



คู่มือปฏิบัติงานสำหรับเจ้าหน้าที่  
เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
ในเขตปฏิรูปที่ดิน

จัดทำโดย  
สำนักกฎหมาย  
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

## คำนำ

การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นการปรับปรุงสิทธิ การถือครองพร้อมทั้งการให้ความช่วยเหลือด้านต่าง ๆ แก่เกษตรกรสำหรับบริการสนับสนุน การดำรงชีพของเกษตรกร รวมถึง การสาธารณสุข โภค การศึกษา และสาธารณสุข โดยมุ่งเน้นในการให้กรรมสิทธิ์แก่เกษตรกร การใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์มากที่สุด พร้อมกับการจัดระบบการผลิต และจำหน่ายผลิตผลเกษตรกรรม โดยให้ความเป็นธรรมแก่เกษตรกร และลดความเหลื่อมล้ำในฐานะทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม โดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้นำที่ดินของรัฐ หรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อ มาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และตามสภาพข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินของรัฐมีราษฎรครอบครองทำประโยชน์อยู่แล้ว โดยมีราษฎรจำนวนไม่น้อยที่มีหลักฐานที่ส่วนราชการออกให้ซึ่งสามารถนำไปขอออกเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่เนื่องจากการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน มีความยุ่งยาก ซับซ้อน มีพยานเอกสาร พยานบุคคลที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก รวมทั้งมีกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน บันทึกข้อตกลง กำหนดอำนาจหน้าที่ ขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานต่าง ๆ หลายหน่วยงาน ได้แก่ กรมที่ดิน กรมป่าไม้ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมทั้งหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐตามกฎหมายเฉพาะที่กำหนดไว้ ตลอดจนความรู้ และเทคนิคที่จำเป็นต้องนำมาใช้ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ในการนี้ สำนักกฎหมาย ได้รวบรวมและจัดทำเป็นคู่มือเพื่อให้เจ้าหน้าที่ของ ส.ป.ก. สามารถเรียนรู้ได้ด้วยตนเองและหวังว่าคู่มือปฏิบัติงานฉบับนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว รวมทั้งนำไปปรับใช้กับภารกิจอื่นๆ ได้ตามสมควร

มีนาคม ๒๕๖๒

| สารบัญ                                                                  | หน้า |
|-------------------------------------------------------------------------|------|
| บทที่                                                                   |      |
| คำนำ                                                                    | ก    |
| บทที่ ๑ บททั่วไป                                                        | ๑    |
| ๑.๑ ความหมายของที่ดินและสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน              | ๑    |
| - ที่ดิน                                                                | ๑    |
| - สิทธิในที่ดิน                                                         | ๑    |
| ๑.๒ ประเภทของสิทธิในที่ดิน และการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน                 | ๑    |
| ตามประมวลกฎหมายที่ดิน                                                   |      |
| - กรรมสิทธิ์                                                            | ๑    |
| - สิทธิครอบครอง                                                         | ๓    |
| ๑.๓ รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิที่ดินประเภทต่างๆ                           | ๓    |
| ๑.๓.๑ หลักฐานแสดงสิทธิการครอบครองที่ดินของราษฎร                         | ๓    |
| แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)                                       | ๓    |
| แบบบัญชีแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๒)                                  | ๖    |
| แบบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค. ๓)                           | ๖    |
| เอกสารที่ทางราชการออกให้                                                | ๖    |
| - แบบแสดงรายการเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๕)                     | ๗    |
| - หนังสือแสดงสิทธิการทำกินในที่ดินเขตนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น.๕)               | ๗    |
| - หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตนิคมสร้างตนเอง (น.ค.๓)             | ๗    |
| - สิทธิทำกิน (ส.ท.ก.)                                                   | ๗    |
| - หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑) | ๗    |
| ๑.๓.๒ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน                                          | ๗    |
| ใบจอง (น.ส. ๒)                                                          | ๗    |
| หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส. ๓ ก)                           | ๘    |
| ใบไต่สวน (น.ส. ๕)                                                       | ๘    |
| ๑.๓.๓ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน                                     | ๙    |
| โฉนดที่ดิน                                                              | ๙    |
| บทที่ ๒ การออกหนังสือแสดงสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน                     | ๑๐   |
| ๒.๑ ที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้                       | ๑๐   |
| รูปแบบการออกเอกสารสิทธิ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน                           | ๑๑   |

|                                                                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ๒.๒ การออกโดยวิธีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ                                                                                                                             | ๑๑ |
| ๒.๒.๑ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่มีการรังวัดปักหลักเขต<br>(ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)                                                                                    | ๑๑ |
| ๒.๒.๒ การเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน                                                                                                                                                     | ๑๑ |
| ๒.๓ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย<br>โดยมีหลักฐานการครอบครอง ตามมาตรา ๕๙                                                                                             | ๑๒ |
| ๒.๔ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย<br>โดยไม่มีหลักฐานการครอบครอง ตามมาตรา ๕๙ ทวิ                                                                                      | ๑๓ |
| ๒.๕ การออกโดยวิธีการย้ายรูปแปลงของ น.ส. ๓ เป็นโฉนดที่ดิน                                                                                                                                      | ๑๔ |
| <b>บทที่ ๓ การออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน</b>                                                                                                                                     | ๑๕ |
| ๓.๑ ส.ป.ก.ร้องขอให้ออกโฉนดที่ดิน                                                                                                                                                              | ๑๕ |
| ๓.๒ วัดขอออกโฉนดที่ดิน                                                                                                                                                                        | ๑๙ |
| ๓.๓ ราษฎรขอออกโฉนดที่ดิน                                                                                                                                                                      | ๒๑ |
| ๓.๓.๑ การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีเดินสำรวจ                                                                                                                                                        | ๒๒ |
| ๓.๓.๒ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย                                                                                                                                                                | ๒๖ |
| - แนวทางปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดิน<br>กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม<br>เรื่องวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิ<br>ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘        | ๓๔ |
| - ตัวอย่างการตรวจพิสูจน์การออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน                                                                                                               | ๔๖ |
| - ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘<br>กรณีออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ                                                                 | ๕๐ |
| - ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘<br>กรณีออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ                                                                 | ๕๑ |
| - ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘<br>กรณีผลการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ<br>ตาม ๕๙ และ ๕๙ ทวิ ทับซ้อนกับเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. | ๕๒ |
| - ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘<br>กรณีคำขออยู่ระหว่างดำเนินการ                                                                                          | ๕๓ |
| - ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘<br>กรณีคำขออยู่ระหว่างดำเนินการและ ส.ป.ก.จังหวัด คัดค้าน                                                                 | ๕๔ |
| <b>บทที่ ๔ คำพิพากษา คำวินิจฉัย ความเห็น หนังสือตอบข้อหารือ ที่เกี่ยวข้อง</b>                                                                                                                 | ๕๕ |
| <b>ภาคผนวก</b>                                                                                                                                                                                | ๕๙ |

## บทที่ ๑

### บททั่วไป

#### ๑.๑ ความหมายของที่ดินและสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วยและที่ชายทะเลด้วย<sup>๑</sup>

ที่ดิน ตามความหมายในประมวลกฎหมายที่ดิน มีความหมายกว้างกว่าที่ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นทางกฎหมายไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๑๔๑/๒๕๓๗ มีสาระสำคัญว่า มาตรา ๑ ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า ที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย ซึ่งคำว่าให้หมายความรวมถึง นั้น หมายความว่า รวมถึงพื้นผิวโลกอันเป็นที่ดิน พื้นที่ดินซึ่งอยู่ใต้น้ำก็ได้ พื้นผิวโลกอันเป็นที่ดินใต้ทะเลที่ประเทศไทยมีอำนาจอธิปไตยจึงเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแต่ไม่ได้หมายความว่าออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้เสมอไป

สิทธิในที่ดิน หมายถึง กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย ซึ่งหมายถึงสถานะเดียวกันคือความเป็นเจ้าของเท่านั้น ไม่รวมสิทธิอื่นๆ เช่น ผู้เช่า สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม เนื่องจากการพิจารณาในฐานะผู้ที่จะเป็นผู้ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

#### ๑.๒ ประเภทของสิทธิในที่ดิน และการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒.๑ กรรมสิทธิ์ เป็นสิทธิทั้งปวงภายในบังคับแห่งกฎหมายที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย และจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตาม และเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตน จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ บุคคลอาจเป็นเจ้าของที่ดินได้โดยการมีกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ รัฐจะออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ให้อย่างหนึ่ง ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินหมายถึงโฉนดที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ๔ ประเภท ได้แก่

(๑) โฉนดที่ดิน ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) โฉนดแผนที่ ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๐ และออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนด ร.ศ. ๑๒๗ โฉนดแผนที่ที่มีแผนที่จำลองลงไว้ในโฉนดแล้ว ที่เรียกว่าโฉนดแผนที่ก็เพื่อให้แตกต่างจากโฉนดอย่างเก่าซึ่งไม่มีแผนที่หลังโฉนด เช่น โฉนดป่า โฉนดสวน และตราแดง เป็นต้น

(๓) โฉนดตราจอง ออกตามพระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ ซึ่งต่อมาเปลี่ยนนามเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. ๑๒๔ มีออกอยู่ในท้องที่ ๕ จังหวัด คือ พิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ สุโขทัย และบางส่วนของจังหวัดนครสวรรค์

---

<sup>๑</sup> มาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖)

พ.ศ. ๒๔๗๙

### การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เช่น ได้มาโดยได้โฉนดแผนที่โฉนดตราจอง, หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว, สำหรับการได้มาซึ่งที่ดินที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๒ ที่ดินประเภทนี้เป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์แต่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์และไม่ถือว่าเป็นที่ดินมือเปล่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๗๐/๒๕๐๐ ที่พิพากษาซึ่งเจ้าของได้ครอบครองทำที่ดินให้เป็นที่ดินที่สวนมาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๔ และพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ แล้วแม้ที่ดินพิพาทจะเป็นที่ดินมือเปล่า ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ก็ต้องนำกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๒ มาใช้บังคับคดี โดยถืออายุความสละที่ดิน ๙ ปี ๑๐ ปี หาใช่อายุความ ๑ ปี ไม่

๒. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มาโดยขออออกโฉนดที่ดินตั้งตำบล และได้มาโดยขออออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘ และ ๕๙)

๓. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยนิติกรรม เช่น โดยการซื้อขายแลกเปลี่ยน ให้ จำนอง ขายฝาก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นนิติกรรมดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะ

๔. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยผลของกฎหมาย เช่น

๔.๑ ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากที่งอกริมตลิ่ง ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกนั้นเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น โดยหลักของที่งอกริมตลิ่งจะต้องเกิดขึ้นโดยธรรมชาติและติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน แต่เจ้าของที่ดินจะมีกรรมสิทธิ์ในที่งอกได้ต้องเป็นที่ที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงใดเป็นที่มือเปล่าเกิดที่งอกออกมาเจ้าของที่แปลงนั้นก็มีแต่สิทธิครอบครองที่งอกเท่านั้น ดังนั้น หากเป็นที่งอกออกมาจากที่ดินมีโฉนด เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่งอก ผู้อื่นจะแย่งการครอบครองที่ดินส่วนนี้ต้องครอบครองปรปักษ์เกินกว่า ๑๐ ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ หากเป็นที่งอกออกมาจากที่ดินมือเปล่า (ส.ค.๑., นส.๓) เจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง หากผู้อื่นแย่งการครอบครองและเจ้าของไม่ฟ้องร้องเรียกคืนภายใน ๑ ปี เจ้าของ ย่อมไม่อาจฟ้องเรียกคืนในที่งอกนั้นได้

๔.๒ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์” ที่ดินที่จะครอบครองปรปักษ์ได้ จะต้องเป็นที่ดินของผู้อื่นที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน, โฉนดแผนที่, โฉนดตราจองตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ที่บ้าน ที่สวนตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ(บทที่๔๒) สำหรับที่ดินมือเปล่า (ส.ค.๑, น.ส.๓) ไม่อาจครอบครองปรปักษ์ได้ เช่น ก.ครอบครองที่ดินมือเปล่าอย่างเจ้าของมา ๑๐ ปี ก.ก็ยังมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น การได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองปรปักษ์จะต้องร้องขอให้ศาลสั่งว่า ได้มาโดยครอบครองปรปักษ์แล้วนำคำสั่งศาลไปขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินประเภทได้มาโดยการครอบครอง หากเจ้าของได้มาโดยการครอบครองบางส่วนก็ไปขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนหรือได้รับแบ่งมาโดยการครอบครอง

๔.๓ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางมรดก การจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมรดก ที่ดินมรดกนั้น ต้องเป็นที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน ถ้าที่ดินมรดกเป็นที่มีอยู่เปล่าเช่นที่ น.ส.๓, ส.ค.๑ มีเพียงสิทธิครอบครอง การได้ทรัพย์สินมาโดยทางมรดกนี้จะต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินเสียก่อนจึงจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เช่น นาย ก. ทำพินัยกรรมยกที่ดินมีโฉนดให้นาย ข. เมื่อนาย ก. ตาย นาย ข. ก็ได้รับมรดกทันทีโดยผลของกฎหมายโดยไม่ต้องจดทะเบียนเนื่องจากพินัยกรรม มีผลเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย หรือหากไม่มีพินัยกรรม เมื่อเจ้าของมรดกถึงแก่ความตาย มรดกก็ตกไปยังทายาทโดยธรรมทันที แต่ต่อมาหากนาย ข. ต้องการขายที่ดินมรดกให้นาย ค. นาย ข. จะทำไม่ได้เพราะชื่อในโฉนดที่ดินยังเป็นชื่อนาย ก. เจ้าของเดิมอยู่ นาย ข. จะต้องจดทะเบียน การได้มาประเภทมรดก ลงชื่อนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เสียก่อน จึงจะนำที่ดินไปจดทะเบียนขายให้นาย ค. ต่อไปได้เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ บัญญัติว่า “ถ้าผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้” ซึ่งการได้มาทางมรดกก็เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเช่นกัน

**๑.๒.๒ สิทธิครอบครอง** เป็นสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินและเป็นสิทธิที่ยิ่งใหญ่รองจากกรรมสิทธิ์ เจ้าของสิทธิครอบครองมีอำนาจใช้สอยทรัพย์สิน ให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง เรียกเอาคืนซึ่งการครอบครองได้ดอกผล และโอนสิทธิครอบครองได้ คล้ายคลึงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งเป็นสิทธิที่ใช้นับต่อบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่ผู้อื่นนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเท่านั้น

การได้สิทธิครอบครองนั้นจะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ๒ ประการ คือ มีการยึดถือทรัพย์สิน และเจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตน

**การยึดถือทรัพย์สิน** มีความหมายเพียงว่า การได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน และการยึดถือนี้ไม่จำเป็นจะต้องยึดถือหรือครอบครองนั้นได้ด้วยตนเอง ผู้อื่นยึดถือหรือครอบครองแทนก็เป็นการยึดถือได้ตามมาตรา ๑๓๖๘ ซึ่งบัญญัติว่า “บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้”

**เจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตน** หมายความว่า มีเจตนาที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของตนเอง แต่ไม่จำเป็นที่จะต้องเจตนาจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และเจ้าของที่ถูกแย่งการครอบครอง ย่อมมีสิทธิที่จะได้คืนซึ่งการครอบครอง ซึ่งการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนนั้นจะต้องฟ้องภายใน ๑ ปี (๑ ปี มีอายุความการได้สิทธิ แต่เป็นระยะเวลาการใช้สิทธิฟ้องคดี) นับแต่เวลาที่ถูกระงับการครอบครอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๕ หากมิได้ฟ้องเรียกคืนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวย่อมเป็นอันหมดสิทธิฟ้อง

## ๑.๓ รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิที่ดินประเภทต่างๆ

### ๑.๓.๑ หลักฐานแสดงสิทธิการครอบครองที่ดินของราษฎร

**แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)** เป็นแบบที่ทางราชการกำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์มาแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล

กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใช้บังคับ ตามมาตรา ๕ วรรคแรกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา เรื่องการแจ้งการครอบครองที่ดิน ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ โดยให้มีการแจ้งการครอบครองที่ดินได้ถึงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๔๙๘ การแจ้ง ส.ค.๑ จึงเป็นการแจ้งของราษฎรเพื่อเป็นหลักฐานว่าตนครอบครองที่ดินแปลงใด ส.ค.๑ จึงไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน เพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้ ดังนั้น ตามกฎหมาย ที่ดินที่มี ส.ค.๑ จึงทำการโอนกันได้เพียงแต่แสดงเจตนาสละการครอบครองและไม่ยึดถือพร้อมส่งมอบให้ผู้รับโอนไปเท่านั้น ก็ถือว่าเป็นการโอนกันโดยชอบแล้ว

ผู้มีสิทธิแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คือ

๑. ต้องเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ
  ๒. ที่ดินที่ครอบครองและทำประโยชน์นั้นต้องเป็นที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ที่ดินมือเปล่า)
  ๓. ให้แจ้งการครอบครองที่ดิน ต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ - ๒๙ พฤษภาคม ๒๔๙๗)
  ๔. เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย
- ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๕ ให้มีการผ่อนผันการรับแจ้งการครอบครองที่ดินได้ในบางกรณีคือ

๑. ที่ดินที่มีผู้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือนำเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดิน ทั้งตำบลไว้แล้ว ก่อนวันประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. ที่ดินเฉพาะในเขตเทศบาลและสุขาภิบาล สำหรับที่ดินนอกเขตให้รอเรื่องไว้ก่อนจนกว่าคณะกรรมการสำรวจจำแนกที่ดินจะได้พิจารณาแนวเขตป่าไม้ออกจากที่ดินประเภทอื่น ๆ แน่นนอนแล้ว
๓. ที่ดินและในเขตที่ถูกราชการเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินเฉพาะในเขตที่จะรับโอนเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการเท่านั้น ส่วนที่ดินนอกเขตเวนคืนรับโอน แม้เจ้าของจะอ้างว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันก็ตาม ไม่ควรผ่อนผันการแจ้งการครอบครองให้
๔. ที่ดินในเขตท้องที่พระนคร ธนบุรี ปทุมธานี นนทบุรี พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง สิงห์บุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และสมุทรสงคราม

ต่อมาเมื่อวันที่ ๓ เมษายน พ.ศ. ๒๕๑๓ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเรื่องผ่อนผันแจ้งการครอบครองตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๐/ว๐๑๔๔ ลงวันที่ ๓ เมษายน พ.ศ. ๒๕๑๓ มีการผ่อนผันการรับแจ้งการครอบครองที่ดินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. ที่ดินที่มีผู้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดินโดยมีหลักฐานแน่นอนชัดเจน เช่น ที่ดินที่มีผู้ยื่นคำร้องขอรังวัดรับโฉนดที่ดินหรือนำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินทั้งตำบลหรือที่ดินที่มีหลักฐาน ฟังได้ว่าได้มีการครอบครองตลอดมาก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. เหตุที่ไม่แจ้งการครอบครองภายในกำหนด ต้องมีเหตุที่สมควร โดยไม่มีเจตนาหรือจงใจฝ่าฝืน

๓. ต้องเป็นที่ดินที่ไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติหรือในเขตพื้นที่ที่จะสงวนไว้เป็นป่าไม้อาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๐๔ หรือที่สาธารณประโยชน์หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่มีโครงการสงวนคุ้มครองเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการหรือในบริเวณที่มีโครงการจัดที่ดินผืนใหญ่ ซึ่งในหลักการกรมที่ดินจะพิจารณาจัดแบ่งที่ดินให้อยู่ส่วนหนึ่งแล้ว

๔. ภายใต้บังคับข้อ ๑ และข้อ ๒ สำหรับที่ดินที่ขอผ่อนผันอยู่ในเขตจังหวัดที่คณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินได้พิจารณาแยกเขตป่าไม้ออกจากที่ดินประเภทอื่น ๆ แนนอนแล้ว ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาส่งผ่อนผันไปได้ตามอำนาจหน้าที่ ถ้าจำนวนเนื้อที่ดินที่จะขอผ่อนผันเกิน ๕๐ ไร่ ก็ให้ขออนุมัติกรมที่ดินก่อนสั่งการ

ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ยกเลิกความในวรรค ๒ ของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีผลว่านับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับแล้วก็จะไม่มีการผ่อนผันการแจ้งการครอบครองที่ดินอีกต่อไป หรือจะไม่มีกรออก ส.ค.๑ ให้กับเจ้าของที่ดินอีกต่อไป แต่ต่อมารัฐมีความจำเป็นต้องหาทางช่วยเหลือผู้สุจริตที่ยังตกค้างแจ้งการครอบครองอยู่เป็นจำนวนมาก เพื่อเปิดโอกาสให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินที่ได้ครอบครองอยู่โดยชอบ จึงได้มีทบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา ๒๗ ตรี และมาตรา ๕๙ ทวิ ออกมาเพื่อช่วยเหลือผู้ตกค้างแจ้งการครอบครองซึ่งผู้มีหลักฐาน ส.ค.๑ สามารถนำไปขออออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ๒ กรณี คือ

กรณีที่ ๑ นำมาเป็นหลักฐานในการขออออกโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ กรณีนี้ทางราชการจะเป็นผู้ออกให้เป็นท้องที่ไป โดยจะมีการประกาศให้ทราบก่อนล่วงหน้า

กรณีที่ ๒ นำมาเป็นหลักฐานในการขออออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ก หรือ น.ส.๓ข) เฉพาะราย คือ กรณีที่เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ตั้งอยู่เฉพาะการออกโฉนดที่ดินนี้ จะออกได้ในพื้นที่ที่ได้สร้างระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดที่ดินไว้แล้วเท่านั้น

บริเวณที่ดินที่จะทำการออกโฉนดที่ดินนั้น บริเวณดังกล่าวต้องมีการสร้าง “ระวางแผนที่” เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว ตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๔ ซึ่งการขอสร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่จะเป็นผู้ขอสร้างระวางแผนที่ แต่หากบริเวณใดที่ยังไม่มีระวางแผนที่ หรืออยู่ระหว่างการขอสร้างระวางแผนที่ และหากผู้มี ส.ค.๑ ไม่ประสงค์จะรอกการขอสร้างระวางดังกล่าว ก็สามารถยื่นคำขออออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐาน ส.ค.๑ ดังกล่าวและนำมาขออออกโฉนดที่ดินในภายหลังเมื่อมีระวางแผนที่พร้อมแล้ว ส่วนการจะออกเป็น น.ส.๓ก (ครุฑเขียว) หรือ น.ส.๓ (ครุฑดำ) นั้น ขึ้นอยู่กับบริเวณนั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือไม่ หากมีก็สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.๓ก) (ครุฑเขียว) ให้กับผู้มี ส.ค.๑ ได้ แต่หากไม่ต้องออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) (ครุฑดำ) ให้

ทั้งนี้ กรมที่ดิน ได้ประกาศยกเลิก ส.ค. ๑ โดยอาศัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ประกาศราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์

พ.ศ. ๒๕๕๑) ซึ่งกำหนดให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และยังมีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐาน ส.ค.๑ มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปี นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (วันสุดท้ายที่จะนำหลักฐาน ส.ค.๑ มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คือวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) และเมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว หากมีผู้นำหลักฐาน ส.ค.๑ มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่ จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับในการพิจารณาตีของศาลให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางรูปแผนที่ รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเข้าใจความเห็นต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าว ให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากศาล เว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

**แบบบัญชีแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๒)** เป็นบัญชีรับแจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่เป็นหลักฐานวาบุคคลนั้นยังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน

**มาตรา ๒๗ ตรี** แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญชีตัว

“เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีใ้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรอคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดตอมจนถึงวันทำการสำรวจจริงวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแต่ใดมานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนดให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

**แบบใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค.๓)** เป็นแบบใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเจ้าพนักงานผู้รับแจ้งออกให้แก่ราษฎรที่มาแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน มิได้เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

**เอกสารที่ทางราชการออกให้** เป็นเพียงหลักฐานแสดงสิทธิการครอบครองที่ดินเท่านั้น ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มี ๕ ประเภท ดังนี้

**๑. แบบแสดงรายการเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๕)** ไม่ใช่เอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ทำได้เพียงการส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่กันเท่านั้น ไม่สามารถไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้ บุคคลที่มีชื่อใน ภ.บ.ท.๕ อาจจะไม่ใช่เจ้าของที่ดินและที่ดินอาจจะเป็นที่หวงห้ามที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายที่ดินที่มีเพียง ภ.บ.ท.๕ จึงเป็นการเสี่ยงภัยของผู้ซื้อ หากจะซื้อที่ดินที่มีหลักฐาน ภ.บ.ท.๕ ให้ยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อพิสูจน์สิทธิก่อนว่าสามารถออกเอกสารสิทธิได้หรือไม่

**๒. หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินเขตนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น.๕)** เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งออกให้ในนิคมสหกรณ์ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

**๓. หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตนิคมสร้างตนเอง (น.ค.๓)** เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออกให้ในนิคมสร้างตนเอง ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

**๔. หนังสือแสดงสิทธิทำกิน (สทก.)** เป็นการให้สิทธิทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติเพื่อช่วยเหลือราษฎรที่มีความจำเป็นในการครองชีพ สามารถเข้าทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติได้โดยไม่ต้องรื้อถอน และโดยมีที่อยู่เป็นหลักแหล่ง ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๘ มาตรา ๑๖ ทวิ และมาตรา ๑๖ ตริ

**๕. หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑)** ไม่ใช่เอกสารสิทธิ แต่เป็นเพียงสิทธิการอนุญาตอันเกิดจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยความหมายของการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งหมายความว่า การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิ และการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมตลอดถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยรัฐนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนเจ้าของที่ดินซึ่งมิได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง หรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ มาจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของตนเองหรือเกษตรกร ที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพ และสถาบันเกษตรกรได้เข้าซื้อ เช่า หรือเข้าทำประโยชน์โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรม การปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ มาตรา ๓๙ ได้วางหลักการไว้ว่า ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม ประกอบกับระเบียบต่างๆ ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ได้วางหลักเกณฑ์ให้ผู้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. สามารถโอนสิทธิ กรณีเป็นสิทธิตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าซื้อ หรือการเข้าทำประโยชน์ ให้แก่ สามีหรือภรรยา บุตรหรือเครือญาติได้ หากเกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. นำที่ดินนั้นไปขายให้ผู้อื่น กรณีนี้ ถือว่าปฏิบัติผิดระเบียบ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับทราบต้องดำเนินการเพิกถอนสิทธิดังกล่าว

### ๑.๓.๒ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

**ใบจอง (น.ส. ๒)** คือหนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งใบจองนี้จะออกให้แก่ราษฎรที่ทางราชการได้จัดที่ดินให้ทำกินตามประมวล

กฎหมายที่ดิน โดยทางราชการจะมีประกาศเปิดโอกาสให้จับจองเป็นคราว ๆ ในแต่ละท้องที่และผู้ต้องการจับจองควรคอยฟังข่าวของทางราชการ

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๖ เดือนและต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจองและจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ ๗๕ ของที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข) หรือโอนที่ดินได้แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินนั้นจะต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

#### หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. และ น.ส.๓ ข)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายถึง หนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้จะต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ได้ตามกฎหมาย คือ จะต้องไม่ใช่ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง ที่เขา ที่ภูเขา ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

แบบของหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ คือ

น.ส. ๓ (ครุฑดำ) เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินทั่ว ๆ ไป ปกติก็ออกเป็นการเฉพาะราย ไม่มีระวางที่โยงยึด มีรูปแผนที่ แต่เป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินแน่นอน หรือออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก)

น.ส. ๓ ก. (ครุฑเขียว) เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ กล่าวคือ ถ้อยคำระวางรูปถ่ายทางอากาศเป็นหลักในการออก ส่วนใหญ่แล้วจะออกโดยการเดินสำรวจทั้งตำบล มีการออกเฉพาะรายบ้าง เนื่องมาจากการออกตกค้างจากการเดินสำรวจหรือเปลี่ยนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบชนิดอื่นมาเป็นแบบ น.ส.๓ ก (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก)

น.ส. ๓ ข. เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ และรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้ว (เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก)

**ใบไต่สวน (น.ส. ๕)** คือ หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน เป็นหนังสือแสดงให้ทราบว่าได้มีการสอบสวนสิทธิในที่ดินแล้ว ในใบไต่สวนจะมีรายการเกี่ยวกับที่ตั้งตำแหน่งที่ดินและรายละเอียดเกี่ยวกับเขตที่ดิน เช่น มีเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด ชื่อเจ้าของที่ดิน ที่อยู่ อาณาเขต เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ติดต่อกัน ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ แต่สามารถจดทะเบียนโอนให้กันได้

ถ้าที่ดินมีใบไต่สวนและมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แสดงว่าที่ดินนั้นนายอำเภอได้รับรองการทำประโยชน์แล้ว เมื่อจดทะเบียนโอนจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อน แล้วจึงมาจดทะเบียนด้านหลังใบไต่สวน แต่ถ้ามีใบไต่สวนและมีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หรือไม่มีหลักฐานที่ดินใด ๆ และเป็นที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์ จะจดทะเบียนโอนกันไม่ได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโอนมรดก

### ๑.๓.๓ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

**โฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๔** คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินฉบับที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ซึ่งออกให้ตามกฎหมายฉบับเดิม แต่ก็ถือว่ามามีกรรมสิทธิ์เช่นกัน ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์เช่น มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมี ๖ แบบ คือ

**น.ส.๔ก.** เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ซึ่งต่อมา กฎกระทรวงฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐)

**น.ส.๔ข.** เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ซึ่งต่อมา กฎกระทรวงฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐)

**น.ส.๔ค.** เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๔๙๗) ซึ่งต่อมา กฎกระทรวงฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐)

**น.ส.๔** เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ.๒๕๑๐) ซึ่งต่อมา กฎกระทรวงฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙)

**น.ส.๔ง.** เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ.๒๕๑๔) ซึ่งต่อมา กฎกระทรวงฉบับนี้ได้ถูกยกเลิก โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙)

**น.ส.๔จ.** เป็นโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ.๒๕๒๙) ซึ่งต่อมา กฎกระทรวงฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) แต่กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ ก็ยังคงให้ออกโฉนดที่ดินแบบ น.ส. ๔ จ. เช่นเดิม

## บทที่ ๒

### การออกหนังสือแสดงสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน

#### ๒.๑ ที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

ตามความในข้อ ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดว่า ที่ดินที่จะขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ต้องเป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๔ กล่าวคือ

จะต้องเป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย

ไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบที่ชายตลิ่ง ที่เลี้ยงสัตว์ สาธารณประโยชน์

ไม่เป็นที่ดินซึ่งได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินพุทธศักราช ๒๔๗๘

ไม่เป็นที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติสงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน

ไม่เป็นที่ดินของรัฐที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติสงวนหรือหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ไม่เป็นที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๒๐(๓) และ ๔ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๖ หรือกฎหมายอื่น

ไม่เป็นที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

#### ที่ดินที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้จะต้องอยู่ในเงื่อนไข ดังนี้

ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศหวงห้ามตาม มาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่เกาะ จะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑ ) ใบจอง, ใบเหี้ยบย่ำ, น.ค. ๓, ก.ส.น. ๕ หรือเป็นที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือเป็นที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และ ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดย คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้อาวุจะ จะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑ ) หรือได้ออกใบจอง, ใบเหี้ยบย่ำ, ตราจอง ไว้ก่อนการสงวนหรือ หวงห้ามที่ดินพื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓๕ ขึ้นไปตามที่กำหนดไว้

ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีสิทธิครอบครองมาก่อนการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (ก่อน ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) หรือมีหลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑)

### รูปแบบการออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๒ การออกโดยวิธีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ และ ๕๕ ทวิ ดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

#### ๒.๒.๑ การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่มีการรังวัดปักหลักเขต (ตามมาตรา ๕๕ และ ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

การออกโฉนดที่ดินวิธีนี้ เป็นการออกโฉนดที่ดินที่กรมที่ดินส่งเจ้าหน้าที่จากกองหนังสือสำคัญกรมที่ดิน ไปทำการเดินสำรวจเป็นหมู่บ้านหรือตำบล โดยประชาชนไม่ต้องมายื่นคำขอ โดยเจ้าของที่ดินหรือตัวแทนจะต้องนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดและปักหลักเขตเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนสิทธิที่ดิน พร้อมทั้งให้ลงชื่อในเอกสารการสอบสวน และลงชื่อรับรองเขตที่ดินข้างเคียง (กรณีที่ดินข้างเคียงออกโฉนดที่ดินในคราวเดียวกัน) การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่มีการรังวัดปักหลักเขต มี ๒ ประเภท คือ

๑. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยการสร้างระวางแผนที่ หรือเรียกว่า "การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินภาคพื้นดิน" จะดำเนินการในพื้นที่หมู่บ้าน หรือพื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุม เช่น ที่สวน ที่ไร่ ซึ่งไม่มีรายละเอียดในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

