



การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด
A EDUCATION OF KNOWLEDGE AND PEOPLE'S UNDERSTANDING
IN THE TRANSFER POSSESSORY RIGHTS OF LAND WITH TITLE DEEDS



นายไกรสร เกตุงเนิน และคณะ

งานวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา ประจำปีงบประมาณ 2563
กรกฎาคม 2564



การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด
A EDUCATION OF KNOWLEDGE AND PEOPLE'S UNDERSTANDING
IN THE TRANSFER POSSESSORY RIGHTS OF LAND WITH TITLE DEEDS

คณะผู้วิจัย

นายไกรสร	เกสูงเนิน
นายอภิรักษ์	ห้อยไธสง
นางสาวกุลสตรี	ทองคำ
นางสาวพริดา	บุญรอด
นางสาววิไลลักษณ์	ชูขุนทด
นางสาวศิรินันท์	ดำนอก

งานวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา ประจำปีงบประมาณ 2563
กรกฎาคม 2564

ชื่อเรื่อง : การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด

ผู้วิจัย : นายไกรสร เกตุเนิน, นายอภิรักษ์ ห้อยโธสง, นางสาวกุลสตรี ทองคำ

นางสาวพุดิตา บุญรอด, นางสาววิไลลักษณ์ ชูขุนทด และนางสาวศิรินันท์ ดำนอก

อาจารย์ที่ปรึกษาวิจัย : ผู้ช่วยศาสตราจารย์สถิต จำเริญ

หน่วยงาน : คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา

ปีการศึกษาที่ทำการวิจัยสำเร็จ : 2563

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อ ศึกษาการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมถึงเพื่อศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดของบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา โดยประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ ในการวิจัยในครั้งนี้ คือ ประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไป ที่อาศัยอยู่ในบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง จำนวนทั้งสิ้น 30 คน ซึ่งคัดเลือกเฉพาะผู้นำชุมชน เช่น ผู้ใหญ่บ้าน ผู้ช่วยผู้ใหญ่บ้าน อาสาสมัครสาธารณสุขประจำหมู่บ้าน (อสม.) รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้กฎหมาย จำนวนทั้งสิ้น 30 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยนี้เป็นแบบสอบถาม โดยนำสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ผลการวิจัยพบว่า ประชาชนบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา มีความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดในการซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 4.25$, S.D. = 0.47) โดยที่ดินมีโฉนด (น.ส.4 จ) เป็นเอกสารสิทธิ์แสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 3.50$, S.D. = 0.29) ซึ่งเจ้าของที่ดินมีโฉนด (น.ส.4 จ) มีอำนาจใช้สอย จำหน่ายจ่ายโอน ได้ดอกผล ติดตามเอาคืน และขัดขวางเอาคืนได้ในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 3.33$, S.D. = 0.30) การซื้อขายที่ดินด้วยวาจา ถือว่าตกเป็นโมฆะในระดับมากที่สุด (3.50, S.D. = 0.29) ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว (น.ส.3) โอนให้แก่กันได้ในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 3.50$, S.D. = 0.29) ส่วนการซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำต่อหน้าผู้ใหญ่บ้านและเจ้าอาวาสในระดับปานกลาง ($\bar{x} = 2.50$, S.D. = 0.23) การซื้อขายที่ดินโดยการมัดจำเงินบางส่วน ถือว่าเป็นการซื้อขายที่ดินเสร็จสิ้นสมบูรณ์ในระดับปานกลาง ($\bar{x} = 3.00$, S.D. = 0.19) และได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นแล้ว และการซื้อขายที่ดินโดยไม่ได้ทำตามแบบ แต่มีการครอบครองโดยสงบเปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ในระดับปานกลาง ($\bar{x} = 3.00$, S.D. = 0.19) จากการศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจในข้อคำถามที่ 4 ที่ว่า “การซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ” ในระดับมากที่สุด โดยข้อคำถามที่ 1 ที่ว่า “ที่ดินมีโฉนด (น.ส.4 จ) เป็นเอกสารสิทธิ์แสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ” ข้อคำถามที่ 5 ที่ว่า “การซื้อขายที่ดินด้วยวาจา ถือว่าตกเป็นโมฆะ ” และ

ข้อคำถามที่ 7 ที่ว่า “ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจาก นายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว (นส.3) โอนให้แก่นักได้ ” เท่ากัน อยู่ในระดับมาก และการวิจัยนี้เป็นการวิจัยพื้นฐานที่เก็บข้อมูลจากแบบสอบถามที่มีการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งเชิงคุณภาพและปริมาณ สามารถการบูรณาการการเรียนการสอนกับงานวิจัย ทำให้มีการบริการวิชาการแก่ประชาชนได้มีโอกาสรับความรู้ และชุมชนได้รับประโยชน์จากการบริการวิชาการ ซึ่งหลักสูตรนิติศาสตร์บัณฑิตสามารถออกมาให้ความรู้ สร้างความเข้าใจ และเผยแพร่ความรู้ทางด้านกฎหมายแก่ประชาชนในพื้นที่ ทำให้ประชาชนสามารถเข้าใจ ในสิทธิขั้นพื้นฐานของตนเองมากยิ่งขึ้น



กิตติกรรมประกาศ

รายงานการวิจัยฉบับนี้ สำเร็จลงด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจากอาจารย์ที่ปรึกษาโครงงานวิจัย ผู้ช่วยศาสตราจารย์สถิต จำเริญ อาจารย์ประจำรายวิชา 217323 กฎหมายที่ดิน ที่ได้กรุณา ให้คำแนะนำ คำปรึกษา ตรวจสอบแก้ไข และควบคุมในการทำโครงงานวิจัยเสมอมา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ด้วยความเอาใจใส่อย่างดียิ่ง คณะผู้วิจัยจึงตระหนักถึงความตั้งใจจริงในการทุ่มเทเอาใจใส่ของอาจารย์ที่ปรึกษาโครงงานวิจัยเป็นอย่างมาก จึงขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

การศึกษาครั้งนี้จะสำเร็จลงไม่ได้ หากไม่ได้รับความอนุเคราะห์จาก นายณัฐวุฒิตุพงษ์ไพโรจน์ นายกองค์การบริหารส่วนตำบลมาบกราดในการลงพื้นที่เก็บข้อมูลครั้งนี้ และนายประเสริฐ โง่สันเทียะ ผู้ใหญ่บ้านหมู่ 6 บ้านมาบกราด รวมไปถึงประชาชนชาวบ้านมาบกราด หมู่ 6 ทุกคน ซึ่งทำให้การศึกษานี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี คณะผู้วิจัยขอขอบพระคุณจากใจจริงมา ณ ที่นี้

อนึ่งคณะผู้วิจัยหวังว่า งานวิจัยฉบับนี้จะมีประโยชน์เป็นอย่างมาก จึงขอมอบส่วนดีทั้งหมดนี้ให้แก่เหล่าคุณอาจารย์ที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาจนทำให้ผลงานวิจัยเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคุณค่าและความสำเร็จของโครงงานวิจัยนี้ขอมอบให้บิดามารดา ผู้มีพระคุณทุกท่านที่ช่วย ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการทำโครงงานวิจัย รวมถึงทุกท่านที่ได้ให้ความร่วมมือ จนทำให้โครงงานวิจัยนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ และคณะผู้วิจัยยินดีน้อมรับคำแนะนำจากทุกท่านที่ได้เข้ามา ศึกษา เพื่อเป็นประโยชน์ในการพัฒนางานวิจัยครั้งต่อไป

คณะผู้วิจัย รู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของทุกๆ ท่านที่กล่าวมาข้างต้น และจะบันทึกไว้ในความทรงจำที่ดีของคณะผู้วิจัยตลอดไป

คณะผู้วิจัย

2563

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
บทคัดย่อ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	จ
สารบัญภาพ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาการวิจัย	
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	
กรอบแนวคิดในการวิจัย	
ขอบเขตของการวิจัย	
คำนิยามศัพท์ของการวิจัย	
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในการวิจัย	
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	5
แนวคิดเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจ	
หลักกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน	
หลักกฎหมายเกี่ยวกับการโอนสิทธิในที่ดิน	
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	45
ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย	
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	
การเก็บรวบรวมข้อมูล	
วิธีการในการวิเคราะห์ข้อมูล	
บทที่ 4 ผลการวิจัย	47
การโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดตามกฎหมายที่ดินและกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	
ความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดของบ้านมาบกราด	
หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา	
บทที่ 5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	53
สรุปผลการวิจัย	
อภิปรายผล	
ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้	
บรรณานุกรม	56

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 บทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	47
4.2 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	50
4.3 แสดงความพึงพอใจของประชาชนต่อแบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของประชาชน ที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด	51



สารบัญภาพ

ภาพที่

1. กรอบแนวคิดในการวิจัย

หน้า

3



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาการวิจัย

สิทธิเกี่ยวกับ ที่ดินในประเทศไทย ปรากฏเริ่มแรกตั้งแต่สมัยกรุงสุโขทัยเป็นราชธานี ในรัชกาลของพ่อขุนรามคำแหง ซึ่งทรงดำเนินรัฐประศาสนโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจเกี่ยวกับการทำประโยชน์ในที่ดิน เพื่อให้ ได้พืชผลมาเป็นปัจจัยในการบริโภคและอุปโภคพอควรแก่ระดับการครองชีพในสมัยนั้น เมื่อราษฎรเข้าบุกเบิกหักร้างถางพงในที่ดินจนเพาะปลูกได้ผลได้ ประโยชน์แล้ว ก็โปรดให้ที่ดันทัน ๆ เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกแรงออกทุนไป ดังปรากฏในหลักศิลาจารึกหลักที่ 1 ว่า “สร้างป่าหมาก ป่าพลูทั่วเมืองทุกแห่ง ป่าพร้าวก็หลายในเมืองนี้ ป่าคาง (ขนุน) ก็หลายในเมืองนี้ หมากม่วงก็หลายในเมืองนี้ หมากขามก็หลายในเมืองนี้ใครสร้างได้ไว้แก่นัน”

สมัยกรุงศรีอยุธยาได้จัดแบ่งการบริหาร ราชการแผ่นดิน ออกเป็นรูปแบบจตุสดมภ์ คือ เวียงวัง คลัง นา ประจําอยู่ส่วน กลาง การจัดเรื่องที่ดินขึ้นอยู่แก่กรมนา ในแผ่นดินสมเด็จพระรามาธิบดีที่ 1 (พระเจ้าอู่ทอง) ตำแหน่งเสนาบดีกรมนามีชื่อเรียกว่า “ขุนเกษตราธิบดี”

ต่อมาในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ รัชกาลที่ 1 และรัชกาลที่ 2 งานที่ดินยังคงยึดหลักการตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ รัชกาลที่ 3 มีการออกหนังสือสำหรับที่บ้าน เพื่อระงับข้อพิพาท ทหารรุกกล้า เขตกัน สมัยรัชกาลที่ 4 มีการประกาศขายฝากและจำนำที่สวน ที่นา และมีการออกตราแดง ในเขตจังหวัดกรุงเก่า (พระนครศรีอยุธยาอ่างทอง ลพบุรีสุพรรณบุรี) เป็นหลักฐานแสดงว่ามีผู้มีชื่อเป็นเจ้าของและใช้ในการเก็บภาษีที่นา รัชกาลที่ 5 มีการออกหนังสือสำคัญชนิดต่างๆ เพิ่มขึ้นอีกหลายชนิด เช่น โฉนดสวน ใบตราจอง เพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษีค่านา ต่อมามีปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินสู่ศาลบ่อยขึ้น เพราะหนังสือสำคัญที่เจ้าหน้าที่ผู้เก็บภาษีอากรออกให้เจ้าของที่ดินยึดถือไว้นั้น ไม่อาจระงับข้อพิพาทโต้แย้งได้ เนื่องจากมีข้อความไม่กระจ่างว่าผู้ใดมีสิทธิอยู่ในที่ ดินเพียงใดอย่างไร พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงประสบถึงความเดือดร้อนของราษฎรในกรณีดังกล่าว จึงได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้กระทรวง เกษตรพาณิชย์การจ้ดดำเนินการเรื่อง อองสิทธิในที่ดิน ให้รัดกุมขึ้น ซึ่งกระทรวงเกษตรพาณิชย์การยกเลิกไป ได้สถาปนากระทรวงเกษตรธิการขึ้นใหม่ โปรดเกล้าฯ ให้เจ้าพระยาเทเวศรวงศ์วิวัฒน์มาดำรงตำแหน่งเสนาบดี เมื่อวันที่ 2 กันยายน ร.ศ.118 (พ.ศ.2442) และโปรดเกล้าฯ ให้พระยาประชาชีพบริหาร (ผึ่ง ชูโต) เป็นข้าหลวงเกษตร ออกไป ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน โดยให้อยู่ในบังคับบัญชาของเทศาภิบาลมณฑลกรุงเก่า ข้าหลวงเกษตร พร้อมด้วยเจ้าพนักงานกรมแผนที่ได้เริ่มออกโฉนดสำรวจเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน ร.ศ.120 (พ.ศ.2444) โดยโปรดเกล้าฯพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้ที่ถือโฉนดที่ดิน เป็นผู้ม้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินฉบับแรก เป็นของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ออกเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม ร .ศ. 120 (พ.ศ.2444) ที่ตำบลบ้านเป้ง อำเภอพระราชวัง จังหวัดกรุงเก่า (พระนครศรีอยุธยา) เนื้อที่ 89-1-52 ไร่ มีการออกโฉนดตราจอง เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว ปัจจุบันยังคงมีอยู่ในเขตมณฑลพิษณุโลก คือ จังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ และสุโขทัย ได้จัดตั้งหอทะเบียนที่ดินแห่งแรก คือ หอทะเบียนมณฑลกรุงเก่า

ที่สภาการราชประยูร ในพระราชวังบางปะอิน เมื่อวันที่ ยี่สิบสาม เดือนหก รัตนโกสินทรศก 120 ซึ่งตรงกับวันที่ 23 กันยายน พ .ศ.2444 และหลังจากได้มีการจัดตั้งหอทะเบียนขึ้นแล้ว ก็ได้มีการสถาปนากรมทะเบียนที่ดิน หรือกรมที่ดินปัจจุบันขึ้นในกระทรวงเกษตราธิการ เมื่อวันที่ สิบเจ็ด เดือนสิบเอ็ด รัตนโกสินทรศก 120 ซึ่งตรงกับวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ .ศ.2444 (กรมที่ดิน, ออนไลน์)

ปัจจุบันถือได้ว่าที่ดินนับเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีราคา และมีประโยชน์แก่มวลมนุษย์อย่างยิ่ง เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตรกรรม ใช้ในการอุตสาหกรรม ใช้เป็นหลักประกัน และอื่น ๆ นอกจากนี้ ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงฐานะความเป็นอยู่ของแต่ละคนด้วย เหตุนี้มนุษย์จึงล้วนพยายามไฝหาให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง แม้ปัจจุบันที่ดินนั้นจะมีราคาแพง ซึ่งสิทธิในที่ดิน นั้น ผู้เป็นเจ้าของสามารถมีสิทธิครอบครอง สิทธิอาศัย รวมทั้งมีกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งสิทธิในที่ดินหรือความเป็นเจ้าของหรือการมีสิทธิครอบครองนั้น เป็นสิ่งสำคัญที่คนในท้องถิ่นที่วิญญูชนทุกคนต้องกามารมี และมีสิทธิเหล่านี้ สามารถนำสิทธิไปใช้ประโยชน์ได้

จากการลงพื้นที่ของคณะผู้วิจัยในการสำรวจ และเก็บข้อมูลจากผู้นำชุมชน พบ ว่า พื้นที่บริเวณหมู่บ้านมาบกราดนั้น ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เขตป่า ในอดีตประชาชนส่วนใหญ่ได้เข้าไปบุกรุกแผ้วถาง จับจองที่ดินเขตป่าในการทำประโยชน์ ส่งผลให้ประชาชนไม่สามารถที่จะยึดถือครอบครองในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่สามารถเรียกร้องให้ภาครัฐออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว ปัจจุบันประชาชนในหมู่บ้านมาบกราดมีที่ดินอยู่ในการครอบครอง หลากหลายประเภท เช่น สค.1 นส.2 นส.3 นส.4 จ รวมถึงที่ดิน สป.ก. ซึ่งประชาชนยังขาดองค์ความรู้ในการซื้อขายที่ดินมีโฉนดตามกฎหมาย และถูกเอารัดเอาเปรียบในการโอนสิทธิต่าง ๆ ในที่ดินมีโฉนด คณะผู้วิจัยจึงเล็งเห็นถึงปัญหาและความสำคัญของประชาชนบ้านมาบกราดในการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดให้ถูกต้องตามหลักกฎหมาย

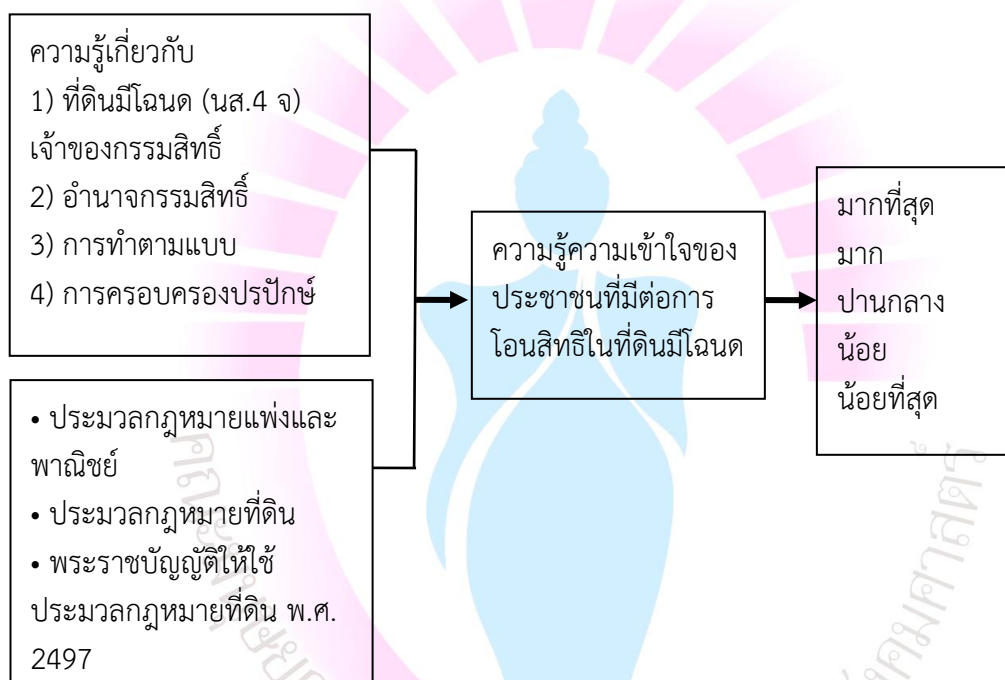
ดังนั้น การโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ .ศ.2497 ได้ให้ความหมายว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ผู้มี ชื่อในหนังสือสำคัญนี้สามารถใช้ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นยื่นแก่บุคคลทั่วไปได้ นอกจากนี้ ผู้ที่มีโฉนดที่ดินยังสามารถทำนิติกรรมใด ๆ ก็ได้ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนดจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ .ศ.2497 ซึ่งบัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ” นอกจากนี้ มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังได้บัญญัติไว้ว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ” แม้โฉนดที่ดินจะเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ตราบใดที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินยังไม่ได้รับแจก โฉนดที่ดินจากราชการไว้ในการครอบครอง ก็ยังไม่ถือว่าราษฎรผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ถึงแม้ว่าเจ้าพนักงานที่ดินจะออกไปไต่สวนให้แล้ว แต่ไปไต่สวนหาใช้หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด ซึ่งการศึกษาวินิจฉัยครั้งนี้สามารถบูรณาการการเรียนการสอนกับงานวิจัย

ในรายวิชากฎหมายที่ดินและวิชาการเตรียมฝึกประสบการณ์วิชาชีพกฎหมาย และเป็นเทคนิคการสอนที่เน้นผู้เรียนเป็นสำคัญที่ให้ผู้เรียนสามารถเรียนรู้จากสถานการณ์จริงจากประชาชนในพื้นที่

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
2. เพื่อศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดของบ้านมาบราด หมู่ 6 ตำบลมาบราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา คือ การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยพื้นฐาน (Basic Research) มุ่งศึกษาวิจัยความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด เพื่อให้ประชาชนรับรู้และเข้าใจในการซื้อขายที่ดินมีโฉนดอย่างถูกต้องตาม ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497
2. ขอบเขตด้านพื้นที่ คือ บ้านมาบราด หมู่ 6 ตำบลมาบราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา
3. ขอบเขตด้านระยะเวลา คือ การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีระยะเวลาในการศึกษาวิจัยตลอดภาคการศึกษาที่ 1/2563 ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ.2563 – 31 ธันวาคม พ.ศ.2563

4. ขอบเขตด้านตัวแปรศึกษา

4.1 ตัวแปรอิสระ ได้แก่ การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด

4.2 ตัวแปรตาม ได้แก่ ระดับความรู้ความเข้าใจของการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด

คำนิยามศัพท์ของการวิจัย

ความรู้ความเข้าใจ หมายถึง ความรู้ ความเข้าใจ ในการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ประชาชน หมายถึง ประชาชนบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา

การโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด หมายถึง การโอนสิทธิในการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน(ที่ดิน) ให้แก่บุคคลอื่น

