน้ำกัดเซาะหรือพังลงน้ำทำให้แนวเขตที่ดินเปลี่ยนไป แต่เจ้าของที่ดินยังคงใช้สิทธิแสดงความเป็นเจ้าของโดยการหวงกัน หรือสงวนสิทธิในการครอบครองที่ดินของตนอยู่โดยมิได้ทอดทิ้งต้องถือว่าที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน และมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องได้แก่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๗๗/๒๔๙๐, ๓๕๓-๓๖๐/๒๕๐๗ และมีแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๔๘ ลว. ๘ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่องการปฏิบัติในเรื่องที่ดินพังลงน้ำทำให้รูป แผนที่ดินเดิมเปลี่ยนแปลงไป

๑๐. ในกรณีการออกโฉนดที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การออกโฉนดที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ และโดยที่กฎกระทรวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๘ ออกตามความในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ ได้กำหนดให้

หัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดเป็นผู้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ส่วนกรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นั้น กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้มีหนังสือ ที่ กษ ๐๒๑๔/๒๑๗๖ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๔๒ แจ้งว่า พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินมีผลเพียงให้เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ เท่านั้น ไม่มีผลทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินต้องเสียสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด (ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๒๔/๒๕๓๒) โดยกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีอำนาจดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับแปลงที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะได้สำหรับที่ดินภายในเขตโครงการจัดรูปที่ดินที่มีการก่อสร้างจัดรูปที่ดินกับที่ดินที่ไม่ได้ก่อสร้างจัดรูปที่ดินแต่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินการจัดรูปที่ดินเท่านั้น ส่วนที่ดินนอกเหนือจากนี้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป

๓.๗ การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง

การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีมีหลักฐาน ส.ค.๑ ต้องปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) และมาตรา ๕๙ ตรี

การแจ้งข้างเคียงกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๓๕๔๙ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓ ได้กำหนดแบบแจ้งและแบบประกาศแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตกรณีออกโฉนดที่ดิน เพื่อให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีการออกโฉนดที่ดิน ให้แจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขต ที่ดินข้างเคียงทุกราย

๒. การรับรองแนวเขตของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือซึ่งมีข้อความด้วยว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัดพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

๓. ในกรณีที่เมื่ออาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางชี้แนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือ

กึ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งหนึ่งฉบับ
ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
ไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกโฉนดที่ดินหรือเท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

๔. การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย กรณีไม่มีหลักฐานไม่อยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไข
ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) และมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

**คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓๐๔/๒๕๔๒ เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ ลงวันที่
๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒**

ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ
ในการรังวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกโฉนดที่ดิน ซึ่งที่ดินนั้นมีแนวเขต
ติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษาในขณะที่ทำการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวน
การทำประโยชน์ เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินนั้นๆ มิได้มาชี้แนวเขตด้วย แม้จะได้มีหนังสือติดต่อไปแล้ว
ก็ไม่มา ทำให้ผู้ขอที่ต้องการให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับความเดือดร้อน เพราะดำเนินการ
เรื่องต่อไปไม่ได้

เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการสอดคล้องกับ
ข้อกฎหมายและระเบียบที่ใช้บังคับอยู่ในเรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ และให้ถือปฏิบัติ

ข้อ ๒. การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำ
ประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าที่ดินนั้นมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการ
มีหน้าที่ดูแลรักษา และเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการมิได้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดิน
ในวันทำการรังวัด หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน การติดต่อหรือแจ้งผู้ดูแลรักษาที่ดินของ
ทางราชการให้ถือปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

๒.๑ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ ตรี
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักฐาน ส.ค.๑ และปรากฏว่า เนื้อที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจาก
เนื้อที่ตาม ส.ค.๑ ให้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)
ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ ๙

๒.๒ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นอกเหนือจาก ๒.๑
ให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๒.๑ ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่มาระวังชี้และรับรองแนวเขตในวันทำการรังวัด
ทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้าน

การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปอีกครั้งหนึ่งภายใน ๗ วัน นับแต่วันทำการรังวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เสร็จ โดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินนั้นไปตรวจสอบแนวเขต และหลักเขตที่ปักไว้ว่าถูกต้องที่ดินที่ตนมีหน้าที่ดูแลรักษาหรือไม่ โดยขอให้ตอบให้ทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งกับให้แจ้งไปด้วยว่าถ้าไม่ตอบภายในกำหนด ให้ถือว่าไม่ประสงค์จะคัดค้านแนวเขตและการปักหลักเขตที่ดินรายนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

๒.๒.๒ กรณีตาม ๒.๒.๑ ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่ตอบให้ทราบภายในกำหนด ให้เจ้าของที่ดินรับรองว่า มิได้นำรังวัดรูกกล้าเขตที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔) ตามระเบียบ โดยเขียนข้อความด้วยหมึกสีแดงว่า เป็นที่ดินประเภทใด ผู้ดูแลรักษาไม่มาชี้แนวเขต ส่วนในช่องเจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตในใบไตสวน (น.ส. ๕) หรือในแบบพิสูจน์สอบสวน การทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก., น.ส. ๑ ค.) ให้บรรยายด้วยหมึกสีแดงว่า ข้างเคียงเป็นที่ดินประเภทใด ได้มีหนังสือแจ้งผู้ดูแลรักษาให้ประวัชชี้และตรวจสอบเขตที่ดินแล้ว แต่ไม่ดำเนินการ เจ้าของที่ดินได้รับรองเขตไว้แล้ว ให้ช่างรังวัดหรือเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ลงลายมือชื่อกำกับข้อความไว้ด้วย

๓.๘ การสอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ วางแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

๑. การออกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณีมีหนังสือแจ้งให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน ว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์อย่างใด หรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอว่าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่อย่างไร เว้นแต่การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ไม่ต้องแจ้งให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินแต่อย่างใด

๒. การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้ออกให้แก่นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินตามนัย ที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑ ด้วย

ในกรณีที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีแนวเขตติดต่อกับที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งนายอำเภอท้องที่เป็นผู้ดูแลรักษา ถ้าได้ออกไปตรวจสอบในวันที่ทำการรังวัดก็ให้ตรวจชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์นั้นด้วย

พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๒๒ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๒๒ นายอำเภอมีหน้าที่ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่นอันอยู่ในเขตอำเภอ

นายอำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีอำนาจใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นใช้ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดและปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่มีข้อพิพาทหรือคดีเกี่ยวกับที่ดินตามวรรคหนึ่ง นายอำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะร่วมกันดำเนินการหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเป็นผู้ดำเนินการ ก็ให้มีอำนาจกระทำได้ทั้งนี้กระทรวงมหาดไทยจะวางระเบียบกำหนดหลักเกณฑ์เป็นแนวปฏิบัติด้วยก็ได้

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสามให้จ่ายจากงบประมาณขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด”

ดังนั้น การแจ้งให้รับรองแนวเขตที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือที่ประชาชนใช้ร่วมกันจึงต้องแจ้งทั้งนายอำเภอและองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ ๓๔๔๑๙ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง ทหาหรือการระวางชี้แนวเขตที่ดินและคำปวยการของผู้ปกครองท้องที่ (เวียนโดย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๔๔๒๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๓๕๑๓๔ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่อง มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

๓.๙ การต่อเลขหน้าสำรวจและโฉนดที่ดิน

การต่อเลขหน้าสำรวจให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) แยกเป็นตำบลๆ ไป และให้เลขหน้าสำรวจที่ดินตั้งแต่ ๑ ไป

การต่อเลขโฉนดที่ดินให้จัดทำบัญชีต่อเลข เล่ม หน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด.๗๐) แยกเล่ม เป็นอำเภอๆ ไป ให้เลขโฉนดที่ดินตั้งแต่ ๑ ไป