๒. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เป็นการออกโฉนดที่ดินที่คล้ายกับข้อ ๑ แต่ไม่ได้สร้างระวางแผนที่ โดยเจ้าหน้าที่จะนำระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศไปทำการหมายหลักเขตและตำแหน่งที่ดินไว้ในระวางแผนที่ซึ่งจะดำเนินการในพื้นที่โล่ง เช่น ที่นา

#### ๒.๒.๒ การเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน

เป็นการออกโฉนดที่ดินที่ไม่ต้องมีการรังวัดปักหลักเขต โดยจะดำเนินการเฉพาะที่ดินที่เป็นที่นา และมีหลักฐาน น.ส. ๓ ก. เท่านั้นการออกโฉนดที่ดินวิธีนี้ เจ้าของที่ดินไม่ต้องมานำเดินสำรวจ พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. ให้เป็นโฉนดที่ดินตามหลักวิชาแผนที่ โดยทำการออกโฉนดที่ดินตามชื่อที่ปรากฏใน น.ส. ๓ ก. เมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว เจ้าหน้าที่จะประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน ซึ่งมีผลให้ น.ส. ๓ ก. ถูกยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดิน ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน/ทายาทต้องมารับโฉนดที่ดิน

#### ขั้นตอนการดำเนินการ

การเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดิน จะต้องอยู่ในพื้นที่ที่มีการประกาศกำหนดเป็นเขตเดินสำรวจและไม่เป็นที่ดินที่ถูกจำแนกให้เป็นเขตป่าถาวร ที่ดินสาธารณประโยชน์หรือที่ดินสงวนหวงห้ามใดๆ ตามกำหนดไว้ในกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ข้อ ๘ โดยสรุปขั้นตอนการเดินสำรวจฯ ได้ดังนี้

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดจังหวัดที่จะทำการเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดิน โดยต้องระบุด้วยว่าจะทำการเดินสำรวจจังหวัดใดในปีใด ประกาศดังกล่าวต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาและไม่เป็นพื้นที่ที่ทางราชการจำแนกไว้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

๒. เมื่อมีประกาศรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดต้องประกาศกำหนดท้องและวันเริ่มต้นของการสำรวจรังวัดก่อนวันเริ่มต้นเดินสำรวจไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน โดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการหมู่บ้านแห่งท้องที่นั้น เพื่อให้ประชาชนได้รับทราบโดยทั่วกัน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่จะนัดหมายวันเวลากับบุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง เพื่อให้ไปนำเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ที่ดิน การนัดหมายอาจทำด้วยวาจาหรือทำเป็นหนังสือก็ได้

๔. บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง ต้องนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายทำการสำรวจรังวัด หรือทำการพิสูจน์การทำประโยชน์ที่ดินของตน ตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมาย

### **๒.๓ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายโดยมีหลักฐานการครอบครองตามมาตรา ๕๙**

มาตรา ๕๙ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย

#### **หลักเกณฑ์การออกเฉพาะรายโดยมีหลักฐานการครอบครอง สรุปได้ดังนี้**

๑. ผู้ที่จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เอกสารที่เป็นหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) (และรวมถึงผู้ครอบครองต่อเนื่องจากผู้ที่มี ส.ค. ๑ เท่านั้น) ใบจอง (น.ส. ๒ น.ส. ๒ ก) ใบเหี่ยยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ ข) (โฉนดตราจองตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว กรณีขอออกโฉนดที่ดิน) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ค. ๓) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น. ๕)

๒. เมื่อมีการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดและพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรแล้วให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด หลักเกณฑ์ในข้อนี้ต้องดูกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๔๗ ประกอบ

๓. วิธีการโดยสังเขปในทางปฏิบัติ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้ว เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดตรวจสอบว่าอยู่ในพื้นที่ระวางใด จากนั้นฝ่ายช่างจะทำการนัดหมายกำหนดวันที่จะไปรังวัดออกโฉนดที่ดิน จะมีการเรียกค่ารังวัดมัดจำเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับค่าพาหนะของเจ้าหน้าที่ ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าจ้างคนงาน ค่าป่วยการของผู้ปกครองท้องที่ เมื่อได้ทำการรังวัดมาแล้ว (จำนวนเนื้อที่ที่จะได้รับเป็นไปตามการครอบครองทำประโยชน์อยู่จริง) จะทำการ

คำนวณเนื้อที่ขึ้นรูปแผนที่ลงในโฉนด จากนั้นจะมีการประกาศ (โฉนด น.ส. ๓) ๓๐ วัน เมื่อครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านก็ให้ดำเนินการแจกโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ ให้แก่ผู้นั้นได้

## **๒.๔ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายโดยไม่มีหลักฐานการครอบครองครอบครองตามมาตรา ๕๙ ทวิ**

มาตรา ๕๙ ทวิ (๔๔) ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ทรี ถ้ามีความจำเป็นจะขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณีได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

### **หลักเกณฑ์การออกเฉพาะรายโดยไม่มีหลักฐานการครอบครอง สรุปได้ดังนี้**

๑. ต้องเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และครอบครองต่อเนื่องโดยไม่ได้แจ้งการครอบครอง ที่ดินที่ครอบครองเป็นที่ดินมือเปล่า ถือเป็นผู้ตกค้างตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. ต้องไม่ใช่ผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ทรี กล่าวคือ เมื่อมีการเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ ไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ ที่ที่ดินตั้งอยู่ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้กำหนดวันนัดหมายรังวัดที่ดินบริเวณนั้น ก็ไม่ไปหรือไม่มอบตัวแทนไปนำชี้ที่ดินกรณีเช่นนี้ย่อมหมดสิทธิที่จะมาขออนุญาตออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ

๓. การขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ จะต้องมีความจำเป็นที่สำคัญตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ ข้อ ๗ คือ ๑) ที่ดินนั้นถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จึงขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ เพื่อจะได้นำไปจดทะเบียนรับเงินค่าทดแทนจากเจ้าหน้าที่ ๒) จะโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ผู้ครอบครองฯ สิทธิที่จะขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน เสร็จแล้วจึงโอนให้กับทางราชการทางราชการ ๓) มีความประสงค์เป็นอย่างอื่นโดยได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด นอกจากกรณีถูกเวนคืนหรือโอนให้แก่ทางราชการ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นความจำเป็นที่เกี่ยวกับฐานะทางครอบครัว ฐานะทางเศรษฐกิจ เช่น เพื่อนำไปจำนองกับธนาคารเพื่อนำเงินมาลงทุนทำการเกษตรกรรม เพื่อการศึกษาของบุตร

๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ให้ได้แต่ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าเกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดได้มอบหมายตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ ข้อ ๕

**๒.๕ การออกโดยวิธีการย้ายรูปแปลงของ น.ส. ๓ เป็น โฉนดที่ดิน** ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ คือการย้ายรูปแปลงของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ก. โดยนำระวางรูปถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ที่ใช้ในการออก น.ส. ๓ ก. ย้ายลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ แล้วใช้รูปแผนที่ในระวางไปเขียนโฉนดที่ดิน โดยไม่มีการรังวัดใหม่ในพื้นที่จริง หากในบริเวณพื้นที่ระวางเดียวกันได้มีการออกโฉนดที่ดินและสร้างระวางแผนที่แล้ว จะย้ายรูปแปลงจากระวางแผนที่ศูนย์กำเนิดเดิมมาลงในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ก่อน เพื่อป้องกันการออกโฉนดที่ดินซ้ำซ้อน ส่วนในพื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุมหรือไม่ปรากฏผลตายในระวางรูปถ่ายทางอากาศ หรือเป็นบริเวณที่ไม่เคยมีการเดินสำรวจ น.ส. ๓ ก หรือกรณีมีความจำเป็น พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้วิธีเดินสำรวจ ออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบล โดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ไปในคราวเดียวกัน

## การออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

### ๓.๑ ส.ป.ก.ร้องขอให้ออกโฉนดที่ดิน

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

มาตรา ๓๖ ทวิ บัญญัติว่า บรรดาที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุและให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับที่ดินของ ส.ป.ก. ตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ ตามที่ ส.ป.ก. ร้องขอ

ในทางปฏิบัติการออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน กรมที่ดินจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. โดย ส.ป.ก. เป็นผู้ร้องขอตามมาตรา ๓๖ ทวิ วรรค ๒ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นไว้ในเรื่อง หรือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช ๒๔๘๗ ในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่องเสรีจที่ ๗๙๑/๒๕๔๘ สรุปได้ว่ามาตรา ๓๖ ทวิ วรรค ๒ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มานั้น กฎหมายมุ่งประสงค์จะให้ ส.ป.ก. ถือสิทธิในที่ดินดังกล่าวเพื่อให้หน้าที่ดินนั้นมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน มิได้มุ่งหมายจะให้ ส.ป.ก. มีกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินในกรณีทั่วไปซึ่งเจ้าของทรัพย์สินมีอำนาจใช้สอย จำหน่ายหรือดำเนินการใด ๆ ต่อทรัพย์สินนั้นตามที่มาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ และการถือกรรมสิทธิ์ตามนัยมาตรา ๓๖ ทวิ ไม่อาจถือเป็นการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพราะบทบัญญัติดังกล่าวเป็นกรณีที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการจัดที่ดินของรัฐ บุคคลในกรณีนี้จึงหมายถึงผู้ซึ่งได้รับการจัดสรรที่ดินจากรัฐหรือผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยผลของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายเฉพาะอื่น ๆ และคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้มีความเห็นในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๕ ว่า มาตรา ๓๖ ทวิ วรรค ๒ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับ ส.ป.ก. เมื่อ ส.ป.ก. ร้องขอ กรณีจึงไม่มีเหตุที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะปฏิเสธไม่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เนื่องจากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้อำนาจกระทำการไว้ ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา ๓๖ ทวิ วรรค ๒ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้หรือไม่นั้น จะต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ประกอบการพิจารณาด้วย ดังนั้น แม้ที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะมีใช้การได้กรรมสิทธิ์มาตามกฎหมายอื่นตามที่กำหนดในมาตรา ๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ ส.ป.ก. สามารถร้องขอให้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้ตามมาตรา ๓๖ ทวิ

วรรค ๒ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๓๘ ถ้า ส.ป.ก. เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้ ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนั้น

การที่กฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับที่ดินของสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมร้องขอ และให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเข้ามาเกี่ยวข้อง เป็นการเปิดโอกาสให้เกษตรกรได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของรัฐที่ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้จัดที่ดินให้กับเกษตรกรโดยการออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑) จึงได้มีการทำบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง การรังวัด การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ ขึ้นเมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ โดยกำหนดสาระสำคัญให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ส่งรายละเอียดแผนงานรังวัดที่ดินไปให้กรมที่ดินประมาณการค่าใช้จ่าย และโอนเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ไปให้กรมที่ดินเบิกจ่ายแทนก่อนโดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินและเป็นผู้ยื่นคำขอในนามของตน ไม่อาจจะเป็นคำขอรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน คำขอรังวัด สอบเขตที่ดิน คำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมไปถึงคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นอกจากนี้ ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นผู้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง ทราบวันนัดรังวัด และเป็นผู้นำชี้แนวเขตและปกหลักเขตที่ดินโดยหลักเขตของกรมที่ดิน เมื่อดำเนินการรังวัดที่ดินเสร็จสิ้นแล้วให้หัวหน้าหน่วยงานรังวัดสนามตรวจสอบแทนเจ้าพนักงานที่ดินแล้วส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาทราบต่อไป

๓.๑.๑ กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน บันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง การรังวัด การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการจดทะเบียน สิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๐๖๙๐๖ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๓๙ (การเก็บหลักฐาน ส.ป.ก. ๔-๐๑ ก. ในการออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน)

๔. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๕/ว ๖๒๙ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๔๒ (การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ)

๕. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๕/ว ๒๓๕ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๔๓ (จัดตั้งศูนย์ประสานงานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน)

๖. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๕/ว ๕๔๐ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๔๓ (แผนงานรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน)

๗. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๕/ว ๘๙๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ (คู่มือวิธีปฏิบัติในการดำเนินการออกโฉนดที่ดินในที่ดินของรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน)

### ๓.๑.๒ ขั้นตอนการดำเนินการ

๑. เมื่อ ส.ป.ก. มีแผนงานการออกโฉนดที่ดินของรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด ต้องวางแผนการปฏิบัติงาน ร่วมกับเจ้าหน้าที่หน่วยรังวัดกรมที่ดิน ร่วมประสานงานประชาสัมพันธ์การออกโฉนดที่ดินของรัฐให้หน่วยงานภายในจังหวัด เกษตรกร บุคคลทั่วไป ได้เข้าใจการดำเนินการออกโฉนดที่ดินของรัฐ กำหนด วัน เวลาดำเนินการ เพื่อนัดหมายเกษตรกรผู้ถือครองที่ดิน

๒. เจ้าหน้าที่หน่วยรังวัดกรมที่ดิน หรือ เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด ประสานงานเพื่อตรวจสอบพื้นที่ตามแผนงานออกโฉนดที่ดินของรัฐ โดยร่วมตรวจสอบระวางแผนที่ของ ส.ป.ก. (มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ) (มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐) และกรมที่ดิน

๓. เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด จัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินของรัฐ ประกอบด้วย สำเนาพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน สำเนาแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน สำเนาหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. ๔-๐๑) คำขออออกโฉนดที่ดิน (น.ส. ๑ ข) แผนที่ ส.ร. ๕ ก สำเนาคำสั่ง ส.ป.ก. ที่ ๖๑๙/๒๕๓๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๓๓ เรื่อง รับมอบอำนาจโอนสิทธิในที่ดิน สำเนาคำสั่ง ส.ป.ก. ที่ ๖๓/๒๕๔๑ สั่ง ณ วันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เรื่อง รับมอบอำนาจโอนสิทธิในที่ดิน (เพิ่มเติม)

๔. เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด นำคำขออออกโฉนดที่ดิน ไปยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัด พร้อมชำระค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอฯ ค่ามอบอำนาจในการยื่นคำขอฯ ในแต่ละคำขอไปวาง ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

๕. เมื่อได้ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินแล้ว เจ้าหน้าที่หน่วยรังวัดที่ดิน กรมที่ดิน จะเข้าดำเนินการรังวัดแปลงที่ดิน โดยช่างสำรวจรังวัด ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องไปทำหน้าที่ระวางชี้แนวเขตร่วมกับ เกษตรกรผู้ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน และผู้ปกครองท้องที่ที่ดินตั้งอยู่

๖. เมื่อทำการรังวัดแปลงที่ดินเสร็จสิ้น หน่วยงานรังวัดที่ดิน กรมที่ดิน จะส่งผลงานสำรวจรังวัดออกโฉนดที่ดินให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด ต้องเตรียมการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการรับโฉนดที่ดินของรัฐ เช่น ค่าโฉนดที่ดิน ค่าหลักเขต ค่ามอบอำนาจ ค่าพยาน อื่นๆ

๗. การรับโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด อาจประสานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน เพื่อช่วยดำเนินการในเรื่องการออกโฉนดที่ดิน โดยอาจช่วยเขียนการส่งออกโฉนด เขียนใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดิน การตรวจสอบหลักฐานตามสารบบที่ดิน (ร.ว. ๙) การตรวจสอบรูปแปลงและเนื้อที่ตามเอกสาร ส.ป.ก. ๔-๐๑ กับคำขอฯ การลงนามใบไต่สวน การลงนามรับโฉนดที่ดิน

๘. เมื่อรับโฉนดที่ดินมาแล้ว เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด ต้องจัดทำทะเบียนคุมโฉนดที่ดินของรัฐ บันทึกข้อมูลโฉนดที่ดินของรัฐในฐานข้อมูลคอมพิวเตอร์

๙. เมื่อจัดทำทะเบียนคุมโฉนดที่ดินของรัฐแล้ว จึงจัดเก็บรักษาโฉนดที่ดินของรัฐไว้ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

### ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการระวางชี้และรับรองเขตที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๖ ทวิ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ ส.ป.ก.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนั้น การระวางชี้และรับรองเขตที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการ ส.ป.ก. ซึ่งตามคำสั่ง ส.ป.ก. ที่ ๖๙๓/๒๕๓๓ เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการนำทำรังวัด การระวางชี้แนวเขตที่ดิน และการลงชื่อรับรองเขตที่ดินของ ส.ป.ก. และตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองเขตที่ดินฯ กำหนดว่า กรณีเป็นที่ดินไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน หากอยู่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้ได้รับมอบหมายร่วมกับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นผู้ระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน หากอยู่นอกเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นผู้ระวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

### แผนผังขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินของรัฐ

#### ส.ป.ก. และ กรมที่ดิน จัดทำแผนการออกโฉนดที่ดินของรัฐ

| ที่ | ส.ป.ก.จังหวัด                                   | สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา<br>หน่วยรังวัดกรมที่ดิน |
|-----|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ๑   | ประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง                  | ประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง                     |
| ๒   | ตรวจสอบพื้นที่ ระวังแผนที่                      | ตรวจสอบพื้นที่ ระวังแผนที่                         |
| ๓   | จัดเตรียมเอกสารยื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน           | แจ้งรายการเอกสารยื่นคำขอ                           |
| ๔   | ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินของรัฐ                    | รับคำขออออกโฉนดที่ดินของรัฐ                        |
| ๕   | ระวางชี้แนวเขต                                  | ระวางชี้แนวเขต                                     |
| ๖   | ตรวจสอบ ตรวจรับผลงานการรังวัด                   | ดำเนินการสำรวจรังวัดแปลงที่ดิน                     |
| ๗   | รับโฉนดที่ดิน                                   | ออกโฉนดที่ดิน                                      |
| ๘   | จัดทำทะเบียนคุมโฉนดที่ดินของรัฐ<br>บันทึกข้อมูล |                                                    |
| ๙   | จัดเก็บโฉนดที่ดินของรัฐ                         |                                                    |

หมายเหตุ การขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ต้องการใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างหรือเพื่อการสาธารณูปโภค หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดินในที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนนั้นได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๗/๑๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๒๙)

### ๓.๒ วัดขอออกโฉนดที่ดิน

กรณีวัดได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมาก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ถือได้ว่าวัดได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แม้วัดจะมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ก็ไม่เป็นเหตุให้ที่ดินพ้นจากสภาพการเป็นที่ดินของวัด ที่ดินของวัดย่อมได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๓๔ จึงไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และวัดเป็นผู้ถือสิทธิในที่ดินที่จะขอออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินต่อไปได้ ทั้งนี้ ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๗๘/๒๕๒๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๓๙๔๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ดังนั้น เพียงปรากฏหลักฐานว่า วัดนั้นได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นที่วัดมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินของวัดตั้งอยู่สามารถรับคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยไม่จำเป็นต้องใช้หลักฐาน ส.ค. ๑ และไม่ต้องให้วัดไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรม ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๑๔๗๘๙ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓)

การขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับในที่วัดที่ตั้งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. ได้มีหนังสือที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๑๕๔๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ และได้มีมติมหาเถรสมาคมที่ ๕๕๐/๒๕๔๙ ในการประชุมครั้งที่ ๒๔/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินในที่วัดที่ตั้งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน กำหนดแนวทางการปฏิบัติระหว่างสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ และ ส.ป.ก.

#### ๓.๒.๑ กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน บันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕
๒. พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๓๔
๓. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๗๘/๒๕๒๖
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒๓๕ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๓๙๔๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕
๖. มติมหาเถรสมาคมที่ ๕๕๐/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙
๗. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๕/ว ๑๕๔๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ (การออกโฉนดที่ดินในที่วัด)

#### ๓.๒.๒ ขั้นตอนการดำเนินการ

ในประเด็นแรก วัดซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อกันมาจนถึงปัจจุบัน ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดิน วัดสามารถที่จะขอออกโฉนดที่ดินที่ตั้งวัดได้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒๓๕ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔ และในประเด็นที่สอง การใช้หลักฐานหนังสือรับรองสภาพวัด เพื่อขอออกหนังสือแสดงสิทธิในเขตปฏิรูปที่ดิน

กำหนดให้ ส.ป.ก.จังหวัด ได้ร่วมตรวจสอบพื้นที่เพื่อพิสูจน์ข้อเท็จจริงของสภาพวัดและจำนวนเนื้อที่ที่วัดครอบครองทำประโยชน์ และให้สำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดจัดส่งสำเนาเอกสารให้ ส.ป.ก.จังหวัด เพื่อใช้พิจารณาประกอบการร่วมตรวจพิสูจน์ข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. เอกสารที่ทางราชการได้ตรวจพิสูจน์ในข้อเท็จจริงแล้วว่า วัดได้ตั้งเป็นวัดมาก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและก่อนกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน เช่น เอกสารที่กรมศิลปากรรับรอง

๒. ถ้าเป็นหลักฐานอื่นสำหรับที่ดินจะต้องปรากฏร่องรอยที่แสดงว่า ได้ครอบครองและมีการทำประโยชน์อย่างต่อเนื่อง และต้องใช้หลักฐานพยานบุคคลที่สนับสนุนคำกล่าวอ้างของวัดที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์มาตั้งแต่เวลาใดประกอบ

๓. ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและก่อนกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน ต้องผ่านการรับรองจากเจ้าคณะตำบล เจ้าคณะอำเภอ และเจ้าคณะจังหวัด กรณีวัดหนองโสนขอออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจำนวน ๒ แปลง ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๕๒ และไม่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง เป็นกรณีขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับซึ่งปัจจุบันอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน

๔. การอ่านแปลภาพถ่ายทางอากาศ เป็นเพียงข้อเท็จจริงบางส่วนที่ยังมีข้อจำกัดด้านความละเอียดและความสามารถในการบ่งชี้ลักษณะสภาพการทำประโยชน์อันเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งจะต้องพิจารณาเกี่ยวกับการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้น โดยการสอบสวนพยานบุคคลที่น่าเชื่อถือได้ เช่น ผู้ปกครองท้องที่ ผู้สูงอายุ เจ้าของที่ดินข้างเคียง เจ้าของที่ดินและรวบรวมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม จึงควรพิจารณาหลักฐานประกอบการยื่นขอรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของวัดซึ่งตั้งอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับต่อสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินของวัดตั้งอยู่มาปรับใช้กับมติมหาเถรสมาคมดังกล่าวโดยอนุโลม

การนำข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศมาใช้ประกอบการพิจารณาเพื่อตรวจสอบร่องรอยการทำประโยชน์ ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยไว้ในคดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๙๗/๒๕๕๘ สรุปได้ว่า ภาพถ่ายทางอากาศเป็นเพียงเครื่องมือหรือข้อเท็จจริงประกอบการวินิจฉัยเกี่ยวกับการครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินพิพาทเท่านั้น ความแม่นยำในการอ่าน แปล และตีความภาพถ่ายทางอากาศต้องมีการสำรวจพื้นที่จริงรวมทั้งประสบการณ์ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องด้วย ในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจึงต้องมีข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอื่นมาประกอบการพิจารณาด้วย

กรณีคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร.) ใช้ร่องรอยการทำประโยชน์ที่ปรากฏในภาพถ่ายทางอากาศตามผลการอ่าน แปล และตีความภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อมีมติประกอบการแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการนั้น ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๘๑๙/๒๕๕๖ สรุปได้ว่ามติของ กบร.จังหวัดนครสวรรค์ เป็นเพียงการสรุปข้อเท็จจริงและแนวทางเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องทำการวินิจฉัยแล้วดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๕. หากปรากฏว่า วัดได้ตั้งเป็นวัดมาก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และมีได้เป็นพื้นที่ห้ามออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน วัดสามารถขอออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินได้

(ส.ป.ก. ตอบข้อหาหรือการออกโฉนดเฉพาะราย กรณีวัดป่าลัน (วัดร้าง) จังหวัดเชียงใหม่ มีสาระสำคัญสรุปได้ว่า วัดขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วัดจะได้รับการคุ้มครองตามความในมาตรา ๓๔ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (มาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔) โดยไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เมื่อได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่าวัดป่าลัน (ร้าง) ได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หนังสือ ส.ป.ก. ด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๒ ดูภาคผนวก)

### ๓.๓ ราษฎรขอออกโฉนดที่ดิน

ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินถือเป็นที่ดินที่มีการสงวนหวงห้ามและต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ (๑๔) ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นในเรื่องเสร็จที่ ๗๘๑/๒๕๓๕ และเรื่องเสร็จที่ ๒๐๗/๒๕๓๗

คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นในเรื่องเสร็จที่ ๗๘๑/๒๕๓๕ ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑), ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีใบจอง, ใบเหี้ยบย่ำ หรือมีหลักฐาน น.ค. ๓, ก.ส.น. ๕ ก่อนประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน

ภายหลังที่ได้มีการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีอำนาจ เดินสำรวจรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในเขต ดังกล่าวได้ แต่จะออกโฉนดในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับโดยไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ทั้งมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฯลฯ ไว้ก่อนมีการ กำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ได้

ดังนั้น เจ้าของที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน มีหน้าที่ต้องพิสูจน์สิทธิครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการออกโฉนดที่ดิน และการ ออกโฉนดที่ดินต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ (๑๔) “ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย...”

กระบวนการขั้นตอนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประมวล กฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

**๓.๓.๑ การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีเดินสำรวจ** เป็นกระบวนการที่ได้มาซึ่งเอกสารสิทธิที่เป็นนโยบายของรัฐบาลที่ประสงค์จะให้ราษฎรในท้องที่ที่กำหนดได้รับเอกสารสิทธิที่ดิน จึงต้องพิจารณาขั้นตอนในการดำเนินการเริ่มตั้งแต่

๑. ขั้นตอนการตรวจสอบและกำหนดพื้นที่ดำเนินการ การจำแนกเขตที่ดินหวงห้ามที่ห้ามมิให้เดินสำรวจ ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๔

๒. ผู้มีสิทธิขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การตรวจสอบประวัติการครอบครองที่ดินที่มีการนำเดินสำรวจว่าเจ้าพนักงานได้บันทึกหรือสอบสวนสิทธิการครอบครองอย่างไร

๓. ลักษณะของที่ดินตามกฎหมาย

#### ๑.ขั้นตอนการเดินสำรวจ

| ที่ | ขั้นตอน                                                             | เอกสารที่เกี่ยวข้อง                                                    | การจัดเก็บเอกสาร                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| ๑   | กรมที่ดินสำรวจข้อมูลที่จังหวัดจะเดินสำรวจ                           | แผนปฏิบัติการโครงการเดินสำรวจประจำปีงบประมาณ                           | สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน |
| ๒   | กำหนดจังหวัดที่จะเดินสำรวจ โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย          |                                                                        |                                          |
| ๓   | เสนอประกาศจังหวัดที่จะเดินสำรวจให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนาม |                                                                        |                                          |
| ๔   | กรมที่ดินแจ้งจังหวัดที่เป็นพื้นที่สำรวจทราบ                         |                                                                        |                                          |
| ๕   | จังหวัดประกาศพื้นที่ วันเริ่มต้นการเดินสำรวจ                        | ประกาศจังหวัดกำหนดท้องที่เดินสำรวจประจำปีงบประมาณ                      | สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน |
| ๖   | กรมที่ดิน ตั้งศูนย์เดินสำรวจ ส่งเจ้าหน้าที่ทำการเดินสำรวจ           | คำสั่งกรมที่ดินแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานเดินสำรวจประจำปีงบประมาณ   |                                          |
| ๗   | ศูนย์เดินสำรวจ จัดทำแผนที่กำหนดพื้นที่เดินสำรวจเป็นระวาง            | แผนที่ภูมิประเทศ รายงานผลการปฏิบัติการจัดทำแผนที่กำหนดพื้นที่เดินสำรวจ |                                          |

| ที่ | ขั้นตอน                                                                           | เอกสารที่เกี่ยวข้อง                                     | การจัดเก็บเอกสาร |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|
| ๘   | ศูนย์เดินสำรวจ เสนอแผนปฏิบัติการ<br>โครงการเดินสำรวจประจำปี<br>งบประมาณ           | แผนปฏิบัติการโครงการ<br>เดินสำรวจประจำปี<br>งบประมาณ    |                  |
| ๙   | คณะกรรมการกำหนดพื้นที่ฯ เห็นชอบ<br>แผนฯ                                           |                                                         |                  |
| ๑๐  | รังวัด / ไม้สวณกรรมสิทธิ์                                                         | ใบไม้สวณ (ร.ว. ๙)<br>รายการคำนวณเนื้อที่<br>(ร.ว. ๒๕จ.) |                  |
| ๑๑  | ส่งรูปแปลงแผนที่ที่เดินสำรวจให้<br>กรมที่ดิน                                      |                                                         |                  |
| ๑๒  | ส่งเรื่องให้คณะกรรมการหมู่บ้าน<br>ตรวจสอบรายชื่อผู้นำเดินสำรวจโดยไม่มี<br>หลักฐาน | เอกสารประกาศโฉนด<br>ที่ดิน                              |                  |
| ๑๓  | ประกาศออกโฉนดที่ดิน ๓๐ วัน                                                        |                                                         |                  |
| ๑๔  | แจกโฉนดที่ดิน                                                                     |                                                         |                  |

**๒. ผู้มีสิทธิขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน** การตรวจสอบประวัติการครอบครองที่ดินที่มีการ  
นำเดินสำรวจว่า เจ้าพนักงานได้บันทึกหรือสอบสวนสิทธิการครอบครองอย่างไร

ผู้มีสิทธิขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมี ๓ ประเภท

๑. ผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือ  
รับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ได้ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมาย  
ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ (หลักฐานการทำประโยชน์ ส.ค. ๑ ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ ตราจอง น.ส. ๓ น.ค. ๓  
ก.ส.น. ๕ หลักฐานที่ดินแปลงข้างเคียง ภ.บ.ท ๕ แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ผลการอ่านแปลตีความภาพถ่าย  
ทางอากาศ)

๒. ผู้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ต.ร. (จะมีอยู่ในสารบบการออกเอกสารสิทธิที่ดิน ทะเบียน  
การแจ้งการครอบครอง หลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค. ๒) พยานบุคคล ได้แก่เจ้าหน้าที่  
ฝ่ายทะเบียน ผู้ปกครองท้องที่ในอดีตและปัจจุบัน)

๓. ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้  
บังคับและไม่มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายของกรมที่ดิน หรือหน่วยงาน  
จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ (หลักฐานที่แสดงการครอบครองทำประโยชน์ เช่น ภ.บ.ท ๕ ภ.บ.ท. ๖ สัญญาซื้อขายที่ดิน  
สัญญาให้ที่ดิน พยานบุคคลที่พิสูจน์การครอบครองทำประโยชน์ เช่น ผู้นำเดินสำรวจ เจ้าของที่ดินหรือทายาท

เจ้าของที่ดินข้างเคียงตามหลักฐานเดิม หรือตามที่มีการตรวจสอบหรือไต่สวน ผู้ปกครองท้องที่ในอดีตและปัจจุบัน รวมถึงพยานบุคคลอื่นที่รู้เห็นการครอบครองทำประโยชน์)

โดยบุคคลทั้ง ๓ ประเภทต้องพิสูจน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น สภาพกิจการที่ได้ทำประโยชน์

### ๓. ลักษณะของที่ดินตามกฎหมาย

๓.๑ เป็นที่ดินในเขตท้องที่ที่รัฐมนตรีประกาศเป็นเขตเดินสำรวจ (ตามมาตรา ๕๘)

๓.๒ ไม่เป็นเขตป่าไม้ถาวร (ตามมาตรา ๕๘)

๓.๓ ที่ดินมีการครอบครองทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ มาตรา ๕๘ ทวิ กฎกระทรวง

ฉบับ ๔๓ ข้อ ๑๐

๓.๔ ที่ดินต้องห้ามออกเอกสารสิทธิตามกฎหมายกระทรวง ฉบับ ๔๓ ข้อ ๑๔ (ทะเบียนที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์ หลักฐาน น.ส.ล. แผนที่สำหรับที่ดินหวงห้ามที่ต้องห้ามประเภทต่างๆ ควรทำการจำลอง แผนที่ดินกับที่สงวนหวงห้ามลงในระวางแผนที่เดียวกันเพื่อตรวจสอบการทับซ้อนของพื้นที่)

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง หรือที่เลี้ยงสัตว์สาธารณประโยชน์

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

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดินมีใบจอง ใบเหี่ยบบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว รวมถึงคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะราย และเรื่องที่ได้นำเดินสำรวจไว้ก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๗ ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๑/๒๕๔๘

(๔) ที่สงวนหวงห้าม เว้นแต่ผู้ครอบครองที่ดินมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยบบ่า หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓ กสน. ๕) ก่อนการประกาศสงวนหวงห้ามที่ดิน โดยที่สงวนหวงห้าม ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และตามกฎหมายอื่น ได้แก่

๑. ที่ดินสงวนหวงไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการสงวนหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ หรือตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๒. ที่ดินของรัฐที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติสงวนหรือหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

๓. เขตป่าสงวนแห่งชาติ (พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๓)

๔. เขตอุทยานแห่งชาติ (พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔

๕. พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า ,พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า (พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕)

๖. พื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

๑. พื้นที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าถาวร (ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖)