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงการสิทธิในที่ดินมีโฉนดตามกฎหมายที่ดินและกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
2. ทำให้ทราบถึงระดับความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดของบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา

คณะมนุษยศาสตร์

และศึกษาศาสตร์

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เพื่อศึกษาความรู้ ความเข้าใจ ในสิทธิของประชาชนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายที่ดิน พ .ศ.2497 ว่าด้วย เรื่อง การโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด ซึ่งผู้วิจัย ได้ทำการศึกษาค้นคว้าวรรณกรรม ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจ
2. หลักกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน
3. หลักกฎหมายเกี่ยวกับการโอนสิทธิในที่ดิน
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจ

ความหมายของค วามรู้ความเข้าใจ พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ .ศ.2525 บัญญัติความหมายเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจว่า

ความรู้ หมายถึง แจ้ง เข้าใจ ทราบ

ความเข้าใจ หมายถึง รู้เรื่อง รู้ความหมาย

ความรู้และความเข้าใจตามพจนานุกรมมีความหมายที่สลับกลับกัน ซึ่งความรู้น่าจะหมายถึง การที่สมองรับเอาเรื่องราว ข้อมูลต่าง ๆ เข้ามาจดจำเอาไว้จากประสบการณ์ที่ผ่านมาโดยสามารถ รวบรวมหรือแยกแยะเรื่องราวหรือข้อมูลนั้นได้อย่างถ่องแท้ชัดเจน ซึ่งเรียกว่าความเข้าใจ

คาร์เตอร์ วี กู๊ด (Carter V. Good, 1973) ได้กล่าวไว้ในพจนานุกรมทางการศึกษาว่า ความรู้ หมายถึง ข้อเท็จจริง (facts) ความจริง (truth) กฎเกณฑ์และข้อมูลต่าง ๆ ที่มนุษย์ได้รับ และรวบรวมสะสมไว้จากมวลประสบการณ์ต่างๆ

บลูม บี.เอส. (Bloom B.S., 1971) ได้ให้ความหมายว่า ความรู้เป็นเรื่องเกี่ยวกับการระลึก ถึงเฉพาะเรื่อง ระลึกถึงวิธีการ กระบวนการหรือสถานการณ์ต่างๆ โดยเน้นความจำ

ความรู้ (knowledge) ได้มีผู้ให้ความหมายของคำว่าความรู้ต่างกัน โดยความหมาย ตามพจนานุกรมทางการศึกษา (dictionary of education) ของคาร์เตอร์ วี กู๊ด (Carter V. Good, 1973) ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “ความรู้” ว่าเป็นข้อเท็จจริง กฎเกณฑ์ และรายละเอียดต่าง ๆ ที่มนุษย์ ได้รับและเก็บรวบรวมสะสมไว้ ซึ่งคล้ายคลึงกับความหมายตามพจนานุกรม (The Lixicon Webster Dictionary) (The Lixicon Webster, 1997) ที่ได้ให้คำจำกัดความของความรู้ ว่าเป็นความรู้เกี่ยวกับข้อเท็จจริง กฎเกณฑ์โครงสร้างที่เกิดขึ้นจากการศึ กษาหรือค้นหา หรือเป็นความรู้เกี่ยวกับสถานที่ สิ่งของหรือ บุคคลที่ได้จากการสังเกต ประสบการณ์หรือจากรายงาน การรับรู้ข้อเท็จจริงเหล่านี้ต้องชัดเจน และต้องอาศัยเวลา นอกจากนี้ความรู้เป็นพฤติกรรมขั้นต้น ซึ่งผู้เรียนเพียงแต่จำได้อาจโดยการนึกได้ หรือโดยการมองเห็น ไ ต่ย็นก็จำได้ เป็นความรู้เกี่ยวกับคำจำกัดความ ความหมาย ข้อเท็จจริง ทฤษฎี โครงสร้าง วิธีการแก้ไขปัญหา มาตรฐาน เหล่านี้เป็นต้น

ประภาเพ็ญ สุวรรณ (2530) ความรู้จะเป็นความจำที่เริ่มจากสิ่งง่าย ๆ ที่เป็นอิสระแก่กันไปจนถึงความจำในสิ่งที่ย่างยากซับซ้อนและมีความหมายต่อกัน (ธวัชชัย ชัยจิรฉายากุล , 2534) ส่วนความเข้าใจ คือ ความเชื่อหรือนึกคิด (concept) หรือการการสำเนียง (conception) ต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งที่เป็นไปได้ในทางดีและไม่ดี และความรู้ความเข้าใจนี้เป็นสิ่งที่ถ่ายทอดจากกลุ่มสังคมมาสู่ตัวบุคคล เช่น ถ้ามีผู้สอนให้บุคคลเข้าใจและรู้ว่าสิ่งหนึ่งสิ่งนั้นคืออะไร ผู้นั้นก็มีเจตคติ (attitude) ที่ดีต่อสิ่งนั้น

จากความหมายของคำว่าความรู้ที่มีผู้ให้ความหมายไว้ต่างกันไป สามารถสรุปได้ว่า ความรู้หมายถึง การรับรู้ข้อเท็จจริง กฎเกณฑ์ สถานที่ สิ่งของหรือบุคคล ซึ่งเกิดจากประสบการณ์ โดยทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งการรับรู้ข้อเท็จจริงเหล่านี้ต้องชัดเจน โดยเบนจามิน เอส บลูม และคณะได้แบ่งระดับความรู้ความสามารถทางด้านสติปัญญา (Cognitive domain) เป็น 6 ระดับ เรียงจากพฤติกรรมขั้นง่ายไปสู่ขั้นยาก (สำนักงานทดสอบการศึกษา กรมวิชาการ กระทรวงศึกษาธิการ) ดังนี้

1. ความรู้ ความจำ (knowledge) หมายถึง การจำและการระลึกได้ที่มีต่อความคิด วัตถุ และปรากฏการณ์ต่าง ๆ
2. ความเข้าใจ (comprehensive) หมายถึง การแสดงออกของพฤติกรรมเมื่อเผชิญกับสื่อความหมายและสามารถแปล สรุป หรือขยายความสื่อความหมายนั้นได้
3. การนำไปใช้ (application) หมายถึง การนำความรู้ไปใช้แก้ปัญหาในสถานการณ์ต่าง ๆ
4. การวิเคราะห์ (analysis) หมายถึง การพิจารณาแยกแยะเนื้อหาออกเป็นส่วนย่อย ๆ ที่มีความสัมพันธ์กัน
5. การสังเคราะห์ (synthesis) หมายถึง ความสามารถในการรวบรวมส่วนประกอบย่อย ๆ เข้าด้วยกัน ซึ่งเป็นกระบวนการที่ต้องใช้ความคิดสร้างสรรค์

ระดับความรู้ บลูม (Bloom, 1971) ได้แบ่งระดับความรู้ (cognitive domain) เป็น 6 ระดับ จากขั้นต่ำไปสู่ขั้นสูง ดังนี้

1. ความรู้ (knowledge) เป็นความสามารถทางสมองในอันที่ทรงไว้หรือรักษาไว้ซึ่งเรื่องราวต่าง ๆ ได้มากน้อยเพียงใดนั้นให้ดูที่ว่าคุณคนนั้นสามารถเลือกได้ซึ่งสิ่งที่จะจำไว้ได้เพียงใด
2. ความเข้าใจ (comprehension) เป็นความสามารถในการสื่อความหมายทั้งให้ผู้อื่นรู้เจตนาของตนและตนรู้ความหมายตามปรารถนาของผู้อื่น
3. การนำไปใช้ (application) เป็นความสามารถในการนำความรู้และความเข้าใจไปใช้ในการแก้ปัญหาใหม่ที่เกิดขึ้นอย่างได้ผล ความสามารถในการนำไปใช้ไม่ได้หมายถึง การได้เรียนรู้วิธี การนำวิธีการที่ได้รับไปเลียนแบบ แต่ความสามารถในการนำไปใช้ในการแก้ปัญหา ซึ่งเป็นเรื่องราวหรือเหตุการณ์ใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้น เป็นความสามารถในการนำสิ่งที่ได้จากการเรียนการสอนไปแก้ไขสถานการณ์ให้สำเร็จลุล่วงไป
4. การวิเคราะห์ (analysis) เป็นความสามารถในการพิจารณาเรื่องราวใด ๆ ออกเป็นส่วนย่อย ๆ

5. การสังเคราะห์ (synthesis) เป็นความสามารถในการประกอบส่วนย่อยๆ ให้เข้ากันได้เป็นเรื่อง เป็นราว เป็นความสามารถในการพิจารณาเรื่องราวในหลายๆ ลักษณะ แล้วนำมาจัดระบบโครงสร้างเสียใหม่ ซึ่งมีประสิทธิภาพดีกว่าเดิม

6. การประเมินผล (evaluation) เป็นความสามารถในการตัดสินตีราคา โดยอาศัยหลักเกณฑ์ (criteria) และมาตรฐาน (standard) ที่วางไว้

หลักกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน

1. ความหมายของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ตามมาตรา 139 คำว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ” ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์จึงได้แก่ ที่ดิน ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร ทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และ ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

1.1 ที่ดิน คำว่า “ที่ดิน” หมายถึงอาณาเขตที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้บนพื้นผิวโลก แต่ไม่รวมถึงดิน (soil) เพราะดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ทั้งนี้ที่ดินอาจประกอบด้วยเนื้อดิน หิน น้ำ จอมปลวก กองดินหรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่น ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้ว่า “ที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย” จากบทบัญญัตินี้คำว่าที่ดินจึงมีความหมายกว้างกว่า เพราะลำน้ำหรือทะเลสาบ นั้นเป็นที่ดินด้วย แต่ไม่ใช่ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 (มานิตย์ จุมปา. 2551 : 29)

เอกชนอาจเป็นเจ้าของที่ดินได้ แต่สิทธิในที่ดินที่รัฐให้ไม่ได้มีแค่ กรรมสิทธิ์ แต่มีหลายสิทธิมากตั้งแต่กรรมสิทธิ์ สิทธิจับจองทำประโยชน์ สิทธิทำกินในเขตป่าไม้ (สทก.) สิทธิเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (สปก.) สิทธิเหล่านี้ไม่ถือว่าเป็นสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองต้องขึ้นอยู่กับการครอบครองซึ่งไม่เกี่ยวกับรัฐให้และรัฐยังอาจให้สิทธิอื่นได้อีก เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิที่ให้ไว้เพื่อการพาณิชย์ รัฐก็อาจให้ไว้เพื่อการอื่นๆ โดยรัฐให้สิทธิแก่เอกชน 2 แบบ ดังนี้

1.1.1 ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิที่รัฐให้เป็นสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิที่ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบ สิทธิที่รัฐให้มีสารพันสิทธิ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แก่สิทธิครอบครอง เพราะเมื่อไม่มีกรรมสิทธิ์ถ้ารัฐให้ต้องไปยึดตามกฎหมายนั้นๆ โดยรัฐออกเอกสารสิทธิ์คือโฉนดที่ดินให้แก่เอกชนเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินหมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และหมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ตามมาตรา 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้

1.1.1.1 ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

1.1.1.2 ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือกฎหมายอื่น หมายความว่า เอกสารสิทธิ์อื่น ที่ได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497) ได้แก่ โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว หรือที่บ้านที่สวนตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 หมายความว่าที่บ้านที่สวนถึงแม้ไม่มีเอกสารสิทธิ์ก็เป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การจะครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์จึงต้องใช้เวลา 10 ปี (สมจิตร์ ทองประดับ. 2544 : 49-52)

1.1.2 ที่ดินที่ไม่จำเป็นต้องรัฐให้ ใครก็ครอบครองได้ ซึ่งอาจจะมีเพียงใบจอง ใบไต่สวน หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์ใดๆ เลย คำว่า ใบจอง หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ซึ่งผู้ที่จะเข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวได้นี้ ก็มีได้ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติหรือจากอธิบดีกรมที่ดิน ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 20 มาตรา 21 มาตรา 27 มาตรา 30 หรือมีการขอจับจองที่ดินตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33 คำว่า ใบไต่สวน หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย คำว่า หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หมายความว่าหนังสือที่ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 5 ส่วนคำว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หมายความว่าหนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ผู้ที่มี น.ส.3 ย่อมมีสิทธิขอให้ออกโฉนดที่ดินได้ หากที่ดินนั้นอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ เป็นเขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 58 และไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง หรือไม่เป็นที่เขา ที่ภูเขา ที่สงวนหวงห้าม ที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งนี้ดังที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 8 ไม่ใช่ที่ดินจามมาตรา 1303 (2), (3)

การแบ่งที่ดินทั้ง 2 แบบทำให้เกิดผลทางกฎหมายแตกต่างกันหลายประการ เช่น การจดทะเบียนการโอน การครอบครองปรปักษ์ เป็นต้น ทั้งนี้เพราะการครอบครองปรปักษ์นั้น จะมีได้เฉพาะในทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ก็ไม่อาจที่จะครอบครองปรปักษ์ได้ ส่วนที่ดินที่มีแต่สิทธิครอบครองหากถูกแย่งการ ครอบครองเกินกว่า 1 ปี ผู้ครอบครองเดิมก็ไม่อาจฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองได้ตามมาตรา 1375 นอกจากนี้ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองสามารถโอนกันได้โดยการสละการครอบครองและส่งมอบการครอบครอง ตาม มาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินที่มีโฉนดต้องทำตามแบบโดยเป็นหนังสือแล จดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ และหากอ้างการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ใน

ที่ดินนั้นจะต้องมีการครอบครองโดยสงบ เปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายได้ (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 56)

1.2 ทรัพย์สินติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร ทรัพย์สินติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร ให้ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วยนั้น เหตุผลสืบเนื่องมาจากกฎหมายโรมันดั้งเดิมที่ว่าสิ่งใดปลูกปลูกลงไปในที่ดินย่อมตกไปเป็นที่ดินด้วย (Quicquid solo plantatur solo) (ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. 2521 : 35) ซึ่งทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินมีสภาพหรือลักษณะเป็นการถาวรโดยพิจารณาจากส่วนเชื่อมติดกับที่ดิน เช่น บ้านเรือน อาคาร ตึก สะพาน ยุ้งข้าว ทางด่วน อนุสาวรีย์ พระบรมรูปทรงม้า หอนาฬิกา รั้วกำแพงที่สร้างขึ้นติดกับที่ดิน เป็นต้น การติดกับที่ดินของทรัพย์สินเหล่านี้ต้องมี ลักษณะถาวร แต่ไม่จำเป็นต้องติดอยู่กับที่ดินยาวนานไปตลอดกาล เช่น เมื่อสร้างบ้านขึ้น ต่อมาอาจจะรื้อบ้านเพื่อย้ายไปปลูกที่อื่นก็ได้ แต่โดยสภาพของบ้านแล้วย่อมติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวรโดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาที่เจตนาของผู้สร้างเพื่อมาเป็นตัวกำหนดว่าทรัพย์สินนั้นติดกับที่ ดินถาวรหรือไม่ถาวร เว้นแต่กรณีการโอนขายบ้านซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นเจ้าของสามารถแสดงเจตนาซื้อขายแบบเป็นสังหาริมทรัพย์โดยมีการตกลงให้รื้อถอนเอาไปก็ได้ และไม่จำเป็นต้องทำตามแบบของกฎหมาย แต่ทรัพย์สินบางอย่างไม่มีลักษณะติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวร เช่น แผงลอย นั่งร้าน ป้อมยามตำรวจ ชิงช้าสวรรค์ ในงานวัด เต็นท์ละครสัตว์ หรือเต็นท์ลูกเสื่อค้างแรม ร้านไม้กระบอกปลูกสร้างขึ้นในงานวัด ร้านยา ดอง กระท่อมที่เคลื่อนย้ายได้ รถบดถนนจอดไว้บนดิน โถงน้ำขนาดใหญ่วางไว้บนดิน ท่อนไม้ขนาดใหญ่วางบนดิน เครื่องจักรโรงสี เป็นต้น แม้ว่ามีเจตนา จะให้ทรัพย์สินเหล่านี้อยู่ ณ ที่นั้นตลอดไป แต่ทรัพย์สินเหล่านี้ก็ไม่เป็นทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินอันมีลักษณะเป็นการถาวร จึงไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ กรณีตุ้โศรศัพทสาธิตนั้นถ้ายกไปแล้วไม่มีการทำลายให้บุบสลายเสียหายจึงเป็นสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้ายกไปแล้วเกิดบุบสลายเสียหายถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตามการพิจารณาว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือไม่นั้นจะนำหลักกฎหมายเรื่องสวนควมมาประกอบการพิจารณาไม่ได้ เพราะเป็นคนละเรื่องกัน เพราะธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ (Unmovable property)

1.3 ทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน (things forming a body with land) หมายถึง วัตถุต่าง ๆ ที่จะพินิจเห็นว่ามีการรวมสภาพจนเป็นเนื้อเดียวกันอยู่ในที่ดิน รวมทั้งเนื้อดินเองด้วย ซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น เนื้อดิน หิน แร่ธาตุต่าง ๆ ที่อยู่ในดิน (ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. 2521 : 41) รวมทั้งทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินโดยมนุษย์สร้างขึ้น เนื้อดินหรือหินลูกรังที่บุคคลนำไปถมที่ให้สูงขึ้น เมื่อถมแล้วจึงกลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินทันทีถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือคอนกรีต และยางแอสฟัลท์ที่นำมาทำถนนเมื่อเป็นถนนแล้วย่อมถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน จึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่หากทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนสภาพต่างไปจากธรรมชาติ หรือไม่ได้เกิดจากธรรมชาติ ก็กลายเป็นทรัพย์สินที่ไม่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น การขุดแร่ดีบุกกองไว้ วัชบนที่ดิน ท่อน้ำโสโครก ท่อประปา หรือสร้อยคอทองคำตกลงและจมอยู่ในดินนั้นไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีไม้ล้มลุกหรือธัญชาติ นั้นแม้จะถือว่าลักษณะสภาพของมันเป็นอันเดียวกับที่ดิน แต่ด้วยมีบทบัญญัติของกฎหมายยกเว้นไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงเป็นสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ แม้ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินจะเป็น

อสังหาริมทรัพย์ แต่เจ้าของอาจโอนไปยังผู้อื่นโดยพลคปลิดเอาออกจากตัวที่ดินนั้น จึงเป็นการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ได้

ตัวอย่าง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 755/2527 จำเลยเช่าที่ดินโจทก์เพื่อทำไร่ แต่จำเลยกลับขุดดินนั้นไปขาย ซึ่งเป็นการขายโดยทุจริตเอาเงินเข้ากระเป่าตนเอง ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าจำเลยมีความผิดฐานลักทรัพย์ไม่ใช่ฐานยักยอก เนื่องจากการให้เช่าที่ดินนั้นผู้ให้เช่าให้เช่าในสภาพที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เมื่อที่ดินถูกขุดขึ้นมาแล้วย่อมเปลี่ยนสภาพเป็นสังหาริมทรัพย์ ถ้อยไม่ได้ว่า เป็นทรัพย์สินที่เช่า ดินที่ขุดมายังคงอยู่ในความครอบครองของผู้ให้เช่าโดยไม่ได้อยู่ในความครอบครองของจำเลย จำเลยจึงมีความผิดฐานลักทรัพย์

1.4 ทรัพย์สิน ทรัพย์สินเหนือสิ่งเหล่านี้ก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1.4.1 ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน

1.4.2 ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร

1.4.3 ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

คำว่า ทรัพย์สิน หมายถึง สิทธิที่บุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์สิน ถ้าเป็นสิทธิที่อยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ สิทธินั้นก็จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น นายหมอกเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 1241 นายหมอกยอมเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้มีสิทธิเหนือที่ดินแปลงนั้น เรียกว่ามีกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย เพราะในขณะที่มีการซื้อขายที่ดิน จะต้องขายตัวทรัพย์สินที่เป็นที่ ดินและมีหนี้ที่จะต้องส่งมอบที่ดิน แต่ไม่ได้หมายความว่าขายตัวทรัพย์สินนั้นและขายกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินไปด้วย ทรัพย์สินทั้งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นตามมาตรา 1298 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิจำนอง แต่หุ้นส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ ๒๕๔๖ : 16) ซึ่งหุ้นในที่ดินในกรณีนี้ต้องมีชื่อเจ้าของรวม หมายถึงหุ้นในบริษัทที่เป็นเจ้าของที่ดินจะไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการโอนขายหุ้นในห้างหุ้นส่วนสามัญซึ่งมีทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ถือว่าเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงทำหนังสือสัญญากันเองก็ใช้ได้

2. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

การได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มีบัญญัติกฎหมายไว้ในมาตรา 1299 บทบัญญัติมาตรา 1300 เป็นกรณีที่อาจมีการเพิกถอนการจดทะเบียนโอนการได้มาของบุคคลภายนอก และมาตรา 1301 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 และมาตรา 1300 ไปใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง การ ระงับและการกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วยโดยอนุโลม รวมทั้งมาตรา 1302 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 มาตรา 1300 และมาตรา 1301 บังคับแก่สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ คือ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะด้วยโดยอนุโลม

2.1 การได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่ นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่”

ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น หมายความว่า การจะบังคับใช้ตามมาตรา 1299 วรรคแรกได้นั้นจะต้องพิจารณาก่อนว่ามีบทบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ในเรื่องเกี่ยวกับการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วหรือไม่ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 บัญญัติไว้แล้วว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การชื้อขายนั้นตกเป็นโมฆะ และมาตรา 519 การแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน มิฉะนั้น ตกเป็นโมฆะเช่นเดียวกับการซื้อขาย รวมทั้งตามมาตรา 525 กรณีทรัพย์สินที่ให้นั้นถ้าจะชื้อขายกัน แล้วต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้นั้นย่อมสมบูรณ์เมื่อได้ทำเป็น หนังสือและจ ดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ในเรื่องการค้าขาย การแลกเปลี่ยนหรือการให้อสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะก็จะไม่อยู่ภายในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคแรก

เมื่อไม่มีกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาเป็นการเฉพาะ จึงจะพิจารณาต่อไปได้ว่า การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับ พนักงานเจ้า หน้าที่ คำว่า “ไม่บริบูรณ์” หมายความว่าไม่บริบูรณ์ในฐานะที่เป็นทรัพย์สิน แต่สมบูรณ์เป็นบุคคลสิทธิ ซึ่งไม่ได้หมายความว่าไม่เป็นโมฆะหรือเสียเปล่าใช้บังคับไม่ได้ เพราะ ในระหว่างคู่กรณีนั้นยังคงมีผลสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับได้ในระหว่างคู่กรณี หรือคู่สัญญา รวมทั้งผู้สืบสิทธิหรือทายาทของคู่กรณีด้วย แต่จะฟ้องบังคับคดีให้อีกฝ่ายไป จดทะเบียนเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ไม่ได้ ส่วนบุคคลที่ได้ทรัพย์สินนั้นต่อไปภายหลัง โดยเป็นคู่สัญญา ตามนิติกรรมสัญญาอีกฉบับหนึ่งนั้น ไม่ถือว่าเป็นผู้สืบสิทธิแต่เป็นบุคคลภายนอก

สัญญาที่มีข้อตกลงว่าฝ่ายเจ้าของที่ดินเป็นผู้ออกทุนซื้อต้นยางพารา และให้อีก ฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ออกแรงทำการปลูกลงในที่ดินและบำรุงรักษา เมื่อออกกรีดยางและขายได้เงินแล้ว ให้นำมาแบ่งคนละครึ่งเท่า ๆ กันจนตลอดชีวิตของทั้งสองฝ่าย เช่นนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทน ชนิดหนึ่ง แต่หากไม่ได้จดทะเบียนก่อตั้งเป็นทรัพย์สิน จะก่อให้เกิดเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพัน เฉพาะคู่กรณีเท่านั้น จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินไม่ได้ แม้ผู้ซื้อจะได้ทราบว่ามีข้อตกลงเช่นนั้น ก็ตาม เพราะผู้ซื้อไม่ได้ยินยอมตามข้อตกลงนั้นด้วย ดังนั้น บุคคลสิทธิจึงผูก พันเฉพาะคู่สัญญา เท่านั้น ผู้ซื้อที่ดินถือเป็นบุคคลภายนอกแม้จะรู้ถึงข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาก็ตาม ไม่จำต้องผูกพัน ด้วย เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินได้ตกลงด้วย เช่น นายอัคนีทำสัญญากับนายวายุ ให้นายวายุใช้ ทางดินผ่านในที่ดินของนายอัคนีได้ แต่ข้อตกลงดังกล่าวไม่ ได้นำไปจดทะเบียนเป็นภาระจำยอม ซึ่งมาตรา 1299 วรรคแรก กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นายวายุจึงไม่ได้ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สิน คงได้ไปแต่บุคคลสิทธิซึ่งใช้บังคับกันได้ระหว่างนายอัคนี และนายวายุ และทายาทผู้สืบสิทธิของนายอัคนีและนาย วายุเท่านั้น หากนายอัคนีทำรั้วกันไม่ให้ นายวายุใช้ทาง นายวายุสามารถฟ้องบังคับให้นายอัคนีเปิดทางได้ แต่หากนายอัคนีขายที่ดินให้กับ นายศิลา นายศิลาสามารถห้ามไม่ให้นายวายุใช้ทางเดินดังกล่าวได้ เพราะสัญญาที่ทำไว้ระหว่าง

นายอัคนีกับนายวายุ เป็นเพียงบุคคลสิทธิที่มีอำนาจบังคับได้เฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น แต่นายศิลาไม่ใช่คู่สัญญากับนายวายุ นายวายุจึงไม่อาจบังคับให้นายศิลาเปิดทางได้ ยกเว้นว่านายวายุต้องไปจดทะเบียนภาระจำยอมถึงจะยังมีสิทธิใช้ทางได้ต่อไป

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรกนั้นต้องได้มาจากผู้มีอำนาจโอนให้ด้วย ดังนั้นแม้จะได้ทำเป็นหนังสือโดยคู่กรณีทุกฝ่ายลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญานั้นแล้ว และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามกฎหมายก็ตาม แต่ถ้าผู้โอนไม่มีอำนาจหรือไม่มีสิทธิที่จะโอนให้ผู้รับโอนก็ไม่ได้ไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เช่น ซื้อที่ดินจากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของแต่ได้จดทะเบียนซื้อขายโดยสุจริตก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ กรณีเช่นนี้ผู้ซื้อย่อมมีอำนาจฟ้องเรียก เงินคืนจากผู้ขายได้ตามหลักลาภมิควรได้หรือกรณีมีผู้ปลอมหนังสือมอบอำนาจแล้วเอาโฉนดที่ดินของผู้อื่นไปจำนองไว้แก่ผู้รับจำนองโดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาณเลินเล่อ ดังนั้นย่อมถือว่าผู้รับจำนองไม่ได้ทรัพย์สินที่ดินนั้น จะยกมาตรา 1299 มาขึ้นอ้างไม่ได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิให้เพิกถอนการจำนองและเรียกให้ผู้รับจำนองส่งคืนที่ดินได้

แม้ผู้รับโอนจะได้มาโดยไม่บริบูรณ์แต่อาจได้มาโดยทางอื่น กล่าวคือ การได้มาซึ่งไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก เพราะไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือมิใช่ตามกฎหมายเฉพาะนั้น แต่ผู้รับโอนอาจได้มาอย่างสมบูรณ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 หรือมาตรา 1401 ได้ เช่น ซื้อที่ดินมีโฉนดโดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ครอบครองมาเกิน 10 ปี ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 ส่วนที่ดินมือเปล่าสามารถโอนโดยการส่งมอบและสละการครอบครองได้ ตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ในกรณีเช่นนี้ก็ไม่ต้องใช้มาตรา 1299 วรรคแรก คือไม่ต้องจดทะเบียนก็ได้ ดังนั้นที่ดินมือเปล่าที่มีเอกสารสิทธิ์ เช่น น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. สามารถโอนได้ 2 วิธี คือโอนโดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก กับโอนโดยการส่งมอบและสละการครอบครองตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์สามารถโอนได้วิธีเดียวคือโดยการส่งมอบการครอบครอง ทั้งนี้เพราะไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่จะไปจดทะเบียนโอนได้ (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 56)

การได้มาตามมาตรา 1299 วรรคแรก ใช้บังคับระหว่างเอกชนกับเอกชนเท่านั้น หรือใช้บังคับระหว่างเอกชนกับรัฐที่กระทำในฐานะที่เป็นเอกชนเข้าทำนิติกรรมสัญญากัน โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ส่วนการอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะย่อมเป็นการสละที่ดินให้เป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1304 กรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนอย่างการโอนให้แก่เอกชน การซื้อที่ดินซึ่งเจ้าของเดิมได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณะแล้ว แม้พื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตโฉนดที่ดินที่ซื้อมา ผู้ซื้อที่ไม่มีสิทธิจะยึดถือเอาทางสาธารณะเป็นของตนได้

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการได้มาโดยทางนิติกรรมนั้นจะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก และเป็นผลให้การได้มาไม่บริบูรณ์แต่กฎหมายก็ให้การรับรองแก่ผู้ที่ได้มานั้นถือว่าอยู่ในฐานะที่ จะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน

ตามมาตรา 1300 กล่าวคือถ้ามีการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไปในทางที่ทำให้ผู้อยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อนเสียเปรียบ อาจจะมีการขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการโอนนั้นได้ เว้นแต่บุคคลที่ได้รับโอนไปนั้นจะทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน

2.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไซ้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว” ซึ่งการได้มาตามมาตรานี้อาจได้มาตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ การได้มาโดยทางมรดกหรือการได้มาโดยคำพิพากษาของศาล เป็นต้น

2.2.1 ลักษณะของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม

2.2.1.1 การได้มาตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เป็นเรื่องที่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 หรือได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความตามมาตรา 1401 การได้มาโดยอาศัยหลักส่วนควบ ตามมาตรา 144 วรรคสอง หรือการได้มาซึ่งที่อกรรมคลัง ตามมาตรา 1308 เป็นต้น

2.2.1.2 การได้มาโดยทางมรดก ในเรื่องของมรดกนั้นเป็นกรณีที่ได้มาตามบทบัญญัติในบรรพ 6 ว่าด้วยมรดก มาตรา 1599 ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นตามมาตรา 1299 ก็ตาม รวมทั้งกรณีทายาทโดยพินัยกรรมด้วย กล่าวคือเมื่อผู้ทำพินัยกรรมตาย ที่ดินที่ระบุไว้ในพินัยกรรมย่อมตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรมทันที ตามมาตรา 1673 โดยมีต้องทำการรับมรดกและเข้าครอบครองที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจฟ้องให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์และขับไล่ผู้อาศัยโดยไม่มีสิทธิอยู่อาศัยออกไปได้

2.2.1.3 การได้มาโดยคำพิพากษา เป็นกรณีที่โจทก์จำเลยพิพาทกันแล้วมีคำพิพากษาวินิจฉัยว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือศาลตัดสินให้โจทก์ชนะหรือตัดสินให้จำเลยชนะ เช่น ศาลมีคำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลใดได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดแล้ว บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยบริบูรณ์แม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเสียก่อน การจดทะเบียนเป็นเพียงแต่ทรัพย์สินที่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ ฉะนั้นผู้อาศัยซึ่งชนะคดีผู้ให้อาศัยย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษาโดยไม่จำเป็นต้องขอให้ศาลบังคับเสมอไปและใช้ยื่นคู่กรณีได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนสิทธินั้น

2.2.2 ผลของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผลของการได้มาตามมาตรา 1299 วรรคสอง ถือว่าผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นได้มาโดยผลของกฎหมายแล้ว แม้ยังมีได้จดทะเบียน แต่หากผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้ไปจดทะเบียนสิทธิ จะเกิดผลต่อผู้ได้มา 2 ประการ ดังนี้

2.2.2.1 จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ เช่น ที่ดินเป็นของนายอัคนี โดยมีชื่อนายอัคนี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนด นายวายุเข้าไปแย่งการครอบครองด้วยความสงบเปิดเผย โดยเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี นายวายุจึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลง

ดังกล่าวตามมาตรา 1382 ระหว่างนายอัคนีกับนายวายุ สิทธิของนายอัคนีย่อมยกเป็นข้อต่อสู้ นายวายุไม่ได้ เพราะนายวายุได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ผลของมาตรา 1299 นี้ หากตราบใดที่นายวายุยังไม่จดทะเบียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น นายวายุจะเอาที่ดิน ไปจดทะเบียนซื้อขายหรือ จำนองหรือทำนิติกรรมใด ๆ ไม่ได้ กล่าวคือจะมีการเปลี่ยนแปลงทาง ทะเบียนใด ๆ ไม่ได้ เพราะยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาตามขั้นตอน ซึ่งผู้ได้มาจะต้องดำเนินการ ฟ้องร้องคดีต่อศาลขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งรับรอง การที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง มีผลทำให้โจทก์หรือผู้ร้องขอเป็นผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองปรปักษ์เท่านั้น ศาลจะไม่บังคับ ให้เจ้าของเดิมไปจดทะเบียนโอนให้ เพราะกรณีการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์เป็นการได้มา โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ผู้เป็นเจ้าของเดิมไม่มีความผูกพันตามสัญญาหรือตามนิติกรรมที่จะต้อง โอนให้ เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ศาลจะไปบังคับให้เจ้าของเดิมไปจดทะเบียนโอนไม่ได้

2.2.2.2 จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิอย่างเดียวกัน โดยมี ค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วนั้นไม่ได้ การได้มาตามมาตรา 1299 วรรค สอง เป็นการได้ทรัพย์สินสิทธิมาแล้ว จึงเป็นสิทธิที่สามารถใช้ยันกับบุคคลได้ทั่วไป แต่การที่ผู้ได้ ทรัพย์สินสิทธิมาโดยยังไม่ไปดำเนินการจดทะเบียน ขณะเดียวกันมีบุคคลภายนอกซึ่งได้ทรัพย์สิน สิทธิประเภทเดียวกันนั้นมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ดังนี้ระหว่าง บุคคลที่ได้สิทธิมาโดย ทางอื่นกับบุคคลที่ได้มาทางทะเบียนโดยสุจริต กฎหมายให้สิทธิ แก่บุคคลภายนอกที่ได้สิทธิทางทะเบียนมีสิทธิดีกว่า มีหลักเกณฑ์ที่ต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

2.2.2.2.1 ต้องเป็น บุคคลภายนอกเท่านั้น คำว่า บุคคลภายนอก หมายความว่า บุคคลใดก็ได้ที่ไม่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ผู้สืบสิทธิหรือทายาทของเจ้าของทรัพย์สิน ส่วนเจ้านั้นสามัญหาได้อยู่ในฐานะของบุคคลภายนอกดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1299 วรรคสองไม่ สำหรับเจ้านั้นบุริมสิทธินั้นถือว่าเป็นบุคคลภายนอก เช่น นายอัคนีเป็นผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในโฉนดที่ดิน นายอัคนีโอนขายที่ดินให้นายวายุ และนายวายุได้จำนองที่ดินนั้นต่อนายศิลาผู้รับ จำนอง แม้ผู้ร้องซึ่งครอบครองปรปักษ์ที่นั้นจะได้ฟ้องนายอัคนี ซึ่งเป็นผู้มีชื่อในโฉนด กับนายวายุ ผู้จำนองจนศาลพิพากษาเพิกถอนการซื้อขายและจำนอง ย่อมแสดงว่าผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์ในการ ครอบครองแล้วก็ตาม แต่เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิ ผู้ร้องย่อมยกการได้มาโดยการ ครอบครองนั้นต่อสู้กับนายศิลาผู้รับจำนอง ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียน สิทธิโดยสุจริตไม่ได้ และคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการจำนองนั้น นายศิลาซึ่งเป็นผู้รับจำนองก็มีได้ เป็นคู่ความด้วย จึงไม่ผูกพันนายศิลาผู้รับจำนอง

2.2.2.2.2 บุคคลภายนอกนั้นต้องได้สิทธิมาโดยสุจริตด้วย คำว่า สุจริต หมายความว่า การไม่รู้ถึงข้อเท็จจริงว่ามีบุคคลอื่นได้ไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิน สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมแล้ว และขณะที่จดทะเบียนรับโอน มา ก็ยังคงสุจริตมาตลอดด้วย ทั้งนี้การพิจารณาพิสูจนว่าสุจริตหรือไม่ เป็นหน้าที่ของผู้กล่าวอ้างว่า อีกฝ่ายหนึ่งไม่สุจริต ซึ่งต้องอาศัยพฤติการณ์แวดล้อม พยานแวดล้อม ข้อเท็จจริงแวดล้อมมาบ่ง ชี้ให้เห็นว่าบุคคลนี้ไม่สุจริต เช่น เห็นว่ามีผู้ปลูกบ้านหรือครอบครองที่ดิน นอญแต่ก็ไม่สอบถามว่า ผู้นั้นครอบครองในฐานะใด แล้วซื้อที่ดินไปถือว่าไม่สุจริต เพราะผู้ซื้อต้องใช้ความระมัดระวังตาม

สมควรในการตรวจสอบให้แน่ว่าผู้ขายมีอำนาจที่จะขายที่ดินนั้นและที่ดินไม่มีภาระติดพันใด ๆ ตามหลักผู้ซื้อต้องระวัง (Let the buyer beware)

2.2.2.2.3 ต้องเสียค่าตอบแทน ซึ่งค่าตอบแทนนั้นอาจจะเป็นตัวเงิน ทรัพย์สินหรือเป็นประโยชน์อย่างอื่นก็ได้ จำนวนค่าตอบแทนอาจจะแสดงให้เห็นถึงความสุจริตของบุคคลภายนอกได้ เช่น ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลดีราคาสูง แต่ปรากฏว่าบุคคลภายนอกซื้อไปราคาถูกกว่าความเป็นจริงมาก เช่นนี้ อาจสันนิษฐานว่าไม่สุจริต ทั้งนี้ค่าตอบแทนในที่นี้กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องใช้เมื่อใดจะใช้ทันทีหรือในอนาคต กล่าวคือบุคคลภายนอกที่ซื้อที่ดินอาจจะชำระเงินสดทั้งหมด หรืออาจจะชำระเพียงบางส่วนหรือวางมัด ส่วนที่เหลืออาจจะผ่อนชำระก็ยังคงถือว่าเป็นค่าตอบแทนแล้ว

2.2.2.2.4 ต้องจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต หมายถึงการจดทะเบียนการได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นโดยถูกต้อง และขณะจดทะเบียนนั้นก็ยังต้องมีความสุจริตอยู่ด้วย ฉะนั้นถ้าขณะที่ซื้อมาสุจริตชำระเงินเรียบร้อยแล้ว โดยตกลงจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินอีก 1 เดือนถัดไป แต่ในวันที่จดทะเบียนนั้น มีผู้ได้สิทธิจากการครอบครองปรปักษ์ไปคัดค้าน แสดงว่าบุคคลภายนอกได้รู้ข้อเท็จจริงแล้วว่าผู้ครอบครองปรปักษ์จึงเป็นการไม่สุจริตแต่นั้นไป จึงทำให้ไม่ครบหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1299 วรรคสองตอนท้าย ที่บุคคลภายนอกจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมไม่ได้

2.2.2.2.5 ต้องเป็นการโต้แย้งในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีหลายประเภท ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิจำนอง เป็นต้น ตามมาตรา 1299 วรรคสองนั้น ทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่ได้มานั้นจะต้องเป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินของผู้ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม เช่น ผู้ใดได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมา โดยการครอบครองปรปักษ์แต่ในขณะเดียวกันก็มีบุคคลภายนอกได้รับโอนกรรมสิทธิ์นั้นจากเจ้าของเดิมไป จึงเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันคือกรรมสิทธิ์ ที่ต้องอยู่ภายในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคสอง ทำให้บุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรปักษ์ หรือกรณีมีผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว แต่ยังไม่จดทะเบียน ต่อมาเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีชื่อในโฉนดนั้นได้อำนาจไปจดทะเบียนให้บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือพื้นดิน หากบุคคลภายนอกได้สิทธิเหนือพื้นดินมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ก็สามารถจะยันกับผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในการครอบครองปรปักษ์ได้ แต่ถ้าเป็นทรัพย์สินคนละประเภท เป็นต้นว่ากรรมสิทธิ์กับภาระจำยอมกรณีเช่นนี้ก็จะไม่อยู่ในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคสอง เช่น การได้มาซึ่งภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม และยังไม่จดทะเบียนการได้มาซึ่งภาระจำยอม ถ้าเจ้าของที่ดินเอาที่ดินไปจดทะเบียนขายแก่บุคคลภายนอก แม้บุคคลภายนอกจะได้ที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วก็ตาม ก็ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรคสอง เพราะเป็นสิทธิต่างประเภทกัน กล่าวคือบุคคลภายนอกจะห้ามมิให้ใช้ภาระจำยอมไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 800/2508 (ประชุมใหญ่) วินิจฉัยว่า มาตรา 1299 วรรคสองหมายถึง กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียว

กับสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีภาระจำยอมติดอยู่ หาได้สิทธิในภาระจำยอมไปด้วยแต่อย่างใดไม่ สำหรับที่ดินอันเป็นภาระทรัพย์สินนั้น ภาระจำยอมที่มีอยู่เป็นแต่การรอนสิทธิตามมาตรา 480 เท่านั้น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นต่อสู้เพื่อให้ภาระจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินสิ้นไปหาได้ไม่ เพราะภาระจำยอมที่สิ้นไปก็แต่เมื่อภาระทรัพย์สินหรือสามทรัพย์สินสลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้ 10 ปี ตามมาตรา 1397 และมาตรา 1398

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 805/2518 (ประกาศน อยชช. 2529 : 108) วินิจฉัยว่า ที่ดินของโจทก์มีทางภาระจำยอมผ่านที่ดินของจำเลยมากกว่า 10 ปี จำเลยซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของศาลโดยสุจริตจะอ้างมาตรา 1299 มาแย้งโจทก์มิได้ เพราะมาตรา 1299 หมายถึงการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน มิใช่ภาระจำยอมกับกรรมสิทธิ์ ที่ดินของโจทก์ยังคงเป็นสามทรัพย์สินอยู่ แม้โจทก์จะจดทะเบียนเป็นเจ้าของหลังจากที่มีการจดทะเบียนซื้อก็ตาม