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อ ตำบล อำเภอ และการประทับตรา พ. ศ. ๒๕๕๔)

๓.๑๐ การยกเลิกคำขอออกโฉนดที่ดิน

๑. กรณีผู้ขอแจ้งความประสงค์ขอยกเลิกเรื่อง ตามที่ได้ยื่นคำขอไว้ ให้ยื่นคำขอยกเลิกเรื่อง

๒. กรณีเจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกคำขอ

เรื่องที่มีการดำเนินการตามคำขอมิเหตุขัดข้อง หรือผู้ขอไม่สามารถแก้ไขปัญหาคือ ขัดข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ขอได้ ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ แล้วส่งยกเลิกคำขอได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๑๓๐๓ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๐)

คำขออออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ที่ค้างระหว่างดำเนินการ ทางฝ่ายทะเบียนเนื่องจากมีข้อขัดข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอโดยกำหนดเวลา ให้ผู้ขอมา ดำเนินการภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการ และมีได้แจ้งข้อขัดข้อง ให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่องนั้นเสีย พร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง โดยปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ส่งยกเลิกเรื่องแล้วมีแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ต้องยกเลิกด้วยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำลายตามระเบียบ

๒. การส่งหนังสือแจ้งให้ส่งแก่ผู้ขอทุกคนที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินโดยให้ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ การส่งยกเลิกคำขอ การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติ ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๓. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกคำขอแล้ว ผู้ขอยื่นคำขอให้พิจารณาใหม่ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๔. การส่งยกเลิกคำขอ การแจ้งคำสั่งและผู้ลงนามในหนังสือแจ้งผู้ขอกรณีพนักงาน เจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่อง จะต้องเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติ ราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้ลงนามแทน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ /ว ๑๗๐๘๐ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๐ การดำเนินการ และการยกเลิกคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่)

.....

บทที่ ๔

ปัญหาในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

เนื่องจากการออกโฉนดที่ดิน เป็นการดำเนินการที่มีเอกสาร กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ข้อสั่งการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก บางครั้งผู้ปฏิบัติงานขาดความชำนาญในการพิจารณา การทำงานอย่างเร่งรีบ จึงอาจเกิดข้อผิดพลาดขึ้นได้ ทั้งนี้ อาจจะเป็นข้อผิดพลาดเพียงเล็กน้อย หรือข้อผิดพลาดมาก ถึงกับเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งเมื่อพบข้อผิดพลาดแล้ว จำเป็นต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

เพื่อให้เกิดการเรียนรู้ในการผิดพลาดประเภทต่างๆ ที่ได้เกิดขึ้นมาแล้ว ซึ่งแม้ในบางประเภทอาจจะไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกโฉนดที่ดิน เช่น การจดทะเบียน หรือการออกใบแทน หรือการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ตาม แต่เพื่อให้เกิดความรู้ในเรื่องนี้ตามที่กล่าวมาแล้ว ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้เกิดการผิดพลาดซ้ำ จำต้องมีการยกเลิก เพิกถอน แก้ไข ในข้อผิดพลาดนั้นๆ ขึ้นอีก จึงย่อความรู้และรวมตัวอย่างข้อผิดพลาดในแต่ละประเภทไว้ดังนี้

การ “คลาดเคลื่อน” หมายถึง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้กระทำไปไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ตัวอย่าง ในการออกโฉนดที่ดินเช่น เป็นการออกโฉนดที่ดินทับที่ดินของผู้อื่นซึ่งจะเห็นได้ว่าตามข้อเท็จจริงแล้ว แนวเขตที่ดินที่นำทำการรังวัดมีเพียงเท่าที่ครอบครอง แต่การออกโฉนดที่ดินกลับออกโฉนดที่ดินเกินไปจากแนวเขตที่ครอบครอง ไปทับที่ดินส่วนของผู้อื่น เช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการคลาดเคลื่อน หรือออกโฉนดที่ดินทับที่ทำเลเลี้ยงสัตว์สาธารณะเป็นบางส่วนเช่นนี้ โฉนดที่ดินในส่วนของเจ้าของที่ดินครอบครองจะถือว่าถูกต้อง แต่ในส่วนที่รุก้ำเข้าไปในที่สาธารณะ ถือได้ว่าเป็นการออกโฉนดที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนไป ส่วนการคลาดเคลื่อนในด้านการจดทะเบียน เช่น จดทะเบียนใส่ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ตกหล่นไป เช่น มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ๕ คน ใส่เพียง ๔ คน ตกไป ๑ คน หรือในกรณีที่มีการจำนองกลับจดทะเบียนเป็นเรื่องขายฝากซึ่งไม่ตรงตามความเป็นจริง ผิดความประสงค์ของคู่กรณี ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนคลาดเคลื่อน

การ “ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” หมายถึง การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามของกฎหมายไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับที่กฎหมายบัญญัติไว้ ถือได้ว่าเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตัวอย่างเช่น การออกโฉนดที่ดินในที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกันซึ่งมีกฎกระทรวงห้ามไว้ว่าจะออกโฉนดที่ดินไม่ได้การออกโฉนดที่ดินในที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกันดังกล่าวจึงเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ส่วนการไม่ชอบด้วยกฎหมายในการจดทะเบียน เช่นการจดทะเบียนใส่ชื่อผู้ไม่มีสิทธิในโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ อาจเกิดขึ้นได้ เช่น กรณีที่จดทะเบียนใส่ชื่อผู้รับมรดก โดยการปลอมตัวมาอ้างเป็นทายาทโดยธรรม แสดงบัญชีเครือญาติ แสดงหลักฐานต่างๆ จนจดทะเบียนใส่ชื่อแล้วต่อมามีความ

ปรากฏว่า ทายาทที่แท้จริงมาร้องเรียน หรือมาทราบเรื่องในภายหลังจึงมาคัดค้าน สอบสวนแล้วปรากฏว่าเป็นตัวปลอมแอบมารับมรดกที่ดินแปลงนั้นไป กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะว่าผู้ผู้นั้นไม่มีสิทธิในการรับมรดก ไม่ได้เป็นทายาทไม่ว่าจะโดยธรรมหรือโดยพินัยกรรมก็ตาม

การดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนจากการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้บัญญัติไว้ดังนี้

มาตรา ๖๑ เมื่อปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ เพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทน คณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและสั่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามวรรคหนึ่ง เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนโดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามวรรคหนึ่ง พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวัน นับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ตามวรรคหนึ่ง พิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายเอกอักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

กระบวนการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น เริ่มตั้งแต่การพิจารณาข้อเท็จจริงให้ได้ความเป็นที่ยุติกว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายจริง เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย เห็นว่าจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้ว จะต้องตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นมาดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นเสียก่อน ในระหว่างนี้อาจมีการขอขยายระยะเวลาการสอบสวน ขอเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนหรือแม้แต่คณะกรรมการสอบสวนจะสอบสวนเสร็จ แต่ก็อาจไม่ครบถ้วนหรือมีประเด็นที่สงสัยซึ่งอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย มีอำนาจที่จะกำหนดประเด็นให้ทำการสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ความโดยชัดเจนเพื่อประกอบการมีคำสั่งก็ได้ ในการดำเนินการเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเพื่อให้มีคำสั่งแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว กระบวนการสิ้นสุดลงเมื่อมีคำสั่งแล้วเท่านั้น แต่ผลของการมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข เป็นเหตุเริ่มต้นให้ผู้ที่ได้รับผลกระทบสามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่ง และนำไปสู่การฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ในที่สุด