๒. พื้นที่ลาดชันโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป (ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๒๘ ซึ่งเห็นชอบตามนโยบายป่าไม้ข้อ ๑๗)

### แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตที่ดินหรือ น.ส. ๓ แปลงเดียวหรือหลายแปลง

กรณีนำหลักฐานหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ใบจอง น.ส. ๒ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ , น.ส.๓ ก) แปลงเดียวหรือหลายแปลงไม่ว่าจะเป็นชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดเดียวกัน

๑. หลักฐานที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) (ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ) มีชื่อเจ้าของที่ดินคนเดียวหรือผู้ครอบครองต่อเนื่องคนเดียวผู้ซึ่งมีหลักฐาน ส.ค. ๑ จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

๒. ส.ค. ๑ หรือ น.ส. ๒ แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคนหรือผู้ครอบครองต่อเนื่องหลายคนจากผู้ซึ่งมีหลักฐาน ส.ค. ๑ จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงไม่เกินจำนวนผู้มีสิทธิในที่ดินในคราวเดียวกันกระทำได้ โดยสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่นำเดินสำรวจแล้วหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่า ได้ออกโฉนดที่ดินไปทั้งหมดก็แปลง เป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

๓. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคนจะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้

๔. หลักฐานที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) (ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ) หลายแปลงไม่ว่าจะเป็นชนิดเดียวกันหรือต่างชนิดกันจะนำมารวมกันเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

๕. การนำเดินสำรวจ ออกโฉนดที่ดินเป็นบางส่วนหรือเฉพาะส่วนในที่ดินที่หลักฐานตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) (ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ) ห้ามมิให้กระทำ

๖. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินกรณีมีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง หรือคลองชลประทาน ตัดผ่าน ต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินกรณีมีทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง หรือคลองชลประทานตัดผ่าน พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๒

### แนวทางการตรวจสอบการออกเอกสารสิทธิ

#### ๑. การตรวจสอบเอกสาร

๑. ตรวจสอบหลักฐานที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
๒. ตรวจสอบแผนที่ภูมิประเทศ แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อพิสูจน์ทราบลักษณะของที่ดินและ การทำประโยชน์ในที่ดิน
๓. ตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตสงวนหวงห้ามหรือไม่โดยตรวจสอบจากการรับมอบที่ดินของ ส.ป.ก. หรือการนำที่ดินมาปฏิรูปที่ดิน

#### ๒. การตรวจสอบจากพยานบุคคล

๑. ผู้นำเดินสำรวจหรือผู้แทน
๒. เจ้าของที่ดินข้างเคียง
๓. ผู้ปกครองท้องที่ที่ปรากฏชื่อในเอกสาร หรือผู้ปกครองท้องที่ปัจจุบัน
๔. เจ้าของที่ดินเดิมหรือพยานที่รู้เห็นเกี่ยวกับการทำประโยชน์
๓. การตรวจสอบพื้นที่ โดยถ่ายภาพ บันทึกวิดีโอ โดยอาจขอความร่วมมือจากหน่วยงานอื่น ร่วมตรวจสอบด้วย เพื่อให้ทราบสภาพที่ดิน และการทำประโยชน์
๔. รวบรวมข้อเท็จจริงอื่นมาประกอบการพิจารณา

**๓.๓.๒ การออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย** ตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการออกโฉนดที่ดินตามความประสงค์ของผู้ถือครองที่ดิน ที่ต้องการให้รัฐออกเอกสารสิทธิให้เป็นหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ (น.ส. ๓) หรือโฉนดที่ดิน ต้องมีการพิสูจน์สอบสวนสิทธิที่มีขั้นตอนกระบวนการในการตรวจสอบ เพื่อพิสูจน์ ดังนี้

๑. ขั้นตอนและกระบวนการออกเอกสารสิทธิ
๒. ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้มีสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ หรือ ๕๙ ทวิ หรือไม่
๓. ที่ดินที่มีการยื่นคำขอสามารถออกเอกสารสิทธิที่ดินได้ตามกฎหมายหรือไม่

#### ๑. ขั้นตอนและกระบวนการออกเอกสารสิทธิ

การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายมีขั้นตอน ๑๖ ขั้นตอน ระยะเวลา ๖๔ วัน ดังนี้

๑. รับบัตรคิว/ยื่นขอรังวัด (ฝ่ายทะเบียน) ผู้ยื่นคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานเอกสาร ตามแบบ น.ส.๑ ข ตามคำขอประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- (๑) คำขอรังวัดเข้าไปไต่สวน
- (๒) คำขอรังวัดสอบเขตไปไต่สวน
- (๓) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตกค้าง
- (๔) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย

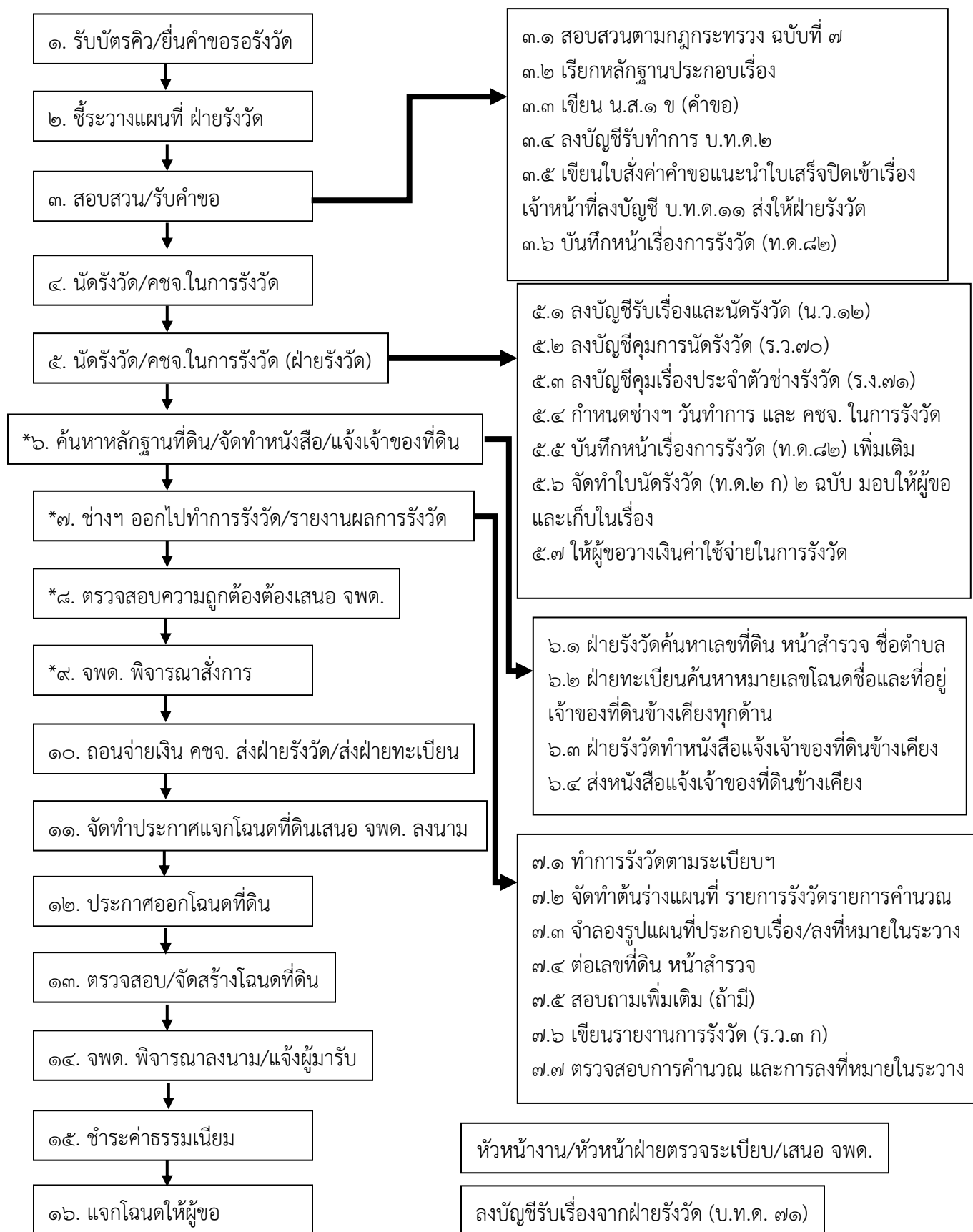
- (๕) คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครอง
๒. ผู้ขอชี้ระวางแผนที่ (ฝ่ายรังวัด)
- (๑) ให้ผู้ขอหาตำแหน่งที่ดินใกล้เคียงในระวาง
  - (๒) หรือนำโฉนดที่ดินใกล้เคียงมาประกอบคำขอ
  - (๓) บันทึกคำชี้แจงตรวจและชี้ระวางแผนที่ (ร.ว.๑๐)
๓. รับคำขอ/สอบสวน/เขียนหรือพิมพ์ใบส่งค่าธรรมเนียม (ฝ่ายทะเบียน)
- (๑) สอบสวนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่
  - (๒) เรียกหลักฐานประกอบเรื่อง
  - (๓) เขียน น.ส.๑ (คำขอ)
  - (๔) ลงบัญชีรับทำการ บ.ท.ด.๒
  - (๕) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัด (ท.ด.๘๒)
๔. ชำระค่าขอ (ฝ่ายทะเบียน) (การเงิน)
- (๑) เขียนใบส่งค่าคำขอ
  - (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) บันทึกหน้าเรื่องการวัด (ท.ด.๘๒) เพิ่มเติม
  - (๖) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัด (ท.ด.๒ ก) ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ขอและเก็บในเรื่อง
  - (๗) ให้ผู้ขอวางเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัด
๖. ค้นหาหลักฐานที่ดินและแผนที่/แจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง
- (๑) ฝ่ายรังวัดค้นหาเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล
  - (๒) ฝ่ายทะเบียนค้นหาหมายเลขโฉนดที่ดิน ชื่อและที่อยู่ของที่ดินข้างเคียงทุกด้าน
  - (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. ตรวจสอบความถูกต้องเสนอเจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก
  - หัวหน้างาน/หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจระเบียบ/เสนอ/ส่วนแยก
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) คำขอออกโฉนดโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อผู้ขอได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลมาแสดงเท่านั้น
  - (๒) ฝ่ายทะเบียนแจ้งผู้ขอมารับโฉนดที่ดิน
๑๕. รับค่าธรรมเนียม
๑๖. แจกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอ
 

สำหรับระยะเวลา รวม ๖๔ วัน ดังกล่าวนี้นี้จะไม่รวมระยะเวลาที่เสียไป เนื่องจากมีกรณีขัดข้องดังต่อไปนี้

  - ระยะเวลาการรังวัดตามลำดับการรังวัด ซึ่งกรมที่ดินกำหนดให้ระยะเวลาการนัดรังวัด นับจากวันยื่นคำขอไม่ควรเกิน ๓๐ วัน
  - การดำเนินการที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาของส่วนราชการอื่น
  - การดำเนินการที่อยู่ในระหว่างการร้องเรียนหรือหาข้อมูลเพิ่มเติมนอกเหนือจากขั้นตอนการปฏิบัติราชการตามปกติ
  - ประชาชนผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ผิวนัดหรือละเลยไม่มาติดต่อขอดำเนินการในขั้นตอนต่อไป
  - กรณีหลักฐานไม่ครบถ้วน ต้องทำหนังสือหรือแจ้งขอหลักฐานเพิ่มเติม
  - เหตุผลอื่นใดอันมิใช่เกิดจากการบกพร่องในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

## ขั้นตอนในการออกเฉพาะราย ๑๖ ขั้นตอน



## ๒. ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้มีสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา ๕๙ หรือ ๕๙ ทวิ หรือไม่

ผู้ขอออกเอกสารสิทธิต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามมาตรา ๕๙ โดยเป็นเจ้าของและครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน มีหลักฐานการครอบครองตามมาตรา ๕๘ ทวิ (๑)

ผู้ขอออกเอกสารสิทธิต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามมาตรา ๕๙ ทวิ โดยเป็นเจ้าของและครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน ต้องครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อน ๑ ธ.ค. ๒๕๔๗) ต้องไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิครอบครอง ไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี

## ๓. ที่ดินที่มีการยื่นคำขอสามารถออกเอกสารสิทธิที่ดินได้ตามกฎหมายหรือไม่

### ลักษณะที่ดินตามมาตรา ๕๙

๑. ที่ดินมีการครอบครองและทำประโยชน์แล้ว ตรงกับแปลงที่ขอออกหรือไม่
๒. มีการทำประโยชน์ในที่ดินโดยสมควรตามสภาพแห่งท้องถื่น (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๐)
๓. มีหลักฐานการครอบครองที่ชอบด้วยกฎหมาย
๔. ไม่เป็นพื้นที่ต้องห้ามในการออกเอกสารสิทธิ

### ลักษณะที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ

๑. ที่ดินมีการครอบครองและทำประโยชน์แล้ว ตรงกับแปลงที่ขอออกหรือไม่
๒. มีการทำประโยชน์ในที่ดินโดยสมควรตามสภาพแห่งท้องถื่น (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๐)
๓. ไม่เป็นพื้นที่ต้องห้ามในการออกเอกสารสิทธิ

### ลักษณะที่ดินต้องห้ามในการออกเอกสารสิทธิตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ

(๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง หรือที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะประโยชน์

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

(๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบบำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้าม เว้นแต่ผู้ครอบครองที่ดินมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบบำ หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓ กสน. ๕) ก่อนการประกาศสงวนหวงห้ามที่ดิน โดยที่สงวนหวงห้าม ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และตามกฎหมายอื่นได้แก่

๑. ที่ดินสงวนหวงไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการสงวนหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๔๗๘ หรือตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๒. ที่ดินของรัฐที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติสงวนหรือหวงห้ามเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

๓. เขตป่าสงวนแห่งชาติ (พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗)

๔. เขตอุทยานแห่งชาติ (พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔)

๕. พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า, พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า (พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕)

## ๖. พื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

๑. พื้นที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าถาวร (ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖)

๒. พื้นที่ลาดชันโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป (ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๒๘ ซึ่งเห็นชอบตามนโยบายป่าไม้ข้อ ๑๗)

## แนวทางการตรวจสอบการออกเอกสารสิทธิ

๑. ผู้ขอออกเอกสารสิทธิหรือผู้ครอบครองต่อเนื่อง เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองที่ดินหรือไม่

ตรวจสอบเอกสาร ประกอบคำขอ เช่น ส.ค. ๑ ใบจอง น.ส. ๓ สัญญาซื้อขาย พยานบุคคล ผู้ขอออกเอกสารสิทธิ เจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาท เจ้าของที่ดินข้างเคียงตามหลักฐานเดิม เจ้าของที่ดินที่ได้รับการตรวจสอบหรือไต่สวน ผู้ปกครองท้องที่ที่ปรากฏชื่อในเอกสาร หรือผู้ปกครองท้องที่ปัจจุบัน

๒. ที่ดินที่ขอออกมีการทำประโยชน์แล้วหรือไม่ อย่างไร ตรงกับหลักฐานที่นำมายื่นคำขอหรือไม่

ดูได้จากสารบบเรื่องราว เช่น น.ส. ๑ ร.ว. ๓ น.ส. ๕ หลักฐานประกอบคำขอ เช่น ส.ค. ๑ ใบจอง น.ส. ๓ หลักฐานที่ดินแปลงข้างเคียง หลักฐาน ภ.บ.ท. ๕ แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ผลการอ่านแปลตีความภาพถ่ายทางอากาศ จัดทำหลักฐานเปรียบเทียบที่ตั้งของที่ดินเดิมกับที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ได้รับการตรวจสอบหรือไต่สวน พยานบุคคลผู้ขอออก เจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาท เจ้าของที่ดินข้างเคียงตามหลักฐานเดิม เจ้าของที่ดินที่ได้รับการตรวจสอบหรือไต่สวน ปกครองท้องที่ที่ปรากฏชื่อในเอกสาร หรือผู้ปกครองท้องที่ปัจจุบัน

๓. ที่ดินที่นำมาออกต้องห้ามหรือมีการสงวนหวงห้ามหรือไม่ อยู่ในเขตป่าหรือไม่

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ที่หวงห้ามประเภทต่างๆ ทะเบียนที่สาธารณะ หลักฐานการกำหนดเขตที่ดินของรัฐประเภทต่างๆ ตรวจสอบสารบบการออก เช่น รายงานการรังวัด (ร.ว. ๓) น.ส. ๕ ระวังแผนที่ที่เกี่ยวข้อง คำสั่งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๐ พยานบุคคล ผู้ขอออก เจ้าของที่ดินเดิมหรือทายาท เจ้าของที่ดินข้างเคียงตามหลักฐานเดิม เจ้าของที่ดินที่ได้รับการตรวจสอบหรือไต่สวน ผู้ปกครองท้องที่ที่ปรากฏชื่อในเอกสาร หรือผู้ปกครองท้องที่ปัจจุบัน คณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน ผู้มีอำนาจดูแลรักษาที่ดินของรัฐ ดูแลรักษาที่ดินในเขตป่าไม้ เจ้าหน้าที่ป่าไม้

๓.๓.๑ กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน บันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

๓.๓.๒ ขั้นตอนการตรวจสอบ

๑. หลักฐานแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) (ฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/อำเภอ)  
ควรพิจารณา

๑. เลขที่ ส.ค. ๑

๒. ท้องที่หรือตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน

๓. วันที่แจ้งการครอบครองและเจ้าพนักงานผู้รับแจ้ง

๔. ชื่อและประวัติผู้แจ้งการครอบครอง

๕. เนื้อที่

๖. ที่ดินข้างเคียง

๗. การได้มาซึ่งที่ดิน วันที่ได้มา และหลักฐานการได้มา

๘. สภาพที่ดินขณะแจ้งการครอบครอง

๙. ผู้ปกครองท้องที่ซึ่งเป็นผู้รับรองการแจ้งการครอบครอง

๑๐. พยาน

๑๑. ระยะของแนวเขตแต่ละด้าน

๑ เส้น = ๔๐ เมตร

๑ วา = ๒ เมตร

๑๐๐ ตารางวา = ๑ งาน

๔ งาน = ๑ ไร่

๑ ตารางวา = ๔ ตารางเมตร

๑ งาน = ๔๐๐ ตารางเมตร

๑ ไร่ = ๑,๖๐๐ ตารางเมตร

๒. ทะเบียนการแจ้งการครอบครอง (ฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/อำเภอ/กรมที่ดิน)

๑. ท้องที่และตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน

๒. ลำดับเลขที่ในทะเบียน

๓. สภาพที่ดิน

๔. เนื้อที่

๕. วันที่แจ้งการครอบครอง

๖. ชื่อผู้ครอบครองที่ดิน

๗. ข้อความประทับหมายเหตุว่าได้นำไปออกเอกสารสิทธิแล้วหรือไม่ (ถ้ามี)

๓. ใบไต่สวน (เดินสำรวจ)

๑. หน้าสำรวจใด ท้องที่ใด

๒. ระวังภาพถ่ายทางอากาศและเลขที่ดิน

๓. เลขที่เอกสารสิทธิ

๔. เนื้อที่

๕. ชื่อผู้ได้รับเอกสารสิทธิ

๖. ที่ดินข้างเคียง

๗. ข้อความหมายเหตุว่า ได้นำไปออกเอกสารสิทธิประเภทใดไปแล้ว เมื่อใด (ถ้ามี)

๘. รายละเอียดเกี่ยวกับหลักฐานเดิม

๙. ผลการรังวัดเปรียบเทียบกับหลักฐานเดิม

๑๐. การได้มาซึ่งที่ดิน

๑๑. ความเห็นผู้ปกครองท้องถิ่น

๑๒. เจ้าของที่ดิน พยาน และผู้นำทำการสำรวจ

๑๓. ที่ดินข้างเคียง

๑๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

๑๕. วันที่แจกเอกสารสิทธิ

#### ๔. ใบจอง

๑. เลขที่ใบจอง

๒. ท้องที่หรือตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน

๓. ชื่อของผู้มีสิทธิในที่ดินตามหลักฐานการครอบครอง

๔. เนื้อที่

๕. ที่ดินข้างเคียง

๖. วันที่ออกเอกสารสิทธิ

๗. เจ้าพนักงานผู้ลงนามออกใบจอง

๘. ข้อความหมายเหตุว่าได้นำไปออกเอกสารสิทธิประเภทใดไปแล้ว เมื่อใด (ในสารบบ

ที่ดินฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา)

#### ๕. ใบไต่สวน (เดินสำรวจ)

๑. หน้าสำรวจ ท้องที่ใด

๒. ระวังภาพถ่ายทางอากาศและเลขที่ดิน

๓. เลขที่เอกสารสิทธิ

๔. เนื้อที่

๕. ชื่อผู้ได้รับเอกสารสิทธิ

๖. ที่ดินข้างเคียง

๗. ข้อความหมายเหตุว่าได้นำไปออกเอกสารสิทธิประเภทใดไปแล้ว เมื่อใด (ถ้ามี)

๘. รายละเอียดเกี่ยวกับหลักฐานเดิม

๙. ผลการรังวัดเปรียบเทียบกับหลักฐานเดิม

๑๐. การได้มาซึ่งที่ดิน

๑๑. ความเห็นผู้ปกครองท้องถิ่น

๑๒. เจ้าของที่ดิน พยาน และผู้นำเดินสำรวจ

๑๓. ที่ดินข้างเคียง

๑๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

๑๕. วันที่แจกเอกสารสิทธิ

๖. รายงานผลการรังวัด (ร.ว. ๓ ก.)

๑. วันที่ทำการรังวัด

๒. ประเภทการรังวัด (ออกโฉนด แบ่งแยก รวม สอบเขต)

๓. ชื่อผู้ขอ และเลขที่คำขอ

๔. จำนวนวัน หลักเขต และค่าใช้จ่ายในการรังวัด

๕. ผลการรังวัดที่รายงานหัวหน้างานรังวัด หัวหน้าฝ่ายรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดิน

๖. ชื่อและตำแหน่งของนายช่างผู้ทำการรังวัด หัวหน้างานรังวัด หัวหน้าฝ่ายรังวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา ที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด

ควรพิจารณาว่าตำแหน่งและเนื้อที่ที่มีการครอบครองมีการเปลี่ยนแปลงหรือไม่ อย่างไร หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงนายช่างจะรายงานว่า ได้รูปแผนที่และเนื้อที่คงเดิม

สภาพการทำประโยชน์ในที่ดินในปัจจุบันเป็นอย่างไร ประวัติการได้มา และการครอบครองทำประโยชน์ที่ดินเป็นอย่างไร

รายงานผลการลงที่หมาย (ตำแหน่งที่ดิน) ในระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ตรวจสอบการรายงานว่าทับที่ดินแปลงอื่น ที่สาธารณประโยชน์หรือที่หวงห้ามอื่นหรือไม่)

๗. ความเห็นและคำสั่งของนายช่างรังวัด หัวหน้างาน หัวหน้าฝ่าย เจ้าพนักงานที่ดิน

๘. การรายงานปัญหาข้อขัดข้องที่พบจากการรังวัด (ถ้ามี)

ปัจจุบันการออกโฉนดที่ดินนอกจากต้องถือปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้องแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ยังต้องถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ อันเป็นการประสานความร่วมมือในการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

#### ๑. แนวทางการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลง

๑. กรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้อ ๓. กำหนดให้มีการประสานเรื่องข้อมูลโดยให้สำนักงานที่ดินท้องที่หรือศูนย์อำนวยการสำรวจออกโฉนดที่ดิน ประสานสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ในการขอรับข้อมูลพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินพื้นที่เขตดำเนินการที่แสดงไว้ในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑: ๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด L ๗๐๑๗ หรือข้อมูลที่อยู่ในรูปแบบข้อมูลดิจิทัล โดยมีบันทึกการลงนามของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทั้งสองหน่วยงาน พร้อม วัน เดือน ปี ที่มีการส่งมอบข้อมูล ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติ ส.ป.ก.จังหวัด อาจส่งข้อมูลในรูปแบบข้อมูลเอกสาร (Hard Copy) หรือข้อมูลในรูปแบบดิจิทัล (Digital) รวมถึงข้อมูลว่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเดิมเคยเป็นป่าคุ้มครองหรือเป็นป่าไม้หรือไม่ เพื่อให้สำนักงานที่ดินท้องที่หรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีข้อมูลที่ใช้ประกอบในการดำเนินการ

๒. ตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้อ ๔.๓ (๑) และข้อ ๕.๒ (๒) ได้กำหนดเอกสารที่ใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. , น.ส. ๓ ข.) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓, กสน. ๕) ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าเป็นผู้ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แบบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค. ๒, ส.ค. ๓) ใบไต่สวน (น.ส. ๕) แบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก.) ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

๓. ตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้อ ๔.๒ และข้อ ๕.๑ พื้นที่นอกเขตดำเนินการที่ไม่มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่เขตดำเนินการให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดิน โดยไม่ต้องแจ้งให้ ส.ป.ก.จังหวัด ร่วมระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๔. ตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้อ ๔ ได้กำหนดแนวทางในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ให้กรมที่ดินส่งแผนงานโครงการเดินสำรวจดังกล่าวให้ ส.ป.ก. ทราบ และให้ ส.ป.ก. แจ้งแผนงานโครงการเดินสำรวจดังกล่าวให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบด้วย กรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่นำเดินสำรวจอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการหรือไม่ หรือกรณีที่ดินที่นำเดินสำรวจอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการ เมื่อเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ดำเนินการสำรวจรังวัดทำแผนที่ตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดินเสร็จแล้ว ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน มีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก.จังหวัด โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือการประสานงานจัดส่งให้ ส.ป.ก.จังหวัด โดยตรง พร้อมส่งสำเนาเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน และสำเนาระวางแผนที่เฉพาะบริเวณตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีการนำรังวัดเดินสำรวจไว้ โดยระบุค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณแปลงที่ดินดังกล่าวพร้อมชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ประกอบการพิจารณา และให้ ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งผลการตรวจสอบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ

หาก ส.ป.ก. จังหวัด ยังไม่ได้แจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบ ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีหนังสือสอบถามโดยการจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปอีกครั้งมีกำหนดสามสิบวัน พร้อมแจ้งให้ทราบว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” และเมื่อครบกำหนดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

๕. ตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้อ ๕ ได้กำหนดแนวทางในการออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายกรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในพื้นที่ เขตดำเนินการหรือไม่ หรือกรณีที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก.จังหวัด พร้อมสำเนาคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำเนาหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน และรูปแผนที่สังเขปประกอบคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามบันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้ตำแหน่งในแผนที่ระวาง (ร.ว. ๑๐) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการระบุค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณดังกล่าว การจัดส่งตำแหน่งที่ดินดังกล่าวเพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด สามารถตรวจสอบบริเวณตำแหน่งที่ดินในเบื้องต้น ซึ่งในทางปฏิบัติเมื่อได้รับหนังสือแล้ว ส.ป.ก.

จังหวัด สามารถตรวจสอบบริเวณตำแหน่งที่ดินในเบื้องต้น ซึ่งในทางปฏิบัติเมื่อได้รับหนังสือแล้ว ส.ป.ก.จังหวัด ยังสามารถตรวจสอบและส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินได้ว่า ที่ดินที่นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินนั้นได้มาจากที่ดินของรัฐประเภทใด เช่น ป่าคุ้มครอง ป่าสงวนแห่งชาติ เป็นต้น เพื่อให้สำนักงานที่ดินท้องที่ใช้ประกอบในการพิจารณา ออกโฉนดที่ดิน

กรณีที่สำนักงานที่ดินท้องที่มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก. จังหวัด แล้วปรากฏว่า ในวันทำการรังวัด ส.ป.ก.จังหวัด หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย ไม่ไปร่วมระวางชี้และรับรองแนวเขต หรือไปแต่ไม่รับรองแนวเขตโดยไม่มีการคัดค้าน ให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก.จังหวัด ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายใน ๗ วันนับจากวันทำการรังวัด เพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบว่า ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของ ส.ป.ก. หรือไม่ และให้แจ้งด้วยว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” พร้อมการจัดส่งสำเนาข้อมูลที่ได้ตรวจสอบและรับรองแล้วเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา ได้แก่ ใบไต่สวน (น.ส. ๕) หรือบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย (น.ส. ๑ ค.) รายงานผลการรังวัด (ร.ว. ๓) พร้อมการสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ ข้อมูลตำแหน่งแปลงที่ดินที่ทำการรังวัด กรณีรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๑ ให้ส่งค่าพิคตฉากในระบบ ยู ที เอ็ม ตามแบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ.) หรือกรณีเป็นการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๒ ให้ส่งรูปแผนที่สำหรับการลงระวางแผนที่ (ร.ว. ๙) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการส่งค่าพิคตฉาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน และให้ ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งผลการตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินท้องที่ทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือสอบถาม และเมื่อครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

๖. กรณีมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก.จังหวัด ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายใน ๗ วัน นับจากวันทำการรังวัด ตามบันทึกข้อตกลงข้อ ๕ นั้น หมายถึง การจัดทำสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินเรียบร้อยแล้ว ซึ่งในทางปฏิบัติจะสามารถดำเนินการได้เฉพาะเรื่องรังวัดที่ไม่ต้องดำเนินการในเรื่องอื่นใดเพิ่มเติม เช่น มีการรับรองเขตที่ดินครบถ้วน เป็นต้น แต่หากตามข้อเท็จจริงเรื่องดังกล่าวต้องมีการดำเนินการเพิ่มเติม เช่น มีการอ่าน แปลภาพถ่ายทางอากาศตามระเบียบกรมที่ดิน มีการส่งเรื่องให้คณะกรรมการฯ พิจารณากรณีที่เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม เป็นต้น การมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก.จังหวัด ให้ดำเนินการภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ได้นำดำเนินการในเรื่องดังกล่าวครบถ้วน

๗. สำเนาเอกสารที่ส่งให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตามบันทึกข้อตกลงข้อ ๕.๒ ซึ่งกำหนดให้ตรวจสอบและรับรองว่าเป็นเอกสารที่ชอบด้วยระเบียบกฎหมาย เนื่องจากในขั้นตอนนี้ยังไม่มีทำการรังวัดในที่ดิน การตรวจสอบหมายถึง การพิจารณาจากสารบบที่ดิน (ถ้ามี) และระวางแผนที่หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศในเบื้องต้นว่าหลักฐานดังกล่าวได้มาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ และไม่มีให้นำหลักฐานดังกล่าวไปใช้ในการออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินซึ่งมีผลให้ไม่สามารถนำหลักฐานดังกล่าวมาใช้ได้อีกแล้วเท่านั้น

๘. สำเนาเอกสารที่ส่งให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตามบันทึกข้อตกลงข้อ ๔.๓ และข้อ ๕.๓ เป็นขั้นตอน หลังจากการรังวัดในที่ดิน การตรวจสอบหมายถึง การตรวจสอบความถูกต้องของตำแหน่งที่ดิน ความถูกต้องของเอกสารจากสารบบที่ดิน (ถ้ามี) และระวางแผนที่หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศว่า หลักฐานดังกล่าวได้มาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจนถึงวันทำการรังวัด ระยะ เนื้อที่ ข้างเคียงสอดคล้องกับหลักฐานที่ดินเดิม และสามารถออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานดังกล่าวได้

๙. ตามบันทึกข้อตกลงฯ ได้กำหนดให้มีการจัดทำแบบสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ ซึ่งมีรายละเอียดหลักฐานเดิม ผลการรังวัด การตรวจสอบข้างเคียงเปลี่ยนแปลง ส่งให้ ส.ป.ก.จังหวัด เพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ในทางปฏิบัติการลงชื่อ กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับเรื่องมาดำเนินการ และ หรือ หัวหน้าฝ่ายเป็นผู้ลงลายมือชื่อ กรณีการเดินสำรวจให้ลงลายมือชื่อในช่องเจ้าหน้าที่เดินสำรวจ เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ ผู้กำกับการรังวัด และผู้กำกับการเดินสำรวจในทำนองเดียวกัน

๑๐. ตามบันทึกข้อตกลงข้อ ๕.๔ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ กรณีตำแหน่งแปลงที่ดินตามผลการรังวัดของกรมที่ดินทับซ้อนกับตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีการออกเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ไว้แล้ว (อยู่ในเขตดำเนินการ) หาก ส.ป.ก. มิได้คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้กรมที่ดินออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปตามกฎหมาย โดยเมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ส่งรายละเอียดรูปแผนที่และเนื้อที่ให้ ส.ป.ก. ทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่กรมที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อให้ ส.ป.ก. ดำเนินการยกเลิกเอกสารสิทธิของเกษตรกรที่ได้รับสิทธิจาก ส.ป.ก. ในส่วน ที่ทับซ้อนต่อไป

๑๑. ตามบันทึกข้อตกลงข้อ ๕.๕ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ กรณีตำแหน่งที่ดินตามผลการรังวัดของกรมที่ดินทับซ้อนกับเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ซึ่งอยู่ในพื้นที่นอกเขตดำเนินการ ให้กรมที่ดินดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปตามกฎหมาย และ ส.ป.ก. จะดำเนินการยกเลิกเอกสารสิทธิในส่วนที่ทับซ้อนดังกล่าว