2.2.2.2.6 กรณีบุคคลภายนอกมีหลาย ๆ คน กล่าวคือเมื่อบุคคลภายนอกมารับโอนมาแล้วมีการโอนต่อไปเป็นช่วงๆ หลายทอด กรณีเช่นนี้ผู้ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้นจะต่อสู้บุคคลภายนอกที่มีการโอนกันเป็นช่วงๆ ได้แค่ไหนเพียงใด เป็นต้นว่ามีการครอบครองปรปักษ์มาจนครบ 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์แล้วแต่ยังไม่ได้มีการจดทะเบียน ในระหว่างที่ยังไม่มีการจดทะเบียน ผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินนั้นโอนขายต่อไป ดังนี้ให้พิจารณาเป็นช่วง ๆ ไป เช่น นายมนตรีได้ที่ดินมาโดยการครอบครองปรปักษ์ และยังไม่ได้ไปจดทะเบียน เจ้าของเดิมก็เอาไปยกให้นายอัคนี จึงต้องพิจารณาช่วงระหว่างนายมนตรีกับนายอัคนีก่อนว่านายอัคนีเป็นบุคคลภายนอกแต่ไม่ เสียค่าตอบแทนเพราะได้รับการยกให้จากเจ้าของเดิม ดังนั้นข้ออ้างของนายอัคนีจะสู้นายมนตรีไม่ได้ แต่ถ้าในตอนแรกที่เจ้าของที่ดินเดิมโอนให้นายอัคนีนั้น นายมนตรีก็ยังไม่จดทะเบียน จนกระทั่งนายอัคนีโอนขายให้นายวายุ ซึ่งนายวายุรับซื้อไว้โดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิ โดยสุจริตด้วย เช่นนี้นายมนตรีก็จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้นายวายุไม่ได้เพราะนายวายุเป็นบุคคลภายนอกที่ได้รับที่ดินอันเดียวกันนั้นมาโดยสุจริตและโดยเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แต่ถ้าในช่วงที่นายวายุได้มานั้น นายมนตรียังไม่ได้ดำเนินการอย่างไรอีกนายวายุ ก็ได้นำไปยกให้นายศิลาโดยเสนหา โดยนายศิลาไม่เสียค่าตอบแทน ดังนี้ระหว่างนายมนตรีกับนายศิลาใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน กรณีนี้นายศิลาย่อมมีสิทธิดีกว่านายมนตรีเพราะว่านายศิลารับโอนสิทธิมาจากนายวายุ ซึ่งนายวายุมีสิทธิดีกว่านายมนตรี สิทธิที่นายศิลารับโอนมาจากนายวายุ จึงมีสิทธิดีกว่านายมนตรี เพราะฉะนั้นในกรณีนี้นายมนตรีจะไปฟ้องร้องนายศิลาไม่ได้เช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1087-1090/2501 (ประกาศน อยชช. 2529 : 69) วินิจฉัยว่า ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดไว้โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้ที่ครอบครองที่ดินนั้นมาโดยการครอบครองปรปักษ์กว่า 10 ปี แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อมาเป็นทอด ๆ อีกไม่ถึง 10 ปี นับแต่วันโอนครั้งแรกผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรู้หรือไม่รู้ถึงการครอบครองปรปักษ์ ก็มีสิทธิดีกว่า

ผู้ครอบครอง เพราะการครอบครองตอนหลังยังไม่ถึง 10 ปี ตามมาตรา 1382 และการครอบครองตอนแรกก็สูญสิ้นไปแล้ว

2.2.2.2.7 ใช้กับที่ดินทุกประเภท กล่าวคือมาตรา 1299 นี้ใช้กับที่ดินมีกรรมสิทธิ์หรือที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองด้วย เช่น ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแต่ไม่มีโฉนดหรือโฉนดตราจอง แต่เป็นหนังสือสำคัญประเภท ส.ค.1 หรือ น.ส.3, น.ส.3 ก หรือเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 427/2538 วินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) แม้โจทก์จะได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทมาตั้งที่โจทก์กล่าวอ้าง แต่การได้มาของโจทก์เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถ้ามิได้จดทะเบียนโจทก์ก็จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ 1 โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 326/2495 (ประกาศน. อวยชัย. 2529 : 54) วินิจฉัยว่าการได้ที่น้ามือเปล่ามาโดยการครอบครองถ้าไม่ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้

2.2.2.2.8 กรณีโอนที่ดินโดยโอนโฉนดไขว้กัน กล่าวคือมีการตกลงซื้อขายที่ดินแปลงที่หนึ่งชำระราคาเรียบร้อยแล้วมีการส่งมอบการครอบครองให้เรียบร้อยแล้ว แต่ตอนจดทะเบียนโอนเกิดความผิดพลาดไปโอนโฉนดที่ดิน แปลงที่สองมาให้ กรณีเช่นนี้ถ้าผู้รับโอนได้ครอบครองที่ดินแปลงที่หนึ่งมาจนครบ 10 ปี ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองปรปักษ์ซึ่งเป็นการได้มาโดยทางอื่นตามมาตรา 1299 วรรคสอง ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา หากเจ้าของที่ดินโอนที่ดินแปลงที่หนึ่งให้บุคคลภายนอกโดยบุคคลภายนอกซื้อไปโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตผู้รับโอนสามารถจะต่อสู้โดยอาศัยมาตรา 1299 วรรคสองไม่ได้ แต่ถ้าในกรณีที่เจ้าของที่ดินเดิมยังไม่ได้โอนระหว่างผู้รับโอนกับเจ้าของที่ดินเดิมนั้น ผู้รับโอนก็ยังคงมีสิทธิเสมอที่จะให้เจ้าของที่ดินจัดการโอนโฉนดที่ดินแปลงที่หนึ่งให้ผู้รับโอนให้ถูกต้อง (มานิตย์ จุมปา. 2551 : 149-150)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 680/2490 (ประกาศน. อวยชัย. 2529 : 31) วินิจฉัยว่า ในกรณีโอนที่ดินโดยโอนโฉนดไขว้กันนั้นแม้จะโอนมาช้านานกว่า 10 ปี และปกครองมาตามที่ตั้งใจโอนก็ตาม ถ้ามีผู้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วผู้รับโอนหรือบุคคลภายนอกนั้นย่อมได้ที่ดินตามโฉนดตามที่รับโอนนั้น ข้อสังเกตฎีกาฉบับนี้มีการโอนที่ดินสลับโฉนดกัน แล้วมีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย โดยเข้ามารับโอนที่ดินแปลงที่ผู้ครอบครองอยู่โดยเสียค่าตอบแทนและ โดยสุจริต จึงต้องอยู่ภายในบังคับของมาตรา 1299 วรรคสอง แต่ถ้าไม่มีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง ผู้ที่ครอบครองอยู่ก็มีสิทธิให้เจ้าของเดิมโอนโฉนดที่ดินดังกล่าวนั้นให้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 745/2511 (ประกาศน. อวยชัย. 2529 : 88) วินิจฉัยว่า โฉนดโฉนดไขว้สลับกันด้วยความเข้าใจผิดแต่โจทก์ได้ครอบครองเป็นเจ้าของที่ดินถูกต้องตลอดมา ดังนั้นแม้จำเลยจะมีชื่อโฉนดที่โจทก์ครอบครอง ก็จะเป็นเจ้าของมิได้เพราะ

จำเลยมิได้มีเจตนาโอนที่ดินแปลงนั้นโจทก์มีสิทธิขอให้จำเลยโอนโฉนดที่ดินที่ต้องให้ได้ ข้อสังเกตของฎีกานี้ ยังไม่มีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง เป็นเรื่องระหว่างผู้รับโอนกับผู้โอนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดเดิมเท่านั้น ผู้รับโอนก็สามารถฟ้องหรือเรียกร้องให้ผู้โอนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดนั้นโอนที่ดินให้ถูกต้องได้เสมอ

2.2.2.2.9 กรณีที่ใส่ชื่อไว้ในฐานะที่เป็นตัวแทน เช่น กรณีที่บิดามีบุตรสองคน คนโตบรรลุนิติภาวะแล้ว คนเล็กยังเป็นผู้เยาว์อยู่ ชื่อที่ดินมากมีเจตนายกให้บุตรทั้งสองคนรวมกัน แต่คนเล็กยังเป็นผู้เยาว์อยู่จึงใส่ชื่อบุตรคนโตแต่เพียงคนเดียวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นอกจากให้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้วก็ยังให้บุตรคนโตนั้นครอบครองที่ดินแทนน้องด้วย เห็นได้ชัดแจ้งว่าเป็นเจตนาที่ชื่อให้บุตรทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ดังนั้นบุตรผู้เยาว์นั้นได้กรรมสิทธิ์มีสิทธิเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินแปลงนั้นด้วยไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนการให้ก็สมบูรณ์

2.3 สัญญาซื้อขายที่ดิน

การโอนสิทธิในที่ดินหรือการซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องดำเนินการตามมาตรา 456 ที่บัญญัติว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

สัญญาจะขายหรือจะซื้อหรือค้ำประกันในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย” ดังนั้นจากบทบัญญัติข้างต้นสามารถสรุปลักษณะสำคัญของสัญญาซื้อขายไว้ดังนี้

2.3.1 เป็นนิติกรรมสองฝ่ายและเป็นสัญญาต่างตอบแทน หมายถึง ความว่ามีฝ่ายผู้ซื้อ กับฝ่ายผู้ขายแต่ละฝ่ายจะมีก็คนก็ได้ และเป็นสัญญาต่างตอบแทนโดยต่างฝ่ายต่างได้รับประโยชน์ตอบแทนซึ่งกันและกันหรือทั้งสองฝ่ายต่างมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ตอบแทนซึ่งกันและกัน

2.3.2 เป็นสัญญาที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ หมายถึง ความว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อเป็นสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นย่อมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีเมื่อทำสัญญากันเสร็จสิ้น แม้ผู้ซื้อยังไม่ได้ชำระราคาหรือแม้แต่ตัวทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อก็ตาม

2.3.3 ผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาให้แก่ผู้ขาย หมายความว่าสัญญาซื้อขายจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อผู้ซื้อตกลงจะใช้ราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย แม้ว่าราคาค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้ชำระก็ตาม

2.3.4 กฎหมายได้กำหนดให้ต้องทำตามแบบ คือต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ได้ทำตามแบบสัญญาซื้อขายจะตกเป็นโมฆะ ซึ่งมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นไม่โอนไปยังผู้ซื้อ

หลักกฎหมายเกี่ยวกับการโอนสิทธิในที่ดิน

1. ความหมายของที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ได้ให้คำนิยามไว้ว่า “ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย”

วรุฒิ เทพทอง (2543 : 1) คำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแตกต่างกับคำว่าที่ดิน ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 139 ที่หมายความถึงพื้นที่ดินทั่วไปเท่านั้น และนอกจากนั้นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินยังหมายความถึง ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ และทะเลสาบด้วย เนื่องจากมีโอกาสตั้งเงินเป็นพื้นดินได้ แต่ไม่ได้หมายความถึงแม่น้ำและมหาสมุทร เนื่องจากไม่มีโอกาสตั้งเงินเป็นพื้นดินได้

ศิริ เกวสินสุฤดี (2520 : 36) ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหมายถึงพื้นดินทั่วไปบนผิวโลก และไม่ว่าที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินชนิดใด จะอยู่บนบกหรือใต้น้ำก็ถือว่าเป็นที่ดินทั้งสิ้น

บัญญัติ สุชีวะ (2514 : 54) ที่ดินคือพื้นดินทั่วไปแต่ยังไม่หมายถึงดินที่ขุดขึ้นมาแล้ว เพราะดินที่ขุดขึ้นมาจากพื้นดินแล้วไม่เป็นที่ดินต่อไปจึงเป็นเพียงสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

แต่ความหมายของที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเพียงความหมายที่ใช้ในประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้นจะนำความหมายทั้งหมดมาใช้กับคำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้ เช่น ลำน้ำและทะเลสาบ เป็นต้น ย่อมไม่เป็นที่ดินตามความหมายของมาตรา 139

ประมุล สุวรรณศร (2525 : 23) ที่ดินนั้นเป็นสิ่งที่ไม่อาจทำลายให้สูญหายหรือเคลื่อนย้ายอย่างใด ๆ ได้ คำว่าที่ดินจึงมีความหมายจำกัดอยู่ที่อาณาเขตอันพึงกำหนดได้ นับด้วยการวัดเป็นส่วนกว้างและส่วนยาวเท่านั้นเป็นส่วนหนึ่งของผิวโลกมนุษย์จะพึงอาศัย

ภาสกร ชุณหอุไร (2536 : 34) ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามประมวลกฎหมายที่ดินมีความหมายในทำนองเดียวกันก็คือที่ดิน ไม่ใช่พื้นดินแต่เป็นอาณาเขตบนพื้นโลกต่างหาก ดังนั้นอาณาเขตบนพื้นโลกจึงย่อมประกอบด้วยทุกสิ่งทุกอย่าง ในอาณาบริเวณไม่ว่าจะเป็นพื้นดิน ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บางก็ตาม

มานิตย์ จุมปา (2551 : 29) คำว่า “ที่ดิน” หมายถึงอาณาเขตที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้บนพื้นผิวโลก แต่ไม่รวมถึงดิน (soil) เพราะดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ ดิน ทั้งนี้ที่ดินอาจประกอบด้วยเนื้อดิน หิน น้ำ จอมปลวก กองดินหรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่น ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้ว่า “ที่ดิน หมายความว่าพื้น ที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย ” จากบทบัญญัตินี้คำว่าที่ดินจึงมีความหมายกว้างกว่า เพราะลำน้ำหรือทะเลสาบ นั้นเป็นที่ดินด้วย แต่ไม่ใช่ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139

สหัส สิงหวิริยะ (2553 : 25) ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย เพราะฉะนั้น ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะและที่ชายทะเล จึงถือว่าเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมาย

ที่ดิน ถึงแม้จะขัดกับความเป็นจริงก็ต้องยอมรับว่าภูเขาหรือทะเลสาบเป็นที่ดินตามบทวิเคราะห์ศัพท์ เป็นต้น

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์ (2556 : 22) ที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แตกต่างกับคำว่าที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 139 ที่ดินเป็น อสังหาริมทรัพย์ หมายถึงพื้นแผ่นดินทั่วไปเท่านั้น แต่กฎหมายที่ดิน คำว่าที่ดิน นอกจากจะหมายถึงพื้นที่ดินทั่วไปแล้วแต่ยังให้หมายรวมไปถึง ห้วย หนอง คลอง บึง บาง (ที่ลุ่มที่มีน้ำท่วมขัง) ลำน้ำ และทะเลสาบด้วย เพราะโดยธรรมชาติแล้วมีโอกาสตั้งเขินเป็นพื้นดินได้ ส่ว วนแม่น้ำ และมหาสมุทรโดยธรรมชาติแล้วมีโอกาสที่จะตั้งเขินเป็นพื้นดินได้ยาก จึงไม่รวมอยู่ในความหมายของที่ดินด้วย

ดังนั้น คำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้คำนิยามไว้อย่างชัดเจนแล้วตามมาตรา 1 บัญญัติว่า ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย ซึ่งความหมายดังกล่าวก็ใช้ได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้คำนิยามไว้เป็นการเฉพาะ มีเพียงมาตรา 139 ที่ให้ความหมายของคำว่า อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดิน และทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงเป็นทรัพย์สินประเภท อสังหาริมทรัพย์ที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ เรียกว่าพื้นแผ่นดินที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้นั้นเอง

2. ประเภทของที่ดิน

ที่ดินสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินของรัฐ และที่ดินของเอกชน

2.1 ที่ดินของรัฐ

ที่ดินของรัฐแบ่งเป็น 4 ประเภท คือ ที่ดินรกร้าง ว่างเปล่า ที่ดินของรัฐประเภท พลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ราชพัสดุ และที่สงวนหวงห้าม

ที่ดินของรัฐมีหลักเบื้องต้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304, 1305, 1334 โดยถือว่าที่ดินของรัฐประเภทที่รกร้างว่างเปล่าเป็นที่ดินของรัฐประเภทเดียวกันเท่านั้น ที่เอกชนจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินของรัฐยังมีปรากฏในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8, 8 ทวิ, 8 ตริ, 9, 10, 11, 12 (ภาคกร ชุณหุไร. 2546 : 64)

การแบ่งประเภทที่ดินของรัฐหรือที่ดินของแผ่นดิน จึงประกอบด้วยที่ดินที่แบ่งตามลักษณะได้ดังนี้

2.1.1 ที่ดินที่ยังไม่ ใครเป็นเจ้าของ ได้แก่ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมี ผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (1) ซึ่งบุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 1334

2.1.2 ที่ดินที่ไม่อาจให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดได้โดยเด็ดขาด หรือเรียกว่า ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ รัฐไม่อาจออกโฉนดที่ดินให้ได้ เว้นแต่รัฐอาจให้สิทธิบางประการในที่ดินนั้นแก่บุคคลใด

บุคคลหนึ่ง ได้แก่ ที่ดินของรัฐที่สงวนไว้เพราะมีป่าไม้หรือมีแร่ธาตุ ซึ่งเป็นทรัพยากรธรรมชาติในที่ดินแปลงนั้น

2.1.3 ที่ดินที่ไม่เป็นของผู้ใดโดยเฉพาะเจาะจง แต่รัฐให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ ที่ราชคลัง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ทุ่งเลี้ยงสัตว์ หนองน้ำสาธารณะ ปรางค์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) ที่ดินเหล่านี้รัฐอาจถอนสภาพ พกการเป็นสาธารณะ เพื่อให้เป็นที่ดินมีเจ้าของได้หากที่ดินเหล่านี้ราษฎรไม่ได้ใช้ประโยชน์ต่อไปแล้ว ประมวลกฎหมายที่ดินให้ถอนสภาพได้โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกา ปรางค์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 วรรคสอง ซึ่งที่ดินที่ถอนสภาพแล้วจะกลายเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือนำไป ปั้นทะเลเทียมเพื่อให้กระทรวงใช้ประโยชน์ในราชการก็ได้ ปรางค์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 ทวิ หรือให้บุคคลใดเข้าจับจองใช้ประโยชน์ต่อไปก็ได้ (ภาคกร ชุมหุไร. 2546 : 69)

2.1.4 ที่ดินที่มีเจ้าของ ที่ดินเหล่านี้ได้แก่ที่ดินที่บุคคลใดได้ครอบครองและใช้ประโยชน์แล้ว และได้ปฏิบัติการตามแบบพิธีในทางกฎหมายจนได้โฉนดที่ดินแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือได้กรรมสิทธิ์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ปรางค์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 3 เช่น ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่เป็นรัฐบาลเรียกว่าที่ราชพัสดุ กระทรวง กรม เป็นเจ้าของที่ ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสำนักราชการบ้านเมือง โรงทหาร ป้อม หรือองค์การศาสนา หรือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นต้น

2.2 ที่ดินของเอกชน

ที่ดินของเอกชน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และที่ดินที่เอกชนยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ภาคกร ชุมหุไร. 2546 : 158) ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องมีเจ้าของเสมอซึ่งก็คือรัฐ แต่หากที่ดินไม่ใช่ของรัฐก็เป็นของเอกชนได้ แต่สิทธิในที่ดินที่รัฐให้ไม่ได้มีแคสิทธิ แต่มีหลายสิทธิมากตั้งแต่กรรมสิทธิ์ สิทธิจับจองทำประโยชน์ สิทธิทำกินในเขตป่าไม้ (สทก.) สิทธิเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (สปก.) สิทธิเหล่านี้ไม่ถือว่าเป็นสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองต้องขึ้นอยู่กับการครอบครองซึ่งไม่เกี่ยวกับรัฐให้และรัฐยังอาจให้สิทธิอื่นได้อีก เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิที่ ให้ไว้เพื่อการพาณิชย์ รัฐก็อาจให้ได้เพื่อการอื่น ๆ โดยรัฐให้สิทธิแก่เอกชน 2 ประเภท ดังนี้

2.2.1 ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิที่รัฐให้เป็นสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิที่ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบ สิทธิที่รัฐให้มีสารพันสิทธิ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แคสิทธิครอบครอง เพราะเมื่อไม่มีกรรมสิทธิ์ถ้ารัฐให้ต้องไปยึดตามกฎหมายนั้น ๆ โดยรัฐออกเอกสารสิทธิ์คือโฉนดที่ดินให้แก่เอกชนเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินหมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และหมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ตามมาตรา 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในก รมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น หมายความว่า เอกสารสิทธิ์อื่นที่ได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497) ได้แก่ โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว หรือที่บ้านที่สวนตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 หมายความว่าที่บ้านที่สวนถึงแม้ไม่มี

เอกสารสิทธิ์ก็เป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การจะครอบครองปรปักษ์ จนได้กรรมสิทธิ์จึงต้องใช้เวลา 10 ปี (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 49-52)

2.2.2 ที่ดินที่ไม่จำเป็นต้องรัฐให้ ใครก็ครอบครองได้ ซึ่งอาจจะมีเพียงใบจอง ใบไต่สวน หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ เลย คำว่า ใบจอง หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ซึ่งผู้ที่จะเข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวได้นี้ ก็ได้ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติหรือจากอธิบดีกรมที่ดิน ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 20 มาตรา 21 มาตรา 27 มาตรา 30 หรือมีการขอจับจองที่ดินตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33 คำว่า ใบไต่สวน หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย คำว่า หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หมายความว่า หนังสือที่ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 อันเป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 5 ส่วนคำว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ผู้ที่มี น.ส.3 ย่อมมีสิทธิขอให้ออกโฉนดที่ดินได้ หากที่ดินนั้นอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 58 และไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง หรือไม่เป็นที่เขา ที่ภูเขา ที่สงวนหวงห้าม ที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งนี้ดังที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 8 ไม่ใช่ที่ดินจามมาตรา 1303 (2), (3)