สาเหตุสำคัญของการออกโฉนดที่ดินโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๑. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ที่ไม่มสิทธิในที่ดินตามหลักฐานที่ดินเดิม เช่น
 - ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ให้แก่ ผู้ที่ไม่มสิทธิในที่ดินตามหลักฐานเดิม
 - ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เนื่องจากผู้ขอออกโฉนดที่ดินได้ขายที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ให้บุคคลอื่นไปโดยการส่งมอบการครอบครอง ผู้ซื้อจึงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าว

- ออกโฉนดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ขอออกโฉนดที่ดินได้ที่ดินมา โดยการจดทะเบียนรับโอนมรดก และศาลได้มีคำพิพากษาเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าว จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน

๒. ออกโฉนดที่ดินทับที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

- ออกโฉนดที่ดินโดยการนำทำการเดินสำรวจทับราชพัสดุ
- ออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตหวงห้ามฯ และเขตหวงห้ามตามพระบรมราชโองการ

๓. ออกโฉนดที่ดินทับที่ดินของบุคคลอื่น

- ออกโฉนดที่ดิน โดยการรังวัดรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีอาณาเขตไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียว และยังทับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ของบุคคลอื่น
- การออกโฉนดที่ดิน โดยหลักฐาน ส.ค. ๑ หรือใบจอง ทับโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ของบุคคลอื่น
- ออกโฉนดที่ดินทับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. และอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากได้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปแล้วเป็นหลักฐานในการออก น.ส. ๓ ก.
- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ได้ออกทับที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินของวัดร้าง ตามทะเบียนที่ดินศาสนสมบัติ
- ออกโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ก. ทับ น.ส. ๓ หรือ โฉนดที่ดินของบุคคลอื่น
- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานใบจอง ซึ่งใบจองออกทับพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ
- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งได้ออกทับที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. ๑ ของบุคคลอื่น
- ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดได้มีคำสั่งผ่อนผันแจ้งการครอบครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และทับที่ดินตามโฉนดที่ดินของบุคคลอื่น

- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ และได้ออกทับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ของบุคคลอื่นประกอบกับ ส.ค. ๑ ที่ใช้ในการออก น.ส. ๓ ก. เป็นหลักฐานของที่ดินแปลงอื่น
- ออกโฉนดที่ดิน โดยมีการนำหลักฐาน น.ส. ๓ ไปสวมทับที่ดินแปลงอื่นบริเวณอื่นที่มีใช้ที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓

๔. ออกโฉนดที่ดินโดยไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมาย

- เนื่องจากที่ดินมีหลักฐาน น.ส. ๓ ก. อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ ในขณะที่ออก น.ส. ๓ ก. มิได้ตั้งคณะกรรมการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (๒๕๓๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ซึ่งมีรายการจดทะเบียนประเภทให้ใน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนให้ที่ดินมรดกแก่บุคคลภายนอกโดยยังไม่ได้จดทะเบียนโอนที่ดินมรดกลงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกเสียก่อน

๕. ออกโฉนดที่ดินทับที่สาธารณประโยชน์

- ออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายโดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน และบางส่วนได้ออกทับที่สาธารณประโยชน์
- ออกโฉนดที่ดินซึ่งบางส่วนทับที่สาธารณประโยชน์ โดย กบร. จังหวัดมีมติให้แก้ไขโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่ออกทับที่สาธารณประโยชน์
- ออกโฉนดที่ดิน โดยบางส่วนได้ออกทับคลองสาธารณประโยชน์หรือทางสาธารณประโยชน์

๖. ออกโฉนดที่ดินในที่ป่าไม้

- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ จากการวิเคราะห์ ภาพถ่ายทางอากาศปรากฏว่าสภาพพื้นที่เป็นป่าธรรมชาติทั้งแปลงและไม่ปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ในที่ดินแต่ประการใด
- ออกโฉนดที่ดิน โดยไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ในที่ดินที่อยู่ในเขตป่าไม้ถาวร และสภาพพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยเกิน ๓๕ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป

- ออกโฉนดที่ดินทับที่เขาบางส่วน

๗. ออกโฉนดที่ดินในที่ดินไม่ตรงตามหลักฐานเดิม

- ออกโฉนดที่ดิน โดยได้มีการรังรวม ที่ดินนอกหลักฐานรวมเข้าไปด้วย
- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ แต่ได้นำ ส.ค. ๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออก ออกโฉนดที่ดิน โดยไม่ปรากฏว่าที่ดินมีหลักฐานเดิมอย่างไร และได้รังวัดลงไปในพื้นที่คลองสาธารณะประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน
- ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ แต่ได้นำ ส.ค. ๑ สำหรับที่ดินแปลงอื่นมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน โดยไม่ปรากฏว่าที่ดินมีหลักฐานเดิมอย่างไร โดยที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่ป่าชายเลน
- ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งเป็นหลักฐานของที่ดินแปลงอื่นที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปเต็มพื้นที่แล้ว อีกทั้งที่ดินดังกล่าวเป็นที่เกาะ
- ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ส.๓ ก. ซึ่งหลักฐานเดิมเป็นหลักฐาน ส.ค. ๑ และเป็นหลักฐาน ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงอื่น และที่ดินอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน
- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัย ส.ค.๑ ซึ่งเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินแปลงอื่น และที่ดินอยู่ในเขตห้ามล่าสัตว์ป่า

๘. รายการจดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมาย

- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ซึ่งซื้อมา แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าศาลได้มี คำพิพากษาสิ่งที่สุดว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้ปลอมลายมือชื่อผู้ขายในหนังสือมอบอำนาจและใช้เอกสารปลอมในการจดทะเบียนซื้อขาย จึงถือว่าการซื้อขายมิได้เกิดขึ้น
- มิได้บันทึกชื่อผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินรวมไว้ลงในสารบัญจดทะเบียนฉบับเจ้าของที่ดิน และได้จัดบันทึกรายการจดทะเบียนและการกันเขตรูปแผนที่ในฉบับเจ้าของที่ดินฉบับเดียว

๙. อื่นๆ

- ช่างรังวัดนำค่าพิกัดฉากของหมุดหลักเขตซึ่งไม่ถูกต้องมาคำนวณเนื้อที่
- การคำนวณเนื้อที่ข้ามหลักเขตไป ๑ หลัก โดยมีได้คำนวณเนื้อที่รอบแปลงเพื่อตรวจสอบความถูกต้อง
- ช่างรังวัดเขียนหมายเลขค่าพิกัดฉากของหลักเขตไว้ผิด ทำให้การคำนวณเนื้อที่ในโฉนดที่ดินผิดพลาด ส่วนรูปแผนที่คงเดิม
- ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่คำนวณค่าพิกัดฉากโยงยึดหลักเขตที่ผิดพลาดเป็นเหตุให้รูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินผิดพลาดไปด้วย
- เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดินโดยทำการรังวัดมุมไว้ผิดพลาดทำให้รูปแผนที่และเนื้อที่ที่คำนวณได้ในโฉนดที่ดินผิดพลาด
- การสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกทั้งสองแปลงได้ใช้แบบพิมพ์โฉนดที่ดินสลับหมายเลขกัน ส่วนรายละเอียดเกี่ยวกับเลขที่โฉนดที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน และชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินทั้งคู่ฉบับตรงกันยกเว้นรูปแผนที่หน้าโฉนดที่ดินที่แตกต่างกัน รายการจดทะเบียนตลาดเคลื่อนสลับแปลงกันด้วย
- ออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน น.ค. ๓ และมีได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ
- ออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานใบจอง ไม่ชอบด้วยกฎหมายและได้เข้าครอบครองที่ดินแล้ว การที่ผู้มีสิทธิครอบครองขอจับจองที่ดินที่ได้อุทิศถวายให้เป็นที่ธรณีสงฆ์แล้วและได้ออกโฉนดที่ดิน ในที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของวัดจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- ออกโฉนดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการจดทะเบียนขาย น.ส. ๓ ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายโดยไม่มีการส่งมอบที่ดิน อีกทั้งผู้ซื้อและผู้ขายยังครอบครองที่ดินในส่วนของตนเองอยู่

.....