๑๒. สำหรับแนวทางปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงข้อ ๕.๔ และ ข้อ ๕.๕ ให้นำแนวทางปฏิบัติไปใช้ทั้งในกรณี การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายและการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ควรดำเนินการสอบสวนเกี่ยวกับที่ดินพร้อมทั้งขอเอกสารหลักฐานเจ้าของที่ดิน (ถ้ามี) และส่งหลักฐานดังกล่าวให้ ส.ป.ก.จังหวัด เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณายกเลิกเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก.และให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) หรืออนุกรรมการปฏิรูปที่ดินอำเภอ (คปอ.) เข้าร่วมประชุม คปจ. หรือ คปอ. พร้อมทั้งให้ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวเพื่อประกอบในการพิจารณายกเลิกหลักฐาน ส.ป.ก. ๔-๐๑ ด้วย

## ๒. การดำเนินการสำหรับคำขอค้างดำเนินการ

๒.๑ คำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการและสำนักงานที่ดินยังไม่มีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก.จังหวัด ในการดำเนินการให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงฯ ฉบับใหม่

๒.๒ คำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการและได้มีการส่งเรื่องให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบ แต่ยังไม่ได้รับแจ้งผลการตรวจสอบให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้สำนักงานที่ดินและ ส.ป.ก.จังหวัด จัดทำบัญชีรายชื่อคำขอซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ และได้มีการส่งเรื่องให้ ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบ

(๒) ให้ ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบรายละเอียดคำขอตามบัญชีแนบท้าย ว่ามีการดำเนินการครบถ้วนหรือไม่ และส่งบัญชีดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินภายในหกสิบวัน

(๓) เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับบัญชีตามข้อ (๒)

(๓.๑) ให้ตรวจสอบว่ารายชื่อผู้ขอถูกต้องตรงกับบัญชีของสำนักงานที่ดินหรือไม่ หากไม่ถูกต้องให้หนังสือแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัดทราบ

(๓.๒) ให้ดำเนินการจัดทำและส่งเอกสารเพิ่มเติมตามรายละเอียดในบัญชีให้ ส.ป.ก.จังหวัด

(๓.๓) กรณีผลการรังวัดได้เนื้อที่เกินกว่าหลักฐานที่ดินเดิม หรือ ส.ป.ก.จังหวัดมีข้อสงสัย

- กรณีที่ต้องนำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม พิจารณา ณ วันที่กรมที่ดินมีหนังสือสั่งการกรณีเนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม ให้ดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติ

- กรณีอื่น เช่น เรื่องเดินสำรวจ ผลการรังวัดได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิมก่อนขอสั่งการกรณีเนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิม ให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบข้อเท็จจริงและแจ้งผลการพิจารณาให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบ

(๓.๔) ในการดำเนินการเพิ่มเติมและจัดส่งเอกสาร ให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงฯ ปี พ.ศ. ๒๕๕๘

(๓.๕) การส่งเรื่องให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถามทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบว่า ที่ดินที่ขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของ ส.ป.ก. หรือไม่ และให้แจ้งด้วยว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” โดยให้จัดส่งเอกสารตามข้อ ๕.๒ และข้อ ๕.๓ (๑) ของบันทึกข้อตกลงฯ ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้วดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติต่อไป

(๓.๖) กรณีที่ต้องมีการจัดทำสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ใช้แบบตามที่แนบท้ายนี้

(๓.๗) ในการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารให้ตรวจสอบ ดังนี้

- การทำประโยชน์ในที่ดินในขณะทำการรังวัด
- ตำแหน่งที่ดินที่ทำการรังวัดถูกต้องตรงตามหลักฐานเดิมหรือไม่
- ระยะ เนื้อที่ ข้างเคียง ถูกต้องสอดคล้องกันหรือไม่
- หลักฐานที่ดินเดิมไม่เป็นการออกทับที่ดินของรัฐ
- กรณีสารบบที่ดินสูญหายให้ดำเนินการตามระเบียบและให้เจ้าพนักงานที่ดิน

ให้ความเห็นตามหลักฐานที่ปรากฏ

### ๓. การดำเนินการกรณี ส.ป.ก.จังหวัด คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีที่ ส.ป.ก.จังหวัด มีหนังสือคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยไม่ให้เหตุผลหรือพยานหลักฐานในการคัดค้าน หรือกรณีที่ ส.ป.ก.จังหวัด มีหนังสือคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ภายหลังครบกำหนดประกาศออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นการโต้แย้งคัดค้านที่จะต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ให้ถือว่าเป็นข้อเท็จจริงที่ใช้ประกอบในการพิจารณาว่า ประเด็นดังกล่าวเป็นเหตุให้ที่ดินดังกล่าวไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร แล้วพิจารณาดำเนินการต่อไป

### เนื้อหาที่สำคัญและข้อควรพิจารณาในเอกสาร

| ชื่อ/ประเภทเอกสาร                                              | เนื้อหาที่สำคัญ/ข้อควรพิจารณาในเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | หน่วยงานที่เก็บรักษา/แหล่งค้นหา               | หมายเหตุ |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------|
| โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก และ น.ส. ๓) | <p>๑. หมายเลขโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก และหน้าสำรวจ</p> <p>- เลขที่โฉนดที่ดิน/ น.ส. ๓ คือ เลขประจำแปลง</p> <p>โฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ ในอำเภอนั้น ๆ (ไม่ซ้ำกัน)</p> <p>- หน้าสำรวจ คือ เลขประจำแปลงในตำบลนั้นๆ</p> <p>๒. ท้องที่หรือตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน</p> <p>- ตำแหน่งที่ดิน จะระบุ ตำบล อำเภอ จังหวัด บอกถึงที่ตั้งของที่ดิน ว่าอยู่ในท้องที่ตำบล อำเภอ จังหวัดใด</p> <p>๓. ระวังภาพถ่ายทางอากาศ และเลขที่ดิน</p> <p>- ระวัง คือ ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินที่ระบุในระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์</p> <p>- เลขที่ดิน คือ เลขประจำแปลงในระวางนั้น ๆ</p> <p>๔. ชื่อผู้ได้รับเอกสารสิทธิ</p> <p>๕. เนื้อที่</p> <p>๖. ที่ดินข้างเคียง</p> <p>- ที่ดินข้างเคียง สามารถระบุได้ทั้งที่ดินของรัฐและเอกชน ถ้าเป็นเอกสารสิทธิประเภทเดียวกัน จะระบุเพียงเลขที่ดิน หากต่างประเภทกัน จะระบุ</p> | ฝ่ายทะเบียน<br>สำนักงาน<br>ที่ดินจังหวัด/สาขา |          |

| ชื่อ/ประเภท<br>เอกสาร | เนื้อหาที่สำคัญ/ข้อควรพิจารณาในเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | หน่วยงานที่เก็บ<br>รักษา/แหล่งค้นหา | หมายเหตุ |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|
|                       | <p>ประเภทที่ดิน เช่น เอกสารสิทธิเป็นโฉนดและที่ดิน<br/>ข้างเคียงเป็น น.ส.๓ จะระบุว่า<b>ที่มีการครอบครอง</b><br/>๗. วันที่ออกเอกสารสิทธิ</p> <p>๘. เจ้าพนักงานผู้ลงนามออกเอกสารสิทธิ และตรา<br/>ประทับ</p> <p>- ตราประทับเจ้าพนักงานที่ดิน ถ้าตราประทับ<br/>เป็น<b>รูปราชสีห์</b>มีขนาดเล็กเป็นการออกโดย<br/>สำนักงานที่ดินสาขาหรือออกโดยวิธีการเดินสำรวจ<br/>ถ้าตราประทับเป็นตราราชสีห์ขนาดใหญ่ เป็นการ<br/>ออกโฉนดสำนักงานที่ดินจังหวัด</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |          |
|                       | <p>๙. ชื่อของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกเอกสาร<br/>สิทธิ (ที่มุมซ้ายล่างและขวาล่าง)</p> <p>- จุดสังเกตบริเวณด้านล่างมุมขวามือของ<br/>เอกสารสิทธิที่ระบุเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการจะบ่งบอก<br/>ถึงวิธีการออกเอกสารสิทธิ</p> <p>- ฝั่งซ้ายของเอกสารเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ<br/>ในฝ่ายรังวัด ฝั่งขวาของเอกสารเป็นเจ้าหน้าที่<br/>ดำเนินการฝ่ายทะเบียน</p> <p>๑๐. เลขแบบพิมพ์ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง<br/>การทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก)</p> <p>- แบบพิมพ์โฉนด หากเป็นแบบพิมพ์ระบุอักษร<br/><b>‘ซ’</b> จะเป็นการออกเอกสารสิทธิโดยวิธีการเดิน<br/>สำรวจ</p> <p>๑๑. รายการเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน วันที่มี<br/>การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองเอกสารสิทธิ และ<br/>เงื่อนไขการห้ามโอน (หลังโฉนด)</p> <p>๑๒. ตราประจำต่อ</p> <p>- ตราประจำต่อ คือ ตราประทับของกรมที่ดิน<br/>ที่ได้ประทับลงในเอกสารสิทธิที่มีฉบับสำหรับผู้ถือ<br/>และฉบับสำนักงาน (ตราประทับสีกษัตริย์เป็นฉบับ<br/>สำนักงาน ตราประทับสีกษัตริย์เป็นฉบับผู้ถือ)</p> |                                     |          |

| ชื่อ/ประเภท<br>เอกสาร                     | เนื้อหาที่สำคัญ/ข้อควรพิจารณาในเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                  | หน่วยงานที่เก็บ<br>รักษา/แหล่งค้นหา                                           | หมายเหตุ                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ใบจอง                                     | ๑. เลขที่ใบจอง<br>๒. ท้องที่หรือตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน<br>๓. ชื่อของผู้มีสิทธิในที่ดินตามหลักฐานการครอบครอง<br>๔. ที่ดินข้างเคียง<br>๕. เนื้อที่<br>๖. วันที่ออกเอกสารสิทธิ<br>๗. เจ้าพนักงานผู้ลงนามออกใบจอง<br>๘. ข้อความหมายเหตุว่าได้นำไปออกเอกสารสิทธิ<br>ประเภทใดไปแล้ว เมื่อใด | ในสารบบที่ดิน<br>ฝ่ายทะเบียน<br>สำนักงานที่ดิน<br>จังหวัด/สาขา                |                                                                                     |
| ตราจอง                                    | ๑. เลขที่ตราจอง<br>๒. ระวางรูปถ่ายทางอากาศ และเลขที่ดิน<br>๓. ชื่อผู้ได้รับเอกสารสิทธิ<br>๔. ท้องที่หรือตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน<br>๕. เนื้อที่<br>๖. ที่ดินข้างเคียง<br>๗. เจ้าพนักงานผู้ลงนามออกเอกสารสิทธิ                                                                              | ในสารบบที่ดิน<br>ฝ่ายทะเบียน<br>สำนักงานที่ดิน<br>จังหวัด/สาขา                |                                                                                     |
| น.ค. ๓                                    | ๑. เลขที่ น.ค.๓<br>๒. ท้องที่หรือตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน<br>๓. ชื่อของผู้มีสิทธิในที่ดินตามหลักฐานการครอบครอง<br>๔. เนื้อที่<br>๕. ที่ดินข้างเคียง<br>๖. วันที่ออกเอกสารสิทธิ<br>๗. เจ้าพนักงานผู้ลงนามออกเอกสารสิทธิ                                                                  | ในสารบบที่ดิน<br>ฝ่ายทะเบียน<br>สำนักงานที่ดิน<br>จังหวัด/สาขา                |                                                                                     |
| หลักฐานการแจ้ง<br>การครอบครอง<br>(ส.ค. ๑) | ๑. เลขที่ ส.ค. ๑<br>๒. ท้องที่หรือตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน<br>๓. วันที่แจ้งการครอบครอง และเจ้าพนักงานผู้รับ<br>แจ้ง (ดูบทที่ ๒ หัวข้อ ๒.๑)<br>๔. ชื่อและประวัติผู้แจ้งการครอบครอง<br>๕. เนื้อที่                                                                                        | ฝ่ายทะเบียน<br>สำนักงานที่ดิน<br>จังหวัด/สาขา/หรือ<br>สำนักงานที่ดิน<br>อำเภอ | การแจ้ง<br>ครอบครอง<br>จะสมบูรณ์<br>ต่อเมื่อ<br>ลงทะเบียน<br>การแจ้งการ<br>ครอบครอง |

| ชื่อ/ประเภทเอกสาร                                                                  | เนื้อหาที่สำคัญ/ข้อควรพิจารณาในเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                       | หน่วยงานที่เก็บรักษา/แหล่งค้นหา                                                          | หมายเหตุ                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | ๖. ที่ดินข้างเคียง<br>๗. การได้มาซึ่งที่ดิน วันที่ได้มา และหลักฐานการได้มา<br>๘. สภาพที่ดินขณะแจ้งการครอบครอง<br>๙. ผู้รับรองการแจ้งการครอบครอง (ผู้ปกครองท้องที่)<br>๑๐. พยาน<br>๑๑. ระยะของแนวเขตแต่ละด้าน                                                                |                                                                                          |                                                                |
| ทะเบียนการแจ้งการครอบครอง                                                          | ๑. ท้องที่และตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน<br>๒. ลำดับเลขที่ในทะเบียน<br>๓. สภาพที่ดิน<br>๔. เนื้อที่<br>๕. วันที่แจ้งการครอบครอง<br>๖. ชื่อผู้ครอบครองที่ดิน<br>๗. ข้อความประทับหมายเหตุระบุนำได้นำไปออกเอกสารสิทธิแล้วหรือไม่ (ถ้ามี)                                           | ๑. ฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หรือสำนักงานที่ดินอำเภอ<br>๒. กรมที่ดิน         | เพื่อตรวจสอบว่า ส.ค.๑ ที่อ้างสอดคล้องกับข้อมูลในทะเบียนหรือไม่ |
| คำสั่งกรมที่ดินกรณีแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานโครงการเดินสำรวจ<br>ปีงบประมาณ.... | ๑. อำนาจหน้าที่ตามตำแหน่งที่ได้รับแต่งตั้ง<br>๒. ช่วงเวลาที่ปฏิบัติงานตามอำนาจหน้าที่<br>๓. วันที่ออกคำสั่ง<br>๔. เจ้าพนักงานผู้ออกคำสั่ง<br>๕. การอ้างอำนาจตามกฎหมายในการออกคำสั่ง<br>๖. ชื่อศูนย์อำนวยการเดินสำรวจ<br>๗. ผู้รับมอบอำนาจ หรือสายสำรวจต่าง ๆ (บัญชีแนบท้าย) | ๑. กรมที่ดิน<br>๒. ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจประจำท้องที่จังหวัด<br>๓. สำนักงานที่ดินจังหวัด |                                                                |
| ใบไต่สวน (เดินสำรวจ)                                                               | ๑. หน้าสำรวจใด ท้องที่ใด<br>๒. ระยะเวลาภาพถ่ายทางอากาศ และเลขที่ดิน<br>๓. เลขที่เอกสารสิทธิ<br>๔. เนื้อที่<br>๕. ชื่อผู้ได้รับเอกสารสิทธิ<br>๖. ที่ดินข้างเคียง<br>๗. ข้อความหมายเหตุว่าได้นำไปออกเอกสารสิทธิ                                                               |                                                                                          |                                                                |

| ชื่อ/ประเภทเอกสาร                                                       | เนื้อหาที่สำคัญ/ข้อควรพิจารณาในเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | หน่วยงานที่เก็บรักษา/แหล่งค้นหา                                                                                                       | หมายเหตุ |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                                         | <p>ประเภทใดไปแล้ว เมื่อใด (ถ้ามี)</p> <p>๘. รายละเอียดเกี่ยวกับหลักฐานเดิม</p> <p>๙. ผลการรังวัดเปรียบเทียบกับหลักฐานเดิม</p> <p>๑๐. การได้มาซึ่งที่ดิน</p> <p>๑๑. ความเห็นผู้ปกครองท้องที่</p> <p>๑๒. เจ้าของที่ดิน พยาน และผู้เดินสำรวจ</p> <p>๑๓. ที่ดินข้างเคียง</p> <p>๑๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>๑๕. วันที่แจกเอกสารสิทธิ</p>        |                                                                                                                                       |          |
| สมุดจดรายการ<br>การรังวัด (Field<br>book) ประจำ<br>ป่าสงวนแห่งชาติ      | <p>๑. ชื่อป่า หรือป่าสงวนแห่งชาติ</p> <p>๒. ชื่อนายช่าง ผู้ทำการรังวัด</p> <p>๓. วิธีการรังวัด</p> <p>๔. จำนวนหลักเขต</p> <p>๕. ตำแหน่งหลักเขตและระยะระหว่างหลักเขตแต่ละหลัก (เฉพาะกรณีที่ดินของรัฐนั้น เป็นป่าสงวนแห่งชาติที่มีการรังวัดและปักหลักเขตป่า ซึ่งข้อมูลในสมุดจดรายการการรังวัด สามารถนำไปใช้จัดทำรูปแผนที่เพื่อตรวจสอบแนวเขตได้โดยประมาณ)</p> | <p>๑. กรมป่าไม้</p> <p>๒. สำนักงาน<br/>ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม<br/>จังหวัด</p>                                                 |          |
| หลักฐานการเสีย<br>ภาษีบำรุงท้องที่<br>(ภ.บ.ท.๕ หรือ<br>ภ.บ.ท.๖) (ถ้ามี) | <p>๑. ท้องที่หรือตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน</p> <p>๒. ผู้จ่ายภาษี</p> <p>๓. เนื้อที่</p> <p>๔. เจ้าพนักงานผู้ประเมินภาษี</p> <p>๕. วันเวลาที่มีการเสียภาษี</p>                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                       |          |
| ใบนัดรังวัด<br>(ท.ด. ๒)                                                 | <p>๑. จำนวนวันที่มีการรังวัด</p> <p>๒. ค่าใช้จ่ายที่ประเมินในการรังวัด</p> <p>๓. นายช่างรังวัดได้รับมอบหมายให้ทำการรังวัด<br/>พิสูจน์การทำประโยชน์</p> <p>๔. เจ้าพนักงานผู้มอบหมายนายช่างรังวัดและ<br/>ประเมิน</p> <p>๕. วันที่มีการรังวัดพิสูจน์การทำประโยชน์</p>                                                                                         | <p>สำนักงาน<br/>ที่ดินจังหวัด/สาขา<br/>(อยู่ในสารบบ<br/>ที่ดิน<br/>ในสารบบที่ดิน ฝ่าย<br/>ทะเบียนสำนักงาน<br/>ที่ดินจังหวัด/สาขา)</p> |          |

| ชื่อ/ประเภทเอกสาร                               | เนื้อหาที่สำคัญ/ข้อควรพิจารณาในเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | หน่วยงานที่เก็บรักษา/แหล่งค้นหา | หมายเหตุ |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|
| รายงานผลการ<br>รังวัด (ร.ว.๓ ก)                 | <p>๑. วันที่ทำการรังวัด</p> <p>๒. ประเภทการรังวัด (ออกโฉนด แบ่งแยก รวม สอบเขต)</p> <p>๓. ชื่อผู้ขอ และเลขที่คำขอ</p> <p>๔. จำนวนวัน หลักเขต และค่าใช้จ่ายในการรังวัด</p> <p>๕. ผลการรังวัดที่รายงานหัวหน้างานรังวัด หัวหน้าฝ่ายรังวัด และเจ้าพนักงานที่ดิน</p> <p>๖. ชื่อและตำแหน่งของนายช่างผู้ทำการรังวัด หัวหน้างานรังวัด หัวหน้าฝ่ายรังวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด</p> <p>(ให้พิจารณาว่าตำแหน่งและเนื้อที่ที่มีการครอบครองว่ามีการเปลี่ยนแปลงหรือไม่ อย่างไร หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงนายช่างจะรายงานว่าได้รูปแผนที่และเนื้อที่ความเดิมสภาพการทำประโยชน์ในที่ดินในปัจจุบันเป็นอย่างไร ประวัติการได้มา และการครอบครองทำประโยชน์ที่ดินเป็นอย่างไร รายงานผลการลงที่หมาย (ตำแหน่งที่ดิน) ในระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ตรวจสอบว่ามีการรายงานว่าทับที่ดินแปลงอื่นที่สาธารณประโยชน์ หรือที่หวงห้ามหรือไม่)</p> <p>๗. ความเห็นและคำสั่งของนายช่างรังวัด หัวหน้างาน หัวหน้าฝ่าย เจ้าพนักงานที่ดิน</p> <p>๘. การรายงานปัญหาข้อขัดข้องที่พบจากการรังวัด (ถ้ามี)</p> |                                 |          |
| คำขอและ<br>หลักฐานการ<br>พิสูจน์สอบสวน<br>สิทธิ | <p>๑. เลขที่และวันที่คำขอ</p> <p>๒. ชื่อผู้ยื่นคำขอ</p> <p>๓. หลักฐานการครอบครองเดิมที่ประกอบคำขอ</p> <p>๔. ประวัติการครอบครอง และการได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงวันเวลาที่ได้มา</p> <p>๕. การทำประโยชน์ในที่ดิน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |          |

| ชื่อ/ประเภทเอกสาร                       | เนื้อหาที่สำคัญ/ข้อควรพิจารณาในเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                     | หน่วยงานที่เก็บรักษา/แหล่งค้นหา                                                                         | หมายเหตุ |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                                         | ๖. รูปที่ดิน และที่ดินข้างเคียง<br>๗. วันที่ผู้ยื่นคำขอ และผู้ที่เกี่ยวข้องมารับทราบผลการรังวัด<br>๘. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดทั้งหมด<br>๙. ความเห็นเจ้าพนักงานผู้ทำการรังวัด<br>๑๐. ชื่อและตำแหน่งเจ้าพนักงาน                                                                      |                                                                                                         |          |
| ใบรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียง           | ๑. วันที่เริ่มบันทึก<br>๒. เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ลงชื่อรับรองแนวเขต (ที่รัฐและที่เอกชน ลงชื่อรับรองแนวเขตถูกต้องครบถ้วนทุกด้านหรือไม่ และลงชื่อรับรองเมื่อใด)<br>๓. นายช่างรังวัด ผู้ดำเนินการ                                                                                         | สำนักงาน<br>ที่ดินจังหวัด/สาขา<br>(อยู่ในสารบบที่ดินในสารบบที่ดินฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา) |          |
| บันทึกตรวจสอบฝ่ายทะเบียน                | ๑. วันที่จัดทำบันทึกเสนอผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานที่ดิน<br>๒. ความเห็นของเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนว่าสามารถออกเอกสารสิทธิได้ตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่<br>๓. คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดิน (ให้ออกเอกสารสิทธิหรือไม่)                                                             | ในสารบบที่ดิน<br>ฝ่ายทะเบียน<br>สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา                                              |          |
| รายการรังวัดและคำนวณเนื้อที่ (ร.ว.๒๕ จ) | ๑. ชื่อผู้ขอออกเอกสารสิทธิ<br>๒. ระวังภาพถ่ายทางอากาศ และเลขที่ดิน<br>๓. พิกัดตำแหน่งของหลักเขตที่ดิน มุมและระยะระหว่างหลักเขตที่ชิดกัน<br>๔. เนื้อที่ ที่คำนวณได้<br>๕. รูปทรงที่ดิน<br>๖. เจ้าพนักงานผู้ทำการรังวัด คำนวณ และจัดทำรูปแผนที่<br>๗. วันเวลาที่มีการรังวัดและคำนวณเนื้อที่ |                                                                                                         |          |

| ชื่อ/ประเภทเอกสาร                                            | เนื้อหาที่สำคัญ/ข้อควรพิจารณาในเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                                                   | หน่วยงานที่เก็บรักษา/แหล่งค้นหา                    | หมายเหตุ                                        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ                                   | ๑. ตรวจสอบที่ดินข้างเคียงว่าเป็นที่ดินประเภทใดหรือของผู้ใด<br>๒. ตรวจสอบแนวเขตป่าไม้ถาวร ป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และชื่อเจ้าหน้าที่รวมถึงวันเวลาที่มีการขีดแนวเขตลงในระวาง (ถ้ามี)                                                                                                     |                                                    |                                                 |
| บันทึกรายงานผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๐ | ๑. วันที่มีการออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน<br>๒. ชื่อและตำแหน่งของผู้ร่วมออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดิน<br>๓. สภาพการทำประโยชน์ในที่ดิน<br>๔. เนื้อที่และแนวเขตที่ดินรกร้างที่ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่า พื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่ (ถ้ามี) | ในสารบบที่ดินฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา | เฉพาะที่ดินที่มีปัญหาตามกฎหมายฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๐ |

### ตัวอย่างการตรวจพิสูจน์การออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

#### ๑. ขั้นตอนการตรวจสอบหลักฐาน

๑.๑ สำนักงานที่ดินจังหวัด ส่งเรื่องการขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) รายงานพ. ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด พิจารณาร่วมตรวจพิสูจน์สิทธิการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่องวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘

๑.๒ กลุ่มกฎหมาย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามนัย ข้อ ๕.๓ แห่งบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. พ.ศ. ๒๕๕๘ กล่าวคือเป็นกรณีที่สำนักงานที่ดินท้องที่มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก.จังหวัด แล้วปรากฏว่าในวันทำการรังวัด ส.ป.ก.จังหวัด หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายไม่ได้ไปร่วมระวางชี้และรับรองแนวเขต หรือไปแต่ไม่รับรองแนวเขตโดยไม่มีการคัดค้าน ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัด ได้จัดส่งสำเนาเอกสารพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของเอกสาร ประกอบด้วย

- สำเนาใบไต่สวน (น.ส.๕)
- สำเนารายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก)
- สำเนารูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว.๙)

- หนังสือสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตพื้นที่ดำเนินการ (เฉพาะราย)

เมื่อผลการตรวจสอบปรากฏว่า เอกสารครบถ้วนตามข้อ ๕.๓ แห่งบันทึกข้อตกลงฯ กลุ่มกฎหมายต้องประสานกับกลุ่มงานช่างและแผนที่พิจารณาตรวจสอบความถูกต้องของตำแหน่งที่ดินว่าอยู่ในเขตพื้นที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินหรือไม่ อยู่ในเขตพื้นที่ป่าคุ้มครอง (เดิม) หรือไม่ มีการทับซ้อนกับการสำรวจรังวัดแปลงที่ดินของ ส.ป.ก. หรือไม่ หากมีการทับซ้อนกันกับการสำรวจรังวัดของ ส.ป.ก. ทับซ้อนกับที่ดินแปลงใด จัดที่ดินให้แก่บุคคลใดแล้วหรือไม่

หากผลการตรวจสอบของกลุ่มงานช่างและแผนที่ซึ่งได้ตรวจสอบจากหลักฐาน ร.ว.๙ ที่สำนักงานที่ดินฯ จัดส่งมา ปรากฏว่าตำแหน่งที่ดินที่รังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินโครงการที่จำแนกฯ ป่ารถไฟสี่คิ้ว-สูงเนิน-โคกกรวด (เป็นพื้นที่คาบเกี่ยวเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน) และทับซ้อนกับผลการรังวัดของ ส.ป.ก. คือทับซ้อนกับที่ดินแปลงเลขที่ .. กลุ่ม ..ระวาง ส.ป.ก. ที่.. มีชื่อของนาง ล. เป็นผู้ถือครองแปลงที่ดินดังกล่าวแต่ยังมิได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. และที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่นอกเขตป่าคุ้มครอง (เดิม)

กลุ่มกฎหมายตรวจสอบและพิจารณาในเรื่องสิทธิและการได้มาซึ่งที่ดินตามเอกสารสิทธิในที่ดิน กล่าวคือ ที่ดินดังกล่าวได้มาโดยชอบหรือไม่ และการออก น.ส.๓ ก ซึ่งใช้เป็นหลักฐานในการขออนุญาตที่ดินนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินอยู่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน โครงการที่จำแนกฯ ป่ารถไฟสี่คิ้ว-สูงเนิน-โคกกรวด (อยู่ในเขตบางส่วน) ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๐๘ ตอนที่ ๒๑๕ วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๓๔ และโดยพื้นที่ดังกล่าวคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้รักษาพื้นที่ไว้เป็นป่าไม้ถาวรเมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖ หลักฐาน น.ส.๓ ก ซึ่งใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินในครั้งนี้ ออกให้เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๐ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังจากการมีมติคณะรัฐมนตรีให้รักษาพื้นที่ไว้เป็นป่าไม้ถาวร จึงต้องพิจารณาถึงการได้มาซึ่งสิทธิตามเอกสาร น.ส.๓ ก ดังกล่าว ว่าได้มาโดยชอบหรือไม่ และ น.ส.๓ ก ดังกล่าวออกโดยถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายหรือไม่ หากเอกสารที่สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดส่งมาไม่เพียงพอที่จะประกอบการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด มีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินฯ จัดส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของเอกสาร เช่น

- สำเนา น.ส.๓ ก

- สำเนาเอกสารหลักฐานทั้งหมดอันเป็นที่มาของ น.ส.๓ ก

เมื่อสำนักงานที่ดินฯ จัดส่งสำเนาเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมพร้อมรับรองความถูกต้องของเอกสารแล้ว กลุ่มกฎหมายตรวจสอบเอกสารที่สำนักงานที่ดินฯ จัดส่งมาเมื่อปรากฏว่าเพียงพอที่จะประกอบการพิจารณาตามหลักเกณฑ์แล้วดำเนินการในขั้นตอนต่าง ๆ ต่อไป

## ๒. ขั้นตอนการแสวงหาข้อเท็จจริง และเปรียบเทียบหลักฐาน

พิจารณาข้อเท็จจริงที่ปรากฏตามเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ประกอบกับหลักเกณฑ์ตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อบ่งชี้คุ้มครองที่ดินของรัฐที่จะนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินป้องกันมิให้มีการนำที่ดินของรัฐไปออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ชอบ ดังนี้

๑. การตรวจสอบตำแหน่ง ระยะเวลา และอาณาเขตของแปลงที่ดินว่าถูกต้องตรงตามหลักฐานเดิมหรือไม่ ซึ่งต้องพิจารณาเนื้อที่ที่ขออนุญาตออกเอกสารสิทธิตามนัยมาตรา ๕๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๘ ข้อ ๙ และข้อ ๑๐

- ผลการพิจารณา ตามแนวทางการตรวจพิสูจน์สิทธิได้ตรวจสอบการทำประโยชน์ในที่ดินกับภาพถ่ายทางอากาศ ที่ตั้งของที่ดินและการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก กับผลการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ปรากฏว่า เนื้อที่ตำแหน่ง ระยะเวลา และอาณาเขตของแปลงที่ดินที่รังวัดออกโฉนดที่ดินถูกต้องตรงตามหลักฐาน น.ส.๓ ก โดยเนื้อที่ตามหลักฐาน น.ส.๓ ก กับผลการรังวัดออกโฉนดที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินได้เนื้อที่เท่ากับหลักฐานที่ดินเดิม

๒. ตรวจสอบตำแหน่งของแปลงที่ดินที่ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินว่าอยู่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินหรือไม่ และรวมถึงการตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลหลักฐานเกี่ยวกับพื้นที่เขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินว่าก่อนที่จะได้รับที่ดินเพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินนั้น เดิมได้มีการกำหนดเป็นพื้นที่สงวนหวงห้ามของทางราชการ ป่าสงวน หรือป่าคุ้มครอง ป่าไม้ถาวร ป่าสงวนแห่งชาติ หรือที่สาธารณประโยชน์ หรือไม่ และตั้งแต่เมื่อใด เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณาเบื้องต้นว่าราษฎรผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแต่แรกเริ่มมีสิทธิครอบครองที่ดินตามกฎหมายหรือไม่

- ผลการตรวจสอบปรากฏว่าที่ดินอยู่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน โครงการที่จำแนกฯ ป่ารถไฟ สีคว-สูงเนิน-โคกกรวด (อยู่ในเขตบางส่วน) ซึ่งประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดินในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๒๑๕ วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๓๔ และโดยพื้นที่ดังกล่าวคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้รักษาพื้นที่ไว้เป็นป่าไม้ถาวร เมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖

- พิจารณาเปรียบเทียบเวลาที่เข้าครอบครองที่ดินตามหลักฐานที่นำมาขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน คือ น.ส.๓ ก ซึ่งออกให้เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๐ เป็นเวลาภายหลังการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๓๔ และภายหลังจากการมีมติคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้รักษาพื้นที่ไว้เป็นป่าไม้ถาวรเมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖ ซึ่งเป็นการออก น.ส.๓ ก ในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งเดิมเคยเป็นพื้นที่เขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี โดยออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ นาง ล. (ผู้ถือครองที่ดินตามผลการรังวัดที่ดินของ ส.ป.ก. แปลงเลขที่ .. กลุ่ม/ระหว่าง ส.ป.ก.ที่ .. ) ซึ่งในสารบัญชีจดทะเบียน นางล. ได้จดทะเบียนขายที่ดินเมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๐ ให้แก่ นางพ. ผู้ขอออกโฉนดที่ดินในครั้งนี้ จึงต้องพิจารณาถึงการได้มาซึ่งสิทธิตามเอกสาร น.ส.๓ ก ดังกล่าว ว่านาง ล. ได้ที่ดินมาโดยชอบหรือไม่ และเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ถาวรหรือไม่