การแบ่งที่ดินทั้ง 2 แบบทำให้เกิดผลทางกฎหมายแตกต่างกันหลายประการ เช่น การจดทะเบียนการโอน การครอบครองปรปักษ์ เป็นต้น ทั้งนี้เพราะการครอบครองปรปักษ์นั้น จะมีได้เฉพาะในทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ก็ไม่อาจที่จะครอบครองปรปักษ์ได้ ส่วนที่ดินที่มีแต่สิทธิครอบครองหากถูกแย่งการครอบครองเกินกว่า 1 ปี ผู้ครอบครองเดิมก็ไม่อาจฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองได้ตามมาตรา 1375 นอกจากนี้ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองสามารถโอนกันได้โดยการสละการครอบครองและส่งมอบการครอบครอง ตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินที่มีโฉนดต้องทำตามแบบโดยเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ และหากอ้างการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินนั้นจะต้องมีการครอบครองโดยสงบเปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายได้ (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 56)

3. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือสำคัญ แสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เรียกว่า โฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว ” ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่า มีกรรมสิทธิ์เช่นกัน ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์เช่น มีสิทธิใช้

ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบ ด้วยกฎหมาย (กรรมที่ดิน, ออนไลน์) ประเภทของหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแบ่งได้ 4 ประเภท คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว และโฉนดที่ดิน

หนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดินมีตราครุฑประทับอยู่บนตัวเอกสาร ครุฑเป็นสิ่งมีชีวิตคล้ายนกในตำนาน ซึ่งถูกนำมาใช้เป็นสัญลักษณ์ประจำชาติของประเทศไทย สีของตัวครุฑสามารถบ่งบอก ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดินได้ ที่ดินซึ่งถูกระบุอยู่บนหนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดินสามารถนำไป จดจำนอง ให้เช่า หรือขายได้ เจ้าของที่ดิน สามารถให้สิทธิเหล่านี้แก่บุคคลที่สามได้ เช่น สิทธิเหนือ พื้นดิน (สิทธิซึ่งให้บุคคลหนึ่งสามารถสร้างหรือเป็นเจ้าของอาคารบนที่ดินได้ในชั่ว ระยะเวลาหนึ่ง) หรือสิทธิเก็บกิน (สิทธิซึ่งให้บุคคลหนึ่งสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง) สำเนา ต้นฉบับ ของเอกสารเหล่านี้จะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดิน กรมที่ดินจะกำหนดเหตุประกอบโฉนดนี้ โดยแนบ บันทึกการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนี้ไว้ ซึ่งจะ รวมไปถึงบันทึกการทำธุรกรรมใน ส่วนของการขาย การจดจำนอง และสิทธิต่าง ๆ ที่เจ้าของที่ดินมอบให้กับบุคคลที่สาม เช่น สัญญาเช่า ระยะยาว หรือสิทธิเหนือพื้นดิน

3.1 โฉนดที่ดิน (น.ส.4) จะแสดงถึงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในที่ดินผืนหนึ่ง ในประเทศไทยโฉนดเป็นเอกสารสิทธิ์ที่น่าเชื่อถือที่สุด บนโฉนดจะมีตราครุฑสีแดงประทับอยู่ในโฉนด จะระบุตำแหน่งของที่ดิน พื้นที่ทั้งหมด เลขที่โฉนด และข้อมูลการสำรวจ โฉนดแบบร่างจะแสดง ข้อมูลของที่ดินไปถึงที่ดินใกล้เคียง สำเนาต้นฉบับของโฉนดที่ดินจะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดินประจำ จังหวัด กรมที่ดินจะทำการสำรวจที่ดินทั้งผืนที่อยู่ในโฉนด คนที่มาปักหมุดจะวางหมุดตามมุมต่าง ๆ ของที่ดินจริง ๆ โดยที่กรมที่ดินจะเทียบข้อมูลจากการสำรวจควบคุมกับเส้นกริดทางสำรวจของประเทศและภาพถ่ายดาวเทียม ภายใต้กฎหมายของประเทศไทย บุคคลที่มาอาศัยอยู่ในที่ดิน ของคนอื่นโดยไม่ได้รับอนุ ญาติสามารถอ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ในกรณีที่เจ้าของดินโดยชอบธรรม ไม่ได้ขับไล่บุคคลนั้นออกไป ภายในระยะเวลา 10 ปีติดต่อกัน หากเจ้าของที่ดินปล่อยให้บุคคลอื่น ครอบครองโดยสงบเปิดเผย โดยมีเจตนาเอาเป็นเจ้าของโดยเจ้าของที่ดินไม่เข้าขัดขวาง จะถือว่า เจ้าของที่ดินเสียสิทธิในการเป็นเจ้าของโดยชอบธรรม

3.2 ประโยชน์ของโฉนดที่ดิน เมื่อที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีราคา และมีประโยชน์ แก่ผู้เป็นเจ้าของ เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตรกรรม ใช้ในการอุตสาหกรรม ใช้เป็น หลักประกัน และอื่นๆ นอกจากนี้ ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงฐานะความเป็นอยู่ของแต่ละคน ด้วยเหตุนี้ มนุษย์จึงต้องการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง ประโยชน์ของเอกสารสิทธิ์ในที่ดินที่เรียกว่า ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีดังนี้

3.2.1 ทำให้ผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ได้มีหนังสือสำคัญแสดง กรรมสิทธิ์ที่ดินยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

3.2.2 ทำให้เกิดความมั่นคงในหลักกรรมสิทธิ์แก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน

3.2.3 ใช้เป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของตนทั้งต่อรัฐและในระหว่าง เอกชนด้วยกัน

3.2.4 ทำให้รู้ตำแหน่งแหล่งที่ตั้ง ตลอดจนขอบเขตและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแต่ละ แปลงได้ถูกต้อง

3.2.5 ทำให้สามารถป้องกันการบุกรุกขยายเขตครอบครองเข้าไปในที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ที่สงวนหวงห้าม ที่สาธารณประโยชน์ และที่ดินที่ทางราชการได้กั้นไว้เป็นเขตป่าไม้

3.2.6 ทำให้สามารถระงับการทะเลาะวิวาท การโต้แย้ง หรือแย้งสิทธิในที่ดินหรือการรุกล้ำแนวเขตที่ดินซึ่งกันและกัน

3.2.7 ทำให้ปัจจัยพื้นฐานในการผลิตทางเศรษฐกิจ มีความมั่นคงและมีผลเป็นการลดต้นทุนการผลิตด้วย

3.2.8 ทำให้เกิดความรักและความห่วงหาอาทรที่ตน มีแรงจูงใจที่จะปรับปรุงและพัฒนาที่ดินของตนให้เกิดประโยชน์สูงสุด

3.2.9 ใช้เป็นหลักฐานแสดงทุนทรัพย์ หรือหลักประกันในการขอสินเชื่อ และกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เป็นทุนในการเพิ่มกำลังการผลิตและรายได้เพื่อยกฐานะความเป็นอยู่ให้สูงขึ้น

3.2.10 ใช้เป็นหลักประกันในการค้าประกันบุคคลเข้าทำงาน ประกันตัวผู้ต้องหาหรือจำเลยต่อพนักงานสอบสวน พนักงานอัยการ หรือศาล ฯลฯ

3.2.11 การตรวจสอบหลักฐานสำหรับที่ดิน สำหรับที่ดินที่เป็นโฉนดกระทำได้โดยสะดวกรวดเร็วเป็นประโยชน์แก่บุคคลที่ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน เนื่องจากการโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศ เว้นแต่มรดก

3.2.12 การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

3.2.13 การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เช่น การนำที่ดินไปซื้อขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน จำนอง ขายฝาก ฯลฯ จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่

3.2.14 การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข) จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอที่ดินตั้งอยู่ การทำนิติกรรมนั้น จึงจะมีผลตามกฎหมาย เว้นแต่ได้ยกเลิกอำนาจนายอำเภอเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ (กรรมที่ดิน, ออนไลน์)

4. การออกไปจับจองและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ผู้เข้าครอบครองจะได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องมีการออกไปจองเสียก่อน และแม้ว่าจะได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากไปจองแล้วก็ตาม ซึ่งมีข้อห้ามตามมาตรา 31 และผู้นั้นต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการด้วย

การนำที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องพิจารณาจากวันที่ผู้นั้นเข้าครอบครอง เพราะการเข้าครอบครองก่อนหรือหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับนั้นจะมีผลต่อการนำที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งวันที่ 1 ธันวาคม 2497 เป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับ อีกวันที่สำคัญ คือวันที่ 14 ธันวาคม 2515 เป็นวันที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 334

มีผลใช้บังคับเพื่อเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาห้ามโอนที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้สืบเนื่องจากใบจอง (ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์ : 21)

4.1 การออกใบจอง

การออกใบจองเกิดขึ้นได้ 2 กรณีตามมาตรา 30 และมาตรา 33 ดังต่อไปนี้

4.1.1 เมื่อได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองในที่ดินรายใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่าบุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว

4.1.2 ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมิได้ประกาศเขตสำรวจที่ดิน หรือในกรณีที่ดินสภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้โดยปฏิบัติตาม ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้ว ก็ให้ออกใบจองให้ต่อไป และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว

4.2 การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐาน แล้ว และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่าบุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว แต่ผู้ที่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 และมาตรา 33 กฎหมายห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

4.2.1 ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 ห้ามโอนภายในกำหนด 10 ปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

4.2.2 ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนด 5 ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ทั้งนี้ มีข้อยกเว้นที่สามารถโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นได้ คือ กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือ โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ และภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามมาตรา 31 ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี หากจะมีการบังคับคดีกับที่ดินนั้นมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา จะต้องรอให้พ้นระยะเวลา 10 ปีหรือพ้น 5 ปีก่อน (สหัส สิงหวิริยะ. 2553 : 56)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 909/2531 ที่ดินที่ทางราชการจัดให้ราษฎรทำกินนั้น ห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 ดังนี้ แสดงว่าทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ การแย่งการครอบครองในช่วงเวลาดังกล่าว จึงทำไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3345/2525 ที่นำพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกให้แก่ ค. มีข้อความว่าห้ามโอนสืบปีตามมาตรา 31 แก้ไขโดยประกาศคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 334 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 ข้อ 6 การที่ ค. ผู้ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท อันสืบเนื่องมาจากใบจ อตามมาตรา 30, 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำสัญญาจะซื้อขึ้นในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนจะขายที่นาพิพาทให้แก่ อ. เป็นเงิน 30,000 บาท และได้รับเงินกับได้มอบที่นาพิพาทให้ อ. เข้าครอบครองทำกินแล้ว เพียงแต่ตกลงจะจดทะเบียนการโอนให้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนสิบปี ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา 31 ดังนี้ ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหนังสือสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6132/2537 ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน 10 ปี นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 จำเลยจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้โจทก์ก็ได้ การที่โจทก์จำเลยทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดิน โดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่ ก. ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 แม้พ้นกำหนดห้ามโอน 10 ปีแล้ว สัญญาซื้อขายดังกล่าวก็ไม่มีผลบังคับ โจทก์จึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 619/2537 แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท ผู้คัดค้านได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตามสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 บทบัญญัติดังกล่าวมีเจตนาปกป้องราษฎรให้มีที่ดินทำกินเป็นอย่างน้อย 10 ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าว ทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ ยังไม่ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์ มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรักษ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1382 หาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 456/2537 ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 31 วรรคท้ายบัญญัติว่า ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไป ยึดที่พิพาทไว้ เพื่อรอการขายทอดตลาดเมื่อกำหนดเวลาห้ามโอนสิ้นสุดลง เป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี แม้ผลการยึดทรัพย์จะมีได้ทำให้สิทธิแห่งการครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยเปลี่ ยนไปก็ตาม แต่เมื่อที่ดินพิพาทไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่มีอำนาจยึดได้

บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินตามนัยแห่งบทบัญญัติมาตรา 30 ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการ อธิบดีมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกไป จากที่ดินนั้นได้ และนับตั้งแต่วันได้รับคำสั่ง ให้บุคคลนั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบข้อบังคับทั้งหลายทันที แต่ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าว มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้ารัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ให้ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการตามเดิม และให้ถือว่าคำสั่งของรัฐมนตรีเป็นที่สุด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 646-647/2510 คำสั่งของรัฐ มন্ত্রীให้ถือเป็นที่สุด ผู้ใดจะอุทธรณ์ฎีกาต่อไปอีกไม่ได้ แต่ถ้าคำสั่งของรัฐมนตรีไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ครอบครองที่ดินก็มีสิทธิฟ้องศาลปกครองขอให้สั่งเป็นอย่างอื่นได้

นอกจากนี้ที่ดินที่มีใบจองไม่สามารถแย่งการครอบครองได้ เพราะที่ยังเป็นที่ดินของรัฐซึ่งการที่ผู้ใดก็ตามได้ขออนุญาตจับจองตามที่กฎหมายกำหนดจนทางราชการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้เป็นการชั่วคราวโดยออกใบจอง (น.ส.2) ให้เป็นหลักฐาน จึงเป็นผู้มีสิทธิทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ แม้ผู้อื่นจะได้เข้ายึดถือครอบครองที่ดินพิพาทอันเป็นการแย่งการครอบครองของโจทก์เกินกว่า 1 ปีก็ตาม ก็เป็นการเข้ายึดถือครอบครองที่ดินของรัฐโดยมิได้รับอนุญาตจำเลยจึงอ้างเอาระยะเวลาการฟ้องเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง มาเป็นข้อต่อสู้ผู้ที่ได้ใบจองไม่ได้ (ฎีกาที่ 1282/2537) นอกจากนี้ หากมีการโอน ขายที่ดินที่มีใบจองโดยการส่งมอบ และสละการครอบครองไปยังผู้ซื้อแล้วตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ผู้ซื้อได้ครอบครองยึดถือที่ดินเพื่อตนตามมาตรา 1367 เช่นนี้จะอ้างว่าเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองยื่นต่อรัฐไม่ได้เพราะที่ดินยังเป็นของรัฐ

5. การโอนที่ดินหรือการโอนสิทธิในที่ดิน

การโอน หมายถึง การเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของ มี 2 กรณี คือ 1) การโอนตามกฎหมายที่ดิน (มาตรา 4 ทวิ) และ 2) การโอนตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456, มาตรา 1378

5.1 การโอนตามกฎหมายที่ดิน (มาตรา 4 ทวิ)

การโอนทางทะเบียนซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 4 ทวิ “การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ฝ่าฝืนตกเป็นโมฆะ ” เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีทะเบียนที่ปรากฏ ชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์แม้ไม่ได้ครอบครองอยู่ก็สามารถยื่นผู้อื่นที่เข้ามาแย่งการครอบครองที่ดินแปลงนั้นได้ และสามารถยื่นกับรัฐได้หากรัฐต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินของเอกชนก็ต้องอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติเวนคืนฯ ดังนั้นจากมาตรา 4 ทวินี้มีหลักที่ต้องปฏิบัตินับแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 ซึ่งเป็นวันที่มาตรานี้มีผลใช้บังคับ ดังต่อไปนี้

5.1.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน

5.1.2 การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

5.1.3 การโอนตามข้อ 1 และ 2 ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ทำตามแบบตกเป็นโมฆะ

5.2 การโอนตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456, มาตรา 1378

การโอนที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทำได้ 2 วิธีดังนี้

5.2.1 การโอนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 456 วรรคแรก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หากฝ่าฝืนตกเป็นโมฆะ

5.2.2 การโอนที่ดินที่มีสิทธิครอบครองสามารถโอนโดยการส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 ซึ่งเป็นการโอนตามข้อเท็จจริงที่เป็นการส่งมอบการครอบครองให้ผู้รับโอนโดยมิได้ทำตามแบบ หลักสำคัญมีดังนี้

ประการแรก การซื้อขายที่ดินที่มีโฉนดจะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมีผลเป็นโมฆะ และหากผู้ซื้อได้เข้าครอบครองที่ดินดังกล่าวโดยสงบเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปีย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยอาศัยหลักการครอบครองปรปักษ์มาตรา 1382

ประการที่ 2 มีการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ผู้อื่นโดยไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิก็ตาม แต่สามารถสมบูรณ์ได้โดยการส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 คือการโอนโดยวิธีนี้ทำให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิ์อาจไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินก็ได้จึงไม่อาจใช้ยื่นรัฐได้ แต่สามารถใช้ ระหว่างผู้โอนกับผู้รับโอนได้ ประการที่ 3 ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สามารถโอนเงินได้ 2 วิธีคือการโอนการครอบครองกับการโอนทางทะเบียน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2626/2525 การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) นั้น อาจทำได้ โดยสมบูรณ์ด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ซึ่งเป็นการทำตามแบบของกฎหมายประการหนึ่ง กับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริงตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 ซึ่งไม่ต้องมีแบบอีกประการหนึ่ง แม้โจทก์จะมี หนังสือสัญญาซื้อขายที่พิพาทและผู้ขายทำหนังสือมอบอำนาจให้ไปจดทะเบียนโอนกับมอบหลักฐานเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ทุกฉบับให้โจทก์ไว้ก็ตามเมื่อโจทก์ยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และยังมีได้เข้าครอบครองยึดถือที่พิพาท โจทก์จึงยังไม่ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ย่อมไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งอยู่ในที่พิพาทนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2434/2528 การโอนสิทธิครอบครองเนื่องจากการซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วนั้นย่อมทำได้โดยสมบูรณ์ ด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ประมวลกฎหมาย มายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ข้อ 2 ซึ่งเป็นการกระทำตามแบบของกฎหมายประการ หนึ่งกับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 อีกประการหนึ่งซึ่งไม่ต้องมีแบบการที่โจทก์ขายที่พิพาทอันเป็นที่มิ น .ส.3 ให้จำเลย โดยทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเองและจำเลยได้เข้าครอบครองยึดถือที่พิพาทหลังจากทำการซื้อจากโจทก์แล้วโดยปลูกบ้านปลูกต้นไม้และสร้างรั้วขำจำเลยจึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยประการหลังหาจำต้องทำตามแบบของนิติกรรมไม่ และกรณีเช่นนี้ไม่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 115

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4001-4002/2548 จำเลยที่ 1 ขายที่ดินพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์ที่ 1 แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยยอมให้โจทก์ที่ 1 เข้าครอบครองที่ดินพิพาท และจำเลยที่ 1 ไม่ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทนับเป็นการสละเจตนา

ครอบครองและไม่ยึดถือที่ดินพิพาทต่อไป การที่โจทก์ที่ 1 ครอบครองต่อมาและชำระภาษีบำรุงท้องที่มาตลอดจึงเป็นการยึดถือโดยเจตนาจะยึดเพื่อตน โจทก์ที่ 1 ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท แม้ต่อมาจำเลยที่ 1 จะทำนิติกรรมจดทะเบียนขายที่ดินพิพาทให้แก่ จำเลยที่ 2 และมีชื่อจำเลยที่ 2 เป็นผู้มียุทธสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทก็เป็นเพียง ข้อสันนิษฐานเบื้องต้นตาม ป ระมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 การที่จำเลยที่ 1 ทำสัญญาขายและจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 ในขณะที่จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว แม้จะมีชื่อจำเลยที่ 2 ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในฐานะผู้รับโอน ก็ไม่ทำให้จำเลยที่ 2 เป็นผู้มียุทธสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท เมื่อคดีทั้งสองสำนวนศาลชั้นต้นสั่งให้รวมพิจารณาเป็นคดีเดียวกัน แต่ที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์โดยไม่แยกเป็นรายสำนวนนั้นไม่ถูกต้อง เพราะจำเลยที่ 1 ไม่ได้เป็นคู่ความในสำนวนแรก และโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ไม่ได้เป็นคู่ความในสำนวนหลัง

5.3 การห้ามโอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้สืบเนื่องจากใบจองหลักเกณฑ์การห้ามโอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้สืบเนื่องจากใบจองเป็นไปตามมาตรา ซึ่งมาตรา 31 บัญญัติว่า “โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 และมาตรา 33 ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

5.3.1 ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

5.3.2 ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมืององค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่งที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี”

จะเห็นได้ว่าในมาตรา 31 จะใช้กับกรณีที่ดินที่มีใบจองนั้นได้ออกได้นั้นได้ออกได้ขอออกโฉนดเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว เพราะเป็นการที่ได้มาโดยสืบเนื่องมาจากใบจองซึ่งเป็นที่ดินที่รัฐจัดสรรให้ผู้ที่ไม่มีที่ดินทำกิน หรือมีแต่น้อยไม่เพียงพอต่อการเลี้ยงชีพ (ฎีกาที่ 6855/2541) บทบัญญัติแห่งมาตรา 31 ของประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ใดมา โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมา จากใบจองตาม มาตรา 30 และมาตรา 33 ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาตามมาตรา 31 วรรคหนึ่งจะต้องประกอบด้วย หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ต้องพิจารณาว่าใบจองออกเมื่อใด
- (2) ต้องพิจารณาว่าใบจองออกตามมาตรา 30 โดยรัฐจัดที่ดินผืนใหญ่หรือตาม มาตรา 33 โดยราษฎรจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยหรือที่ดินหัวไร่ปลายนา
- (3) ต้องพิจารณาว่ารับได้ให้การ ช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ ด้วยหรือไม่