บทที่ ๕

ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดิน

❖ ระเบียบคำสั่งและหนังสือเวียนที่สำคัญ

ระเบียบ

- ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกโฉนดที่ดิน กรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดแจ้งรายการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) พ.ศ. ๒๕๔๗
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) (ฉบับที่๒) พ.ศ. ๒๕๔๘
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และการประทับตรา พ. ศ. ๒๕๕๔
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔

คำสั่ง

- คำสั่ง กรมที่ดิน ที่ ๓๓๐๔/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๒
เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๖๖๑ /๒๕๕๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๔
เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม

หนังสือเวียน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๒
เรื่อง การออกโฉนดที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว.๑๑๓๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๒
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๑๐๖๖๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย โดยมีได้แจ้ง
การครอบครอง
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๑๗๖๖๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๖๒
เรื่อง โฉนดที่ดินเดิมถูกยกเลิก
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๐๔๖๘๙ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๖๓
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ตาม ส.ค.๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒๓๖ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๖๔
เรื่อง การออก น.ส.๓ หรือโฉนดที่ดินของวัดร้าง(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๓/
ว ๒๔๔๐๖ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๕)
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๓/ว ๒๐๑๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๔
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๒๕๕๐๗ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๕
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๙.๔/ว ๒๐๓๖๑ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๖
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินที่กรมแม่น้ำเจ้าพระยา
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๑๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๖๗
เรื่อง ขอความร่วมมือเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินภายในเขตพื้นที่ประทานบัตร
ท่าเหมืองแร่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๓๐๗๓๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๘
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในเขตป่าไม้

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลง
หรือเป็นบางส่วน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๗๑๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐
เรื่อง ซ้อมความเข้าใจการสอบสวนก่อนออกโฉนดที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๓๕๔๙ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓
เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๑๕๑ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๓๓
เรื่อง การประทับตราประจำต่อ
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙
ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๒๖๒๙ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๓๔
เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว
- หนังสือกรมที่ดิน ต่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๙/๓๐๑๕๗ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๕
เรื่อง องค์การบริหารส่วนจังหวัดฉะเชิงเทราขอออกโฉนดที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ต่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๘๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจาก ส.ค. ๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๙๕๐๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕
เรื่อง การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๗๒๖๔ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๖
เรื่อง การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๗๖๗๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๖
เรื่อง การเขียนเลขโฉนดที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๓๗๗๙๖ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๗
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/๑๖๑๕๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๘
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๑๕๑๑๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๙
เรื่อง การรังวัดเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”
เป็นโฉนดที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว. ๑๙๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๓๙
เรื่อง การตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๒๙๗๕ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๐
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๑๘๓๓๓ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๐
เรื่อง การแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในเขตปฏิรูปที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/๒๖๔๙๐ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๐
เรื่อง ทารือกรณีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว.๓๔๕๗๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐
เรื่อง การกรอกข้อความในโฉนดที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๓๗๐๐๔ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐
เรื่อง การลงที่หมายในระวางแผนที่ทับเลขที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๙๘๑๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๐๖๓๘๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๑
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐาน
ที่ดินเดิม
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว.๐๙๔๘๘ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๑
เรื่อง การออกหนังสือสำคัญตามประมวลกฎหมายที่ดินให้แก่ราษฎรที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑
ในเขตนิคมตนเอง
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/๑๓๙๑๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๑
เรื่อง การพิจารณาแก้ไขปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๒๕๔๗๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๓๑๗๔๓ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๑
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว. ๓๓๔๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๑
เรื่อง การมอบอำนาจการดูแลรักษา คุ้มครองป้องกันที่สาธารณะของนายอำเภอ
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๒๕๑๔ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๒
เรื่อง การตรวจราชการของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๒๐๓๔ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๗๙๓๑ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๔๒
เรื่อง การกรอกข้อความในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๘๔๔๖ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๒
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิม
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๑๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๒
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒
เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ออกในเขตป่าไม้
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๐๐๓๖๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๓
เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค.๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๑/ว ๑๕๕๕๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓
เรื่อง ปัญหาโฉนดที่ดินค้ำแจกเนื่องจากเจ้าของที่ดินตายและทายาทไม่ไปจดทะเบียนโอนมรดก
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙.๓/ว ๒๔๘๓๔ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๓
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีมีผู้คัดค้าน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๐๖๔๖๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔
เรื่อง มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๓ และวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๓
เรื่อง การแก้ไขปัญหาการจัดการพื้นที่ป่าชายเลน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๑๒๙๗๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔
เรื่อง ปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/ว ๑๗๐๘๐ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๔
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดี่ยวหรือหลายแปลง
หรือเป็นบางส่วน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๔/๓๓๙๔๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔
เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขตที่เขาหรือภูเขา
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๓๙๔๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕
เรื่อง ทหารเรือวัดไตรรัตนารามขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้ง
การครอบครอง
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๕๗๒๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๕
เรื่อง แนวทางปฏิบัติกรณีผู้ได้แจ้งคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๐
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๐๐๗ ลว. ๑๕ มกราคม ๒๕๔๖
เรื่อง การระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดินสาธารณะในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๔๓๘๘ ลว. ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖
เรื่อง กำชับเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติในการดำเนินการเกี่ยวกับหลักฐานที่ดินโดยเคร่งครัด
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๓/ว ๓๑๓๒๘ ลว. ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๖
เรื่อง ทหารเรือแนวทางปฏิบัติกรณีไฟไหม้สำนักงานที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๘๕๙๑ ลว. ๑๘ มีนาคม ๒๕๔๗
เรื่อง การฟ้องศาลตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๕๗๐๗ ลว. ๑ มิถุนายน ๒๕๔๗
เรื่อง การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๔๗๓ ลว. ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗
เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตที่ดินของรัฐ
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๙๙๖๖ ลว. ๙ กรกฎาคม ๒๕๔๗
เรื่อง การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๗๓๑๘ ลว. ๑๔ กันยายน ๒๕๔๗
เรื่อง การลงที่หมายในระวางแผนที่ที่บเลขที่ดิน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๖๓๐ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๘
เรื่อง การปฏิบัติราชการเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๑๑๘๗ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๘
เรื่อง การขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๐๕๕๒ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๘
เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๒๕๓ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๘
เรื่อง การดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๙๙๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)
พ.ศ. ๒๕๕๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) (ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออก
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว.๒๖๗๑๑ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑
เรื่อง การระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๒๑๙๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑
เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและการลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินและการตรวจสอบข้อมูล
ที่ราชพัสดุ
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๙๔๕ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒
เรื่อง คณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลน
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๒๘๗๔๙ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๒
เรื่อง การรับคำขออออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๓๔๔๒๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒
เรื่อง ทหารือการระวางชี้แนวเขตที่ดินและค่าป่วยการของผู้ปกครองท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๓๔๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒
เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับเขตป่าไม้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๓๕๑๓๔ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๒
เรื่อง มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครอง
ป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่ไม่มีกฎหมายกำหนด
ไว้เป็นอย่างอื่น

- หนังสือด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลว ๑๐ พ.ค.๒๕๕๓
เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ (แก้ไขเพิ่มเติม)
- หนังสือด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๓๔๓๘๐ ลว ๒๙ ต.ค.๒๕๕๓
เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๑๘๐๘๓ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๔
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิม
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๓๘๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๔
เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดิน

❖ ย่อระเบียบคำสั่งและหนังสือเวียนที่สำคัญ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘

เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวหรือหลายแปลงเป็นบางส่วน
กรมที่ดินขอความร่วมมือเจ้าที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งผู้ขอได้นำหลักฐานที่ดินเดิมแปลงเดียวหรือหลายแปลง ไม่ว่าจะเป็ชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดกัน มาขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นแปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วนดังนี้

๑. การขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย

๑.๑ ส.ค. ๑ แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ขออนุญาตที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน กระทำได้โดยสร้างไปไต่สวนตามจำนวนแปลงที่ขออนุญาตและหมายเหตุการออกโฉนดให้ปรากฏในหลักฐานเดิมด้วยว่าได้ออกโฉนดเป็นกี่แปลง เลขที่เท่าใด สำหรับใบจอง (น.ส. ๒) ให้ทำได้เช่นกันโดยออกโฉนดให้มีชื่อเจ้าของที่ดินตรงตามใบจอง

๑.๒ หนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวกัน มีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือหลายคน ขออนุญาตที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยออกโฉนดที่ดินแต่ละแปลงให้มีชื่อเจ้าของที่ดินตรงกับชื่อใน น.ส. ๓ ทำนองแบ่งแยกในนามเดิม กระทำได้

๑.๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน ขออนุญาตที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยแต่ละแปลงมีชื่อเจ้าของที่ดินไม่เหมือนทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันก่อนแล้วจึงดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป

๑.๔ โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แปลงเดีวมีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือหลายคน ขอกออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน ให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดีวก่อนแล้วจึงดำเนินการแบ่งแยกต่อไป

๑.๕ ส.ค. ๑ หรือ น.ส. ๒ หนังสือรับรองการทำประโยชน์หลายแปลงไม่ว่าจะเป็นชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดกันซึ่งที่ดินอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันในตำบลเดียวกันและมีชื่อเจ้าของที่ดินเหมือนกันทุกแปลง โดยแต่ละแปลงไม่มีภาระผูกพันต่างกันหรือไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนแตกต่างกันจะนำมารวมกันเพื่อขอกออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน กระทำได้

๑.๖ โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จำนวนหลายแปลง จะนำมารวมกันเพื่อขอกออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันและเข้าลักษณะเป็นการรวมโฉนดที่ดินตามคำสั่ง กรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ กระทำได้

๑.๗ การขอกออกโฉนดที่ดิน เป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐาน (ส.ค.๑) โดยปกติควรให้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินไปทั้งแปลงแล้วจึงให้ขอแบ่งแยกโฉนดที่ดินในภายหลังแต่ถ้ามีความจำเป็น ก็ควรผ่อนผันให้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนได้โดยให้ผู้ครอบครองที่ดินทุกคนร่วมกันนำชี้แนวเขตรอบทั้งแปลงก่อนแล้วจึงนำชี้แนวเขตที่ดินบางส่วนหรือเฉพาะส่วนที่จะขอกออกโฉนดที่ดิน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๐๔๖๘๙ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๒๓

๑.๘ การขอกออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐาน (น.ส. ๒) หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ห้ามมิให้กระทำ

๑.๙ การขอกออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง หรือ คลองชลประทานตัดผ่าน ต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๒

๒. การนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

๒.๑ หลักฐานที่ดิน ตาม ม.๕๘ ทวิวรรค ๒ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แปลงเดีวมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือผู้ครอบครองต่อเนื่องคนเดียวจากผู้ซึ่งมี ส.ค. ๑ จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

๒.๒ หลักฐาน ส.ค. ๑ หรือใบจอง แปลงเดีวมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน หรือ ผู้ครอบครองต่อเนื่องหลายคนจากผู้ซึ่งมี ส.ค. ๑ นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงไม่เกินจำนวนผู้มีสิทธิในที่ดินในคราวเดียวกัน กระทำได้ โดยสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่นำเดินสำรวจ

๒.๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แปลงเดีวมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

๒.๔ หลักฐานที่ดินตาม ม.๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหลายแปลงไม่ว่าจะเป็นชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดกันจะมารวมกันเพื่อเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน ไม่ได้

๒.๕ การนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่มีหลักฐาน ตาม ม. ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ห้ามมิให้กระทำ

๒.๖ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน ต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินกรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒ ล.ว. ๓ เม.ย. ๒๕๒๒

๓. การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายและการนำเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ปฏิบัติตามข้อ ๑, ๒ โดยอนุโลม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๗๑๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เรื่อง ข้อความเข้าใจการสอบสวนก่อนออกโฉนดที่ดิน

กรมที่ดินข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการสอบสวนก่อนการออกโฉนดที่ดินเพื่อมิให้เป็นการเพิ่มภาระแก่อำเภอ โดยให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. การสอบสวนผู้ ปกครองท้องที่ให้ปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๗๗๔๘/๒๔๙๗ ล.ว. ๓ เม.ย. ๙๗ (ปัจจุบันยกเลิกแล้ว ใช้หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๙/๕๐๕ ล.ว. ๒๔ ก.พ. ๔๒ แล้ว) และหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี ที่ ๙๙๖๑/๒๕๐๕ ล.ว. ๑๘ ธ.ค. ๒๕๐๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ ๑๐๐๓๗/๒๕๐๕ ล.ว. ๒๑ ธ.ค. ๐๕

๒. ให้ช่างรังวัดดำเนินการสอบสวนเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่และพยานบุคคลอื่นๆ(ถ้ามี) ที่ไปร่วมระวางชี้แนวเขตที่ดินในรังวัดเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดินโดยละเอียดและครบถ้วนด้วย ทั้งนี้เพื่อจะได้ไม่ต้องทำการสอบสวนเพิ่มเติมภายหลังอีก

๓. เมื่อผลการรังวัดออกโฉนดที่ดินได้รูปแผนที่ เนื้อที่ ระยะหรืออาณาเขตข้างเคียงแตกต่างเปลี่ยนแปลงไปจากหลักฐานเดิม ถ้าจังหวัดมีข้อสงสัยที่จะต้องสอบสวนเพิ่มเติม ให้สอบสวนและพิจารณาดำเนินการไปเองโดยไม่ต้องส่งให้อำเภอทำการตรวจสอบหรือสอบสวนเพิ่มเติมเว้นแต่กรณีจะเป็นเรื่องหรือประเด็นที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของอำเภอโดยตรง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๓๕๔๙ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เพื่อให้การปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๙ เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแบบหนังสือแจ้งและแบบประกาศเรื่องการระวางชี้

แนวเขตกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ให้แจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินตามแบบหนังสือแจ้งที่กำหนด หากเป็นกรณีต้องด้วยข้อ ๘ วรรคสองและไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ก็ให้ปฏิบัติตามข้อ ๙(๒) แห่งระเบียบดังกล่าวโดยปิดประกาศตามแบบที่กำหนด

๒. กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยการเดินสำรวจ ซึ่งไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินในวันทำการเดินสำรวจได้ หากเป็นกรณีต้องด้วยข้อ ๘ วรรคสอง ก็ให้ปฏิบัติตามข้อ ๙(๒) แห่งระเบียบดังกล่าวโดยปิดประกาศตามแบบที่กำหนด

สำหรับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐานอื่นนอกจากหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ก็ให้ใช้แบบหนังสือแจ้งฯ และหรือแบบประกาศฯ ตามที่กำหนดด้วยโดยอนุโลม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๑๙๑๕๑ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๓๓

เรื่อง การประทับตราประจำต่อ

กรมที่ดินขอความเข้าใจเกี่ยวกับการประทับตราประจำต่อโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ดังนี้