๓ ขั้นตอนพิจารณาคัดค้านหรือไม่คัดค้าน

๓.๑ พิจารณาจากตำแหน่งที่ดินว่าอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินหรือไม่ ส.ป.ก. มีอำนาจคัดค้านการออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ และตำแหน่งที่ดินที่รังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินที่ตำแหน่งเดียวกันกับหลักฐานที่ดินเดิมหรือไม่

- เมื่อพิจารณาจากเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าที่ดินที่ผู้ขอนำรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินนั้น มีบางส่วนของแปลงที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินโครงการที่จำแนกฯ ป่ารถไฟสีคว-สูงเนิน-โคกกรวด เมื่อที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนที่ขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน

ในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นจึงมีอำนาจคัดค้านการออกโฉนดที่ดินกรณีดังกล่าวได้ เมื่อตรวจสอบตำแหน่งที่ดินที่รังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินปรากฏว่ามีตำแหน่งเดียวกันกับ น.ส.๓ ก. ที่นำมาขอออกโฉนดที่ดิน

๓.๒ พิจารณาระยะ รูปทรงแปลงที่ดิน และเนื้อที่ตามหลักฐานเดิมเปรียบเทียบกับผลการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน

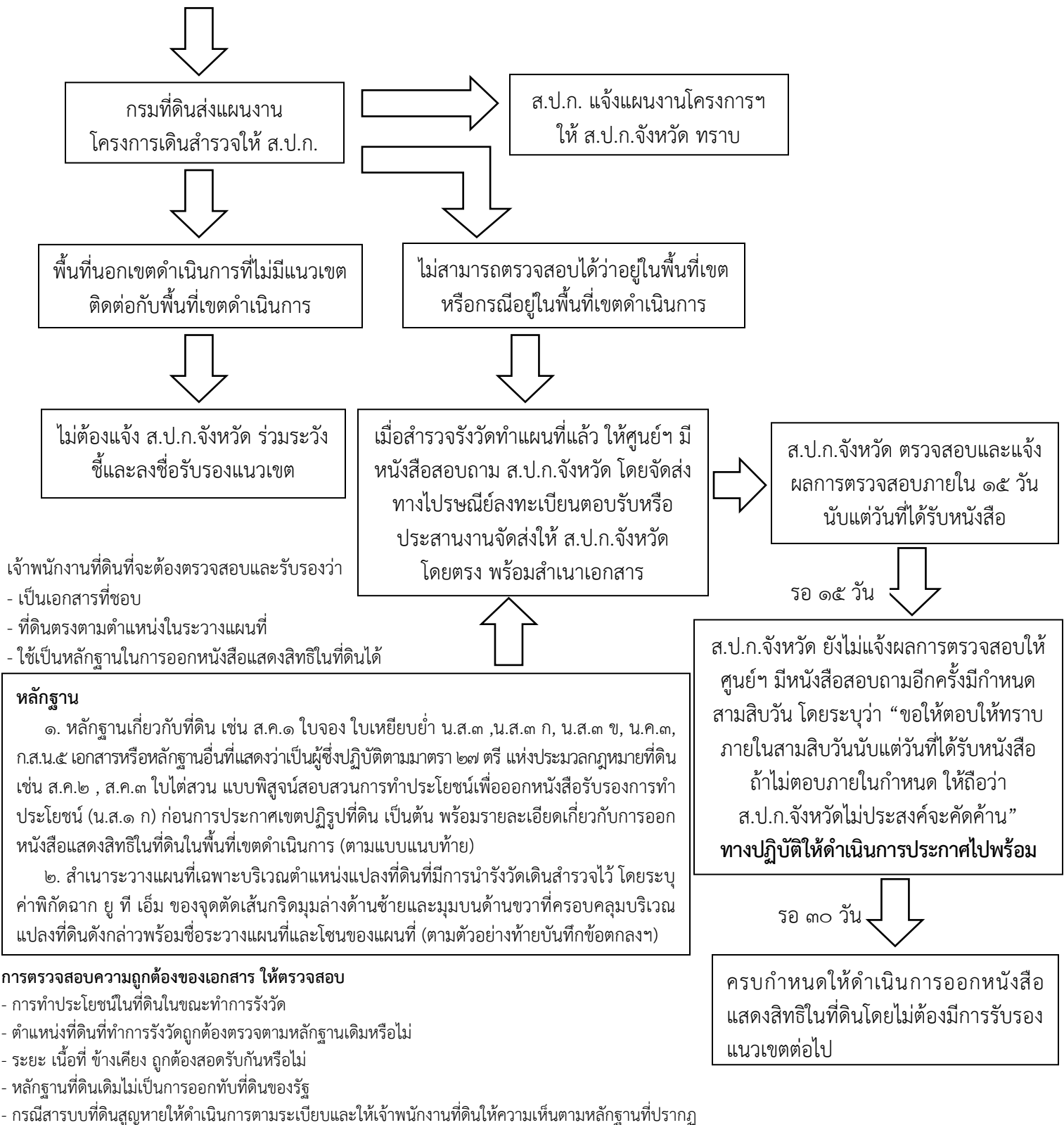
- ตามเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาขอออกโฉนดที่ดิน คือ น.ส.๓ ก. ที่ขอออกโฉนดที่ดิน มีรูปทรงแปลงที่ดินลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าแนวตั้ง เนื้อที่ตามหลักฐานระบุไว้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับผลการรังวัดออกโฉนดที่ดินปรากฏว่ามีรูปทรงแปลงที่ดินลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าแนวตั้งเช่นเดียวกัน และมีผลการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินได้เนื้อที่เท่ากับหลักฐานที่ดินเดิม แสดงให้เห็นว่าหากมีการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ ขอบตามระเบียบหลักเกณฑ์ข้อกำหนดแล้ว ส.ป.ก. มิได้สูญเสียที่ดินเพิ่มเติมจากการออกโฉนดที่ดินนั้น

๓.๓ พิจารณาจากสิทธิในที่ดินระหว่างการได้ซึ่งสิทธิในที่ดินของ ส.ป.ก. กับสิทธิในที่ดินของผู้ขอออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

- ที่ดินแปลงดังกล่าวเดิมเป็นที่ดินในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖ และมติคณะรัฐมนตรี ได้มอบพื้นที่ให้ ส.ป.ก. วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ โดยคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอนุมัติให้นำที่ดินพื้นที่ดังกล่าวมาปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๓๑ จนกระทั่งมีการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินตามราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๒๑๕ วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๓๔ แต่ในส่วนของผู้ขอออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น อาศัยสิทธิตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ที่ขอออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ อยู่ในหลักเกณฑ์การแจ้งการครอบครองโดยเป็นผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) ตามหลักฐาน ส.ค.๑ เลขที่... แสดงให้เห็นว่าได้ครอบครองที่ดินก่อนการมีมติคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้รักษาพื้นที่ไว้เป็นป่าไม้ถาวรเมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๐๖ น.ส.๓ ก. ที่ใช้เป็นหลักฐานขอออกโฉนดที่ดิน เป็นหลักฐานที่ถูกต้องและได้มาโดยชอบ สามารถนำมาขอออกโฉนดที่ดินได้ เมื่อพิจารณาในเรื่องของสิทธิในที่ดินแล้ว ส.ป.ก. ไม่มีสิทธิในที่ดินดีกว่าผู้ออกโฉนดที่ดิน ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัด มีหนังสือแจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัด ไม่คัดค้านการออกโฉนดที่ดินต่อไป

ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘  
กรณีออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ

สำนักงานที่ดินท้องที่หรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินประสานงานกับ ส.ป.ก.จังหวัด ในการขอรับข้อมูลพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดิน พื้นที่เขตดำเนินการ ที่แสดงไว้ในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด L ๗๐๑๗ หรือข้อมูลที่อยู่ในรูปแบบข้อมูลดิจิทัล โดยมีบันทึกการลงนามของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทั้งสองหน่วยงาน พร้อม วัน เดือน ปี ที่มีการส่งมอบข้อมูล



**ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘**  
**กรณีออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ และ ๕๙ ทวิ**

สำนักงานที่ดินท้องที่หรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินประสานงานกับ ส.ป.ก.จังหวัด ในการขอรับข้อมูลพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดิน พื้นที่เขตดำเนินการ ที่แสดงไว้ในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด L ๗๐๑๗ หรือข้อมูลที่อยู่ในรูปแบบข้อมูลดิจิทัล โดยมีบันทึกการลงนามของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทั้งสองหน่วยงาน พร้อม วัน เดือน ปี ที่มีการส่งมอบ

พื้นที่นอกเขตดำเนินการที่ไม่มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่เขตดำเนินการ

ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าอยู่ในพื้นที่เขตหรือกรณีอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการ

ไม่ต้องแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัด ร่วมระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

ให้มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก.จังหวัด พร้อมสำเนาเอกสาร

ในวันทำการรังวัด ส.ป.ก.จังหวัด หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย ไม่ไปร่วมระวางชี้และรับรองแนวเขตหรือไปแต่ไม่รับรองแนวเขตโดยไม่มีการคัดค้าน

**หลักฐาน**

- คำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ส.ค.๑ ใบจอง ใบเหี้ยบบ้าน ส.๓ , น.ส.๓ ก, น.ส.๓ ข, น.ค.๓, ก.ส.น.๕ เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าเป็นผู้ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ส.ค.๒ , ส.ค.๓ ใบไต่สวน แบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๑ ก) ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นต้น
- รูปแผนที่สังเขปประกอบคำขอตาม ร.ว.๑๐ ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการระบุค่าพิกัดฉากยูทียเอ็มของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณดังกล่าว (ตามตัวอย่างแนบท้ายบันทึกข้อตกลงฯ)

เจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องตรวจสอบและรับรองว่า

- เป็นเอกสารที่ชอบ
- ที่ดินตรงตามตำแหน่งในระวางแผนที่
- ใช้เป็นหลักฐานในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

**การตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร ให้ตรวจสอบ**

- การทำประโยชน์ในที่ดินในขณะทำการรังวัด
- ตำแหน่งที่ดินที่ทำการรังวัดถูกต้องตรงตามหลักฐานเดิมหรือไม่
- ระยะ เนื้อที่ ข้องเคียง ถูกต้องสอดคล้องกันหรือไม่
- หลักฐานที่ดินเดิมไม่เป็นการออกทับที่ดินของรัฐ
- กรณีสารบบที่ดินสูญหายให้ดำเนินการตามระเบียบและให้เจ้าพนักงานที่ดินให้ความเห็นตามหลักฐานที่ปรากฏ

มีหนังสือสอบถามทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายใน ๗ วัน นับแต่วันทำการรังวัด โดยแจ้งว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” พร้อมส่งรายละเอียดและสำเนาเอกสารให้ ส.ป.ก.จังหวัด  
**ทางปฏิบัติให้ดำเนินการประกาศไปพร้อมกัน**

**เอกสารที่ส่งให้ ส.ป.ก.จังหวัด**

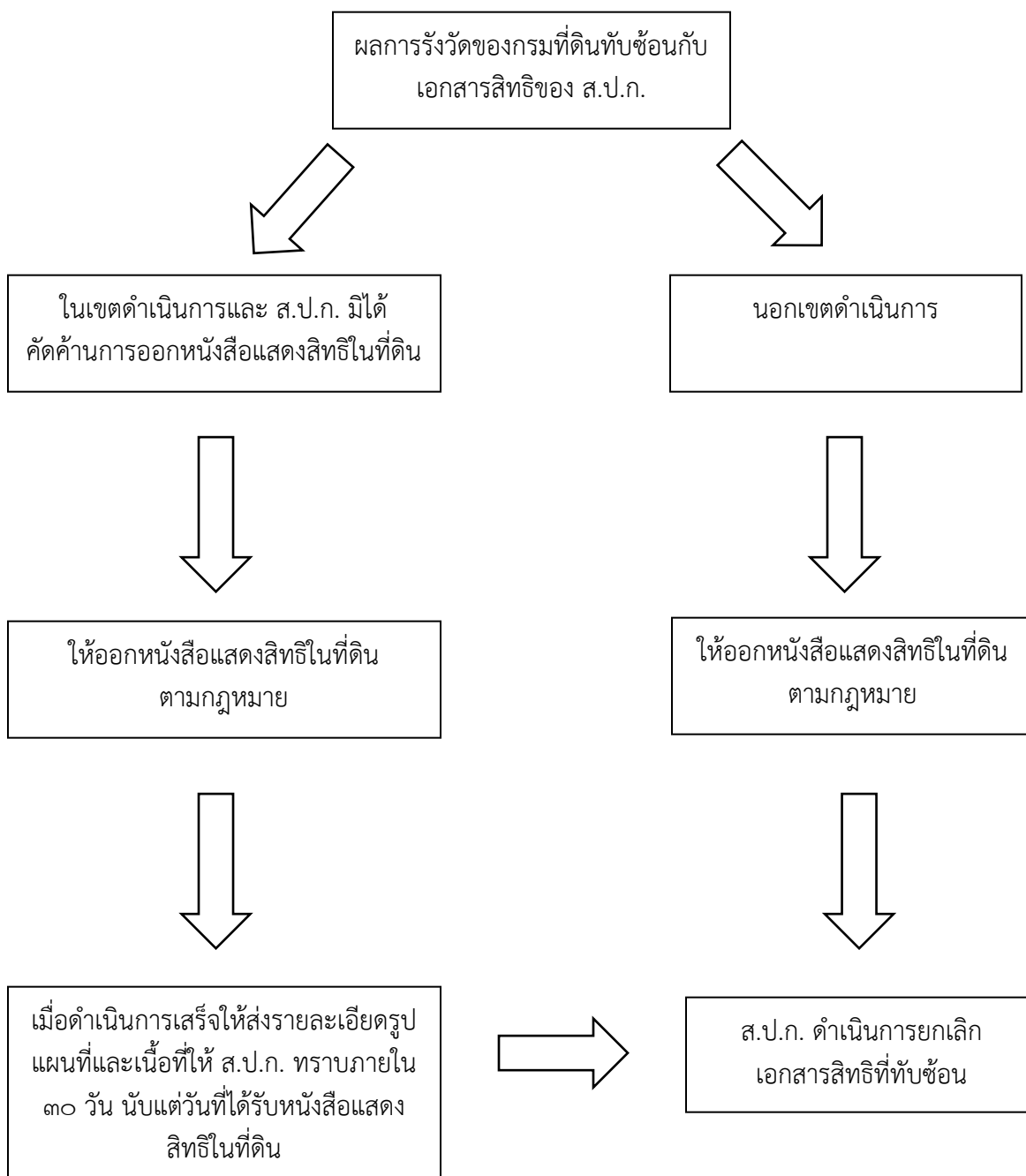
- ใบไต่สวน (น.ส.๕) หรือบันทึกการสอบสวนสิทธิพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย (น.ส.๑ ค)
- รายงานผลการรังวัด (ร.ว.๓) พร้อมการสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (ตามแบบแนบท้าย)
- ข้อมูลตำแหน่งแปลงที่ดินที่ทำการรังวัดกรณีรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๑ ให้ส่งค่าพิกัดฉากระบบ ยูทียเอ็ม ตามแบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว.๒๕ จ) หรือกรณีเป็นการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๒ ให้ส่งรูปแผนที่สำหรับการลงระวางแผนที่ (ร.ว.๔) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการแสดงค่าพิกัดฉาก ยูทียเอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน (ตามตัวอย่างแนบท้ายบันทึกข้อตกลงฯ)

ส.ป.ก.จังหวัด  
ตรวจสอบและแจ้งผลการตรวจสอบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่  
ได้รับหนังสือ

รอ ๓๐ วัน

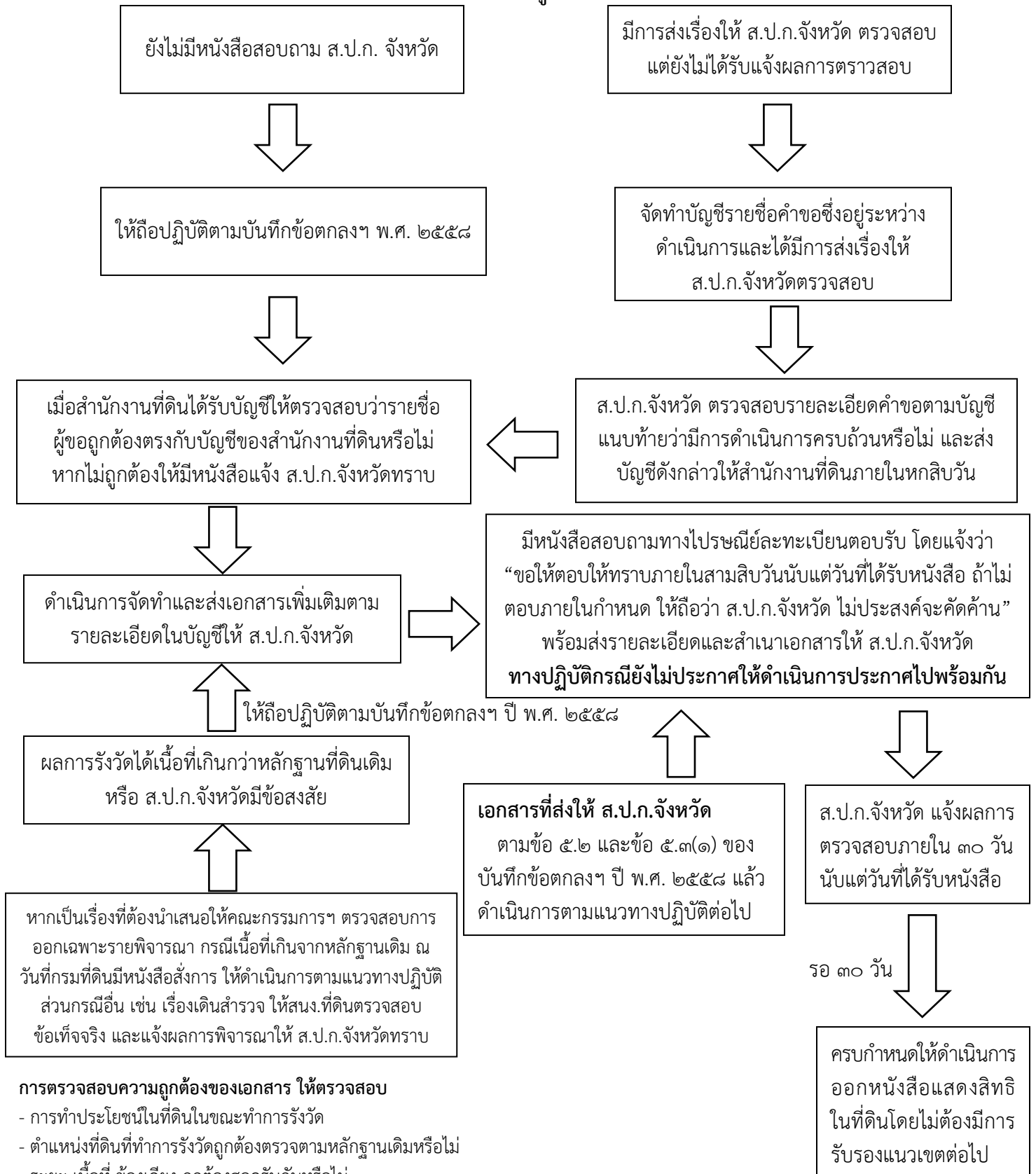
ครบกำหนดให้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘  
กรณีผลการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ  
ตาม ๕๙ และ ๕๙ ทวิ ทับซ้อนกับเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก.



## ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงที่ติดกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘

### กรณีคำขออยู่ระหว่างดำเนินการ



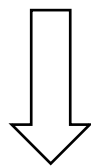
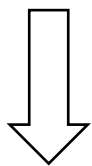
### การตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร ให้ตรวจสอบ

- การทำประโยชน์ในที่ดินในขณะที่ทำการรังวัด
- ตำแหน่งที่ดินที่ทำการรังวัดถูกต้องตรงตามหลักฐานเดิมหรือไม่
- ระยะ เนื้อที่ ข้องเคียง ถูกต้องสอดคล้องกันหรือไม่
- หลักฐานที่ดินเดิมไม่เป็นการออกทับที่ดินของรัฐ
- กรณีสารบบที่ดินสูญหายให้ดำเนินการตามระเบียบและให้เจ้าพนักงานที่ดินให้ความเห็นตามหลักฐานที่ปรากฏ

ขั้นตอนการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรรมที่ดินกับ ส.ป.ก. ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘  
กรณีคำขออยู่ระหว่างดำเนินการและ ส.ป.ก.จังหวัด คัดค้าน

ส.ป.ก.จังหวัด คัดค้านโดยไม่ให้เหตุผลหรือ  
พยานหลักฐานในการคัดค้าน

ส.ป.ก.จังหวัด คัดค้านภายหลังครบกำหนด  
ประกาศออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน



ไม่ถือเป็นการโต้แย้งคัดค้านตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
ให้ถือเป็นข้อเท็จจริงที่ใช้ประกอบในการพิจารณาว่า ประเด็นดังกล่าว  
เป็นเหตุให้ที่ดินดังกล่าวไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้  
หรือไม่ อย่างไร แล้วพิจารณาดำเนินการต่อไป

## บทที่ ๔

### คำพิพากษา คำวินิจฉัย ความเห็น หนังสือตอบข้อหารือ ที่เกี่ยวข้อง

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๑/๒๕๔๘** การที่จะพิจารณาว่าที่ดินแปลงใดออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎหมายและระเบียบที่มีผลใช้บังคับในวันยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินนั้น เพราะกฎหมายและระเบียบที่กำหนดคุณสมบัติและสภาพของที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่ เปรียบได้กับกฎหมายสารบัญญัติซึ่งการนำกฎหมายสารบัญญัตินำมาบังคับใช้จะนำกฎหมายที่ออกในภายหลังมาใช้บังคับย้อนหลังไม่ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาท ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๘ และมีการตรวจสอบลักษณะและสภาพที่ดินไปแล้วว่าไม่ต้องห้ามออกโฉนดที่ดินแต่ประการใด แต่ในขั้นตอนประกาศแจกโฉนดที่ดินมีผู้โต้แย้งสิทธิในที่ดินซึ่งไม่เห็นด้วยกับคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบของเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) จึงมีการนำคดีไปฟ้องศาลยุติธรรม เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าผู้ฟ้องคดีมีสิทธิดีกว่า เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๗ ผู้ฟ้องคดีจึงนำคำพิพากษามาขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการต่อไป ดังนี้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งมีผลบังคับใช้ภายหลังจากที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอออกโฉนดที่ดินพิพาทไปแล้ว ๙ ปีเศษมาปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินพิพาทให้กับผู้ฟ้องคดี โดยอ้างว่าที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีมีลักษณะต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว ย่อมเป็นการไม่ชอบด้วยเหตุผลและความเป็นธรรมตามกฎหมายและระเบียบ

**ประเด็นปัญหา** ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน แต่อยู่นอกเขตดำเนินการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ แต่ไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้หรือไม่ มีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย) ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

**ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๒๐๗/๒๕๓๗** ที่ดินที่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน แม้จะอยู่นอกเขตดำเนินการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือที่ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ เพราะเขตปฏิรูปที่ดินหมายถึง เขตที่ดินตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ ซึ่งอาจเป็นเขตที่ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการ และเขตที่ ส.ป.ก. ยังไม่ได้เข้าไปดำเนินการด้วย

**ประเด็นปัญหา** ในกรณีที่ทายาทผู้มีชื่อตามใบจองมานำทำการเดินสำรวจ เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยแจ้งว่าผู้มีชื่อตามใบจองตายแล้ว ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามใบจองก่อนหรือไม่ มีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย) ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

**ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ ๒๙๕/๒๕๑๗** ตามวรรคสองของมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ได้ คือ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือมีใบจอง ฯลฯ และที่วรรคสี่ของมาตรานี้บัญญัติต่อไปว่า “เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย” คำว่า “ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าว” นั้น หมายถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เท่านั้น เพราะที่ดินที่มีเอกสารรับรองการมีสิทธิตามกฎหมาย แบ่งออกได้เป็นสองประเภท คือ ที่ดินซึ่งมีผู้มีสิทธิครอบครองโดยได้แจ้งการครอบครองและได้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) นั้นแล้วประเภทหนึ่ง และที่ดินซึ่งมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอีกประเภทหนึ่ง กรณีที่ดินซึ่งมีใบจองจึงไม่อยู่ในข่ายบังคับของมาตรา ๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เพราะบทบัญญัติในวรรคสี่ของมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกล่าวถึงแต่เฉพาะที่ดินซึ่งมีผู้มีสิทธิครอบครองโดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินเท่านั้น ที่ดินประเภทอื่นซึ่งมีหนังสือสำหรับที่ดินอย่างอื่นแล้ว ย่อมต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายในกรณีรับมรดก ดังนั้น ผู้มีชื่อในใบจองตายและทายาทจะนำทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินจึงต้องจดทะเบียนโอนมรดกให้มีชื่อเป็นผู้ถือใบจองเสียก่อน

**ประเด็นปัญหา** การจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็น “คำสั่งทางปกครอง” หรือไม่ และหากการดำเนินการจำหน่าย ส.ค.๑ ในกรณีดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง ผู้ทำคำสั่งทางปกครองในกรณีดังกล่าวได้แก่ผู้ใด มีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

**คำวินิจฉัยคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ที่ ๖๗๒/๒๕๔๔** การจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ประกอบกับคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ เรื่อง จำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน ซึ่งมีผลเป็นการทำให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินไปขอออกโฉนดที่ดินได้ตาม มาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น จึงเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล อันเป็น “คำสั่งทางปกครอง” ตามบทนิยามในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

วิธีการจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินกำหนดไว้โดยข้อ ๙ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับที่ให้นายอำเภอสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการในกรณีที่ปรากฏว่าการแจ้งการครอบครองที่ดินมีการผิดพลาด คลาดเคลื่อน และตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ ซึ่งกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งจำหน่าย โดยให้ขีดเส้นขนานคู่ด้านหน้า ส.ค.๑ ทั้งสองตอน และที่เอกสารอื่นของที่ดินแปลงนั้นในสารบบ และหมายเหตุว่า “ผู้ว่าราชการจังหวัดได้อนุมัติให้จำหน่ายแล้ว...” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม และวัน เดือน ปี กำกับไว้ ข้อกำหนดดังกล่าวให้อำนาจผู้ว่าราชการจังหวัดในการออกคำสั่งจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน ส่วนการดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นเพียงวิธีการดำเนินการจำหน่าย ส.ค.๑ ให้เป็นไปตามคำสั่งหรือการอนุมัติของผู้ว่าราชการจังหวัดเท่านั้น ดังนั้น การจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินจึงเป็นคำสั่งทางปกครองของผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งในกรณีนี้ตามข้อ ๒ (๑๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๒๐/๒๕๓๒** ที่ดินที่มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ซึ่งอยู่ระหว่างกำหนดระยะเวลาห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี เป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น โดยผู้ที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นคงมีเพียงสิทธิทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น ดังนั้น เมื่อผู้นั้นไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินจึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่ผู้อื่นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗ หรือมาตรา ๑๓๗๘ การโอนดังกล่าวย่อมไม่มีผลตามกฎหมาย **หมายเหตุ** คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๕๗/๒๕๓๘ วินิจฉัยในแนวทางเดียวกัน

กรมที่ดิน โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ได้ตอบข้อหารือของจังหวัดเลย ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๙๔๔๐ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การขอการเปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส.๓ ก ในเขตปฏิรูปที่ดิน สรุปได้ว่า เมื่อปรากฏว่าใบจอง ซึ่งออกในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าภูหลวงและป่าภูหอ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔๓ (พ.ศ. ๒๕๑๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ เป็นการออกใบจองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๔๙๗ ข้อ ๓ (๑) เป็นผลให้ น.ส.๓ ไม่ชอบไปด้วย แม้อาจจะได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นเขตปฏิรูปที่ดินอันเป็นเหตุให้ป่าสงวนแห่งชาติถูกเพิกถอนตามมาตรา ๒๖ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ก็ตามเนื่องจาก น.ส.๓ ซึ่งออกมาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย แม้ยังไม่ได้ดำเนินการเพิกถอน แต่จะอาศัยเหตุแห่งการเพิกถอนสภาพป่าสงวนดังกล่าวมาใช้เพื่อเป็นคุณตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๓๔๑๖๖ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ หาได้ไม่ เพราะข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญไม่เป็นประโยชน์แก่คู่กรณีตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่อย่างใดจึงไม่สามารถดำเนินการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยน น.ส.๓ เป็น น.ส. ๓ ก ในกรณีดังกล่าวได้ จึงให้จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒ /ว ๒๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เรื่องแนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการ

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสร็จแล้วแจ้งผลให้กรมที่ดินทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการเพิกถอนตามความในมาตรา ๖๑ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ต่อไป

กรมที่ดิน โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ได้ตอบข้อหารือของจังหวัดลพบุรีตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๖.๕/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ เรื่อง ทหารีการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๒ ในเขตปฏิรูปที่ดิน สรุปได้ว่า กรณีราษฎรได้นำหลักฐานใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแจ้งไว้เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ในป่าสงวนแห่งชาติมายื่นคำขอออกโฉนดเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวได้มีการเพิกถอนหรือจำแนกออกจากป่าสงวนแห่งชาติและปัจจุบันอยู่ในเขตที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวได้มีการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยในขณะนั้นที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ จึงเป็นที่ดินที่ไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ ประกอบกับคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยให้ความเห็นไว้ว่าตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับสามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ทบบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดไว้ แต่ถ้าที่ดินถูกกำหนดให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติไปก่อนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ เพราะผลของการไม่แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ถือว่าบุคคลเหล่านั้นสละสิทธิการครอบครองที่ดิน รัฐมีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการกำหนดเขตป่าไม้ของทางราชการทำให้ที่ดินดังกล่าวต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ในขณะนั้น) โดยป่าสงวนแห่งชาติถือเป็นที่สงวนหวงห้ามตามกฎหมายเฉพาะ ดังนั้น การแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการแจ้งการครอบครองโดยผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน เนื่องจากที่ดินได้ถูกกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติไปแล้ว แม้ต่อมาพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวได้ประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดินและถูกเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติก็ไม่อาจถือว่าเป็นที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไว้อ่อนการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอันอาจนำมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดินได้ ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจในการดูแลรักษาที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันและออกเอกสารสิทธิในเขตปฏิรูปที่ดิน เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๑๖๖๑๐ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๓๗ เรื่อง การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ภาคผนวก

| ภาคผนวก                                                                                                                                                                                                                             | หน้า |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ๑. คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๖๙๓/๒๕๓๓ เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการนำทำการรังวัด การระวางชี้แนวเขตที่ดิน และการลงชื่อรับรองเขตที่ดินของ ส.ป.ก.                                              | ๖๑   |
| ๒. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๔๑/๒๕๓๗ เรื่อง สภาพทางกฎหมายของพื้นที่ดินที่ถมขึ้นจากทะเล                                                                                                                              | ๖๔   |
| ๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒(๑)/ว ๒๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่องแนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ | ๖๗   |
| ๔. หนังสือ ส.ป.ก. ด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๒ เรื่อง ตอบข้อหารือการออกโฉนดเฉพาะราย กรณีวัดป่าลัน (วัดร้าง)                                                                                                  | ๗๔   |
| ๕. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๐๓/๒๕๓๐ เรื่อง การกำหนดที่ดินของวัดร้างที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นป่าสงวนแห่งชาติ                                                                                             | ๗๖   |
| ๖. ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๗๘/๒๕๒๖ เรื่อง หาหรือปัญหากฎหมายเกี่ยวกับที่ดินวัดที่มีได้แจ้งการครอบครองไว้ จะกำหนดเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ได้หรือไม่                         | ๗๘   |
| ๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๑๙๓๕๕ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๓๗ เรื่องการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑)                                                                                                       | ๘๐   |
| ๘. หนังสือ ส.ป.ก. ที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๘๑ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่องวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘                                                                                      | ๘๑   |
| ๙. บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่องวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘                                                                        | ๘๒   |
| ๑๐. แนวทางการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงกรมที่ดินกับ ส.ป.ก.ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘                                                                                                                                                                | ๙๑   |
| ๑๑. แบบฟอร์มที่ใช้ในการปฏิบัติงานการขอออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน                                                                                                                                                                | ๙๓   |
| - สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (เดินสำรวจ)                                                                                                                                                          | ๙๓   |
| - สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (เฉพาะราย)                                                                                                                                             | ๙๕   |



คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ 693/2533

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการนำทำการรังวัด การระวาง  
ชี้แนวเขตที่ดิน และการลงชื่อรับรองเขตที่ดินของ ส.ป.ก.

เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการรังวัดและการระวางชี้แนวเขตที่ดินของ ส.ป.ก. เป็นไปโดยถูกต้องรัดกุม และเกิดประโยชน์สูงสุดในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงมีคำสั่งให้ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ในคำสั่งนี้

"ฝ่ายสำรวจรังวัดและทำแผนที่" หมายความว่า ฝ่ายสำรวจรังวัดและทำแผนที่ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

"ที่ดิน" หมายความว่า ที่ดินของ ส.ป.ก. ซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

"รูปแผนที่รังวัดใหม่" (ร.ว.ม.) หมายความว่า หลักฐานรูปแผนที่ที่แสดงตำแหน่ง หมู่ดหลักเขตที่ดินพร้อมระยะการรังวัด ซึ่งได้รังวัดโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

"หมู่ดหลักเขต" หมายความว่า หลักเขตสำหรับปักหมายเขตที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินทำขึ้น รวมถึงหลักคอนกรีตสำหรับปักหมายเขตที่ดินซึ่ง ส.ป.ก. ทำขึ้น

"แผนที่ค้นร่าง" (ส.ป.ก./สร.22) หมายความว่า หลักฐานแผนที่แสดงรายการสำรวจรังวัดซึ่งได้รังวัดโดยช่างสำรวจของ ส.ป.ก.

ข้อ 2. เมื่อได้รับใบนัดทำการรังวัดหรือหมายระวางชี้แนวเขตแล้ว ให้ฝ่ายสำรวจรังวัดและทำแผนที่ ลงทะเบียนควบคุมการนัดรังวัดและให้ช่างสำรวจซึ่งปฏิรูปที่ดินจังหวัดมอบหมายเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการต่อไป

ข้อ 3. ให้ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินที่จะนำทำการรังวัดหรือระวางชี้แนวเขตจากกระวาง แผนที่หรือภาพถ่ายทางอากาศ หรือแผนที่ภูมิประเทศของกรมแผนที่ทหาร หรือสอบถามจากผู้ที่ทราบตำแหน่งแปลงที่ดิน

ข้อ 4. ให้ตรวจสอบหารายชื่อและที่อยู่ของผู้ทำประโยชน์ในที่ดิน แล้วแจ้งขอความร่วมมือจากผู้ทำประโยชน์ในที่ดินให้ช่วยค้นหาหมู่ดหลักเขตที่ดินและร่วมนำชี้แนวเขตที่ดินในวันนัดทำการรังวัด

## 2 ส.ป.ก.

ข้อ 5. จัดหาหลักฐานรูปแบบที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) รายการรังวัด (ร.ว.67) และแผนที่ดินร่างแสดงรายการรังวัด (ส.ป.ก./สร.22) ของที่ดินนั้น

ข้อ 6. จัดหารายการคำนวณเนื้อที่ของที่ดินนั้น เพื่อใช้ในการตรวจสอบหรือคำนวณหาระยะระหว่างมุมหลักเขตถึงมุมหลักเขตตามที่ต้องการ

ข้อ 7. เดินทางไปถึงที่ดินหมายทำการรังวัดตามวันและเวลาที่กำหนด พร้อมด้วยรายการตามข้อ 5. และข้อ 6.

ข้อ 8. ขอความร่วมมือจากผู้ทำประโยชน์ในที่ดินให้ช่วยนำชี้ตำแหน่งมุมหลักเขตที่ดิน หรือมุมเขตที่ดินในกรณีที่ไม่พบมุมหลักเขตที่ดิน

ข้อ 9. ให้ตรวจสอบหมายเลขของมุมหลักเขตที่ดินที่พบเปรียบเทียบกับหลักฐานแผนที่และเมื่อพิจารณาสภาพการครอบครองแล้วสามารถบ่งชี้เป็นที่น่าเชื่อถือว่ามีมุมหลักเขตที่ดินที่พบเป็นตำแหน่งที่ปักไว้เดิมก็นำชี้ตามมุมหลักเขตดังกล่าว

ข้อ 10. กรณีมุมเขตที่ดินไม่พบมุมหลักเขต โดยมีการขุดค้นหาแล้วให้นำชี้และปักมุมหลักเขตใหม่ โดยใช้วิธีการปูกรอบตำแหน่งออกจากมุมหลักเขตใกล้เคียง ให้ตรงกับหลักฐานแผนที่เดิมแล้วขีดหมายเลขมุมหลักเขตที่หายแล้วเขียนคำว่า "กำหนดปักใหม่" กำกับไว้ในแผนที่เดิมด้วย

ข้อ 11. กรณีไม่พบมุมหลักเขตเลย ให้เจรจาตกลงแนวเขตเพื่อปักมุมหลักเขตใหม่ ทั้งนี้ให้ปักมุมหลักเขตใหม่โดยเริ่มจากมุมเขตที่พิจารณาจากสภาพการครอบครองแล้ว สามารถบ่งชี้เป็นที่น่าเชื่อถือได้มากกว่าไปหามุมเขตที่น่าเชื่อถือได้น้อยกว่า และใช้ระยะระหว่างมุมหลักเขตถึงมุมหลักเขตในรายการคำนวณเนื้อที่ตามข้อ 6. เป็นแนวทางประกอบการตกลง

ข้อ 12. ถ้ามีการคัดค้านแนวเขตจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและเจรจาตกลงไปตามหลักฐานแผนที่ หากตกลงแนวเขตกันไม่ได้ก็ให้ช่างรังวัดกรมที่ดินแสดงเขตคัดค้านไว้ด้วย

ข้อ 13. เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ 9, 10 และ 11 แล้วให้ลงชื่อในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ค.34) และหรือลงชื่อในบันทึกนำทำการรังวัด (ท.ค.16)

ข้อ 14. กรณีตามข้อ 12 หรือมิได้ร่วมนำทำการรังวัดหรือระวางชี้แนวเขตที่ดิน ให้ขอตรวจสอบผลการรังวัดจากช่างรังวัดกรมที่ดินว่า ต่อเขตกับหลักฐานแผนที่ตามข้อ 5. ได้หรือไม่ ถ้าต่อเขตไม่ได้ให้คัดค้านและมีให้ลงชื่อในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ค.34) และหรือลงชื่อในบันทึกนำทำการรังวัด (ท.ค.16)

ข้อ 15. ให้ฝ่ายสำรวจรังวัดและทำแผนที่รายงานผลการนำทำการรังวัดและการรังวัดชี้แนวเขตที่ดินให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ภายใน 7 วันตั้งแต่วันที่การนำทำการรังวัดหรือการระวางชี้แนวเขตที่ดินแล้วเสร็จแล้วแต่กรณี

ส.ป.ก. 3

ในกรณีที่ไม่อาจตกลงแนวเขตกันได้ หรือมิได้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินให้ระบุดาเหตุและแนว  
ทางแก้ไขประกอบการพิจารณาดำเนินการด้วย

ข้อ 16. บรรดาคำสั่งใด ๆ ซึ่งขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้ใช้คำสั่งนี้แทน  
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2533

(ลงชื่อ) ประเสริฐพันธุ์ พิพัฒกุล

(นายประเสริฐพันธุ์ พิพัฒกุล)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรื่องเสร็จที่ ๑๕๑/๒๕๓๗

## บันทึก

## เรื่อง สภาพทางกฎหมายของพื้นที่ดินที่ได้ถมขึ้นจากทะเล

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ที่ นร ๐๒๐๓/ว(ล) ๑๙๗๖๘ลง วันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษากรณีบริษัทโรงกลั่นน้ำมันระยอง จำกัด ขอนหนังสือรับรองสิทธิในการใช้พื้นที่ถมทะเล เมื่อวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๓๖ แล้วเห็นว่า พื้นที่ที่ถมทะเลยังไม่มีข้อยุติว่าจะเป็นที่ดินตามความหมายในประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ และเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอันพลเมืองใช้ร่วมกันหรือเป็นที่ราชพัสดุตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๑๘ หรือไม่ จึงให้ส่งเรื่องนี้ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา(ที่ประชุมใหญ่กรรมการร่างกฎหมาย)พิจารณาเพื่อเป็นบรรทัดฐานต่อไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา (ที่ประชุมใหญ่กรรมการร่างกฎหมาย) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวโดยรับฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ผู้แทนกระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ผู้แทนกระทรวงคมนาคม (กรมเจ้าท่า) ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม (สำนักงานปลัดกระทรวง) และผู้แทนการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แล้วเห็นว่า มาตรา ๑<sup>๑</sup> แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย” ซึ่งคำว่า “ให้หมายความรวมถึง” นั้น มิได้หมายความว่าจำกัดแต่เฉพาะสิ่งที่กล่าวถึงนั้นเท่านั้น หากความหมายแท้จริงอยู่ที่คำว่า “พื้นที่ดินทั่วไป” เป็นสำคัญ และจากตัวอย่างที่ “ให้หมายความรวมถึง” นั้นเองเช่น ลำน้ำและทะเลสาบทำให้เข้าใจได้ว่าพื้นที่ดินทั่วไปดังกล่าวจะอยู่บนบกหรืออยู่ในน้ำก็ได้ ดังนั้น พื้นผิวโลกอันเป็นที่ดินได้ทะเลที่ประเทศไทยมีอาณาอธิปไตยจึงเป็น “ที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

สำหรับปัญหาว่าที่ดินใต้ทะเลจะเป็นที่ดินประเภทใดและเมื่อมีการถมขึ้นแล้วจะเป็นที่ดินประเภทใดนั้น เห็นว่า ทะเลในอาณาเขตของประเทศไทยย่อมเป็นที่ซึ่งประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันในการคมนาคมและการประมง ดังนั้น ทะเลจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒)<sup>๒</sup> แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ

<sup>๑</sup> มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

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

ฯลฯ

ฯลฯ

<sup>๒</sup> มาตรา ๑๓๐๔ สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

ความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินของทะเลนี้รวมถึงที่ดินที่อยู่ใต้ทะเลด้วยเพราะเป็นองค์ประกอบของความเป็นทะเลด้วยกัน ซึ่งสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นเป็นทรัพย์สินของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้มีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สาธารณสมบัติของแผ่นดินต่าง ๆ จึงต้องคงสภาพเดิมไว้ตามที่กฎหมายกำหนด จะนำไปใช้เพื่อการอื่นใดมิได้ เว้นแต่เป็นการใช้ “ชั่วคราว” ที่ไม่ทำลายวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีสาธารณสมบัติของแผ่นดินดังกล่าวขึ้น ทั้งนี้ ตามหลักกฎหมายในเรื่องสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังจะเห็นได้ว่ามาตรา ๑๓๐๕<sup>๑</sup> แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติห้ามมิให้โอนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เว้นแต่จะเป็นตามอำนาจแห่งบทกฎหมาย ทั้งนี้ เพื่อให้คงสภาพความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไว้ตามวัตถุประสงค์ตลอดไป เมื่อกฎหมายกำหนดหลักไว้เช่นนี้การที่มีผู้ใดถมพื้นที่ดินในทะเลขึ้นโดยพลการก็ดี หรือโดยได้รับอนุญาตตามมาตรา ๑๑๗<sup>๒</sup> หรือมาตรา ๑๑๙<sup>๓</sup> แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พุทธศักราช ๒๔๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในทะเลเพื่อเอกชนบางคนเป็นการ “ชั่วคราว” ก็ดี จึงไม่มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงฐานะทางกฎหมายของทะเลที่ถูกถมแต่อย่างใด ทะเลที่ถูกถมยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่ต่อไปเช่นเดิม การจะใช้ประโยชน์เพื่อการอื่นเป็นการถาวรหรือโอนไปยังบุคคลใดจึงกระทำมิได้ เว้นแต่จะมีการถอนสภาพความเป็นสาธารณสมบัติ

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อมและโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์

“มาตรา ๑๓๐๕ ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

“มาตรา ๑๑๗ ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำเข้าไปเหนือน้ำ ในน้ำ และใต้น้ำ ของแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ อันเป็นทางสัญจรของประชาชนหรือที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือทะเลภายในน่านน้ำไทยหรือบนชายหาดของทะเลดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าท่า

หลักเกณฑ์และวิธีการในการอนุญาตให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงโดยกฎกระทรวงดังกล่าวจะต้องระบุลักษณะของอาคารและการล่วงล้ำที่พึงอนุญาตได้ไว้ให้ชัดแจ้งพร้อมทั้งระยะเวลาที่ต้องพิจารณาอนุญาตให้แล้วเสร็จด้วย

เมื่อผู้ขออนุญาตยื่นคำขอถูกต้องตามหลักเกณฑ์ วิธีการและลักษณะที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงตามวรรคสองแล้ว เจ้าท่าจะต้องอนุญาตภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว

“มาตรา ๑๑๙ ห้ามมิให้ผู้ใดเท ทิ้ง หรือทำด้วยประการใด ๆ ให้หินกรวด ทราย ดิน โคลน อับเฉา สิ่งของหรือสิ่งปฏิกูลใด ๆ ยกเว้นน้ำมันและเคมีภัณฑ์ลงในแม่น้ำลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำหรือทะเลสาบ อันเป็นทางสัญจรของประชาชนหรือที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือทะเลภายในน่านน้ำไทย อันจะเป็นเหตุให้เกิดการตื้นเขิน ตกตะกอนหรือสกปรก เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าท่า ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับและต้องชดเชยเงินค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียในการขจัดสิ่งเหล่านั้นด้วย

ของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นเสียก่อน ส่วนการถอนสภาพจะต้องกระทำโดยวิธีใดนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา(ที่ประชุมใหญ่กรรมการร่างกฎหมาย)มิได้พิจารณาเพราะไม่มีประเด็นในการขอความเห็นมาในครั้งนี้

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)ว 2761



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ มกราคม ๒๕๕๓

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)ว ๖๐๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๓

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แนวทางปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓
๒. ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชน กรณี นำ ส.ค.๑ มาขึ้นเพื่อขออนุญาตโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓
๓. สำเนาคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน จำนวน ๑ ฉบับ
๔. ตัวอย่างคำร้องเพื่อออกโฉนดที่ดินฯ จำนวน ๑ ฉบับ
๕. บัญชีคำร้องขออนุญาตโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักฐาน ส.ค.๑ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ ให้ประชาชนทราบว่า วันสุดท้ายที่จะนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน(ส.ค.๑)มาขึ้นคำขออนุญาตโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ คือวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ และขอให้ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบโดยเร็ว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

โดยที่มาตรา ๘ วรรคสามแห่งพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขออนุญาตโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ

/รับรอง...

รับรองการทำประโยชน์ให้ใช้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ฉะนั้น เมื่อมีผู้นำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน(ส.ค.๑)มาขึ้นขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ จึงให้ดำเนินการดังนี้

๑. ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจนกว่าเจ้าของที่ดินจะได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดของศาลยุติธรรมดังกล่าวมาขึ้นพร้อมกับแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) แต่ให้ขึ้นเป็นคำร้อง (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔) และห้ามมิให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขึ้นคำร้อง

๒. เมื่อมีผู้มาขึ้นคำร้องตามข้อ ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่อธิบายหลักเกณฑ์ของกฎหมายให้ทราบ ว่า ไม่อาจรับคำขอคำเนินการให้ได้ พร้อมทั้งมอบประกาศกรมที่ดิน (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) เพื่อให้เจ้าของที่ดินไปดำเนินการทางศาลโดยปฏิบัติตามคำแนะนำในประกาศ

เมื่อได้รับคำร้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำคำร้องลงบัญชีคำร้องไว้เป็นหลักฐานในการตรวจสอบ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

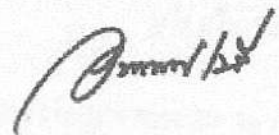
๓. กรมที่ดินได้มอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก และเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอในสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ แทนกรมที่ดิน (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

๔. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินวางไว้ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

อนึ่ง เอกสารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ขอให้จังหวัดสั่งให้เจ้าหน้าที่จัดทำสำเนาใช้ไปพลางก่อน เมื่อกรมที่ดินดำเนินการจัดพิมพ์แล้วเสร็จ จะได้ส่งมาให้จังหวัดโดยเร็ว

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ นริวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๖๐

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๖๐

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว 7190



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการดำเนินการกับคำขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
ตามหลักฐาน ส.ค.๑ ที่ได้ยื่นไว้ตั้งแต่วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๒๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางปฏิบัติในการดำเนินการกับคำขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ  
ประโยชน์ตามหลักฐาน ส.ค.๑ ที่ได้ยื่นไว้ตั้งแต่วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๘  
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม  
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ.๒๕๕๑ มาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและ  
ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไปความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ได้รับรายงานผลการยื่นคำขอ  
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามหลักฐาน ส.ค.๑ ทั่วประเทศ เป็นจำนวนกว่า  
๕ แสนราย โดยจังหวัดที่มีการยื่นคำขอเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ รายขึ้นไป มีจำนวน ๑๖ จังหวัด อาจเกิดปัญหา  
เกี่ยวกับระยะเวลาในการนัดรังวัด และการดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรล่าช้า เนื่องจากอัตรากำลัง  
ไม่เพียงพอต่อปริมาณงานที่เกิด รวมทั้งปัญหาอื่นๆ จึงกำหนดให้มีการประชุมระหว่างผู้บริหารระดับสูง กับ  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่มีปริมาณงานเกิดมาก เพื่อกำหนดแนวทางในการแก้ไขปัญหาาร่วมกัน ในวันที่  
๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ณ ห้องประชุม ๑ กรมที่ดิน ซึ่งที่ประชุมได้ข้อสรุปเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไข  
ปัญหาการขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑ ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินแห่งใดที่มีปริมาณคำขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่มากเกินไปกว่า  
อัตรากำลังเจ้าหน้าที่ และสามารถบริหารจัดการได้ ก็ให้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่  
ราษฎรไปตามปกติ

/๒. สำนักงาน...

-๒-

๒. สำนักงานที่ดินแห่งใดที่มีปริมาณคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมากเกินไป อัตรากำลังเจ้าหน้าที่ ให้สำนักงานที่ดินนั้นจัดทำเป็นแผนงาน/โครงการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม หลักฐาน ศ.ค.๑ แยกออกจากงานประจำ

๓. ให้มีการสำรวจจำแนกข้อมูลคำขอโดยการตรวจสอบข้อเท็จจริงและการชี้ตำแหน่ง ที่ดินในระหว่าง กำหนดเป็นพื้นที่ระดับหมู่บ้าน ตำบล อำเภอ เพื่อนำข้อมูลในภาพรวมของสำนักงานที่ดินนั้น มาบริหารจัดการ ซึ่งในขั้นการจำแนกข้อมูลอาจต้องใช้เวลาประมาณ ๓ - ๔ เดือน สำหรับพื้นที่ที่มีคำขอเกิด จำนวนมาก

๔. ใช้เวลาทำงานในวันหยุดราชการเพิ่มเติม โดยให้มีการแบ่งทีมงานรับผิดชอบเป็นพื้นที่

๕. ทำการเกลี่ยอัตรากำลังจากสำนักงานที่ดินที่มีปริมาณงานน้อยไปช่วยดำเนินการใน สำนักงานที่ดินที่มีปริมาณคำขอเกิดมาก

๖. ส่วนกลางจะให้การสนับสนุนในเรื่องงบประมาณ เครื่องมือรังวัด และเครื่อง GPS ในการกำหนดตำแหน่งที่ดินเพื่อความรวดเร็ว ตลอดจนให้การสนับสนุนในด้านอัตรากำลังเพิ่มเติม

กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติตามข้อสรุปดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ ส่งมาด้วยพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๖๐

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๕๖๐

แนวทางปฏิบัติในการดำเนินการกับคำขอลอกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
จากหลักฐาน ส.ค.๑ ตั้งแต่วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

๑. ในสำนักงานที่ดินที่มีคำขอเกิดจำนวนไม่มาก และสามารถดำเนินการตามขั้นตอนตามปกติ ให้สำนักงานที่ดินนั้น เร่งรัดดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรโดยเร็ว

๒. ในสำนักงานที่ดินที่มีคำขอเกิดจำนวนมาก และในวันรับคำขอยังไม่มีการชี้ระวาง ให้ดำเนินการดังนี้

๒.๑ นำคำขอทั้งหมดมาแยกเป็นอำเภอ ตำบล และหมู่บ้าน

๒.๒ นำคำขอที่เกิดในแต่ละหมู่บ้านมาตรวจสอบว่า มี ส.ค.๑ จำนวนกี่แปลง และมี ส.ค.๑ แปลงใดที่มีการนำมาเป็นหลักฐานในการขอลอกโฉนดที่ดินหลายแปลง ให้จำแนกข้อมูลจำนวนแปลงในแต่ละหมู่ แล้วจัดทำบัญชีเป็นหมู่ไว้ เพื่อสะดวกในการตรวจสอบตำแหน่งของที่ดินในภายหลัง

๒.๓ เมื่อได้คำขอและจำนวนแปลงตามข้อ ๒.๒ แล้วให้ตรวจสอบว่า ที่ดินดังกล่าวอยู่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหมายเลขใด ให้ลงหมายเลขระวางลงในคำขอและในบัญชีตามข้อ ๒.๒ เพื่อให้ง่ายแก่การตรวจสอบ ถ้าสามารถระบุตำแหน่งของ ส.ค.๑ ในระวางได้ ก็ให้หมายเหตุไว้ให้ทราบ

๒.๔ ที่ดินแปลงใดที่ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งในระวางได้ ให้สำนักงานที่ดินกำหนดนัดวันเวลา และสถานที่ในการลงพื้นที่ในแต่ละหมู่ แต่ละตำบล เพื่อให้ราษฎรที่ยื่นคำขอไว้ มานำชี้ตำแหน่งที่ดินในระวางโดยแจ้งให้ผู้ขอทราบเป็นกลุ่มตามหมู่และตำบล ในการชี้ตำแหน่งที่ดินเพื่อให้ทราบตำแหน่งในระวางฯ อาจใช้เครื่อง GPS ช่วยหาตำแหน่งที่ดิน

๒.๕ เมื่อได้ตำแหน่งที่ดินในระวางตามข้อ ๒.๔ ครบถ้วนทุกแปลงตามคำขอแล้ว ให้ตรวจสอบในเบื้องต้นว่า มีที่ดินแปลงใดอยู่ในพื้นที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน เช่น อยู่ในที่สาธารณประโยชน์ ให้แยกออกเป็นกลุ่มที่น่าจะยกเลิกคำขอได้ เป็นกลุ่มที่ ๑ แปลงใดอยู่ในพื้นที่ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ แต่ต้องมีกระบวนการตรวจสอบตามระเบียบกฎหมายเพิ่มเติมด้วย เช่น อยู่ในเขตป่าไม้, ส.ป.ก. ให้แยกเป็นกลุ่มที่ ๒ แปลงใดที่ไม่อยู่ในพื้นที่ต้องห้าม และสามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามปกติ ให้แยกเป็นกลุ่มที่ ๓

๒.๖ ในกลุ่มที่ ๑ หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่าเป็นการแจ้ง ส.ค.๑ ในพื้นที่ต้องห้ามโดยชัดแจ้งว่าได้มาภายหลังการเป็นที่หวงห้าม ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกคำขอและแจ้งให้ผู้ขอทราบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๘ และหมายเหตุไว้ในบัญชีการรับคำขอว่าได้ยกเลิกคำขอเพราะเหตุใด และลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒.๗ ในกลุ่มที่ ๒ ให้ตรวจสอบในระวางว่าที่ดินแปลงข้างเคียง ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินไปแล้วหรือไม่ หากมี ให้ตรวจสอบสารบบที่ดินแปลงข้างเคียงว่าสอดคล้องสัมพันธ์กับ ส.ค.๑ ที่ผู้ขอนำมาเป็นหลักฐานหรือไม่ ถ้าไม่มีด้านใดสัมพันธ์กับ ส.ค.๑ และสามารถพิสูจน์ได้ชัดเจนว่าตำแหน่งที่ดินที่ขอลอกโฉนดที่ดินไม่ใช่ที่ดินตาม ส.ค.๑ ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกคำขอและแจ้งให้ผู้ขอทราบ

/ตาม...

- ๒ -

ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ และหมายเหตุไว้ในบัญชีการรับคำขอว่าได้ยกเลิกคำขอเพราะเหตุใด และลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒.๘ ในกลุ่มที่ ๒ และกลุ่มที่ ๓ หากตรวจสอบแล้วสามารถพิสูจน์ได้ชัดเจนว่าตำแหน่งที่ดินที่ขอยกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินตาม ศ.ค.๑ ก็ให้ดำเนินการนัดรังวัดให้ผู้ขอต่อไป

๓. เมื่อได้ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนแปลงที่สามารถดำเนินการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของสำนักงานที่ดินนั้นได้ครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาว่าจะสามารถดำเนินการในรูปแบบงานปกติได้โดยไม่กระทบกับงานรังวัดประเภททั่วไปอื่นๆ และอัตราค่าจ้างที่มีอยู่ ก็ให้ดำเนินการไปตามระเบียบ

แต่หากเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ค่าขอมีมากเกินไปอัตราค่าจ้างของสำนักงานที่ดิน ให้เขียนแผนงาน/โครงการเสนอเพื่อแก้ไขปัญหการขาดแคลนอัตราค่าจ้าง เครื่องมือเครื่องใช้ และงบประมาณ โดยดำเนินการเป็นขั้นตอนดังนี้

๓.๑ ให้แยกคำขอยกโฉนดที่ดินออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม ศ.ค.๑ ออกจากงานรังวัดประเภททั่วไปอื่นๆ

๓.๒ กำหนดให้มีการใช้เวลาทำงานในวันหยุดราชการเพิ่มเติม โดยให้มีการแบ่งทีมงานรับผิดชอบเป็นพื้นที่หมู่บ้าน ตำบล

๓.๓ พิจารณาว่าจะสามารถนัดรังวัดเป็นกลุ่มตามคำขอที่เกิดขึ้นหรือไม่ หากสามารถดำเนินการได้ ให้แบ่งเจ้าหน้าที่รับผิดชอบเป็นกลุ่มๆ ไป

๓.๔ หากปริมาณคำขอในสำนักงานที่ดินนั้น ยังคงมีจำนวนมากเกินกว่าอัตราค่าจ้างของสำนักงานที่ดินนั้น ให้รายงานให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ เพื่อขอให้เกลี่ยอัตราค่าจ้างของสำนักงานที่ดินที่มีปริมาณงานน้อยไปช่วยในสำนักงานที่ดินที่มีปริมาณงานมากเป็นการชั่วคราว

๓.๕ กรณีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดไม่สามารถบริหารจัดการในเรื่องการเกลี่ยอัตราค่าจ้างในจังหวัดได้ ให้รายงานกรมที่ดินทราบ โดยชี้แจงปัญหาอุปสรรค รวมถึงปริมาณงานและอัตราค่าจ้างของจังหวัดในภาพรวมไปให้กรมที่ดินพิจารณาด้วย

๓.๖ ในพื้นที่ใดที่มีศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเข้าไปดำเนินการ ให้สำนักงานที่ดินนั้นประสานกับศูนย์ฯ หากปริมาณงานมีเป็นจำนวนมากและเป็นกลุ่มใหญ่พอที่จะให้ศูนย์ฯ เข้าดำเนินการได้ โดยไม่กระทบกับแผนงานปกติของศูนย์ฯ และเป็นพื้นที่ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ศูนย์ฯ จะดำเนินการได้เสร็จภายในปีงบประมาณนั้นด้วย ให้สำนักงานที่ดินนั้นส่งมอบคำขอยกโฉนดที่ดินตาม ศ.ค.๑ ที่ผู้ขอได้มายื่นไว้ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ให้ศูนย์ฯ รับไปดำเนินการ และให้สำนักงานที่ดินนั้นหมายเหตุไว้ในบัญชีรับคำขอว่า มอบให้ศูนย์ฯ รับไปดำเนินการ และลงชื่อผู้ส่งมอบและรับมอบไว้เป็นหลักฐาน

/๓.๓ ศูนย์...

- ๓ -

๓.๗ ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่ได้รับมอบคำขอจากสำนักงานที่ดินตามข้อ ๓.๖ จะสามารถดำเนินการเดินสำรวจได้เฉพาะคำขอที่ยื่นไว้ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เท่านั้น ห้ามมิให้ดำเนินการกับผู้ที่มีคำขอภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยเด็ดขาด เมื่อศูนย์ฯ ได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามคำขอให้ผู้ขอแล้ว ให้แจ้งให้สำนักงานที่ดินที่ศูนย์รับคำขอมาทราบ เพื่อหมายเหตุในบัญชีรับคำขอว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินไปแล้วตั้งแต่เมื่อใด แล้วลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี ถ้ากับไว้ คำขอรายใดที่ศูนย์ไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ ให้ยกเลิกคำขอ และแจ้งให้ผู้ขอทราบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕ และให้แจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอหมายเหตุไว้ในบัญชีการรับคำขอว่าได้ยกเลิกคำขอเพราะเหตุใด และลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อม วัน เดือน ปี ถ้ากับไว้

๔. ให้ทุกสำนักงานที่ดินที่มีการรับคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม ส.ค.๑ รายงานผลการออกโฉนดที่ดินให้สำนักงานที่ดินจังหวัดทราบ และรวบรวมรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อเก็บสถิติเป็นประจำทุกเดือน โดยให้จังหวัดรายงานผลในภาพรวมของจังหวัดให้กรมที่ดินทราบผ่านทางเว็บไซต์กรมที่ดินภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน ซึ่งกรมที่ดินจะได้จัดทำแบบรายงานทางเว็บไซต์ให้จังหวัดทราบต่อไป

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

## สำเนาฉบับ

ส่วนที่สด

ที่ กษ ๑๒๐๔/๒๕๕๑

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๗ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอรื้อการออกโฉนดเฉพาะรายกรณีวัดป่าล้น (วัดร้าง)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีเอกสารที่แนบ

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ได้มีหนังสือ ด่วน ที่ ขม ๐๐๑๑.๔/๐๘๕๗ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ แจ้งผลการดำเนินการและผลการรวบรวมเอกสารหลักฐานกรณีวัดป่าล้น (ร้าง) ขอรื้อวัดออกโฉนดที่ดินโดยไม่มีหลักฐาน หมู่ที่ ๗ (๑) ตำบลบ้านหลวง อำเภอแม่อาย จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ประมาณ ๘๙-๓-๑๖.๖ ไร่ ในเขตปฏิรูปที่ดินโครงการที่จำแนกออกจากป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าแม่หลักหมื่น และหาหรือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ได้ดำเนินการถูกต้องตามหนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๑๕๕๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ แล้วหรือไม่ รายละเอียดปรากฏตามบัญชีเอกสารที่แนบ ๑ - ๒

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพิจารณาแล้วเห็นว่า พื้นที่ที่วัดป่าล้น (ร้าง) ขอรื้อวัด ออกโฉนดที่ดินอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ จึงต้องดำเนินการตามนัยแห่งบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ ประกอบหนังสือ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๑๕๕๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ และ มติมหาเถรสมาคมครั้งที่ ๒๔/๒๕๕๙ มติที่ ๕๕๐/๒๕๕๙ (บัญชีเอกสารที่แนบ ๒ - ๔) จึงขอให้จังหวัดเชียงใหม่ แจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเชียงใหม่พิจารณาดำเนินการตามนัยแห่งบันทึกข้อตกลง หนังสือ และ มติมหาเถรสมาคมดังกล่าว ทั้งนี้ ในการตรวจสอบเอกสารหลักฐาน และร่วมทำการตรวจสอบพื้นที่ขอให้ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ทำการตรวจสอบและพิจารณาข้อเท็จจริง ประกอบบทบัญญัติของ กฎหมาย กฎ ความเห็น มติ คำสั่ง และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

๑. วัดที่จะขอรื้อวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดินได้ ต้องเป็นวัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ โดยมีประกาศการได้รับ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้สร้างวัด วัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ โดยมีหลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ วัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ โดยมีหลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ส่วนวัด ที่ตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ หรือวัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติลักษณะ ปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ โดยไม่มีประกาศการได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้สร้างวัด หรือ วัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ โดยไม่มีหลักฐานการประกาศตั้งวัดของ กระทรวงศึกษาธิการ ต้องมีหนังสือรับรองสภาพวัด สำเนาทะเบียนวัด หรือประวัติวัดที่รับรอง โดยทางราชการอย่างใดอย่างหนึ่ง จึงจะขอรื้อวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ทั้งนี้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๘ (๑) ประกอบหนังสือ กรมการศาสนา

/ที่ ศธ...