มาตรา 31 แบ่งเป็น 2 กรณี คือ (1) และ (2) หลักในการพิจารณาว่าห้ามโอนหรือไม่ให้พิจารณาวันออกไปจองแต่ในการนับเวลาห้ามโอน ให้นับแต่วันที่ได้ออนดหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์

กรณีมาตรา 31 (1) ใบจองออกตามมาตรา 30 หรือมาตรา 33 ในหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม 2515 และได้โฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีนี้ห้ามโอน 10 ปีนับแต่ วันที่ได้ออนดหรือได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตัวอย่างที่ 1 นายเด่นได้ น.ส.2 ที่ออกตามมาตรา 33 ในวันที่ 10 ตุลาคม 2550 ต่อมาได้โฉนดที่ดินในวันที่ 20 ธันวาคม 2554 เช่นนี้ย่อมห้ามโอนภายใน 10 ปีซึ่งจะตรงกับวันที่ 20 ธันวาคม 2564 ดังนั้นหากนายเด่นจะจดทะเบียนขายต้องขายภายหลังจากวันที่ 20 ธันวาคม 2564

ตัวอย่างที่ 2 นายเดชได้ น.ส.2 ตามมาตรา 30 ซึ่งถ้าเป็นกรณีที่รัฐช่วยเหลือ ด้านสาธารณูปโภคในวันที่ 12 ธันวาคม 2515 และได้โฉนดที่ดินวันที่ 1 มกราคม 2550 ต่อมา ในวันที่ 1 มกราคม 2551 นายเดชต้องการโอนที่ดินซึ่งกฎหมายห้ามโอน 10 ปี ดังนั้นนายเดช จะโอนได้ต้องโอนหลังจากวันที่ 1 มกราคม 2560

ตัวอย่างที่ 3 นางฝนได้ น.ส.2 ตามมาตรา 30 ซึ่งถ้าเป็นกรณีที่รัฐไม่ช่วยเหลือด้าน สาธารณูปโภคในวันที่ 15 ธันวาคม 2515 และได้โฉนดที่ดินวันที่ 1 มกราคม 2540 ต่อมาในวันที่ 1 มกราคม 2548 นางฝนต้องการโอนที่ดิน กรณีนี้ กฎหมายห้ามโอนภายใน 10 ปี เช่นนี้หมายความว่า นางฝนจะต้องโอนที่ดินได้หลังจากวันที่ 1 มกราคม 2550

กรณีมาตรา 31 (2) ใบจองออกตามมาตรา 30 หรือมาตรา 33 ก่อนวันที่ 14 ธันวาคม 2515 และรัฐต้องช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคด้วย และได้โฉนดหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ กรณี นี้ห้ามโอนภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ เช่น น.ส.2 ที่ออกตามมาตรา 30 และมาตรา 33 รัฐช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภค และออกก่อน 14 ธันวาคม 2515 หากได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในวันที่ 10 ธันวาคม 2550 กรณีนี้ห้ามโอนภายใน 5 ปีหมายความว่า จะโอนได้จะต้องหลังวันที่ 10 ธันวาคม 2555

ตัวอย่างที่ 1 นายดำได้ น.ส.2 ตามมาตรา 30 รัฐช่วยเหลือด้านสาธารณูปโภคใน วันที่ 15 ธันวาคม 2514 และได้โฉนดในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2545 ต่อมาในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2548 นายดำต้องการโอนขายที่ดิน กรณีนี้สามารถวินิจฉัยได้ว่านายดำไม่สามารถโอนที่ดินดังกล่าวได้เพราะ ต้องห้ามในการโอนภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2545 ตามมาตรา 31 (2) แห่งประมวล

กฎหมายที่ดินเนื่องจากเป็นโฉนดที่ดินที่ได้ออกสืบนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อนวันที่ 14 ธันวาคม 2515 และรัฐให้การชดเชยเหลือในด้านสาธารณูปโภค หากนายคำประสงค์จะโอนที่ดินจะต้องรอให้พ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอน ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2545 ถึง 14 กุมภาพันธ์ 2550 ซึ่งนายคำเริ่มทำการโอนที่ดินมีโฉนดได้ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2550 เมื่อนั้นนายคำจึงจะมีสิทธิที่จะโอนที่ดินได้โดยไม่ต้องห้ามตามกฎหมาย

แต่อย่างไรก็ตามการที่จะต้องตามมาตรา 31 (2) ต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการ คือ ต้องเป็นใบจองที่ออกก่อนวันที่ 14 ธันวาคม 2515 และรัฐให้การชดเชยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ ด้วย ซึ่งเมื่อครบองค์ประกอบทั้ง 2 ข้อนี้แล้ว โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้สืบนื่องมาจากใบจองนั้นจะถูกห้ามโอน ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตัวอย่างที่ 2 นายแดงได้ น.ส.2 ที่ออกตามมาตรา 30 หรือมาตรา 33 ออกก่อนวันที่ 14 ธันวาคม 2515 แล้วได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะถูกห้ามโอนหรือไม่ได้ กรณีเช่นนี้ถ้าเป็นใบจองที่ออกก่อนวันที่ 14 ธันวาคม 2515 การจะถูกห้ามโอน 5 ปีจะต้องปรากฏว่ารัฐได้ช่วยเหลือด้านสาธารณูปโภคได้ตามข้อเท็จจริงไม่เข้าประกอบตามมาตรา 31 (2) จึงไม่ต้องห้ามในการโอนภายใน 5 ปี นอกจากนี้กรณีตามข้อเท็จจริงก็ไม่เข้ามาตรา 31(1) เพราะมิใช่เป็นการออกในหรือหลัง 14 ธันวาคม 2515 จึงไม่ต้องห้ามโอน 10 ปีตามข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินนั้นมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงเป็นกรณีที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วจึงสามารถ โอนให้แก่กันได้ตามมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินดังนั้นจึงสรุปได้ว่าสามารถโอนได้ไม่ต้องห้ามตามข้อห้ามใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อสังเกตในกรณีมาตรา 31 (1) นั้นรัฐจะช่วยหรือไม่ ไม่ใช่ประเด็นสำคัญในการนำมาพิจารณาประเด็นสำคัญในการพิจารณาอยู่ที่ว่า “ใบจองนั้นออกในหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม 2515 หรือไม่เท่านั้น” ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6855/2541 และฎีกาที่ 6532/2544 เป็นต้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6855/2541 บทบัญญัติมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้ มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลย เพื่อสร้างโรงเรียน แต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน 10 ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 ให้แก่จำเลยตามเนื้อที่ที่ดินที่จะแบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกันมีกำหนด 10 ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามประมวล

กฎหมายที่ดิน มาตรา 31 วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห. ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียน อันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบทกฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 150 โจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินมรดกที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 และ 42264 คืนจากจำเลย เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมในส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 42263 ไม่เป็นผลเพราะตกเป็นโมฆะ จำเลยย่อมมิใช่ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมของ ห. ผู้ตาย จึงอ้างอายุความมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 และ 1755 มาเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ ทั้งโจทก์มิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งผู้ทำพินัยกรรมได้กระทำโดยสำคัญผิด ถูกกลฉ้อฉล หรือถูกข่มขู่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1708 และ 1709 จึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความตามมาตรา 1710 จำเลยมีสิทธิขอรับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 42264 ในฐานะผู้รับพินัยกรรมโจทก์ซึ่งมิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมจึง เป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1608 วรรคท้าย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6532/2544 บทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 31 มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย 10 ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครอง จนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอน แม้สัญญาจะซื้อขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ส่วนสัญญาจำนองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจำนองเป็นประกันในวงเงินเท่ากับราคาซื้อขายกัน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อ จะขาย เห็นได้ว่าสัญญาจำนองเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจำนองและสิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 155 โจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายในระยะเวลาห้ามโอนรวมถึงการเข้าแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ดังนั้น การยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยจึงถือได้ว่าจำเลยครอบครองไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์โจทก์จึง มีอำนาจฟ้องจำเลยได้ กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะต้องฟ้อง

ภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 และมาตรา 155 โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้การที่โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

ตัวอย่างที่ 1 น.ส.2 ออกตามมาตรา 30 หรือมาตรา 33 ในวันที่ 15 ธันวาคม 2514 โฉนดที่ดินออกเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2552 ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2553 ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าววันที่ 20 พฤศจิกายน 2553 ได้นัดโอนที่ดิน กรณี เช่นนี้ไม่ต้องห้ามโอนตามมาตรา 31 (1) หรือ (2) แต่อย่างไรจึงสามารถโอนได้ตามมาตรา 4 ทวิ

ตัวอย่างที่ 2 น.ส.2 ออกตามมาตรา 30 หรือมาตรา 33 ในวันที่ 15 ธันวาคม 2515 และได้โฉนดที่ดินในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2553 และได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายและโอนที่ดินในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2563 ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยว่าจะสามารถทำได้หรือไม่ กรณีนี้ไม่สามารถทำได้ เพราะต้องห้ามในการโอนภายใน 10 ปีตามมาตรา 31 (2) ซึ่งไปตามเป็นไปตามหลักกฎหมายมาตรา 31 (1) ประกอบมาตรา 456 วรรคสองและมาตรา 150

6. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 คือเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

เมื่อเป็นเจ้าของที่ดินแล้ว อาจมีเหตุจำเป็นที่ต้องมีการทำการจดทะเบียนสิทธิหรือทำนิติกรรมสัญญาขึ้นได้ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดถึงการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้อย่างกว้าง ๆ เท่านั้น

แต่ยังไม่ได้กล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่คือใคร มีหน้าที่อะไรบ้าง ดังนั้นในกฎหมายที่ดิน จึงเป็นกฎหมายที่บัญญัติไว้เฉพาะว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์มีใครบ้างและมีหน้าที่อย่างไร

คำว่า “การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์” หมายถึงการจดทะเบียนถึง สิ่งที่บุคคลนั้นมีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์หรือได้อสังหาริมทรัพย์มา โดยผลของกฎหมาย เช่น การจดทะเบียนสิทธิอาศัย การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน การจดทะเบียนรับมรดก การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองปรปักษ์ กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ได้มาตามคำพิพากษา ภาวะจำยอม เป็นต้น

ส่วนคำว่า “การจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า การจดทะเบียนถึงสิ่งซึ่งบุคคลนั้นได้กระทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรง ต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลเพื่อก่อเปลี่ยนแปลงโอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ เช่น การจดทะเบียนซื้อขาย การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน การจดทะเบียนให้ หรือ การจำนองที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้นั้นต้องเป็นไปตามเงื่อนไข 2 ประการดังนี้ ต้องเป็นการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีนิติกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แก่ การซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ การจำนอง การขายฝาก การให้อสังหาริมทรัพย์ การเช่าทรัพย์สิน การแลกเปลี่ยน และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก

กรณีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยไม่ต้องทำ เป็นหนังสือ ได้แก่ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรค สอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ตุลฎา โจรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์. 2556 : 153-154)

6.1 อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 71 บัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น”

6.1.1 พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนหมายถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 71 (เดิม) ได้แก่ พนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ในกรณี ต่อไปนี้ กรณีที่ดินมีโฉนด กรณีที่ดินมีใบไต่สวน ที่มีการรังวัดเพื่อเตรียมออกโฉนดหลักฐานทั้งหลาย ที่เกี่ยวกับที่ดินจึงอยู่ที่สำนักงานที่ดินแล้วแม้ที่ดินจะมีเพียงสิทธิครอบครองก็ตาม เวลาจดทะเบียน ต้องจดทะเบียนที่ดิน และกรณีอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินมีโฉนดหรือใบไต่สวน โดยจดทะเบียน รวมไปกับที่ดินนั้น

6.1.2 นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ณ ที่ว่าการอำเภอ ในกรณีต่อไปนี้ กรณีที่ดิน มีหนังสือแสดงสิทธิอย่างอื่นนอกจากโฉนดที่ดินและใบไต่สวน กรณีอสังหาริมทรัพย์บนที่ดิน ที่มีหนังสือแสดงสิทธิอย่างอื่นโดยจดทะเบียนรวมไปกับที่ดินด้วย และกรณีจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์อย่างเดียวไม่รวมกับที่ดิน (ตุลฎา โจรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์. 2556 :154-155)

ตัวอย่าง ในวันที่ 1 มกราคม 2556 นายเอกชายเฉพาะบ้านและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่อำเภอให้กับนายโท ต่อมาเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2556 นายเอกชายที่ดินที่มีโฉนดและบ้านให้กับนายตรีจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน ในกรณีนี้ใครมีสิทธิดีกว่ากัน

ตอบประเด็นปัญหานี้การซื้อขายเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อย่างเดียวไม่รวมกับที่ดินนั้น การซื้อขายดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ทำการแทน ณ ที่ว่าการอำเภอ ตามข้อเท็จจริงข้างต้นเมื่อนายเอกได้ขายเฉพาะบ้านให้กับนายโทซึ่งเป็นการขายเฉพาะบ้านที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างเดียวไม่รวมกับที่ดินที่บ้านหลังนั้นได้ตั้งอยู่ด้วย เมื่อทั้งคู่ได้จดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่อำเภอเป็นที่เรียบร้อยแล้ว การซื้อขายบ้านจึงมีผลสมบูรณ์กรรมสิทธิ์ในตัวบ้านจึงโอนมายังนายโท นายโทจึงเป็นเจ้าของบ้าน ส่วนการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่มีโฉนดหรือไปไต่สวนโดยการจดทะเบียนรวมไปกับที่ดินนั้นคู่สัญญาต้องดำเนินการจดทะเบียนต่อพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขานั้น ตามข้อเท็จจริงนายเอกชายที่ดินที่มีโฉนดและบ้านให้กับนายตรีโดยทั้งคู่ได้ทำการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน จึงเป็นการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องตามมาตรา 71 แต่ปรากฏตามข้อเท็จจริงว่าบ้านที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นนายเอกได้ทำการขายได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นที่ถูกต้องเรียบร้อยแล้วนั้นเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในตัวบ้านนั้นโอนไปยังนายโทผู้ซื้อแล้ว เช่นนี้นายเอกจึงไม่ใช่เจ้าของบ้านอันจะมีสิทธินำทรัพย์สินนั้นออกมาขายได้อีกแต่ประการใด ดังนั้นการซื้อขายที่ดินที่มีโฉนดและบ้านให้กับนายตรีแม้จะจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินตามมาตรา 71 แต่ปรากฏตามข้อเท็จจริงว่าบ้านที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นนายเอกได้ขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นที่ถูกต้องเรียบร้อยแล้วเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในตัวบ้านนั้นโอนมายังนายโทผู้ซื้อแล้ว ดังนั้นนายเอกจึงไม่ใช่เป็นเจ้าของบ้านอันจะมีสิทธินำทรัพย์สินนั้นออกมาขายได้อีก การซื้อขายที่ดินที่มีโฉนดและบ้านให้กับนายตรีแม้จะจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินตามมาตรา 71 แล้วก็ตามก็หาเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินดังกล่าวตกแก่นายตรีไม่ กรณีดังกล่าวนายโทมีสิทธิดีกว่าแต่นายตรีสามารถฟ้องได้ค่าเสียหายจากนางเอกได้

มาตรา 71 ปัจจุบันมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2529 เป็นต้นมา ผู้มีอำนาจคือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจดทะเบียน ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และตามมาตรา 19 บทเฉพาะกาล แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 ให้อำนาจนายอำเภอตามมาตรา 71 (เดิม) ปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อนจนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะได้ประกาศยกเลิกบทเฉพาะกาลในท้องที่นั้น

มาตรา 71 วรรคสอง¹ “ในกรณีที่สำนักงานที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาใด นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่

¹ มาตรา 71 วรรค 2 แก้ไขเพิ่มเติมตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินฉบับที่ 10 พ.ศ 2550

การจดทะเบียนที่ดินต้องมีประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา”

หลักเกณฑ์ตามมาตรา 71 วรรคสอง นี้จะต้องปรากฏว่าที่ตั้งของ ที่ดินและสำนักงานที่ดินที่ไปจดทะเบียนนั้นต้องมีระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารด้วยกันทั้งคู่จึงจะสามารถทำได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ดินต้องมีประกาศหรือต้องมีการรังวัด ซึ่งมาตรา 72 วรรคสอง ต่างกับมาตรา 71 วรรคสอง ในประเด็นที่ว่ามาตรา 71 วรรคสองนั้นเมื่อรับคำขอแล้วต้องส่งเรื่องไปให้พนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งหากริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ตามมาตรา 77 วรรคแรกเป็นผู้จด ส่วนมาตรา 72 วรรคสอง² เจ้าพนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินอื่นที่รับคำขอสามารถจดทะเบียนเองได้ให้ได้ที่ ในฐานะเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่

6.2 การยื่นคำขอจดทะเบียนผ่านสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง

มาตรา 72 บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่งสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินไปใต้สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด”

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยปกติต้องปฏิบัติตามมาตร 71 วรรคแรก กล่าวคือต้องไปจดทะเบียน ณ สถานที่ และต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจได้ ต่อมามีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 ได้กำหนดสถานที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพิ่มเติมเพื่อความสะดวกแก่ประชาชนทั้งนี้ต้องเป็นไปตามเกณฑ์ดังนี้ (ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์. 2556 : 158-161)

หลักเกณฑ์ของมาตรา 72 วรรคสอง กรณีการยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่อื่น

6.2.1 ที่ดินต้องการจดทะเบียนต้องมีโฉนด มีไปใต้สวน หรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

6.2.2 เป็นการจดทะเบียนที่ไม่ต้องรังวัด เช่น การจดทะเบียน การจำนอง หรือการขายฝาก ซึ่งบางกรณีการจดทะเบียนต้องมีการรังวัดด้วย เช่น การจดทะเบียนที่มีการแบ่งแยกขายแบ่งมรดก แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม ดังนี้เมื่อใดที่ต้องการแบ่งจะต้องมีการรังวัด โดยต้องพิจารณาว่าที่ดินตั้งอยู่ที่ใดก็ต้องไปขอจดทะเบียนที่ดินตั้งอยู่ จะนำมาตรา 72 วรรคสองมาใช้บังคับไม่ได้

6.2.3 เป็นการจดทะเบียนที่ไม่ต้องประกาศก่อน เพราะหากต้องประกาศก่อนจดทะเบียน กล่าวคือการประกาศนั้นทางสำนักงานที่ดินที่รับรองจะมอบหมายให้ผู้จดทะเบียน

² มาตรา 72 วรรคสอง “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่งสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินไปใต้สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด”

นำประกาศไปส่งสถานที่ต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อปิดประกาศ เมื่อปิดประกาศแล้วหากมีบุคคลอื่นมาได้แย้งหรือมาคัดค้านทั้งสำนักงานที่ดินจะดำเนินการสอบสวนว่าผู้ร้องมีสิทธิอย่างไร ผู้โต้แย้งมีสิทธิอย่างไร

6.2.4 กรณีจะต้องประกาศก่อนจดทะเบียนจะใช้มาตรา 72 วรรคสอง ไม่ได้

6.2.4.1 การจดทะเบียนนิติกรรมทั่วไป เช่น การซื้อขาย จำนองสำหรับที่ดิน ที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.3 และ น.ส. 3 ข ต้องประกาศก่อนมีการจดทะเบียน 30 วัน เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้ทราบก่อนว่าจะคัดค้านหรือไม่ประการใด เพราะการออกไม่มีรังวัด ครอบงำทางอากาศ ซึ่งไม่แน่นอนเหมือนกับ น .ส. 3 ก ที่มีขอบเขตที่ชัดเจนแน่นอนเพราะมีรูปถ่ายระวางทางอากาศ เช่น นายเอกมีที่ดิน (น.ส. 3) ในจังหวัดภูเก็ตต้องการจะขายที่ดินให้กับนายโทจึงทำการซื้อขายกันที่จังหวัดนครราชสีมา โดยทั้งคู่ได้ยื่นคำร้องผ่านสำนักงานที่ดิน จังหวัดนครราชสีมา เพื่อให้ส่งไปให้สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตดำเนินการเรื่องการขายให้ กรณีเช่นนี้ไม่สามารถทำได้ เพราะที่ดินมีเพียง น .ส.3 จะต้องมีการประกาศก่อน 30 วันดังนั้นจะใช้มาตรา 72 วรรคสอง คือจดทะเบียนโดยผ่านที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาหรือที่ใดก็ได้ไม่ได้

6.2.4.2 การจดทะเบียนรับมรดกทุกประเภท การจดทะเบียนรับมรดกทุกประเภทต้องประกาศก่อน 30 วันตามมาตรา 81 วรรคสอง เพื่อให้ทายาทอื่นทราบว่าจะมีการคัดค้านหรือไม่รวมถึงที่ดินทุกประเภทไม่ว่าจะเป็น ส.ค.1 ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดินต้องประกาศก่อน 30 วันด้วย ดังนั้นที่ดินตั้งอยู่จังหวัดใดก็ต้องไปจดทะเบียน ณ ที่นั้น ในกรณีจดทะเบียนรับมรดก

6.2.4.3 การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในกรณีผู้จัดการมรดกโดยทางอื่น นอกจากโดยคำสั่งศาล จะต้องประกาศก่อน 30 วันตามมาตรา 82 และมาตรา 81 วรรคสอง