๑. ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นแบบใด ให้เจ้าหน้าที่ประทับตราประจำต่อ(ดวงตราทองเหลืองประจำวัน) ลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินที่หน้า ๒ ริมกระดาษเบื้องบนด้านซ้ายมือ โดยวางโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินซ้อนบนฉบับสำนักงานที่ดิน เหลื่อมกันประมาณนิ้วครึ่ง ประทับตราให้ชัดเจนด้วยชาदनํ้ามันสีแดง ให้ดวงตราคาบอยู่กับริมด้านซ้ายของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับละประมาณครึ่งดวง ส่วนใบแทนก็ให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ตามนัยคำสั่งกรมที่ดินที่ ๘/๒๔๖๖ ล.ว. ๑๕ ม.ค. ๒๔๖๖, หนังสือกรมที่ดินที่ มท๐๖๐๖/ว ๒๕๐๓๑ ล.ว.๓๐ ก.ค. ๑๔ และ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/๓๑๐๖๓ ล.ว. ๒๐ ก.ย. ๑๖

๒. ก่อนเพิ่มสารบัญจจดทะเบียนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เจ้าหน้าที่ประทับตราประจำต่อลงในสารบัญจจดทะเบียนแผ่นเดิมและแผ่นเพิ่มใหม่ที่ริมกระดาษเบื้องบนด้านขวามือ โดยวางกระดาษสารบัญจจดทะเบียนซ้อนกันให้ริมกระดาษด้านขวามือเหลื่อมกันประมาณครึ่งนิ้ว แล้วจึงใช้ตราประจำต่อประทับเบื้องบนด้านขวา ให้ดวงตราคาบอยู่กับริมกระดาษสารบัญจจดทะเบียนแผ่นละประมาณครึ่งนิ้ว เมื่อมีการเพิ่มสารบัญจจดทะเบียนแผ่นต่อไปให้ประทับตราประจำต่อเช่นเดียวกัน

แต่ให้เลื่อนประทับตราถัดลงมาเบื้องล่างหรือเลื่อนขึ้นไปเบื้องบนแล้วแต่กรณี ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๐ ล.ว. ๒๕ ก.ค. ๑๐

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๑๕๑๐๑ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔

เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายตาม มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาเห็นควรยกเลิกหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๘๕๐๑ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๙๙๗๒ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๗๘๙๔๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๑๕ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๒๖๑๙ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๑๖ และ ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๓๘๙๒๙ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

๑. การรับคำขอ

๑.๑ ใช้คำขอแบบ ท.ด. ๙ หรือ น.ส. ๑ โดยให้ผู้ขออ้างเหตุผลความจำเป็นในการขอลงไว้ในคำขอด้วย แล้วหมายเหตุไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายคำขอบนหัวกระดาษว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง”

๑.๒ ผู้ขอที่อ้างว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ให้นำหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินหรือพยานบุคคลผู้รู้เห็น ตลอดจนผู้ปกครองท้องที่มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนด้วย

๑.๓ ให้ลงบัญชีรับทำการ (บ.ต. ๒ หรือ ทอ. ๑๔) แล้วเขียนอักษรสีแดงในช่องหมายเหตุว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง”

๒. การสอบสวน

๒.๑ ในวันยื่นคำขอให้สอบสวนผู้ขอและพยานบุคคลตาม แบบ ท.ด. ๑๖ เพื่อให้ทราบว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับติดต่อกันมาจนถึงปัจจุบันหรือมีหลักฐานอื่นควรเชื่อได้ว่าทำติดต่อกันมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับและให้สอบสวนถึงลักษณะและสภาพการทำประโยชน์ในที่ดินรวมถึงการครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินเดิมไว้ให้ชัดเจน

๒.๒ ให้สอบสวน กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือนายกเทศมนตรี(กรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลเช่นเดียวกับการสอบสวนผู้ขอ ตามข้อ ๒.๑

๓. การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๓/ว ๓๕๔๙ ล.ว. ๑๖ ก.พ. ๒๕๓๓

๔. กรณีที่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด

๔.๑ ในกรณีจำเป็นอย่างอื่น ตามข้อ ๗(๓) แห่งระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ลงวันที่ ๔ ต.ค. ๒๕๓๒ เช่น ความจำเป็นเกี่ยวกับเศรษฐกิจทางครอบครัว เป็นต้น ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดจะเป็นผู้ใช้ดุลพินิจพิจารณาอนุมัติตามความจำเป็นแต่ละรายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินก่อนเมื่อดำเนินการรังวัดและประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้านและไม่ขัดข้องประการใดแล้วจึงดำเนินการเสนอขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีมีการโต้แย้งสิทธิกันให้ดำเนินการเรื่องพิพาทให้เสร็จก่อนที่จะเสนอขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด

๔.๒ กรณีเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๔.๑

๔.๓ กรณีมีทั้งกรณีจำเป็นอย่างอื่นตามข้อ ๔.๑ และเนื้อที่เกิน ๕๐ ไร่ตามข้อ ๔.๒ ให้ ดำเนินการขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัดไปคราวเดียวกัน

๔.๔ กรณีผู้ขอเป็นผู้ซึ่งได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตาม มาตรา ๒๗ ตริแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้สอบสวนกรณีความจำเป็นและพิจารณาดำเนินการตามนัยมาตรา ๑๐๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสียก่อน แล้วจึงเสนอขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ทำนองเดียวกับข้อ ๔.๑, ๔.๒ หรือ ๔.๓ แล้วแต่กรณี

๔.๕ นอกจากที่กล่าวไว้ในข้อ ๑ ถึง ข้อ ๔ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบที่มีอยู่แล้ว

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๒๖๒๙ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๓๔

เรื่อง การหมายเหตุใน ส.ค.๑ เมื่อได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินไปแล้ว

กรมที่ดินได้กำชับให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๑๕๐/๒๔๙๘ ล.ว. ๒๑ ๒๔๙๘ หนังสือ ที่มท ๑๑๙/๒๕๐๒ ล.ว. ๗ ม.ค. ๒๕๐๒ , ที่ มท ๐๖๐๖/๓๒๕๐๗ ล.ว. ๘ ต.ค. ๒๕๑๕ และที่ มท๐๗๑๒/ว ๓๑๖๘ ล.ว. ๑๑ ก.พ. ๒๕๒๙ เกี่ยวกับการหมายเหตุใน ส.ค. ๑ เมื่อได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้ว โดยเคร่งครัดและขอข้อมูลเพิ่มเติมดังนี้

๑. กรณีนำ ส.ค. ๑ , น.ส.๓ , น.ส. ๓ ก. หรือใบจองมาขอออกโฉนดที่ดิน ก่อนออกโฉนดที่ดินให้จังหวัดส่งสำเนาหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้อำเภอตรวจสอบก่อนว่าถูกต้องตรงกันกับฉบับของอำเภอหรือไม่ และเมื่อจังหวัดดำเนินการออกโฉนดที่ดินและแจกให้แก่เจ้าของที่ดินรับไปแล้วให้จังหวัดมีหนังสือแจ้งอำเภอกำหนดหมายเหตุการออกโฉนดที่ดินใน ส.ค. ๑ หรือ น.ส. ๓ และทะเบียนการครอบครองที่ดินให้ถูกต้องตรงกันโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแลให้อำเภอแจ้งการหมายเหตุดังกล่าวไปให้จังหวัดทราบเพื่อรวมเก็บเป็นหลักฐานไว้ในสารบบของที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแปลงนั้น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณีด้วย

๒. กรณีนำ ส.ค. ๑ มาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่หมายเหตุใน ส.ค. ๑ และจัดแจ้งรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการครอบครองที่ดิน ทางอำเภอรวมทั้งดำเนินการตามข้อ ๑ ข้างต้นเรียบร้อยแล้ว ก็ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงทะเบียนการครอบครองที่ดินไปยังกรมที่ดินตามระเบียบเพื่อจัดแจ้งแก้ไขทะเบียนการครอบครองที่ดินทาง ส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๘๗๑๑ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๓๕

เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจาก ส.ค. ๑

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๕๑๖ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๙ กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๒๔ (ปัจจุบันยกเลิกและใช้บันทึกฯ ปี พ.ศ. ๒๕๓๔ แล้ว) หรืออยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ ว่าเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วจะลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ต้องส่งเรื่องราวทั้งหมดไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนนั้น เนื่องจากเรื่องที่ส่งให้กรมที่ดินพิจารณามีข้อบกพร่อง จำนวนมาก จึงกำชับให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเรื่องราวและเอกสารการสอบสวนก่อนส่งไปกรมที่ดิน ว่าดำเนินการไปถูกต้องครบถ้วนตามนัยหนังสือดังกล่าว และหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๓๐๐๐ ล.ว. ๒๙ ก.ค. ๑๙ แล้ว และข้อมความเข้าใจในการดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

๑. การจัดส่งเอกสารไปประกอบการพิจารณาให้ตรวจสอบความถูกต้องและความชัดเจนของเอกสาร ด้วย กรณีภาพถ่ายระวางรูปถ่ายทางอากาศที่จัดส่ง ให้ถ่ายส่งไปทั้งแผ่นระวาง มิใช่เฉพาะบริเวณที่ขอออกเท่านั้น

๒. การออกโฉนดที่ดินในเขตป่า ให้จัดส่งระวางรูปถ่ายที่ลงรูปแปลงที่ดิน พร้อมต้นร่างแผนที่รายการรังวัด รายการคำนวณ ที่เป็นต้นฉบับจริงไปประกอบการพิจารณาด้วย

๓. ให้จัดส่งกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าและรูปแผนที่ท้ายกฎกระทรวงที่แสดงตำแหน่งที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินด้วย

๔. กรณีรังวัดออกโฉนดที่ดินได้รูปแผนที่ เนื้อที่ ระยะและข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไป จากเดิม ให้สอบสวนผู้ขอ ผู้ปกครองท้องที่ เจ้าของที่ดินข้างเคียงและพยานบุคคลถึงสาเหตุดังกล่าวให้ได้ ความโดยชัดเจนว่าเป็นเพราะเหตุใด ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมีหลักฐาน ส.ค. ๑ สำเนาหลักฐานดังกล่าว ส่งไปด้วย

๕. สอบสวนการทำประโยชน์ว่าขณะแจ้งการครอบครองทำประโยชน์อะไร ปัจจุบัน เป็นเช่นไร ได้มีการเปลี่ยนแปลงการทำประโยชน์มาตั้งแต่เมื่อใด ทำประโยชน์อะไร ทำประโยชน์ก่อน ประกาศเป็นเขตป่าไม้ตั้งแต่เมื่อใด

๖. ตรวจสอบการลงระวางรูปถ่ายทางอากาศด้วยว่า เมื่อลงรูปแปลงในระวางแล้ว ปรากฏลดตายตามที่ผู้ขอให้ถ้อยคำไว้หรือไม่ ในระวางปรากฏลดตายทางสาธารณประโยชน์หรือ ลำห้วยหรือไม่อย่างไร

๗. กรณีการครอบครองต่อเนื่องให้สอบสวนถึงกรณีดังกล่าวให้ได้ความจริงโดยสอบสวน เจ้าของเดิมหรือทายาทเจ้าของเดิม ว่าผู้ขอได้ที่ดินมาตั้งแต่เมื่อใด อย่างไร มีหลักฐานการได้มาหรือไม่ ประการใด

๘. กรณีมีการเปลี่ยนแปลงเขตหมู่บ้าน ตำบลฯ ให้สอบสวนผู้ปกครองท้องที่และ สังกัดหลักฐานการเปลี่ยนแปลงเขตปกครองดังกล่าวไปด้วย

๙. การรังวัดและการลงรูปแผนที่ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัด และการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๙

๑๐. การเขียนข้างเคียงและการลงชื่อรับรองแนวเขตให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ (ปัจจุบันใช้ระเบียบฯ พ.ศ.๒๕๕๔) โดยเคร่งครัด

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/๓๐๑๕๗ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๕

เรื่อง องค์การบริหารส่วนจังหวัดฉะเชิงเทราออกโฉนดที่ดิน ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา (เวียน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๓๐๑๕๘ ล.ว. ๑๑ ส.ค. ๓๕)

การที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดนำที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่คณะกรรมการจัดที่ดิน แห่งชาติมีมติให้นำมาจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ หรือมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และ รัฐมนตรีได้มอบหมายให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดนำที่ดินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ชื่อเพื่อหารายได้บำรุงท้องถิ่น ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๓๔ มาดำเนินการ สืบสวนขอออกโฉนดที่ดินนั้น ไม่สามารถกระทำได้เพราะในกรณีนี้องค์การบริหารส่วนจังหวัดมิได้เป็น บุคคลตาม ม. ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่สามารถดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินเป็นการ เฉพาะรายตาม ม.๕๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(องค์การบริหารส่วนจังหวัดครอบครองที่ดินภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จึงมิได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ (๑) (๒) และการครอบครองขององค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นการ ครอบครองโดยมีสิทธิครอบครองตามที่รัฐมนตรีมอบหมายให้ จึงมิได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ (๓) แต่เป็นบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามมาตรา ๕๙ จึงสามารถขอออกโฉนดเป็นการเฉพาะรายได้)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๓๙๕๐๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕

เรื่อง การระบุตัวอักษรกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เนื่องจากการทุจริตโดยการแก้ไขจำนวนเนื้อที่ใน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และในโฉนดที่ดิน เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันแก้ไขดังกล่าว ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุตัวอักษรจำนวนเนื้อที่ที่ดินไว้ได้ตัวเลขจำนวนที่ที่ดินทุกประเภทด้วย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๒๘๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕

เรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๐๒/ว ๕๑๖ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๙ กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๒๔ (ปัจจุบันยกเลิกและใช้บันทึกฯ ปี พ.ศ. ๒๕๓๔ แล้ว) หรืออยู่ในเขตที่สาธารณประโยชน์ว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วจะลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องส่งเรื่องรวมทั้งหมดไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนนั้น กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาทบทวนแล้วเห็นว่าเรื่องดังกล่าวได้มีกฎหมายระเบียบปฏิบัติกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการไว้ชัดเจนแล้ว เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงานและการกระจายอำนาจในการพิจารณาอนุมัติอนุญาตต่างๆมาให้จังหวัด ดังนั้น จึงให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาตที่ความเห็นชอบในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนอีกต่อไป และวางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติรวม ๗ ประการ ดังนี้

๑. ให้ส่งสำเนาทะเบียนการครอบครองที่ดินแปลงนั้นให้กรมที่ดินตรวจสอบกับหลักฐานทางส่วนกลาง

๒. ตรวจสอบ ส.ค. ๑ ที่ผู้ขออนุญาตแสดงว่าได้แจ้งการครอบครองไว้โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่เป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ การแจ้งทิศข้างเคียงสอดคล้องกับหลักฐานของเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือไม่

๓. ตรวจสอบระวางรูปถ่ายทางอากาศ เพื่อทราบตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะสภาพที่ดินและการทำประโยชน์ แนวเขตข้างเคียงธรรมชาติที่ปรากฏใน ส.ค. ๑ ตรงกับระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือไม่

๔. คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ตามบันทึกข้อตกลงฯ จะต้องมีความเห็นไม่ขัดแย้งกัน

๕. ที่ดินที่จะออกเอกสารสิทธิได้จะต้องมีการครอบครองมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและก่อนที่ทางราชการกำหนดเป็นที่หวงห้าม และให้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิโดยประมาณลงไว้ในแผนที่ที่ได้กำหนดเป็นเขตป่าไม้ดังกล่าวด้วย

๖. ให้ถ่ายสำเนาหลักฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องรวมเรื่องไว้ด้วย

๗. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามระเบียบพร้อมที่จะให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการก่อน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๗๒๖๔ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๓๖