ที่ ศธ ๐๔๐๘/๑๐๙๕๗ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๒๘ และมติสังฆมนตรีเมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๖ (บัญชีเอกสารที่แนบ ๕ - ๗) เนื่องจากต้องมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามความในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือมาตรา ๓๑ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๐๓/๒๕๓๐ หากเป็นวัดร้าง แต่ยังไม่มีการยุบเลิกวัดตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ วัดร้างย่อมมีสถานะเป็นวัดและเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายเช่นเดิม สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติมีหน้าที่ปกครองดูแลรักษา ซึ่งรวมที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ และทรัพย์สินของวัด ตามความในมาตรา ๓๒ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (บัญชีเอกสารที่แนบ ๘) การขอร้องวัดออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายตามตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงต้องกระทำโดยสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติหรือผู้รับมอบอำนาจตามคำสั่งสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ที่ ๔๙/๒๕๕๐ ลง วันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ (บัญชีเอกสารที่แนบ ๙) เว้นแต่จะมีการยกวัดร้างขึ้นเป็นวัดตามความในมาตรา ๓๒ ทวิ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น ในการตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ขอให้สำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดเชียงใหม่จัดส่งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ตรวจสอบ และการร่วมกันตรวจสอบพื้นที่ตามนัยหนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๑๕๕๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ และมติมหาเถรสมาคมครั้งที่ ๒๔/๒๕๔๙ มติที่ ๕๕๐/๒๕๔๙ จึงต้องทำการตรวจสอบและร่วมกันตรวจสอบด้วยว่า วัดป่าล้าน (ร้าง) เป็นวัดที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติฉบับใด และในกรณีใด และหรือถูกยกขึ้นเป็นวัดตามความในมาตรา ๓๒ ทวิ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้วหรือไม่ โดยหากเป็นวัดร้างที่ยังไม่ถูกยกขึ้นเป็นวัดตามความในมาตรา ๓๒ ทวิ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ การรังวัดออกโฉนดที่ดินต้องกระทำโดยสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติหรือผู้รับมอบอำนาจ

๒. เมื่อพิจารณาตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๗๘/๒๕๒๖ และความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๐๓/๒๕๓๐ ประกอบหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒๓๖ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๒๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๑๙๓๕๕ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๓๗ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๓๙๔๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ (บัญชีเอกสารที่แนบ ๘ ๑๐ ๑๑ ๑๒ และ ๑๓) แล้วเห็นว่า วัดได้รับการคุ้มครองตามความในมาตรา ๓๔ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (มาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔) โดยไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่การตรวจสอบเอกสารหลักฐานและการร่วมกันตรวจสอบพื้นที่ต้องให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่าวัดป่าล้าน (ร้าง) ได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ขอร้องวัดออกโฉนดที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสมพร ทองทั่ว)

รองเลขาธิการปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร./โทรสาร ๐ ๒๒๘๑ ๒๙๐๔



..... ๕. พิมพ์/ทาน/ร่าง ..... ตรวจ

เรื่องเสร็จที่ ๔๐๓/๒๕๓๐

## บันทึก

เรื่อง การกำหนดที่ดินของวัดร้างที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นป่าสงวนแห่งชาติ

กรมการศาสนาได้มีหนังสือ ที่ ศธ ๐๔๐๑/๔๙๐๘ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๒๙ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า เนื่องจากได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๕๐ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ กำหนดให้ป่าแม่ปายฝั่งซ้ายตอนบน ในท้องที่ตำบลทุ่งยาว ตำบลเมืองแปง ตำบลเวียงเหนือ ตำบลแม่ฮี้ และตำบลโป่งสา อำเภอบาย จังหวัดแม่ฮ่องสอน ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ปรากฏว่าพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวบางส่วนครอบคลุมบริเวณที่ดินวัดร้าง ๗ วัด คือ วัดพระพุทธบาท วัดพระธาตุแม่เย็น วัดลี้วะ วัดแม่ปิง วัดโด่งเก็ง วัดพระธาตุจอมแจ้งน้อย และวัดพระธาตุเมืองแปง ทำให้จังหวัดแม่ฮ่องสอนไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินวัดดังกล่าวแทนกรมการศาสนาได้ กรมการศาสนาได้มีหนังสือแจ้งให้กรมป่าไม้ทราบว่า วัดร้างทั้ง ๗ วัดเป็นวัดที่ตั้งขึ้นก่อนการกำหนดป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าว จึงขอให้กรมป่าไม้ดำเนินการกันเขตที่ดินวัดร้าง ๗ วัดออกจากเขตป่าสงวนแห่งชาตินั้น เพื่อกรมการศาสนาจะได้ดำเนินการขออนุญาตหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้วัดต่อไป กรมการศาสนาแจ้งให้กรมป่าไม้ทราบด้วยว่า ในเรื่องที่ดินวัดในเขตป่าสงวนแห่งชาตินี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๕) ได้มีความเห็นกรณีที่ดินวัดตะเคียนงาม<sup>๑</sup> ไว้ว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า วัดตะเคียนงามได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมาก่อนมีการออกกฎกระทรวงกำหนดป่าสงวนแห่งชาติ แม้วัดตะเคียนงามจะมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ตามแบบ ส.ค.๑) ก็ไม่เป็นเหตุให้ที่รายนี้พ้นจากสภาพการเป็นที่ดินที่วัดตะเคียนงามได้สิทธิครอบครองอยู่แล้ว วัดมีสิทธิขออนุญาตหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินต่อไปได้ และแม้ว่าที่ดินวัดตะเคียนงามจะไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน กรมป่าไม้จะออกกฎกระทรวงกำหนดที่ดินดังกล่าวเป็นป่าสงวนแห่งชาติไม่ได้ ซึ่งกรมการศาสนาเห็นว่าความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวนำมาปรับใช้กับกรณีที่ดินวัดร้าง ๗ วัดได้ กรมป่าไม้โต้แย้งว่า ที่ดินวัดร้าง ๗ วัดไม่ปรากฏหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินหรือสิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่แสดงว่าที่ดินดังกล่าวพ้นสภาพความเป็นป่าตามกฎหมายว่าด้วยป่าไม้มาก่อนการครอบครองที่ดินของวัดร้าง ๗ วัดเป็นการครอบครองพื้นที่ป่าไม้มิใช่โดยมิชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับยกเว้นตามมาตรา ๑๒ วรรคสาม<sup>๒</sup> แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ เมื่อ

<sup>๑</sup>บันทึก เรื่อง ทารูปปัญหากฎหมายเกี่ยวกับที่ดินวัดในเขตป่าสงวนแห่งชาติ (กรณีที่ดินของวัดที่มีได้แจ้งการครอบครองไว้จะกำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ได้หรือไม่) ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ สร. ๐๖๐๑/๖๕๑ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๒๖

<sup>๒</sup>พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗

๖๕๐ (พ.ศ.๒๕๑๗)ฯ บางส่วนที่ครอบคลุมที่ดินของวัดร้าง ๗ วัดออกจากการเป็นป่าสงวนแห่งชาติได้หรือไม่

กรมการศาสนาได้ชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่ดินวัดร้าง ๗ วัดว่า วัดร้าง ๗ วัดนี้เป็นวัดที่ตั้งมาช้านานแล้ว แต่ไม่สามารถระบุได้โดยแน่ชัดว่าตั้งขึ้นตั้งแต่เมื่อใด และร้างเมื่อใดเพราะไม่ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน กรมการศาสนาได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปสำรวจวัดร้างทั้ง ๗ วัดแล้วได้ความว่า สภาพวัดแต่ละวัดยังปรากฏให้เห็นชัดเจน โดยมีโบราณสถานและโบราณวัตถุทางพระพุทธศาสนา เช่น พระพุทธรูป รอยพระพุทธรูป โบสถ์ วิหาร เจดีย์ สระน้ำ กำแพงแก้ว ปรากฏอยู่ จากสภาพต่าง ๆ ที่ปรากฏประกอบกับการสอบปากคำราษฎรบริเวณใกล้เคียง กรมการศาสนาประมาณว่าวัดเหล่านั้นเป็นวัดที่ตั้งขึ้นประมาณ ๑๐๐-๒๐๐ ปีมาแล้ว

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๕) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า จากสภาพความเป็นจริงที่ปรากฏตามคำชี้แจงและเอกสารหลักฐานของกรมการศาสนาทำให้เชื่อได้ว่าได้เคยมีวัดทั้ง ๗ วัดโดยชอบมาช้านานแล้ว แต่จะร้างไปเมื่อใดไม่ปรากฏหลักฐานอย่างไรก็ตามวัดร้างนั้นก็มีสภาพเป็นวัดตามกฎหมายตามนัยมาตรา ๘<sup>๖</sup> แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ ซึ่งยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยให้วัดนั้นรวมทั้งที่ธรณีสงฆ์ซึ่งขึ้นกับวัดอยู่ในความปกครองรักษาของเจ้าพนักงานฝ่ายพระราชอาณัติจักร ซึ่งปัจจุบันได้แก่กรมการศาสนา และตามมาตรา ๓๒<sup>๗</sup> แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันบัญญัติให้การยุบเลิกวัดเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และข้อ ๑๐<sup>๘</sup> แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ.๒๕๐๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ก็กำหนดว่า เมื่อกรมการศาสนาเห็นสมควรยุบเลิกวัดใด ให้รายงานกระทรวงศึกษาธิการเพื่อขอรับความเห็นชอบแล้วนำเสนอมหาเถรสมาคม ฯลฯ เมื่อไม่มีการดำเนินการดังกล่าววัดร้างจึงยังมีสภาพเป็นวัดตามกฎหมายอยู่ มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>๙</sup>

<sup>๖</sup>พระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑

มาตรา ๘ วัดใดร้างสงฆ์ไม่อาไศรย ให้เจ้าพนักงานฝ่ายพระราชอาณัติจักรเป็นผู้ปกครองรักษาวัดนั้น ทั้งที่ธรณีสงฆ์ซึ่งขึ้นวัดนั้นด้วย

<sup>๗</sup>พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕

มาตรา ๓๒ การสร้าง การตั้ง การรวม การย้าย การยุบเลิกวัดและการขอรับพระราชทานวิสุงคามสีมา ให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณียุบเลิกวัด ทรัพย์สินของวัดที่ถูกยุบเลิกให้ตกเป็นศาสนสมบัติกลาง

<sup>๘</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ.๒๕๐๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕

ข้อ ๑๐ วัดใดร้างพระภิกษุไม่อาศัย เมื่อกรมการศาสนาเห็นสมควรยุบเลิกวัดนั้น ให้รายงานกระทรวงศึกษาธิการเพื่อขอรับความเห็นชอบ แล้วนำเสนอมหาเถรสมาคม และให้นำความในข้อ ๙ วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<sup>๙</sup>ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๗๒ จำพวกที่กล่าวต่อไปนี้อย่อมเป็นนิติบุคคล คือ

(๑) ทบวงการเมือง

เรื่องเสร็จที่ ๑๗๘/๒๕๖๖

บันทึก

เรื่อง ทารือปัญหากฎหมายเกี่ยวกับที่ดินวัดในเขตป่าสงวนแห่งชาติ  
(กรณีที่ดินของวัดที่มีได้แจ้งการครอบครองไว้ จะกำหนดเป็นเขตป่าสงวน  
แห่งชาติตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ได้หรือไม่)

กรมการศาสนามีหนังสือ ที่ ศธ.๐๔๐๘/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๖ ถึง  
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ตั้งแต่ปี ๒๔๘๕ เป็นต้นมา วัดตะเคียนงามได้  
ครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ธรณีสงฆ์ของวัดตะเคียนงาม ตำบลปากน้ำประแส อำเภอกะเปอร์  
จังหวัดระยอง แปลงที่ ๕ เนื้อที่ ๔ ไร่ ๔๘ ตารางวา แต่ยังไม่หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินดังกล่าว  
ต่อมาได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๐๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองและ  
สงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ ประกาศกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าเลน  
ประแส และป่าพังราด โดยกรมป่าไม้ได้ส่งเจ้าหน้าที่ออกไปสำรวจรังวัดรูล้ำเข้าไปในที่ดินของ  
ราษฎรและที่ดินดังกล่าว กรมการศาสนาจึงได้แจ้งให้กรมป่าไม้ดำเนินการเพิกถอนเขตป่าสงวน  
แห่งชาติดังกล่าวเฉพาะในส่วนที่เป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดตะเคียนงาม เพื่อจะได้ให้วัดตะเคียนงาม  
ดำเนินการขออนุญาตหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินดังกล่าว ตามข้อ ๙ แห่งระเบียบของคณะกรรมการ  
วัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ต่อไป ในเรื่องนี้กรมการศาสนาเห็นว่า แม้วัดตะเคียน  
งามมิได้แจ้งการครอบครองที่ดินดังกล่าวตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล  
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ก็ไม่เป็นเหตุให้ต้องสูญเสียสิทธิในที่ดินไปแต่อย่างใด ทั้งนี้ ตามนัย  
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท.๐๖๐๙/๒๓๕ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๖๔ และแม้ภายหลังได้ประกาศ  
กำหนดเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติแล้วเจ้าอาวาสวัดตะเคียนงามมิได้ยื่นคำร้องตามมาตรา ๑๒  
วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ก็ไม่เป็นเหตุให้สูญเสียสิทธิไปแต่  
อย่างใด แต่กรมป่าไม้เห็นว่า ที่ดินดังกล่าวไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินและมีที่ธรณีสงฆ์ วัด  
ตะเคียนงามจึงไม่มีสิทธิในที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด ทั้งนี้ ตามนัยข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่  
๒ (พ.ศ. ๒๔๙๗) และข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความใน  
ประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าหากกรมการศาสนาประสงค์จะให้วัดตะเคียนงามใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไป  
ก็ให้ยื่นคำขอตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗

โดยที่กรมการศาสนาและกรมป่าไม้มีความเห็นแตกต่างกัน จึงขอหารือว่า

(๑) ถ้าตามข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินวัดร้างหรือที่ธรณีสงฆ์ซึ่ง  
ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์มิได้นอกจากจะต้องตรากฎหมายและจะยกอายุ  
ความขึ้นต่อสู้มิได้แม้ว่าจะยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินก็ตาม กรมการศาสนาจะขอให้กรมป่า  
ไม้ดำเนินการเพิกถอนเขตป่าสงวนแห่งชาติเฉพาะที่ธรณีสงฆ์ของวัดตะเคียนงาม(แปลงที่ ๕) ได้  
หรือไม่

(๒) เมื่อวัดตะเคียนงามมิได้แจ้งการครอบครองที่ดินไว้ตามนัยหนังสือกรม

กฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ฉะนั้น แม้ว่าที่พิพาทจะไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิที่ดินก็ตาม กรมป่าไม้จะออกกฎกระทรวงกำหนดเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติมิได้ เพราะที่พิพาทรายนี้ได้มีสภาพเป็นที่ธรณีสงฆ์อยู่ก่อนที่จะมีการออกกฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติ จึงได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๔๑<sup>๓</sup> แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พุทธศักราช ๒๔๘๔ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น หาได้มีสภาพเป็นป่า<sup>๔</sup> ที่จะต้องสงวนรักษาสภาพป่า ไม้ ของป่า หรือทรัพยากรธรรมชาติอื่นตามนัยมาตรา ๖<sup>๕</sup> แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ไม่

(๒) สำหรับปัญหาตาม (๒) นั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่พิพาทรายนี้เป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดตะเคียนงาม แม้จะมีได้แจ้งการครอบครองที่ดิน(ตามแบบ ส.ค.๑) ก็ตาม กรมป่าไม้ก็ไม่มีอำนาจที่จะนำไปเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติได้ตามนัยความเห็นที่ได้กล่าวมาใน (๑)

(๓) ส่วนปัญหาตาม (๓) นั้น ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ยังเป็นที่โต้แย้งกันอยู่ว่า ที่พิพาทรายนี้อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าเลนประแสและป่าพังราด หรือไม่ แต่อย่างไรก็ดี หากข้อเท็จจริงได้ความว่า ตามแผนที่ระวางแสดงแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าเลนประแสและป่าพังราด ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๐๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองและสงวนป่า พุทธศักราช ๒๔๘๑ นั้น ที่พิพาทอยู่นอกเขตป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าว การที่เจ้าหน้าที่กรมป่าไม้ได้ทำการสำรวจรังวัดรุกล้ำเข้าไปในที่พิพาท ก็ย่อมไม่มีผลทำให้ที่พิพาทกลายเป็นที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติไปได้ และวัดตะเคียนงามย่อมไม่ต้องยื่นคำขอใช้ที่พิพาทตามนัยมาตรา ๑๖<sup>๖</sup> แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ แต่ประการใด

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขออนุญาตที่ดินหรือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณีได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

<sup>๓</sup> มาตรา ๔๑ ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์ได้แต่โดยพระราชบัญญัติ

<sup>๔</sup> มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ป่า” หมายความว่า ที่ดินรวมตลอดถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลที่ยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมาย

ฯลฯ

ฯลฯ

<sup>๕</sup> มาตรา ๖ บรรดาป่าที่เป็นป่าสงวนอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองและสงวนป่า ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นป่าสงวนแห่งชาติตามพระราชบัญญัตินี้

เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรกำหนดป่าอื่นใดเป็นป่าสงวนแห่งชาติ เพื่อรักษาสภาพป่า ไม้ ของป่าหรือทรัพยากรธรรมชาติอื่น ให้กระทำได้โดยออกกฎกระทรวงซึ่งต้องมีแผนที่แสดงแนวเขตป่าที่กำหนดเป็นป่าสงวนแห่งชาตินั้นแนบท้ายกฎกระทรวงด้วย

<sup>๖</sup> มาตรา ๑๖ อธิบดีโดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจอนุญาตให้บุคคลใดเข้าทำประโยชน์หรืออยู่อาศัยในเขตป่าสงวนแห่งชาติได้เป็นการชั่วคราวภายในระยะเวลาและตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสืออนุญาต

ถ้าการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติตามวรรคหนึ่งเป็นอนุญาตแก่บุคคลผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการใด ๆ เกี่ยวกับการทำเหมืองตามกฎหมายว่าด้วยการทำเหมืองแร่ หรือให้ขุดดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๑๕/๑๕๓๕๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๓๖

เรื่อง การขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑)  
 เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี  
 อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ สฎ ๐๐๒๐/๑๘๗๐๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๖  
 สิ่งที่มาด้วย เอกสารเรื่องราวการขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน จำนวน ๕๕ ฉบับ

ตามที่แจ้งว่า วัดสว่างอารมณ์ (โดยนายกิตติศักดิ์ เพ็ญบุญ แทน) ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายโดยมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่ ๖ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดแล้วจำนวน ๒ แปลง ได้แก่ เนื้อที่ ๒๕-๓-๕๓ ๓/๑๐ ไร่ และ ๑-๒-๑๕ ๕/๑๐ ตามลำดับ จังหวัดเห็นว่าวัดไม่ได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไม่แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ได้ยื่นคำขอออก น.ส. ๓ ก. และโฉนดที่ดินแต่อย่างใด ที่ดินดังกล่าวจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามความในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๖ หมวด ๓ ข้อ ๑๔ (๓) ซึ่งห้ามออกโฉนดที่ดินบนเกาะ เว้นแต่จะมีการแจ้งการครอบครอง แต่เนื่องจากที่ดินของวัดจะเสียไปก็แต่โดยพระราชบัญญัติตามความในมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ เห็นควรออกโฉนดที่ดินให้วัดสว่างอารมณ์ได้ ตามมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากเป็นปัญหาข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติจึงหารือไปกรมที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๔ ที่บัญญัติว่า "ที่ดินของวัดจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ และจะยกอายุความขึ้นต่อสู้ในเรื่องทรัพย์สินของวัดไม่ได้" นั้น วัดได้รับความคุ้มครองตามนัยมาตราดังกล่าว จึงไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๖ เมื่อวัดไม่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) การออกโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงไม่อยู่ในบังคับของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๖ หมวด ๓ ข้อ ๑๔ (๓) ที่ห้ามออกโฉนดที่ดินบนเกาะ เว้นแต่จะมีการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และจะนำมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับกับกรณีวัดขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไม่ได้เช่นกัน ดังนั้น หากจังหวัดสามารถตรวจสอบข้อเท็จจริงได้เป็นที่ยุติว่า วัดได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว วัดก็สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามนัยมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๘๖



สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกข้อตกลงระหว่าง กรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)

เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘

ด้วย กรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลง เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๘ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติร่วมกันเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

ส.ป.ก. และกรมที่ดิน ได้มีการประชุมเพื่อหารือเกี่ยวกับการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฯ ซึ่งทั้งสองหน่วยงานเห็นว่าข้อมูลรายชื่อและคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่สำนักงานที่ดินหรือศูนย์ดินสำรวจออกโฉนดที่ดินต้องส่งให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการตรวจสอบทั้งก่อนและภายหลังบันทึกข้อตกลงฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลบังคับใช้ กับข้อมูลของ ส.ป.ก.จังหวัด ยังมีความคลาดเคลื่อนและแตกต่างกัน โดยเฉพาะการดำเนินการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งค้างดำเนินการและมีเป็นจำนวนมาก จึงเห็นควรให้มีการตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวร่วมกัน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน มีประสิทธิภาพ สะดวกรวดเร็ว เกิดความชัดเจนแก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน และมีข้อมูลตรงกันระหว่าง ส.ป.ก. และกรมที่ดิน รวมทั้งความถูกต้องครบถ้วนของเอกสารหลักฐาน จึงขอให้จังหวัดมอบหมาย ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบรายชื่อและคำขอฯ ที่สำนักงานที่ดินหรือศูนย์ดินสำรวจออกโฉนดที่ดินส่งให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการตรวจสอบว่ามีจำนวนทั้งหมดเท่าใด และแต่ละรายยังขาดเอกสารหลักฐานใดบ้างตามบันทึกข้อตกลงฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ พร้อมส่งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินหรือศูนย์ดินสำรวจออกโฉนดที่ดินภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ เพื่อดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางเปรมจิต สังขพงษ์)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐-๒๒๘๑-๘๗๘๗ ต่อ ๓๗๖

โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๒๙๐๔



บันทึกข้อตกลง

ระหว่าง

กรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)

เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๘

ตามที่ได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ นั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า รัฐบาลมีนโยบายเร่งรัดการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎร เพื่อให้ระบบของข้อมูลที่ดินเอกชน และที่ดินของรัฐมีความชัดเจนสามารถใช้ในการวางแผนทั้งเรื่องการจัดเก็บรายได้ การบริหารจัดการที่ดินของรัฐ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น เพื่อเป็นการสนองต่อนโยบายดังกล่าว จึงควรปรับปรุงวิธีปฏิบัติงานร่วมกัน เนื่องจากในปัจจุบันมีราษฎรนำหลักฐานมายื่นขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้มีข้อขัดข้องในทางปฏิบัติหลายประการ และบางเรื่องเป็นการจำกัดสิทธิของประชาชนเพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และมีความสะดวกรวดเร็วในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ประชาชนได้ตามสิทธิอันจะพึงมีตามกฎหมาย ซึ่งเป็นการสนองต่อนโยบายของรัฐในการให้บริการประชาชน กรมที่ดินและ ส.ป.ก. จึงได้กำหนดวิธีปฏิบัติร่วมกัน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และใช้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้แทน

ข้อ ๒ ในข้อตกลงนี้

“เขตปฏิรูปที่ดิน” หมายความว่า เขตที่ดินที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“พื้นที่เขตดำเนินการ” หมายความว่า พื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินบริเวณที่ ส.ป.ก. ได้นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน” หมายความว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

/ข้อ ๓ ให้...

ข้อ ๓ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่หรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินประสานงานกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ในการขอรับข้อมูลพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินพื้นที่เขตดำเนินการที่แสดงไว้ในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด L ๗๐๑๗ หรือข้อมูลที่อยู่ในรูปแบบข้อมูลดิจิทัล โดยมีบันทึกการลงนามของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทั้งสองหน่วยงาน พร้อม วัน เดือน ปี ที่มีการส่งมอบข้อมูล

ข้อ ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการ ดังนี้

๔.๑ เมื่อกรมที่ดินได้กำหนดแผนงานโครงการเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในท้องที่อำเภอและจังหวัดใดแล้ว ให้ส่งแผนงานโครงการเดินสำรวจดังกล่าวให้ ส.ป.ก. ทราบ และให้ ส.ป.ก. แจกแผนงานโครงการเดินสำรวจดังกล่าวให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบด้วย

๔.๒ กรณีเป็นพื้นที่นอกเขตดำเนินการที่ไม่มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่เขตดำเนินการให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดิน โดยไม่ต้องแจ้งให้ ส.ป.ก.จังหวัดร่วมระงับชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๔.๓ กรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่นำเดินสำรวจอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการหรือไม่ หรือกรณีที่ดินที่นำเดินสำรวจอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการ เมื่อเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ดำเนินการสำรวจรังวัดทำแผนที่ตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดินเสร็จแล้ว ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก.จังหวัด โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือการประสานงานจัดส่งให้ ส.ป.ก.จังหวัดโดยตรง พร้อมสำเนาเอกสาร ดังนี้

(๑) หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓, กสน. ๕) ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าเป็นผู้ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แบบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค. ๒, ส.ค. ๓) ใบไต่สวน (น.ส. ๕) แบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก.) ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นต้น พร้อมรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (ตามแบบแนบท้าย)

(๒) สำเนาระวางแผนที่เฉพาะบริเวณตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีการนำรังวัดเดินสำรวจไว้ โดยระบุค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณแปลงที่ดินดังกล่าวพร้อมชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่ (ตามตัวอย่างท้ายบันทึกข้อตกลงฯ)

ทั้งนี้ เอกสารตาม (๑) และ (๒) เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องตรวจสอบและรับรองว่าเป็นเอกสารที่ชอบด้วยระเบียบและกฎหมาย และที่ตั้งที่ดินตรงตามตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่สามารถใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

๔.๔ เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับหนังสือสอบถามตามข้อ ๔.๓ แล้ว ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการตรวจสอบเขตพื้นที่รับผิดชอบและมีหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ทราบภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือสอบถามจากศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เมื่อครบกำหนดแล้วหาก ส.ป.ก.จังหวัดยังไม่ได้แจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบ ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีหนังสือสอบถามโดยการจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปอีกครั้งมีกำหนดสามสิบวัน พร้อมแจ้งให้ทราบว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” และเมื่อครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

ข้อ ๕ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ตรวจสอบพื้นที่จากข้อมูล ตามข้อ ๓ แล้วดำเนินการ ดังนี้

๕.๑ กรณีเป็นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่นอกเขตดำเนินการที่ไม่มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่เขตดำเนินการ ให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดิน โดยไม่ต้องให้ ส.ป.ก.จังหวัด ร่วมในการระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๕.๒ กรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการหรือไม่ หรือกรณีที่ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการให้สำนักงานที่ดินท้องที่มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก.จังหวัด พร้อมเอกสารเกี่ยวกับการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ ส.ป.ก.จังหวัด ใช้ประกอบการพิจารณาในวันทำการรังวัด ดังนี้

(๑) คำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๒) หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหี้ยบบ้าง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓, กสน. ๕) ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าเป็นผู้ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ทรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แบบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค. ๒, ส.ค. ๓) ใบไต่สวน (น.ส. ๕) บันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก.) ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นต้น

(๓) รูปแผนที่สังเขปประกอบคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามบันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้ตำแหน่งในแผนที่ระวาง (ร.ว. ๑๐) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการระบุค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณดังกล่าว (ตามตัวอย่างแบบท้ายบันทึกข้อตกลงฯ)

ทั้งนี้ เอกสารตาม (๑) (๒) และ (๓) เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องตรวจสอบและรับรองว่าเป็นเอกสารที่ชอบด้วยระเบียบและกฎหมาย และที่ดินตรงตามตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่สามารถใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

๕.๓ กรณีที่สำนักงานที่ดินท้องที่มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก.จังหวัด แล้วปรากฏว่าในวันทำการรังวัด ส.ป.ก.จังหวัด หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย ไม่ไปร่วมระวางชี้และรับรองแนวเขต หรือไปแต่ไม่รับรองแนวเขตโดยไม่มีกรคัดค้านให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก.จังหวัด ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายใน ๗ วันนับจากวันทำการรังวัดเพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบว่า ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของ ส.ป.ก. หรือไม่ และให้แจ้งด้วยว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” พร้อมส่งรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (ตามแบบแนบท้าย) และสำเนาข้อมูลที่ได้ตรวจสอบและรับรองแล้วให้ ส.ป.ก. เพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

(๑.๑) ใบไต่สวน (น.ส. ๕) หรือบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย (น.ส. ๑ ค.)

(๑.๒) รายงานผลการรังวัด (ร.ว. ๓) พร้อมการสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (ตามแบบแนบท้าย)

(๑.๓) ข้อมูลตำแหน่งแปลงที่ดินที่ทำการรังวัดกรณีรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๑ ให้ส่งค่าพิกัดฉากในระบบ ยู ที เอ็ม ตามแบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ.) หรือกรณีเป็นการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๒ ให้ส่งรูปแผนที่สำหรับการลงระวางแผนที่ (ร.ว. ๙) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการส่งค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน (ตามตัวอย่างแนบท้ายบันทึกข้อตกลงฯ)

(๒) ให้ ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งผลการตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินท้องที่ทราบภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือสอบถาม และเมื่อครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

๕.๔ กรณีตำแหน่งแปลงที่ดินตามผลการรังวัดของกรมที่ดินทับซ้อนกับตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีการออกเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ไว้แล้ว หาก ส.ป.ก. มิได้คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กรมที่ดินออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปตามกฎหมาย โดยเมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ส่งรายละเอียดรูปแผนที่และเนื้อที่ให้ ส.ป.ก. ทราบภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่กรมที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อให้ ส.ป.ก. ดำเนินการยกเลิกเอกสารสิทธิของเกษตรกรที่ได้รับสิทธิจาก ส.ป.ก. ในส่วนที่ทับซ้อนต่อไป

๕.๕ กรณีตำแหน่งที่ดินตามผลการรังวัดของกรมที่ดินทับซ้อนกับเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ซึ่งอยู่ในพื้นที่นอกเขตดำเนินการ ให้กรมที่ดินดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปตามกฎหมาย และ ส.ป.ก. จะดำเนินการยกเลิกเอกสารสิทธิในส่วนที่ทับซ้อนดังกล่าว

ข้อ ๖ สำหรับเรื่องการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ระหว่างการดำเนินการให้ อนุโลมพิจารณาดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยให้ทั้งสองหน่วยงานไปกำหนดระยะเวลาดำเนินการให้เป็นไปตามลำดับซึ่งได้เห็นชอบร่วมกันแล้ว

ข้อ ๗ หนังสือสั่งการใดๆ ของกรมที่ดินและ ส.ป.ก. ที่ขัดหรือแย้งกับบันทึกข้อตกลงนี้เป็นอันยกเลิก

ข้อ ๘ ในกรณีที่มีปัญหาการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงนี้ ให้กรมที่ดินและ ส.ป.ก. แต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อพิจารณาแก้ไขปัญหาร่วมกันให้ได้ข้อยุติโดยเร็ว

ข้อ ๙ บันทึกข้อตกลงนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๘

ลงนาม 

(นายสรสรเสรีญ อัจจุตมานัส)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลงนาม 

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ลงนาม 

(นางเปรมจิต สังขพงษ์)

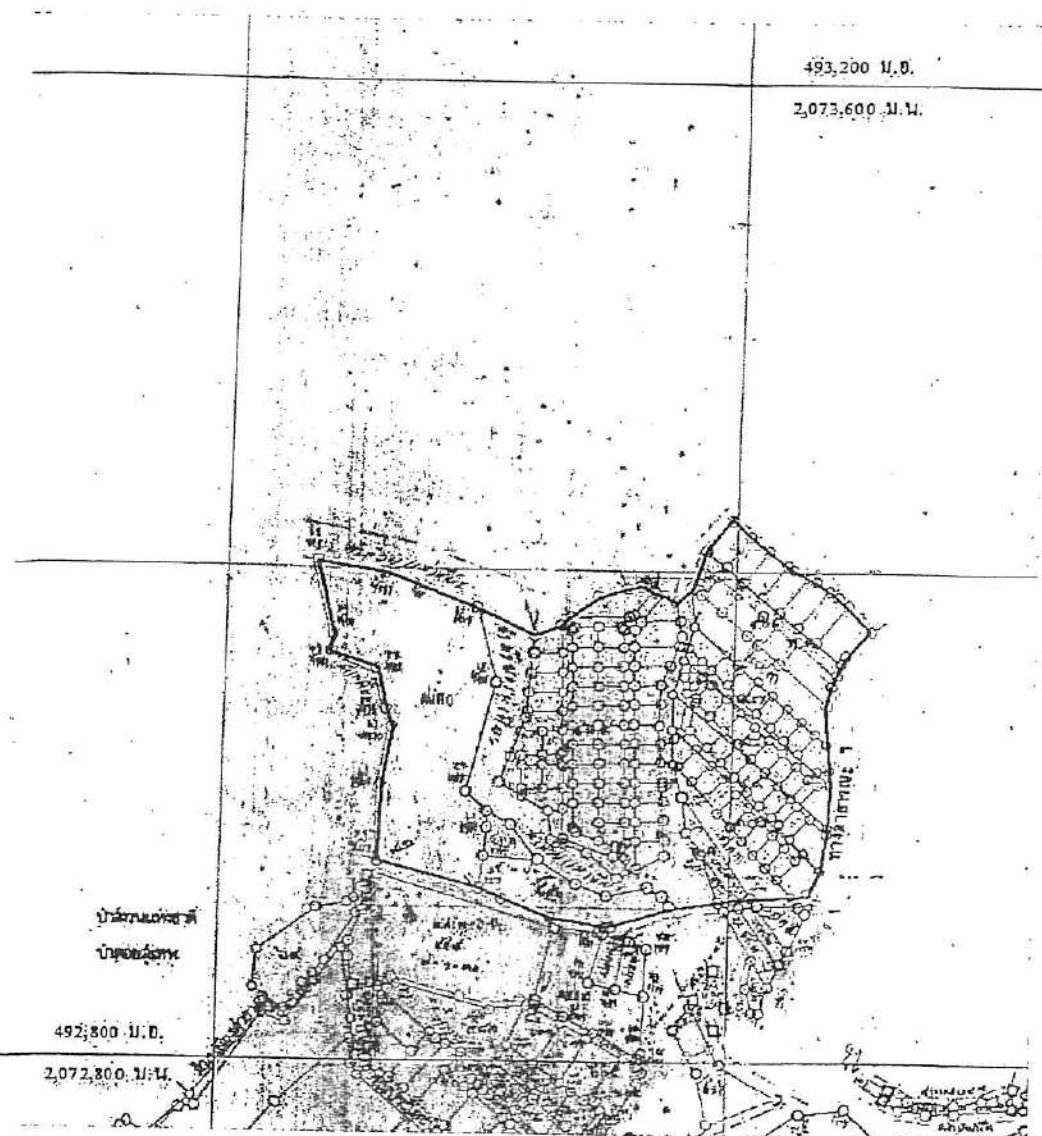
รองเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

พยาน ลงนาม  พยาน

(นายถวัลย์ ทิมาสาร)

รองอธิบดีกรมที่ดิน

แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดินที่ขอให้ตรวจสอบ บริเวณระวาง 4746 II 9272 Zone 47  
พื้นที่ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่



สัญลักษณ์



บริเวณที่ดินที่ขอให้ตรวจสอบ



**บันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้ตำแหน่งในระวางแผนที่**

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....นครสวรรค์.....