6.2.5 กรณีไม่ต้องประกาศก่อนจดทะเบียนสามารถใช้มาตรา 72 วรรคสอง ได้เลย

6.2.5.1 การจดทะเบียนนิติกรรมทั่วไป สำหรับที่ดินมีโฉนดและที่ดิน ที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. 3 ก โดยยื่นผ่านสำนักงานที่ดินในโฉนดที่ดิน น.ส. 3 ก พร้อมสำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประชาชนยื่นต่อสำนักงานที่ดินที่กรุงเทพฯ เพื่ อนำส่งไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินที่ตั้งอยู่ได้ นิติกรรมที่เป็นการทั่วไป เช่น การซื้อขาย การแลกเปลี่ยน การให้การขายฝาก การจำนอง เป็นต้น

6.2.5.2 การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลไม่ต้องประกาศก่อน เช่น กรณีผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล

6.2.5.3 การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือเลิกนิติ กรรมสำหรับที่ดินทุกประเภท ไม่จำเป็นต้องมีประกาศก่อน เพราะการทำให้ที่ดินปลอดภาระเมื่อปลอดภาระก็ไม่มีผู้เสียประโยชน์ จึงไม่ต้องมีการประกาศเพื่อให้ได้มาโต้แย้งคัดค้าน เช่น กรณีการให้เช่าที่ดิน 3 ปี เมื่อประสงค์จะเลิกให้เช่าก็ไม่ต้องประกาศ

6.2.5.4 การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง หรือไถ่ถอนการขายฝากที่ดินทุกประเภท ไม่ต้องประกาศก่อนเพราะถือว่าเป็นการปลดเปลื้องภาระที่ดินการไถ่ถอนเพื่อให้ที่ดินกลับคืนมาไม่มีบุคคลใดเสียประโยชน์ เช่น ที่ น .ส.3 ตอนจำนองก่อนจดทะเบียนจำนองต้องมีการประกาศก่อน 30 วันเมื่อประกาศแล้วจดทะเบียนจำนองเสร็จเรียบร้อย หลังจากนั้นลูกหนี้

ชำระหนี้ครบถ้วนมีการไถ่ถอนจำนอง การไถ่ถอนนั้นไม่ต้องมีการประกาศจึงสามารถยื่นเรื่องที่กรุงเทพฯ ได้ถึงแม้ที่ดินนั้นตั้งอยู่ที่ต่างจังหวัด

6.3 การจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินจากการครอบครองปรปักษ์

ตามมาตรา 78 บัญญัติว่า “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดแล้วให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ตามมาตรา 78 เป็นเรื่องการได้มาซึ่งสิทธิที่ไม่ใช่การได้มาโดยนิติกรรมแบ่งเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 สิทธิที่ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 กรณีที่ 2 ได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่ไม่มีโฉนด

การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 78 ได้บัญญัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งกระทรวงนั้นมีขั้นตอนการจดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิดังนี้ (ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์. 2556 : 163-169)

ขั้นตอนที่ 1 ต้องครอบครองให้ครบกำหนดตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 1382

6.3.1 ครอบครองที่ดินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์ต้องเป็นที่ดินที่เจ้าของและที่มีเจ้าของและเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

6.3.2 ครอบครองโดยสงบ หมายถึงการครอบครองนั้นไม่ถูกจำกัดด้วยอำนาจแห่งกฎหมายให้ต้องพ้นจากการครอบครอง คือไม่ถูกขัดขวางหรือถูกรบกวนโดยการฟ้องร้อง

6.3.3 ครอบครองโดยเปิดเผย หมายถึงการครอบครองนั้นไม่ปิดบังซ่อนเร้นเป็นการแสดงให้ผู้อื่นเห็นว่าตนเป็นเจ้าของ

6.3.4 ครอบครองด้วย เจตนาเป็นเจ้าของ หมายถึงเจตนาจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นมาเป็นของตน โดยไม่ยอมรับต่อสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินนั้น เรียกว่าเจตนาครอบครองปรปักษ์

6.3.5 ครอบครองติดต่อกันมาเป็นมาเป็นเวลา 10 ปี หมายถึงครอบครองติดต่อกันรวมทั้งการนำระยะเวลาต่อจากผู้อื่นตามมาตรา 1384 ระยะเวลาการครอบครองติดต่อกันได้โดยผู้รับโอนสามารถนับเวลาเข้ากับเวลาที่ตนครอบครองต่อมาได้

เมื่อครบองค์ประกอบนี้แล้วผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์หรือได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ดังนั้นต้องจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 วรรคสอง หากไม่จดทะเบียนจะเกิดผล 2 ประการต่อผู้ครอบครองปรปักษ์ คือจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้หรือจะนำไปขายไม่ได้เพราะชื่อยังเป็นของเจ้าของเดิมอยู่ จะจำนองไม่ได้เพราะผู้ครอบครองไม่มีชื่อในโฉนด และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลผู้บุคคผลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

ขั้นตอนที่ 2 ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองปรปักษ์พร้อมมีคำขอทำคำร้องให้ศาลสั่งให้ ซึ่งจะเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทในฐานะผู้ร้อง ศาลรับรู้แล้วส่งสำเนาคำร้องให้เจ้าของที่ดินเดิมทราบ ถ้าเจ้าของที่ดินเดิมเข้าโต้แย้งคัดค้านจะกลายเป็นคดีมีข้อพิพาทต่างฝ่ายต่างนำพยานหลักฐานมาพิสูจน์

ขั้นตอนที่ 3 นำคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดของศาลพร้อมด้วยโฉนดแปลงที่ได้กรรมสิทธิ์ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 โดยยื่นต่อดินจังหวัดที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ในการจดทะเบียนนั้น

6.3.6 พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนให้โดยไม่ต้องประกาศก่อน

6.3.7 ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมา คือแม่ศาลจะตัดสินให้ได้กรรมสิทธิ์แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดินออกใบแทนโฉนด แล้วจดทะเบียนให้ ซึ่งคำว่า “ใบแทนโฉนด” หมายถึงโฉนดจริง ๆ ที่เขียนขึ้นมาใหม่หน้าตาทุกอย่างเหมือนโฉนดเดิมแต่จะประทับตราที่หัวกระดาษว่าใบแทนเพราะครั้งหนึ่งเคยออกโฉนดมาแล้วข้างหลังจึงเรียกว่าใบแทน รายชื่อผู้ครอบครองทรัพย์สินไว้บนด้านหลังโฉนด

6.3.8 ถ้าครอบครองทรัพย์สินได้ไม่เต็มโฉนดคำว่าไม่เต็มโฉนดคืออาจได้เพียงบางส่วน ดังนั้นโฉนดฉบับเดียว บัดนี้มีเจ้าของ 2 คน กฎกระทรวงให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบถามเจ้าของเดิมว่าจะยอมให้ครอบครองทรัพย์สินชื่อรวมในโฉนดหรือไม่ ถ้ายอมก็ใส่ชื่อผู้ครอบครองทรัพย์สินลงไป ถ้าเจ้าของไม่ยอมให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการแบ่งแยกโฉนดขึ้นมาอีกฉบับหนึ่ง โดยฉบับเดิมจะหมายเหตุไว้ว่า “แบ่งออกไปเป็นโฉนดฉบับใหม่เลขที่...จำนวน...เท่าไร...”

6.3.9 ถ้าที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนจำนองขายฝาก ให้เจ้าพนักงานที่ดินรายงานให้ศาลมีคำสั่งอย่างไรให้ปฏิบัติตามนั้น

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องฎีกาที่ 772/2505 และฎีกาที่ 1088/2519 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 772/2505 เมื่อได้ครอบครองที่พิพาทมากกว่า 10 ปี โดยได้เข้าอยู่ในที่นั้น ปลูกเรือนอยู่ปลูกต้นมะพร้าวเป็นเขต ย่อมแสดงว่าได้ครอบครองโดยสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 คำว่า “โดยสงบ” ในมาตรา 1382 นั้น หมายความว่า ครอบครองอยู่ได้โดยไม่ได้ถูกกำจัดให้ออกไป หรือไม่ได้ฟ้องร้องเพียงแต่โต้เถียงกันยังไม่หมายความว่าถึงไม่สงบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1088/2519 การนับระยะเวลาครอบครองติดต่อกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 กล่าวไว้เฉพาะด้านผู้ครอบครองว่า ถ้าผู้ครอบครองได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และครบ 10 ปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ มิได้คำนึงถึงฝ่ายผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองแต่อย่างใด แม้จะบัญญัติว่า ต้องเป็นการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น คำว่า “ผู้อื่น” ย่อมหมายถึงบุคคลทั่วไปซึ่งมิใช่ผู้ครอบครองปกปักรักษา ฉะนั้นในการนับเวลาครอบครองติดต่อกันตามมาตรานี้ จึงถือเอาระยะเวลาครอบครองของฝ่ายผู้ครอบครองเท่านั้น ไม่ต้องพิจารณาถึงตัวเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองว่าจะได้อิทธิพลกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองให้แก่ผู้ใดหรือไม่ ทั้งไม่จำต้องถือเอาทางฝ่ายเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่ละคนที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นเกณฑ์ในการเริ่มระยะเวลาใหม่ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนตัวเจ้าของ การจำยอมที่อาจได้มาทางอายุความนั้น มาตรา 1401 ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันเกี่ยวกับการจำยอมโดยอายุความจึงต้องถือเอาการนับระยะเวลาตามเกณฑ์ในมาตรา 1382 มาเป็นหลักเมื่อได้ความว่าโจทก์กับ ส . และเจ้าของที่ดินแปลงอื่น ๆ ได้ตกลงกันและทำหนังสือสัญญากันไว้ยอมแบ่งที่ดินของตนฝ่ายตน 1 เมตรทำเป็นทางออกสู่ถนนใหญ่ และโจทก์ก็ได้ใช้ทางนี้เป็นทางเข้าออกตลอดมา ครั้นโจทก์ใช้ทางพิพาทยังไม่ถึง 10 ปี จำเลยได้รับ

โอนที่ดินมาจาก ส. โดยจำเลยรู้ถึงข้อตกลงระหว่างโจทก์กับ ส. และเจ้าของที่ดินแปลงอื่น ๆ ดี ดังนี้ แม้สัญญาที่ทำกันไว้จะไม่ผูกพันจำเลยให้จำต้องปฏิบัติ ตาม แต่การที่จำเลยยังปล่อยให้โจทก์ใช้ทางพิพาทต่อมาโดยไม่ได้โต้แย้งขัดขวาง จนรวมเวลาเก่าใหม่เข้าด้วยกันเกินกว่า 10 ปี ทางพิพาทย่อมตกเป็นภาระจำยอมโดยทางอายุความ จำเลยเป็นเจ้าของภาระทรัพย์สินย่อมต้องห้ามตามมาตรา 1390 มิได้ประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยกไปหรือเสื่อมความสะดวก เมื่อโจทก์เจ้าของสามยทรัพย์เป็นผู้ลาดพื้นซีเมนต์ทางเดินบนที่ดินของจำเลยซึ่งตกอยู่ภายใต้การจำยอมการที่จำเลยขุด พื้นซีเมนต์ที่โจทก์ทำไว้เป็นหลุม เพื่อทำรั้วและทำให้พื้นซีเมนต์แตกไป จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อมาตรา 1390 และยอมเป็นการละเมิดต่อสิทธิของโจทก์ตามมาตรา 420 ด้วย จำเลยต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด บ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งการศึกษาวินิจฉัยครั้งนี้มีความมุ่งหมายเพื่อศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนในพื้นที่ต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดิน จึงนำไปสู่งานที่เกี่ยวข้องเรื่อง สัญญา จะซื้อจะขายที่ดินเป็น สัญญา รูปแบบหนึ่ง อาจก่อให้เกิดผลผูกพันกัน ตามกฎหมาย ก่อให้เกิดสิทธิ หน้าที่ ต่อกันระหว่างคู่สัญญา ในลักษณะที่เป็นบุคคลสิทธิ สัญญาจะซื้อจะขายที่ทำขึ้นนั้นยังไม่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จนกว่าจะได้มีการทำสัญญา ซื้อขาย ต่อกัน และอาจมีการทำสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอน ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้กำหนดระยะเวลา ห้ามโอนไว้ ตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิ วรรค 5 และตามกฎหมาย อื่นหรือ การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินยังไม่มีเอกสารสิทธิ ในที่ดินมักมีปัญหาอย่างมากในเรื่อง ของการโอน การครอบครองเข้าทำสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะซื้อ แล้วนำที่ดินไปขายต่อให้กับบุคคลอื่น จากการศึกษา พบว่า ปัญหาที่ผู้จะขายที่ดินหรือผู้จะซื้อวางมัดจำแล้ว ผู้จะขายนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่น หรือในการทำข้อตกลงในสัญญา ว่าให้บุคคล ภายนอกเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดิน แทนผู้จะซื้อ จะเป็นกรณีใดการฟ้อง เพิกถอนตามมาตรา 1300 หรือมาตรา 237 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วแต่กรณีหรือจะเรียกคืนค่าสินไหมทดแทน เพื่อความเสียหาย ดังนั้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเพื่อการแก้ไขปัญหานี้ ดังนี้ (1) ปัญหาทางกฎหมาย ในการนำบทกฎหมาย มาตรา 237 และมาตรา 1300 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาปรับใช้กับสถานะทางกฎหมาย ของผู้จะซื้อ ด้วยความเคารพต่อศาลควรวางแนวทางการตีความคำว่า "บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะทำให้ จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน" โดยมีเงื่อนไขว่าผู้จะซื้อต้องชำระราคาและเข้าครอบครองที่ดิน ก็เพียงพอที่จะขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนได้ (2) ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิและอำนาจ ฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตาม สัญญาของผู้รับโอนสิทธิ ตามสัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน วิธีการที่ บุคคล ภายนอกผู้รับโอนสิทธิจะเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในสัญญาและสามารถ มีสิทธิและอำนาจฟ้องบังคับ ต่อ ผู้จะขายให้โอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ตนเอง คือ การตีความว่าสัญญา ระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย เป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และเรียกเอาประโยชน์ จากสัญญา (3) ปัญหาการทำสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอน เพื่อผู้ที่จะซื้อจะได้รับความคุ้มครอง และเพื่อสิทธิของผู้จะซื้อ

ต้องสุจริตไม่เข้าครอบครองหรือเข้าทำประโยชน์ ภายในกำหนดระยะเวลา ห้ามโอน จะถือได้ว่าไม่มีเจตนา จึงให้หลีกเลี่ยง ข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมาย สัญญาจะไม่เป็นโมฆะ (4) ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ยังไม่มีเอกสาร แสดงกรรมสิทธิ์ ในที่ดิน ควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 โดยบังคับให้การโอนสิทธิ ครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์อยู่ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน

จากรูวรรณ ศรีภักดี (บทคัดย่อ, ออนไลน์) การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีความมุ่งหมายเพื่อศึกษาหาแนวทางในการนำบทบัญญัติที่เหมาะสมมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากความไม่สอดคล้องของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับประมวลกฎหมายที่ดิน ในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาไม่ให้ผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สูญเสียที่ดินและสิทธิในที่ดินไปโดยง่ายโดยศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความไม่สอดคล้องของ กฎหมายที่มีอยู่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เพื่อที่จะหาแนวทางในการแก้ไข

พัชชาศรี สุธะนันทน์ (2560 : 2) “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ” ปัญหาการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ปัจจุบันการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อันได้แก่ น.ส.3,น.ส.3 ก. และ น.ส. 3 ข. สามารถกระทำได้โดยมีหลักกฎหมายรับรอง 2 ทาง โดยทางแรก คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ บัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ” และทางที่ 2 คือกระทำการโอนโดยการส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1378 บัญญัติว่า “การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง ” ดังนั้น เมื่อมีการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ได้ 2 ทาง จึงทำให้เกิดปัญหาว่า มีผู้รับโอนที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่างราย ต่างวิธีในที่ดินแปลงเดียวกัน ดังนั้น ผู้ใดจะเป็นเจ้าของที่มีสิทธิถือครองที่ดินอย่างแท้จริง ซึ่งแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกามีการกลับแนวคำพิพากษา อาจทำให้ประชาชนเกิดความสับสนและเสียประโยชน์ เนื่องจากตีความกฎหมายผิดโดยยึดหลักตามแนวคำพิพากษ ศาลฎีกา ซึ่งประชาชนมีความเข้าใจและมั่นใจเกี่ยวกับการได้สิทธิในที่ดินตามกฎหมายและถูกต้องแล้ว ซึ่งแม้แต่ศาล ยิงพิพากษาแตกต่างกัน ซึ่งเห็นได้จากมีการกลับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาถึงสองครั้งดังนั้น การที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษากลับแนวคำพิพากษาเดิม อาจก่อให้เกิดความสับสนแก่ประชาชนที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์จริง และเป็นช่องทางให้แก่ นายทุนเอาเปรียบประชาชน โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กับผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และฟ้องขับไล่ประชาชนที่ครอบครองในที่ดินดังกล่าว เนื่องจากปัจจุบันที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมีมูลค่าสูงไม่ต่างจากที่ดินที่มีโฉนด

ไพบูลย์ จันทร์ประสิทธิ์ (เนื้อหา : ออนไลน์) ผลของการโอนสิทธิในที่ดินสามารถกระทำได้ ทั้งสองกรณีดังกล่าวนี้ จึงมีปัญหาทางกฎหมายในระหว่างผู้รับโอนที่ดินพิพาทแปลงเดียวกัน โดยวิธี ที่ต่างกันและในเวลาที่แตกต่างกันกล่าวคือ ผู้รับโอนโดยวิธีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ยกกับผู้รับโอนโดยวิธีสละหรือส่งมอบการครอบครองให้แก่ตนเองไปตามข้อเท็จจริงนั้น ผู้ใด มีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่ากัน หากมีการรบกวนการครอบครองหรือแย่งการครอบครองระหว่างผู้รับ โอนที่ดินด้วยตนเอง ผู้รับโอนที่ดินจะได้รับการรับรองคุ้มครองตามมาตรา 1374, 1375 แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งจะนำความในปกป้องคุ้มครองผู้รับ โอนที่ดินโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยกโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้

จิรารัตน์ สว่าง (2563) ได้ทำการวิจัยเรื่อง ปัญหาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะ ราย ตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการออก หนังสือแสดงสิทธิเฉพาะราย ก่อนมีประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับพร้อมเสนอแนะการ พัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายให้กับประชาชน วิจัยเรื่องนี้ ใช้ระเบียบวิธีวิจัยด้วยการวิเคราะห์ เอกสารเป็นหลัก โดยเฉพาะเอกสารเกี่ยวกับปัญหาการออก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะราย หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ผลการวิจัยพบว่า มีปัญหาเกี่ยวกับอำนาจของคณะกรรมการออกโฉนดที่ดิน หรือมีหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ที่ไม่มีรูปแบบ เพราะหลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิมีความ Received: 3 June 2020; Revised: 19 June 2020; Accepted: 23 June 2020 วารสารปัญญา ปนิธาน Pañña Panithan Journal| 229 ลำซ้ำ ส่งผลให้ประชาชนไม่สามารถได้รับเอกสารสิทธิ เท่าที่ควรจะได้รับ ยิ่งไปกว่านั้นยังพบปัญหา คุณสมบัติหรือที่มาของคณะกรรมการที่มาจาก เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินทั้งหมด โดยไม่มีเจ้าหน้าที่จาก หน่วยงานอื่นมาร่วมเป็นคณะกรรมการ ทำให้ เกิดความไม่สมดุลในการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิ อีกทั้งยังเพิ่มภาระให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีกฎหมายให้ความคุ้มครอง จึงอาจส่งผลกระทบต่อเจ้าหน้าที่ที่ตั้งใจปฏิบัติ ดินหน้าที่ด้วยความ สุจริต ดังนั้น งานวิจัยนี้จึงมีข้อเสนอแนะให้มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองคณะกรรมการ การ รับรองสิทธิโดยเร็ว ซึ่งอาจเปิด โอกาสให้ข้าราชการหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีความรู้ด้านกฎหมายที่ดิน มาร่วมกันเป็นคณะกรรมการด้วย เพื่อถ่วงดุลการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิให้เป็นไป อย่างบริสุทธิ์ใจ

ไชยา วิสุทธิปราง (2554) จากการศึกษาสรุปได้ว่า งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัญหาการออกโฉนด ที่ดินบนเกาะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวตามข้อ 14 (3) กำหนดเงื่อนไขเด็ดขาดว่าห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับเกาะที่ไม่มีหลักฐานแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตร าจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” จึงเป็นการตัดสิทธิผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนประมวลกฎหมาย ที่ดินใช้บังคับ โดยไม่เปิดโอกาส ให้มีการพิสูจน์สิทธิในที่ดินนั้น ๆ ในการที่จะขอออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 59 ทวิแห่ง ประมวลกฎหมายที่ดินได้เหมือนเช่นผู้ครอบ ครองทำประโยชน์ในที่ดินที่มีใช้ ที่เกาะ เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินบนเกาะ ซึ่งผลของการออก กฎกระทรวง ดังกล่าวเท่ากับเป็นการยกเลิกมาตรา 59 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปโดยปริยาย สำหรับ ปัญหากฎหมายการออกเอกสารสิทธิที่ดินบนเกาะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)