เรื่อง การระบุตัวอักษรการกำกับตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรมที่ดินขอความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการระบุตัวอักษรจำนวนเนื้อที่ที่ดินไว้ได้ตัวเลขจำนวนเนื้อที่ที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพิ่มเติมจากตัวอย่างตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๙/ว๓๙๕๐๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๓๕ และแจ้งให้ทราบว่าแนวทางปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าวนี้ใช้เฉพาะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกภายหลังวันที่หนังสือเวียนใช้บังคับแล้วเท่านั้น

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๑๗๖๗๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๖

เรื่อง การเขียนเลขโฉนดที่ดิน

คำสั่งกรมที่ดินที่ ๗/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๕ เรื่อง การเขียน การย่อ และขยายรูปแผนที่โฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. ๔ง.) ไม่ได้กำหนดวิธีการเขียนเลขโฉนดที่ดินไว้ เพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ จะใช้เครื่องตอกเลข (Running Number Machine) แทนการเขียนก็ได้ แต่หากเป็นการเขียนก็ให้ใช้เลขไทยตามเดิม

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๔๕๗๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๐

เรื่อง การกรอกข้อความในโฉนดที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือที่ มท ๐๖๐๖/ว ๓๔๓๗๕ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๑๔ เกี่ยวกับการกรอกข้อความในโฉนดที่ดิน โดยให้เขียนลายมือบรรจงด้วยหมึกสีดำ เว้นแต่จังหวัดใดมีงานเขียนโฉนดที่ดินมากและต้องเร่งรัดแจกในเวลาที่กำหนดก็ให้พิมพ์ข้อความแทนการเขียนได้ จึงขอความเข้าใจเพิ่มเติมว่าในกรณีที่พิมพ์ข้อความแทนการเขียนนั้น จะใช้เครื่องพิมพ์ดีดหรือใช้เครื่องคอมพิวเตอร์(COMPUTER) ย่อมเป็นวิธีการพิมพ์เช่นเดียวกัน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๕๒๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

เรื่อง ให้สอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า อำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ที่สาธารณประโยชน์) ที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลมีใช้อำนาจหน้าที่ของเทศบาล และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๘๙๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๘ ซึ่งปัจจุบันถูกยกเลิกและให้ใช้คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๖๓๙/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๐

แทน เป็นคำสั่งที่กระทรวงมหาดไทยมอบหมายให้เทศบาลคูแลร์รักษาเฉพาะที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตเทศบาลเท่านั้น ดังนั้นการตรวจชี้และรับรองแนวเขต ที่สาธารณประโยชน์ทั้งในและนอกเขตเทศบาลผู้มีอำนาจหน้าที่คือนายอำเภอท้องที่ซึ่งเป็นผู้ดูแลรักษา ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ และระเบียบ กระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการ ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๕

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้อง และป้องกันมิให้เกิดความผิดพลาด ตลอดจนเป็นการอำนวยความสะดวกในการถือปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ จึงให้ยกเลิกหนังสือกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าว และให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. การออกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี มีหนังสือแจ้งให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดิน ว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือ ที่สาธารณประโยชน์อย่างใด หรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอว่า ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ อย่างไร เว้นแต่การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก. ไม่ต้องแจ้งให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยาน และตรวจสอบที่ดินแต่อย่างใด

๒. การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. ซึ่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้ออก ให้แจ้งนายอำเภอท้องที่หรือ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินตามนัยที่กล่าว แล้วในข้อ ๑ ด้วย

ในกรณีที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีแนวเขตติดต่อกับ ที่สาธารณประโยชน์ซึ่งนายอำเภอท้องที่เป็นผู้ดูแลรักษา ถ้าได้ออกไปตรวจสอบในวันทำการรังวัด ก็ให้ ตรวจชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์นั้นด้วย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๑.๔/ว ๓๕๑๓๔ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดิน อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่ง ที่ ๕๐๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เรื่องมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการ คุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่ไม่มีกฎหมายกำหนด ไว้เป็นอย่างอื่น มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกัน ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๓๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ มาตรา ๘ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ และมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ให้ยกเลิก

(๑) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๖ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๘) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๘ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๙) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๐ (พ.ศ. ๒๕๑๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๑๐) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(๑๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

หมวด ๑

ใบจอง

ข้อ ๒. แบบใบจองมี ๒ แบบ คือ แบบ น.ส. ๒ และ น.ส. ๒ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้ การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ก.

ข้อ ๓. ใบแทนใบจองให้ใช้แบบ น.ส. ๒ หรือ น.ส. ๒ ก. แล้วแต่กรณี การออกใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๒

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๔. แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ก. ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แล้ว ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ข. ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๓

ข้อ ๕. ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔

ข้อ ๖. ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตน และให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน

ท้องที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

ข้อ ๗. การขออออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) ในการยื่นคำขอตาม (๑) ถ้าผู้ขอมีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ ตราจอง หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือพยานหลักฐานอื่นที่แสดงว่าได้สิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย

ข้อ ๘. เมื่อได้รับคำขอแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ยังที่ดินตามแบบ น.ส. ๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้ ในการนี้จะมอบให้เจ้าหน้าที่ไปทำการแทนก็ได้

ข้อ ๙. ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตน และให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ในการคำนวณจำนวนเนื้อที่เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้คำนวณโดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ

ข้อ ๑๐. เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

(๒) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินซึ่งต้องห้ามมิให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๕ และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตาม (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

(๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ได้ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติ คณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ประกอบด้วยป่าไม้อำเภอ หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้วให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตคาบเกี่ยวกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

ข้อ ๑๑. เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ (๓) แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ ๑๐ (๑) ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามข้อ ๑๐ (๒)

ข้อ ๑๒. ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. แล้วแต่กรณี

การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๓

โฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๓. โฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แล้วแต่กรณีไว้ใต้ตราครุฑ

ข้อ ๑๔. ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ข้อ ๑๕. การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินโดยให้เจ้าของที่ดิน ปักหลัก หมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน

(๒) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. ๕ ท้ายกฎกระทรวงนี้

(๓) ก่อนแจกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ

หรือที่ว่าภารกิจอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๖. ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๔ และ มาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ทำยกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ ๗ (๒) ข้อ ๑๐ (๒) และ (๓) ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๗. ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าภารกิจอำเภอหรือที่ว่าภารกิจอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือ ที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา หรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๖) ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน

ในกรณีที่มิได้โฉนดที่ดินตามมาตรา (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย

ข้อ ๑๘. ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ.

การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา คนปัจจุบัน หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ ให้มีคำว่า “ใบแทน” ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าของโฉนดที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดง ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการด้วยหมึกสีแดง และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราได้รายการสุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียนให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราได้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม

ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนให้ มีคำว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว” และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๙. ในกรณีออกโฉนดที่ดินให้กับบุคคลตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ไว้แล้วให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎกระทรวงนี้กำหนดไว้โดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๗

(ลงชื่อ) เต็ม โต๊ะมีนา

(นายเต็ม โต๊ะมีนา)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๑ ตอนที่ ๑๒ ก ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๗) (สำเนา)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้คือเนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในบางท้องที่แล้ว สมควรปรับปรุง แบบหลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์รวมทั้งใบแทนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นอกจากนี้หลักเกณฑ์การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดินได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว สมควรปรับปรุงให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในพื้นที่ ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ยังไม่มีมาตรการที่รัดกุมเหมาะสม จึงสมควรให้มีการตรวจสอบรับรองจากกรมป่าไม้และกรมพัฒนาที่ดินก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วยและพร้อมกันนี้ สมควรกำหนดหลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เกาะ เพื่อป้องกันการบุกรุกของราษฎร กับเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