วันที่.....๑๓ มกราคม.....พ.ศ.....๒๕๕๗.....

ข้าพเจ้า นายเอกณรงค์ ต่วนชะเอม ตำแหน่ง นายช่างรังวัดฯ ได้ตรวจสำเนาที่ดิน

อำเภอ.....โกรกพระ.....ซึ่ง.....ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน

ตำบล.....ท่าศาลา.....อำเภอ.....โกรกพระ.....จังหวัด.....นครสวรรค์.....

ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ในระวาง 4940 II 0420 เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

เป็นที่.....

ข้าพเจ้า.....ขอรับรองว่าที่ดินแปลงที่ข้าพเจ้า

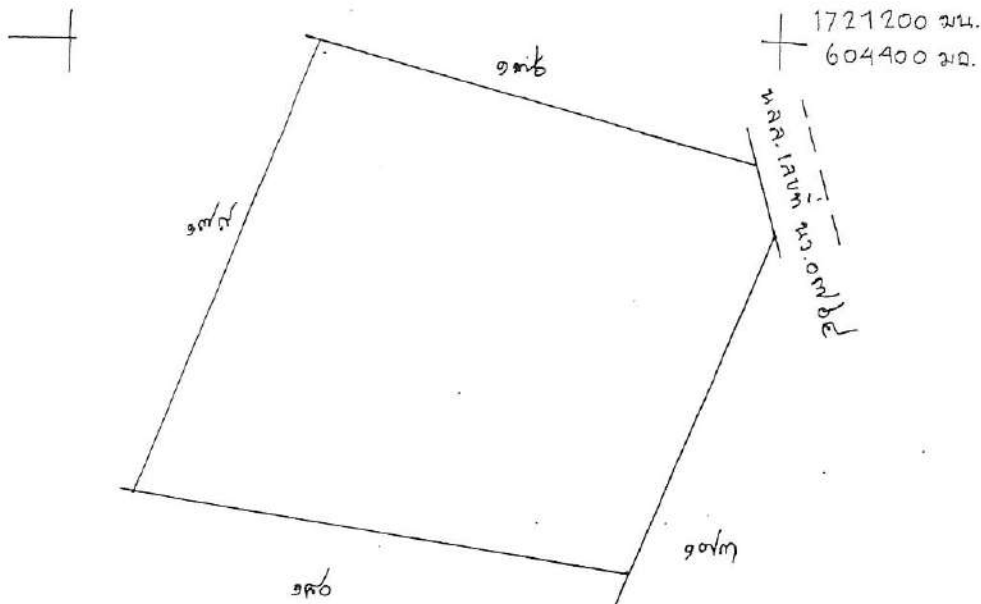
นำมาขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยชี้ตำแหน่งในระวางแผนที่ และเจ้าหน้าที่ได้คัดแผนที่ต่อท้ายนี้เพื่อประกอบคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินของข้าพเจ้า ชำเคียงทั้งสี่ทิศติดต่อ คือ

ทิศตะวันออกจด.....

ทิศตะวันตกจด.....ตามรูปแผนที่ด้านล่าง.....

ทิศเหนือจด.....

ทิศใต้จด.....



172๐8๐๐ มน.  
604๐๐๐ มอ.

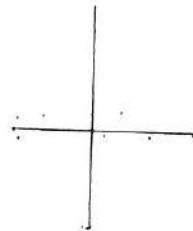
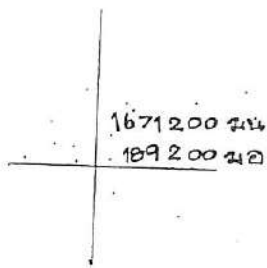
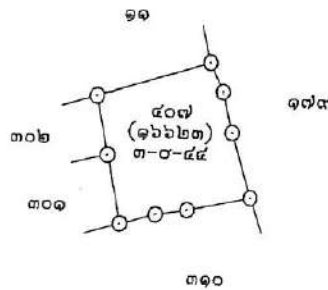
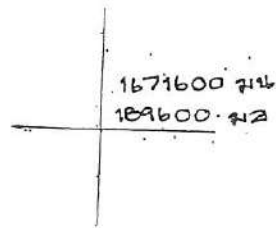
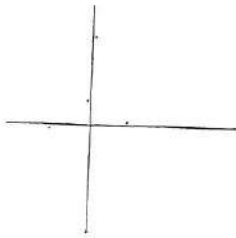
ลงชื่อ.....ผู้ชี้ตำแหน่งในระวางแผนที่

(.....)

ลงชื่อ.....ตำแหน่ง นายช่างรังวัดปฏิบัติงาน

(นายเอกณรงค์ ต่วนชะเอม)

ระวาง 5439III8870 มาตราส่วน ๑/๕๐๐๐ ZONE 48 (ร.ว. ๕)  
 ประเภทการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ราย นาง สมจิตร แปรโคสูง  
 ตำบล โคกสูง อำเภอ เมืองนครราชสีมา จังหวัด นครราชสีมา  
 ผู้รังวัด นาย สมนึก บุญกระเดื่อง ตำแหน่ง นายช่างรังวัดชำนาญงาน  
 รังวัดวันที่ ๒ / พฤศจิกายน ๒๕๕๓



รังวัดรังวัดในระวาง 5439III 8870 มาตราส่วน ๑/๕,๐๐๐  
 ผู้รังวัด นาย สมนึก บุญกระเดื่อง

ถ้าเป็นรูปแผนที่แบ่งแยก แม้สามารถจะให้ผู้แบ่งแยก และผู้รับแยกรับรองรูปแผนที่ได้  
 ชื่อรับรองไว้เสียด้วย วันที่ เดือน พ.ศ.  
 ข้าพเจ้าขอรับรองว่าได้ตรวจสอบแผนที่นี้แล้วเห็นว่า ความที่เจ้าพนักงานได้ทำการรังวัดมานั้น  
 ตรงกับความประสงค์ของข้าพเจ้าทุกประการแล้ว

ผู้รับรอง  
 (นาย สมนึก บุญกระเดื่อง)  
 วันที่ 22 พ.ย. 2553  
 ผู้ตรวจ  
 (นาย สมจิตร แปรโคสูง)  
 วันที่ 30 พ.ย. 2553

พิมพ์เมื่อวันที่ 19/11/2553 เวลา 8 : 35

1/1  
(5.7.2020)

## แบบคำนวณเลข

นางเล็ก สีละพันธ์ เลขที่ต้น ๑๖๒ ระวาง 492510226-4(1/2000) โชน 47

๑. .... นาสาร ..... อำเภอ ..... พระพรหม ..... จังหวัด ..... นครศรีธรรมราช .....

การคำนวณเลขที่..... 28/05/2555 - 587

DOL SURVEY 2.0.2.9

[illegible]

ผู้คำนวณ

บสมโกชน์ พัฒนโสภณพงศ์)

21 附, 250

ผู้ตรวจ

๖. (๒๐๖) พระเจ้าบรมวงศ์เธอ

10, B.A. 2555

...หัวหน้าฝ่าย

(นายสทธีพงศ์ ชนะสิทธิ์)

พิมพ์เมื่อวันที่ 18/06/2555 เวลา 18:15 น.

แนวทางการดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่าง  
กรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)

๑. การดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฯ ปี พ.ศ. ๒๕๕๘

๑.๑ กรณีที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก. จังหวัด ตามข้อ ๔.๔ หรือสำนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก. จังหวัด ตามข้อ ๕.๓ แล้ว ส.ป.ก. จังหวัดไม่แจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบภายในสามสัปดาห์นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการประกาศการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามระเบียบต่อไป

๑.๒ ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินถ้าตำแหน่งที่ดินที่นำรังวัดทับซ้อนกับตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีการออกเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ไปแล้ว หรือทับซ้อนกับเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ซึ่งอยู่นอกเขตดำเนินการของ ส.ป.ก. ให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้อ ๕.๔ และ ๕.๕ แล้วแต่กรณี

๒. การดำเนินการสำหรับคำขอค้างดำเนินการ

๒.๑ คำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการและสำนักงานที่ดินยังไม่มีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก. จังหวัด ในการดำเนินการให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงฯ ฉบับใหม่

๒.๒ คำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการและได้มีการส่งเรื่องให้ ส.ป.ก. จังหวัด ตรวจสอบ แต่ยังไม่ได้รับแจ้งผลการตรวจสอบให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้สำนักงานที่ดินและ ส.ป.ก. จังหวัด จัดทำบัญชีรายชื่อคำขอซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการและได้มีการส่งเรื่องให้ ส.ป.ก. จังหวัดตรวจสอบ

(๒) ให้ ส.ป.ก. จังหวัด ตรวจสอบรายละเอียดคำขอตามบัญชีแนบท้าย ว่ามีการดำเนินการครบถ้วนหรือไม่ และส่งบัญชีดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินภายในหกสัปดาห์

(๓) เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับบัญชีตามข้อ (๒)

(๓.๑) ให้ตรวจสอบว่ารายชื่อผู้ขอถูกต้องตรงกับบัญชีของสำนักงานที่ดินหรือไม่ หากไม่ถูกต้องให้มีหนังสือแจ้ง ส.ป.ก. จังหวัดทราบ

(๓.๒) ให้ดำเนินการจัดทำและส่งเอกสารเพิ่มเติมตามรายละเอียดในบัญชีให้ ส.ป.ก. จังหวัด

(๓.๓) กรณีผลการรังวัดได้เนื้อที่เกินกว่าหลักฐานที่ดินเดิม หรือ ส.ป.ก. จังหวัดมีข้อสงสัย

- กรณีที่ต้องนำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย กรณีได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิมพิจารณา ณ วันที่กรมที่ดินมีหนังสือสั่งการกรณีเนื้อที่เกินจากหลักฐานที่ดินเดิม ให้ดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติ

- กรณีอื่น เช่น เรื่องเดินสำรวจฯ ผลการรังวัดได้เนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิมก่อนข้อสั่งการกรณีเนื้อที่เกินจากหลักฐานเดิม ให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบข้อเท็จจริงและแจ้งผลการพิจารณาให้ ส.ป.ก. จังหวัด ทราบ

(๓.๔) ในการดำเนินการเพิ่มเติมและจัดส่งเอกสาร ให้ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงฯ ปี พ.ศ. ๒๕๕๘

(๓.๕) การส่งเรื่องให้ ส.ป.ก. จังหวัด ตรวจสอบ ให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถามทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบว่า ที่ดินที่ขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของ ส.ป.ก. หรือไม่ และให้แจ้งด้วยว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” โดยให้จัดส่งเอกสารตามข้อ ๕.๒ และข้อ ๕.๓ (๑) ของบันทึกข้อตกลงฯ ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้วดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติต่อไป

(๓.๖) กรณีที่ต้องมีการจัดทำสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ใช้แบบตามที่แนบท้ายนี้

(๓.๗) ในการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารให้ตรวจสอบ ดังนี้

- การทำประโยชน์ในที่ดินในขณะทำการรังวัด
- ตำแหน่งที่ดินที่ทำการรังวัดถูกต้องตรงตามหลักฐานเดิมหรือไม่
- ระยะ เนื้อที่ ข้างเคียง ถูกต้องสอดคล้องกันหรือไม่
- หลักฐานที่ดินเดิมไม่เป็นการออกทับที่ดินของรัฐ
- กรณีสารบบที่ดินสูญหายให้ดำเนินการตามระเบียบและให้เจ้าพนักงานที่ดินให้ความเห็นตามหลักฐานที่ปรากฏ

### ๓. การดำเนินการกรณี ส.ป.ก. จังหวัด คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีที่ ส.ป.ก. จังหวัด มีหนังสือคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยไม่ให้เหตุผลหรือพยานหลักฐานในการคัดค้าน หรือกรณีที่ ส.ป.ก. จังหวัด มีหนังสือคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินภายหลังครบกำหนดประกาศออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นการโต้แย้งคัดค้านที่จะต้องทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ให้ถือเป็นข้อเท็จจริงที่ใช้ประกอบในการพิจารณาว่า ประเด็นดังกล่าวเป็นเหตุให้ที่ดินดังกล่าวไม่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร แล้วพิจารณาดำเนินการต่อไป

## แบบฟอร์มที่ใช้ในการปฏิบัติงานการขออนุญาตที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (เดินสำรวจ)

ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ จังหวัด.....

ราย.....

๑. หลักฐานเดิม ☐ ส.ค.๑ ☐ ใบจอง ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. ☐ น.ส.๓ ข. ☐ น.ค.๓ ☐ ก.ส.น.๕

เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ออก

เมื่อวันที่.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา

หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

### ๒. ผลการรังวัดปรากฏ

๒.๑ ที่ดินอยู่ในระวางแผนที่มาตราส่วน.....หมายเลข.....zone..... รายละเอียดแปลงที่ดิน

ตามสำเนาระวางแผนที่แสดงบริเวณแปลงที่ดินที่ได้ระบุจุดตัดเส้นกริดในระวางแผนที่ไว้แล้ว

๒.๒ ผลการรังวัดได้เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

☐ มากกว่า ☐ น้อยกว่า หลักฐานเดิม.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

กรณีเนื้อที่มากกว่าหลักฐานเดิมเกิน ๑๐ หรือ ๒๐ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบฯ แล้ว

ตามการประชุม ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

๒.๓ สภาพการทำประโยชน์ในขณะที่ทำการรังวัด .....

### ๓. การตรวจสอบที่ดินข้างเคียงตามหลักฐานเดิมเปรียบเทียบกับที่ดินข้างเคียงในปัจจุบัน

ทิศเหนือ หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม.ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลงเนื่องจาก.....

ทิศใต้ หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม.ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

/ทิศตะวันออก

ทิศตะวันออก หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม.ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทศตะวันตก หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม.ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

๔. สรุปผลจากการสอบสวนตามข้อ ๑. ข้อ ๒. ข้อ ๓. และการรังวัดแล้วปรากฏว่าที่ดินที่ผู้ขอ นำทำการเดินสำรวจมีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นและกิจการที่ทำประโยชน์ ตำแหน่งที่ดินมีการครอบครองต่อเนื่อง ข้างเคียงสอดคล้องสัมพันธ์กับหลักฐานที่ดินเดิมและรับรองว่าเป็นเอกสารที่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่เดินสำรวจ

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ์

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ.....ผู้กำกับการณ์รังวัด

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ.....ผู้กำกับการณ์เดินสำรวจ

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจฯ

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (เฉพาะราย)

คำขอฉบับที่..... ลงวันที่.....

ราย.....

๑. หลักฐานเดิม ☐ ส.ค.๑ ☐ ใบจอง ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. ☐ น.ส.๓ ข ☐ น.ค.๓ ☐ ก.ส.น.๕  
เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ออก  
เมื่อวันที่..... เนื้อที่..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

## ๒. ผลการรังวัดปรากฏ

๒.๑ ที่ดินอยู่ในระวางแผนที่ มาตราส่วน..... หมายเลข..... รายละเอียดแปลงที่ดินตาม

☐ รูปแผนที่ ร.ว. ๙ ฉบับลงระวาง หมายเลข..... zone.....

☐ รายการคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. ๒๕ จ).....

๒.๒ ผลการรังวัดได้เนื้อที่..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

☐ มากกว่า ☐ น้อยกว่า หลักฐานเดิม..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

กรณีเนื้อที่มากกว่าหลักฐานเดิมเกิน ๑๐ หรือ ๒๐ เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบฯ แล้ว  
ตามการประชุม ครั้งที่..... เมื่อวันที่.....

๒.๓ สภาพการทำประโยชน์ในขณะที่ทำการรังวัด .....

## ๓. การตรวจสอบที่ดินข้างเคียงตามหลักฐานเดิมเปรียบเทียบกับที่ดินข้างเคียงในปัจจุบัน

ทิศเหนือ หลักฐานเดิมจด..... ระยะ..... ม.ปัจจุบันจด..... ระยะ..... ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลงเนื่องจาก.....

ทิศใต้ หลักฐานเดิมจด..... ระยะ..... ม.ปัจจุบันจด..... ระยะ..... ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทิศตะวันออก หลักฐานเดิมจด..... ระยะ..... ม.ปัจจุบันจด..... /ทิศตะวันออก

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทิศตะวันตก หลัฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม.ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

.....

๔. สรุปผลจากการสอบสวนตามข้อ ๑. ข้อ ๒. ข้อ ๓. และการรังวัดแล้วปรากฏว่าที่ดินที่ผู้ขอ นำทำการรังวัดมีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นและกิจการที่ทำประโยชน์ ตำแหน่งที่ดินมีการครอบครองต่อเนื่อง ข้างเคียงสอดคล้องสัมพันธ์กับหลักฐานที่ดินเดิมและรับรองว่าเป็นเอกสารที่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

ลงชื่อ.....ผู้ทำการรังวัด

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่ายรังวัด

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี



(น.ธ. ๕)

## ใบได้สวน

ใบได้สวนเล่ม ..... หน้า ๕๕๕๕ ลำดับ ๓๖๖๖  
 ระวัง 524) IV 9802 เลขที่ดิน ๗๐๐ อำเภอ เมืองสมุทร  
 โฉนดที่ ..... เล่ม ..... หน้า ..... จังหวัด สมุทร

### ประมาณที่ดิน

จำนวน ๒๕ ไร่ งาน ๖๖ หรือ ตารางวา

เจ้าพนักงานได้ทำการสำรวจปักหมุดหมายเขต และสอบสวนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

|                                                              |                                                              |                     |                     |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| ของ                                                          | ๑. <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> <u>อ. ๖๖๖๖</u><br><u>๖-๖๖๖๖-๐๐๖๖-๖๖-๖</u> | ชื่อ <u>ทศ.</u>     | สัญ <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> |
| ๒. <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> <u>อ. ๖๖๖๖</u><br><u>๖-๖๖๖๖-๐๐๖๖-๐๖-๖</u> | ชื่อ <u>ทศ.</u>                                              | สัญ <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> |                     |
| ๓. <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> <u>อ. ๖๖๖๖</u>                            | ชื่อ <u>ทศ.</u>                                              | สัญ <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> |                     |
| ๔. <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> <u>อ. ๖๖๖๖</u>                            | ชื่อ <u>ทศ.</u>                                              | สัญ <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> |                     |
| ๕. <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> <u>อ. ๖๖๖๖</u>                            | ชื่อ <u>ทศ.</u>                                              | สัญ <u>ทศ. ๖๖๖๖</u> |                     |

อยู่ที่บ้าน ..... บ้านหมายเลขที่ ๖๖ หมู่ที่ ๕  
 ตำบล ๖๖๖๖ อำเภอ ๖๖๖๖ จังหวัด ๖๖๖๖

ตามทศ. ๖๖๖๖ อ. ๖๖๖๖ ได้นำเจ้าพนักงานทำการสำรวจพิสูจน์จำนวนที่ดิน  
 และหลักเขตที่ปักไว้ในดินทุกด้าน ถูกต้องตรงกับที่ดินและรูปแบบที่แล้วปรากฏหลักฐาน ดังต่อไปนี้

### ที่ดินแปลงนี้ข้างเคียงติดต่อกันดังนี้

|     |          |                                      |
|-----|----------|--------------------------------------|
| ทิศ | ตะวันออก | จดที่ดินเลขที่ <u>๕</u>              |
|     | ตะวันตก  | จดที่ดินเลขที่ <u>๖๖๖๖ ๖๖๖๖ ๖๖๖๖</u> |
|     | เหนือ    | จดที่ดินเลขที่ <u>๖๖๖๖ ๖๖๖๖ ๖๖๖๖</u> |
|     | ใต้      | จดที่ดินเลขที่ <u>๖๖๖๖ ๖๖๖๖ ๖๖๖๖</u> |

ถ้าเนาถูกต้อง

๖๖๖๖  
 (นายสุทธีธรรม คงสุข)  
 นายช่างวัดที่ดิน





## บันทึกข้อความ

(1.2.3 ก)

พระราชกรณียกิจ... สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์

11 มกราคม 2559

เรื่อง รายงานการรังวัด

เรียน หัวหน้าฝ่ายรังวัด

คมที่ส่งให้ข้าพเจ้าไปทำการรังวัดที่ดินประเภท..... ออกโฉนดที่ดิน.....  
 ตามคำขอของ..... นางคำปัด อินงาน และผู้ถือ..... ฉบับที่ 1039/176/2558 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2558  
 ที่ดินตำบล..... ตะบะ..... อำเภอ..... เมืองเพชรบูรณ์..... จังหวัด..... เพชรบูรณ์.....  
 ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติการไปแล้ว ดังนี้

1. ทำการรังวัดเมื่อวันที่ 5 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2558

2. การรังวัดที่ดินแปลงนี้มีค่าใช้จ่าย ดังนี้

2.1 ค่าธรรมเนียมรังวัดประเภท...ออกโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง เป็นเงิน 40 บาท

2.2 ค่าธรรมเนียมรังวัดประเภท.....จำนวน.....วัน เป็นเงิน.....บาท

2.3 ค่าคำนวณพื้นที่.....จำนวน.....แปลง เป็นเงิน.....บาท

24 ค่าหลักเขตที่ดิน.....จำนวน 4 หลัก เป็นเงิน 60 บาท

2.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (เหมาจ่าย) เป็นเงิน 100 บาท

2.6 ค่าป่วยการเข้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ เป็นเงิน 50 บาท

2.7 ค่าพาหนะและค่าจ้างคนงาน (เหมาจ่าย) เป็นเงิน 4,680 บาท

รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น เป็นเงิน 4,930 บาท

3. รายงานที่เกี่ยวกับการรังวัดที่ดินแปลงนี้ ได้แก่

3.1 การรับรองแนวเขตของเจ้าของที่ดินข้างเคียง ได้ลงนามรับรองแนวเขตครบทุกด้านแล้ว

ตำนานลูกต๋อง

... (ကျေးဇူးတင်စွာ - ၈၁၇၈)

3.2 สภาพที่ดิน และการทำประโยชน์ เป็นที่นา ทำประโยชน์เดิมทั้งแปลง

### 3.3 คำขอและการรังวัด คำขอคงเดิม การรังวัดไม่ขัดข้อง ไม่มีการคัดค้าน

3.4 หลักฐานการรังวัด วิธีการรังวัด รูปแผนที่ และเมื่อที่. การรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงนี้มีหลักฐานเดิมคือ น.ส.3 เลขที่ 15 หมู่ที่ 9 ต.ตะบะเระ อ.เมืองเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ 29-1-62 ไร่ ผู้ขอมารังวัดปึกหลักเขตที่ดินไว้ 4 หลัก ดังนี้ ได้รับรังวัดเป็นแผนที่ขึ้นสอง(ศูนย์สิบ)ด้วยกล้องฯ จำนวนทางทิศฉากได้เนื้อที่ 29-1-62 ไร่ เมื่อที่เท่าเดิม ขึ้นต้นร่างมาตราส่วน 1/4000 เพื่อดำเนินการ

- ตรวจสอบ น.ศ.3 แปลงนี้แล้วเชื่อได้ว่าถูกต้องตรงตามตำแหน่งที่ผู้ขอครอบครองทำประโยชน์อยู่จริง

3.5 การลงที่หมายในระวางแผนที่..... ลงที่หมายในระวาง 5241 IV 3804 มาตราส่วน 1/4000  
โดยโยงขีดหลักเขตที่ดินเดิมเลขที่ดิน 4,98 ของที่ดินข้างเคียง ไม่ทับแปลงข้างเคียง

3.6 อื่นๆ - ที่ดินแปลงนี้ไม่มีระวางศูนย์กำหนด ในระวาง น.ส.3ก. 5241 IV-130 ยังไม่มีการออกโฉนดแต่อย่างใด

- ไม่อยู่ในที่ป่าไม้ ที่ ส.ป.ก. ที่เขาหรือภูเขา

- ได้สำเนาไฟล์ข้อมูลจาก โปรแกรมDOLCADจัดเก็บไว้ในเครื่องคอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดินแล้ว

3.7 ความเห็น..... 1. ใช้รูปแผนที่ และ เนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการให้ผู้ขอ

ได้เสนอ น.ส.๕ หรือ/หรือ/..... 4.....ฉบับ ท.ค.๑๔.....ฉบับ ท.ค.๑๖..... 4.....ฉบับ  
หนังสือมอบอำนาจขึ้นแนวเขต..... 3.....ฉบับ แผนที่ประกอบเรื่องร.ว. 6.....ฉบับ รายงานการคำนวณ.....ฉบับ  
ดินร่างแผนที่..... 1.....ฉบับ รายการรังวัด.....ฉบับ และได้เสนอแบบขออนุมัติเบิกจ่ายเงินค่าใช้จ่ายรังวัด  
มาพร้อมรายงานนี้เพื่อโปรดดำเนินการต่อไป  
เรียน หัวหน้าฝ่ายรังวัด

ได้ตรวจรายการคำนวณ การลงที่หมาย  
และการลงระวาง ถูกต้องตามระเบียบแล้ว

(นายวิเศษ วิชาญ)

(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)  
ตำแหน่ง นายช่างรังวัดชำนาญงาน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์(ผ่านหัวหน้าฝ่ายรังวัด)

ได้ตรวจเรื่องรังวัดแล้ว ดังนี้

1. เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้อนุญาตรับรองแนวเขตครบทุกด้านแล้ว
2. เป็นที่นา ไร่ประโยชน์เดิมทั้งแปลง ค่าชดเชยเดิม ไม่มีการคัดค้าน
3. การรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงไม่มี

หลักฐานเดิมคือ น.ส.3 เลขที่ 15 หมู่ที่ 9 ต.ตะเภา อ.เมืองเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ 29-1-62 ไร่ ผู้  
ขอจำรังวัดปักหลักเขตที่ดินไว้ 4 หลัก ครั้งนี้ให้รังวัดเป็นแผนที่ขึ้นสอง(ศูนย์ออก)ด้วย  
ถูกต้อง จำนวนทางที่เกิดจากได้เนื้อที่ 29-1-62 ไร่ เนื้อที่เท่าเดิม ขึ้นคำนวณมาตราส่วน 1/4000  
เพื่อดำเนินการ

- ตรวจสอบ น.ส.3 แปลงนี้แล้วเชื่อได้ว่าถูกต้องตรงตามตำแหน่งที่ผู้ขอครอบครองทำ  
ประโยชน์อยู่จริง

4. ลงที่หมายในระวางแล้ว

5. ที่ดินแปลงนี้ไม่มีพระราชทานยักกำหนดและระวาง น.ส.3ก. 5241 IV-130 ยังไม่มีการ  
ออกโฉนดแต่อย่างใด - ไม่อยู่ในที่ป่าไม้ ที่ ส.ป.ก. ที่เขาหรือภูเขา

6. ได้จัดเก็บไฟล์ข้อมูลไว้แล้ว

เห็นควร 1. ใช้รูปแผนที่ และ เนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการให้ผู้ขอ

2. ตอนชำระเงินมัดจำรังวัด

3. ส่งฝ่ายทะเบียนดำเนินการต่อไป

นายสุวิธาน คงสุข  
17/10/2560

นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์

(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)  
(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)

(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)  
(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)

(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)  
(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)

(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)  
(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)

(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)  
(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)

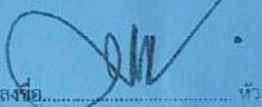
(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)  
(นายคณเศรษฐ์ ภูมิวัช)

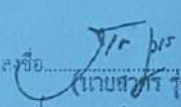
วัดจตุรพักตรพิมาน จังหวัดร้อยเอ็ด  
 ทิศตะวันออก หลักฐานเดิมจุดที่สักการะตรง ระยะ ม. ปัจจุบันจุดทิศตะวันออก ระยะ 383.33 ม.  
☐ คงเดิม ☒ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก หนองน้ำเดิมแห้งเหือด

วัดจตุรพักตรพิมาน จังหวัดร้อยเอ็ด  
 ทิศตะวันตก หลักฐานเดิมจุด ระยะ ม. ปัจจุบันจุดทิศตะวันตก ระยะ 382.97 ม.  
☐ คงเดิม ☒ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก หนองน้ำเดิมแห้งเหือด

๔. ผลรูปผลจากการสอบสวนตามข้อ ๓ ข้อ ๔ ข้อ ๕ และการรังวัดแล้วปรากฏว่าที่ดินที่ผู้ขอเข้าทำการรังวัดมีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นและกิจการที่ทำประโยชน์ จำนวนที่ดินมีการครอบครองต่อเนื่องข้างเคียงสอดคล้องสัมพันธ์กับหลักฐานที่ดินเดิมและรับรองว่าเป็นเอกสารที่แสดงจำแนกอาณาเขตในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

ลงชื่อ  ผู้ทำการรังวัด  
 (นายสุทธิธรรม คงชุม)  
 วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ  หัวหน้าฝ่ายรังวัด  
 (นายณณชัย นันตชัย)  
 ๒๑ ก.ย. ๒๕๖๕ วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ  หัวหน้างานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก  
 (นายณณชัย นันตชัย)  
 หัวหน้างานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์  
 วัน/เดือน/ปี

## บรรณานุกรม

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๒)

กองหนังสือสำคัญ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน. การออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน. ๒๕๕๙

ศิริ เกวลินสฤทธ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : บพิธการพิมพ์, ๒๕๓๑

มานัส ฉั่วสวัสดิ์. คำบรรยายเรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรมที่ดิน . กรุงเทพฯ

คณะทำงานจัดทำคู่มือการไต่สวนกรณีการทุจริตเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ดิน สำนักงานป.ป.ช. คู่มือการไต่สวนกรณีการทุจริตเกี่ยวกับเอกสารสิทธิที่ดิน. ๒๕๖๑

สกัต โนมมมงคล. การตรวจพิสูจน์การออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน. ผลงานที่ผ่านมาของนายสกัต โนมมมงคล เพื่อขอประเมินแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งในระดับสูงขึ้น ตำแหน่งนิติกรชำนาญการพิเศษ. ๒๕๖๑

ประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา

คำพิพากษาศาลฎีกา

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

## คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ : คู่มือปฏิบัติงานสำหรับเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

### ที่ปรึกษา :

|            |              |                          |
|------------|--------------|--------------------------|
| นางเยาวนิจ | เพชรน้ำเขียว | ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย   |
| นายปรีชา   | ลัมถวิล      | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดระนอง |

### ผู้จัดทำ : สำนักกฎหมาย

|                     |               |                         |
|---------------------|---------------|-------------------------|
| ๑. นางสาวปิยะลักษณ์ | มูลธิยะ       | นิติกรชำนาญการพิเศษ     |
| ๒. นายบัญชา         | ไชยมโน        | นิติกรชำนาญการ          |
| ๓. นายฤทธิธรรม      | จันทวีระ      | นิติกรชำนาญการ          |
| ๔. นางสาววรรณวิสา   | ชูผลา         | นิติกรปฏิบัติการ        |
| ๕. นางสาวสิริฉัตร   | สฤษฎ์นิรันดร์ | เจ้าหน้าที่ปฏิรูปที่ดิน |

### ผู้ให้ข้อมูล :

|               |                |                     |
|---------------|----------------|---------------------|
| ๑. นายไพโรจน์ | วิริยะกิจ      | นิติกรชำนาญการพิเศษ |
| ๒. นายจิรชัย  | จิรพันธุ์วานิช | นิติกรชำนาญการพิเศษ |

### ผู้ช่วยรวบรวม :

|            |                   |                  |
|------------|-------------------|------------------|
| นายธนินทร์ | สุขุมาลัยวิสุทธิ์ | นิติกรปฏิบัติการ |
|------------|-------------------|------------------|