Legal problems on issuance of Land Title Deed on island according to the Ministerial Regulation No.43 of B.E.2537 ไชยา วิสุทธิปราณี Chaiya Wisoottipranee วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรีปีการศึกษา ๒๕๕๒ นักศึกษามหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี สหศาสตร์ศรีปทุม ชลบุรี 73 ปีที่ 1 ฉบับที่ 3 กุมภาพันธ์ 2554-พฤษภาคม 2554 ISSN 2228-8007 ที่ดินบนเกาะ ผลการศึกษาพบว่า โดยปกติทั่วไปหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขในการออกเอกสารสิทธิที่ดิน หากเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามระเบียบ กฎหมาย โดยเคร่งครัดแล้วก็มีใช้เรื่องง่าย ๆ ในการพิจารณาออกเอกสารสิทธิที่ดินแต่ละแปลงตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินบนเกาะ ซึ่งโดยสภาพภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นภูเขาหรือเขตปริมณฑลรอบเขา 40 เมตรหรือที่มีความลาดชันเกินร้อยละ 35 หรือบางเกาะอาจอยู่ในเขตของป่าไม้หรือเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งที่ดินลักษณะดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การออกเอกสารสิทธิอยู่แล้ว ดังนั้น การที่รัฐออกกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) มากำหนดเงื่อนไขเด็ดขาดจึงเป็นการตัดสิทธิประชาชนผู้ครอบครองที่ดินบนเกาะมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินในการที่จะขออนุญาตที่ดิน ตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งที่ก่อนมีกฎกระทรวงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้จึงเป็นการไม่ยุติธรรมสำหรับประชาชน อีกทั้งกฎกระทรวงนี้ ยังเป็นการยกเลิกมาตรา 59 ทวิ มิให้ใช้สำหรับที่ดินบนเกาะโดยปริยายเห็นควรแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าว เพื่อความเป็นธรรมและเปิดโอกาสให้ประชาชนได้พิสูจน์สิทธิของตน ตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกับผู้ครอบครองที่ดินทั่วไป

ศศิวิมล ปินใจ (2559) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัญหาการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ส.ค.1 มาออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จากการศึกษาสรุปได้ว่า ปัจจุบันมีการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาดำเนินการขออนุญาตที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีสาเหตุมาจากปัญหาหลายประการ โดยปัญหาหลักมี 3 ประการ ประการแรก คือ ปัญหาเชิงโครงสร้าง ซึ่งปัญหา ดังกล่าวเกิดจากปัญหากระวางแนวเขตที่ดินทับซ้อนหรือเหลื่อมล้ำกัน โดยเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานของรัฐหลายส่วน ไม่ว่าจะเป็นกรมที่ดิน ที่เป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการออกโฉนดที่ดิน หรือหน่วยงานที่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบแนวเขตว่าบริเวณที่ดินที่ ต้องการนำมาออกโฉนดที่ดินได้อยู่ในเขตป่าหรือไม่ เช่น กรมป่าไม้ เป็นต้น ปัญหานี้เกิดจากการที่แต่ละ หน่วยงานใช้รูปแบบที่ และระวางแผนที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดความผิดพลาดในขั้นตอนการตรวจพิสูจน์แนวเขต ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีการอาศัยช่องว่างในการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาออกโฉนดที่ดินโดยบุกรุกที่ดินของรัฐ นอกจากปัญหาดังกล่าวแล้วการเติบโตทางเศรษฐกิจก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งที่ทำให้เป็นแรงจูงใจให้มีการนำ หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มากขึ้น ทำให้ที่ดินกลายเป็นทรัพย์สินที่มีคุณค่า และคุ้มค่าต่อการลงทุน เพราะเป็นที่ต้องการของแหล่งบริษัทเงินทุนทำให้เกิดสรรหาที่ดินมาขายเพื่อการเก็งกำไร ซึ่งรวมไปถึงการบุกรุกที่ดินของรัฐโดยมักจะเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ หรือที่ในเขตป่าที่มีการสงวนไว้

กฤษฎาภรณ์ แก้วสวนจิก (2556) จากการศึกษาเกี่ยวกับ ปัญหากระบวนการพิจารณาออก โฉนดที่ดินแทน ส.ค.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎี หลักเกณฑ์ในกระบวนการพิจารณาออกโฉนดที่ดินแทน หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ ความเข้าใจว่าในการพิจารณาออก โฉนดที่ดิน หลัก ฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส .ค.1 นั้น เป็นเพียงหลักฐานที่แสดงว่า ผู้ครอบครองและทำ ประโยชน์ในที่ดินแปลงใดเท่านั้นซึ่งเอกสารดังกล่าวไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดิน ไม่ใช่เอกสารหลักฐานที่ทางราชการออกให้เป็นเพียงการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎร เท่านั้น เพื่อให้มีการรับรองและคุ้มครองสิทธิของบุคคลในทางทรัพย์สิน ซึ่งรัฐต้องให้การรับรอง และคุ้มครองสิทธิดังกล่าว และต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานเพื่อการคุ้มครองสาธารณประโยชน์ป้องกัน มิให้ มีการบุกรุกเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ แต่ในทางปฏิบัติการดำเนินกระบวนการ ออกโฉนดที่ดินแทน ส.ค.1 นั้นยังคงค้างพิจารณาอยู่เป็นจำนวนมากที่ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ได้ไม่ว่า จะค้างดำเนินการ ในส่วนของคำ ขอร้องโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดินหรือคำ ร้องที่อยู่ในระหว่าง การพิจารณาในชั้นศาล เมื่อไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส .ค.1 ให้แล้วเสร็จได้ ส่งผลให้มีการขอร้องโฉนดที่ดินของรัฐโดยการนำ ส .ค.1 ที่ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือ มีการนำ ส.ค.1 มาสวมสิทธิในที่ดินแปลงอื่น รวมถึงการบุกรุกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐด้วย ดังนั้นการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนผู้ ที่มีหลักฐานการแจ้ง การครอบครอง (ส.ค.1) ได้หรือไม่ เพียงใดนั้นต้องพิจารณาถึงแนวคิดการคุ้มครองประโยชน์ สาธารณะเป็นหลัก

คณะมนุษยศาสตร์

และศึกษาศาสตร์

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยพื้นฐาน (Basic Research) มุ่งศึกษาวิจัย ความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด เพื่อให้ประชาชนรับรู้และเข้าใจ ในการซื้อขายที่ดินมีโฉนดอย่างถูกต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 โดยเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีดำเนินการ การวิจัย มีดังนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ประชากรที่มีอายุตั้งแต่อายุ 15 ปีขึ้นไป ที่อาศัยอยู่ใน บ้านนาบกราด หมู่ 6 ตำบลนาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 1,066 คน (องค์การบริหารส่วนตำบลนาบกราด, สภาพทั่วไปและข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญ, ออนไลน์)

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไป ที่อาศัยอยู่ใน บ้านนาบกราด หมู่ 6 ตำบลนาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา โดยวิธีการสุ่มตัวอย่าง แบบเจาะจง จำนวนทั้งสิ้น 30 คน ซึ่งคัดเลือกเฉพาะผู้นำชุมชน เช่น ผู้ใหญ่บ้าน ผู้ช่วยผู้ใหญ่บ้าน อาสาสมัครสาธารณสุขประจำหมู่บ้าน (อสม.) รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้กฎหมาย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของประชาชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เรื่อง ความรู้ความเข้าใจ ของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด บ้านนาบกราด หมู่ 6 ตำบลนาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นแบบเลือกตอบ จำนวน 4 ข้อ

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด เป็นแบบเลือกตอบใช่ ไม่แน่ใจ และไม่ใช่ จำนวน 8 ข้อ และข้อเสนอแนะ โดยมีหลักเกณฑ์ในการให้ คะแนนในข้อที่ตอบถูก 1 คะแนน ข้อที่ตอบผิด 0 คะแนน ส่วนข้อที่ตอบไม่แน่ใจ 0.5 คะแนน

นำเครื่องมือดังกล่าวให้ผู้ทรงคุณวุฒิตรวจสอบความถูกต้องการคุณภาพของเครื่องมือ นำเครื่องมือให้ผู้ทรงตรวจสอบแล้วมาปรับปรุงแก้ไข และนำไปใช้ในการวิเคราะห์ การเขียน ผลการวิจัยต่อไป

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลมีขั้นตอนดังนี้

1. ผู้วิจัยติดต่อ องค์การบริหารส่วนตำบลนาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา เพื่อขี้งางวัตถุประสงค์ของการทำวิจัยเรื่องนี้

2. ผู้วิจัยประสานงานกับ นายณัฐวุฒิ จตุพงษ์ไพโรจน์ นายก องค์การบริหารส่วนตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา เพื่อขอดำเนินการแจกแบบสอบถาม

3. ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยที่ผู้วิจัยได้แจกแบบสอบถามไปจำนวน 30 ชุด โดยมีแบบสอบถามที่ได้รับกลับคืนมา และมีความสมบูรณ์ จำนวน 30 ชุด คิดเป็น 100.00 เปอร์เซ็นต์

นำแบบสอบถามมาประมวลผลด้วยระบบ SPSS เพื่อให้ได้ข้อมูลตามที่ได้จากแบบสอบถามในเชิงปริมาณ ส่วนข้อเสนอแนะนำมาเสนอแบบร้อยแก้ว ผู้วิจัยทำการตรวจสอบจำนวน และความถูกต้อง เพื่อนำแบบสอบถามไปวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

วิธีการในการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ดำเนินการวิจัยใช้แบบสอบถามซึ่งเป็นคำถามเชิงปริมาณ และส่วนที่เป็นข้อเสนอแนะเป็นข้อคำปลายเปิดมาตรวจสอบความถูกต้อง แล้วนำแบบสอบถามที่สมบูรณ์ไปวิเคราะห์เชิงปริมาณ ค่าเฉลี่ย (\bar{x}) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) เพื่อศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด บ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา ทั้ง 8 ข้อ โดยเป็นไปตามเกณฑ์การแปลความหมายแบบสอบถาม ดังต่อไปนี้

คะแนนตั้งแต่ 4.01 – 5.00	มีความรู้ความเข้าใจมากที่สุด
คะแนนตั้งแต่ 3.01 – 4.00	มีความรู้ความเข้าใจมาก
คะแนนตั้งแต่ 2.01 – 3.00	มีความรู้ความเข้าใจปานกลาง
คะแนนตั้งแต่ 1.01 – 2.00	มีความรู้ความเข้าใจน้อย
คะแนนตั้งแต่ 0 – 1.00	มีความรู้ความเข้าใจน้อยที่สุด

ส่วนความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมใช้การวิเคราะห์ข้อมูลแบบพรรณนาแบบร้อยแก้วเพื่อสรุปผลที่ได้จากการวิจัย จากนั้นจึงจัดทำรายงานการวิจัยและเผยแพร่ผลงาน

บทที่ 4 ผลการวิจัย

การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด บ้านมาบกราด หมู่ 6 ตั้งอยู่บริเวณตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่ จำนวน 2,165 ไร่ สภาพพื้นที่โดยทั่วไป เป็นที่ราบสูง ไม่มีป่าทึบ ที่ดินส่วนมากเป็นดินร่วนปนทราย มีความอุดมสมบูรณ์ทางธรรมชาติต่ำ ประชาชนส่วนใหญ่ครอบครองที่ดิน สปก. ซึ่งได้รับการจัดสรรจากภาครัฐ เนื่องจากบริเวณพื้นที่เดิมเป็นเขตป่า ปัจจุบันบริเวณดังกล่าว ได้ถูกบุกรุกจากชาวบ้าน มีสภาพเสื่อมโทรม จึงได้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม โดยบ้านมาบกราด มีจำนวนประชากร 1,066 คน แบ่งเป็น 389 ครัวเรือน ประกอบด้วย ชายจำนวน 526 คน หญิงจำนวน 540 คน ซึ่งประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม และเลี้ยงสัตว์

ผู้วิจัยนำเสนอผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ดังนี้ เพื่อศึกษาการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด ตามกฎหมายที่ดินและกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเพื่อศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดของบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา ดังต่อไปนี้

1. การโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดตามกฎหมายที่ดินและกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การโอนที่ดินที่มีโฉนดและที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องงานวิจัยการศึกษาเปรียบเทียบการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด และที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใช้บทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ตารางที่ 4.1 บทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมาย	บทบัญญัติ
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	<p>มาตรา 139 อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย</p> <p>มาตรา 456 การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย</p> <p>สัญญาจะขายหรือจะซื้อหรือค้ำประกันในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิ ได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่</p> <p>บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นบาท หรือน้อยกว่านั้นขึ้นไปด้วย</p>

	<p>มาตรา 1299 ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว</p> <p>มาตรา 1336 ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย</p>
<p>พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497</p>	<p>มาตรา 9 ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้วให้โอนกันได้</p>
<p>ประมวลกฎหมายที่ดิน</p>	<p>มาตรา 1 ในประมวลกฎหมายนี้</p> <p>“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ ชายทะเลด้วย</p> <p>“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึง สิทธิครอบครองด้วย</p> <p>“ใบจอง” หมายความว่า หนังสือนำแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว</p> <p>“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือนำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว</p> <p>“ใบไต่สวน” หมายความว่า หนังสือนำแสดงการสอบสวนเพื่อการ ออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย</p> <p>“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือนำสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจอง ที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"</p> <p>มาตรา 4 ภายใต้บังคับ มาตรา 6 บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครอง ingsip ไป และให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย</p> <p>มาตรา 4 ทวิ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือ หนังสือนำ</p>

	รับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
--	---

ตามตารางที่ 1 พบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และประมวลกฎหมายที่ดิน มีบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิในที่ดินที่มีโฉนดดังต่อไปนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือบทบัญญัติ มาตรา 139 มาตรา 456 มาตรา 1299 มาตรา 1336 พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 คือบทบัญญัติ มาตรา 9 และประมวลกฎหมายที่ดิน คือ บทบัญญัติ มาตรา 1 มาตรา 4 และมาตรา 4 ทวิ

การโอนที่ดินที่มี โฉนดหรือมี กรรมสิทธิ์ มาตรา 456 วรรคแรก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ฝ่าฝืนตกเป็นโมฆะ แม้การซื้อขายที่ดินมีโฉนดจะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนผลเป็นโมฆะ แต่หากผู้ซื้อได้เข้าครอบครองที่ดินดังกล่าวโดยสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี เช่นนี้ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนการโอนที่ดินตามกฎหมายที่ดิน เรียกว่า การโอนทางทะเบียนซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 4 ทวิ บัญญัติว่า “การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ฝ่าฝืนตกเป็นโมฆะ ” ซึ่งมาตรา 4 ทวิ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2515 มีผลดังนี้

1.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่โฉนดที่ดิน หรือ

1.2 ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ

เหตุผลเพราะว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินอาศัยแสดงออกโดยทางทะเบียนผู้มีชื่อปรากฏอยู่ในทางทะเบียนจึงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ถึงแม้ว่าเจ้าของที่ดินไม่ได้ครอบครองที่ดินอยู่ก็ตามกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ยังเป็นของเจ้าของที่ดินนั้น นอกจากนี้สามารถใช้นิติรัฐได้หากรัฐประสงค์จะใช้ที่ดินของเอกชนรัฐต้องมีกฎหมายเวนคืน

2. ความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดของบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา

จากการเก็บรวบรวมข้อมูล จากประชากรและกลุ่มตัวอย่าง บ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา ในการทำแบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดโดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (simple random sampling) จำนวนทั้งสิ้น 30 คน ซึ่งผลการศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดโดยเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของประชาชนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เรื่อง ความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด บ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นแบบเลือกตอบ จำนวน 4 ข้อ

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด เป็นแบบเลือกตอบใช่ ไม่แน่ใจ และไม่ใช้ จำนวน 8 ข้อ และข้อเสนอแนะ

2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตาราง 4.2 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

รายการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. เพศ		
ชาย	12	40
หญิง	18	60
2. อายุ		
15 – 20 ปี	4	13.33
21 – 30 ปี	4	13.33
31 – 40 ปี	5	16.67
41 – 60 ปี	15	50
60 ปีขึ้นไป	2	6.67
3. การศึกษา		
ระดับประถมศึกษา	12	40
ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น	4	13.33
ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย	7	23.33
ปวช.	2	6.67
ปวส.	3	10
ปริญญาตรีขึ้นไป	2	6.67
4. อาชีพ		
นักเรียน/นักศึกษา	2	6.67
ค้าขาย	3	10
รับจ้าง	15	50
เกษตรกรกรรม	7	23.33
รัฐวิสาหกิจ	1	3.33
รับราชการ	2	6.67
อื่นๆ		

จากตาราง 4.2 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามความพึงพอใจส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 60 ส่วนเพศชาย จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 40 มีอายุช่วงระหว่าง 15 – 20 ปี จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 13.33 ระหว่าง 21 – 30 ปี จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 13.33ระหว่าง 31 – 40 ปี จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 16.67 ระหว่าง 41 – 60 ปี จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 50 อายุ 60 ปีขึ้นไป จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 6.67 ประกอบอาชีพพนักงานเรียน / นักศึกษา จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 6.67 ค้าขาย จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 10 รับจ้าง จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 50 เกษตรกรรม จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 23.33 รัฐวิสาหกิจ จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 3.33 และรับราชการ จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 6.67

2.2 ความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด

แบบสอบถามให้เลือกตอบใช่ ไม่แน่ใจ และไม่ใช่ จำนวน 8 ข้อ และข้อเสนอแนะในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติ เชิงพรรณนา ค่าสถิติที่ใช้การวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ปรากฏดังตารางที่ 4.3

ตาราง 4.3 แสดงความพึงพอใจของประชาชนต่อแบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด

ลำดับ	ประเด็นข้อความ	\bar{x}	S.D.	ระดับความรู้ความเข้าใจ
1	ที่ดินมีโฉนด (น.ส.4 จ) เป็นเอกสารสิทธิ์แสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	3.50	0.29	มาก
2	เจ้าของที่ดินมีโฉนด (น.ส.4 จ) มีอำนาจใช้สอยจำหน่ายจ่ายโอน ได้ดอกผล ติดตามเอาคืน และขีดขวางเอาคืนได้	3.33	0.30	มาก
3	การซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำต่อหน้าผู้ใหญ่บ้านและเจ้าอาวาส	2.50	0.23	ปานกลาง
4	การซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน	4.25	0.47	มากที่สุด
5	การซื้อขายที่ดินด้วยวาจา ถือว่าตกเป็นโมฆะ	3.50	0.29	มาก
6	การซื้อขายที่ดินโดยการมัดจำเงินบางส่วน ถือว่าเป็นการซื้อขายที่ดินเสร็จสิ้นสมบูรณ์ และได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นแล้ว	3.00	0.19	ปานกลาง
7	ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว (น.ส.3) โอนให้กันได้	3.50	0.29	มาก
8	การซื้อขายที่ดินโดยไม่ได้ทำตามแบบ แต่มีการครอบครองโดยสงบเปิดเผยเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์	3.00	0.19	ปานกลาง

จากตาราง 4.3 พบว่า ประชาชนบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา มีความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดในการซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 4.25$, S.D. = 0.47) โดยที่ดินมีโฉนด (น.ส.4 จ) เป็นเอกสารสิทธิ์แสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในระดับมาก ($\bar{x} = 3.50$, S.D. = 0.29) ซึ่งเจ้าของที่ดินมีโฉนด (น.ส.4 จ) มีอำนาจใช้สอย จำหน่ายจ่ายโอน ได้ดอกผล ติดตามเอาคืน และขีดขวาง

เอาคืนได้ในระดับมาก ($\bar{x} = 3.33$, S.D. = 0.30) การซื้อขายที่ดินด้วยวาจา ถือว่าตกเป็นโมฆะ ในระดับมาก ($\bar{x} = 3.50$, S.D. = 0.29) ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว (น.ส.3) โอนให้แก่กันได้ในระดับมาก ($\bar{x} = 3.50$, S.D. = 0.29) ส่วนการซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำ ต่อหน้าผู้ใหญ่บ้านและเจ้าอาวาส ในระดับปานกลาง ($\bar{x} = 2.50$, S.D. = 0.23) การซื้อขายที่ดิน โดยการมัดจำเงินบางส่วน ถือว่าเป็นการซื้อขายที่ดินเสร็จสิ้นสมบูรณ์ ในระดับปานกลาง ($\bar{x} = 3.00$, S.D. = 0.19) และได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นแล้ว และการซื้อขายที่ดินโดยไม่ได้ทำตามแบบ แต่มีการครอบครองโดยสงบเปิดเผยเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยการ ครอบครองปรปักษ์ในระดับปานกลาง ($\bar{x} = 3.00$, S.D. = 0.19)

2.3 ข้อเสนอแนะ

การตอบแบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดิน มีโฉนดของประชาชนบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา พบว่าข้อเสนอแนะของประชาชนบ้านมาบกราดที่มีต่อคณะผู้ทำวิจัยที่เป็นข้อคิดเห็นและ ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ปรากฏผลดังต่อไปนี้

1. การบูรณาการการเรียนการสอนกับงานวิจัย ทำให้มีการบริการวิชาการแก่ประชาชน ได้มีโอกาสรับความรู้ และชุมชนได้รับประโยชน์จากการบริการวิชาการ
2. หลักสูตรนิติศาสตร์บัณฑิตสามารถออกมากำหนดความรู้ สร้างความเข้าใจ และเผยแพร่ ความรู้ทางด้านกฎหมายแก่ประชาชนในพื้นที่ ทำให้ประชาชนสามารถเข้าใจในสิทธิขั้นพื้นฐาน ของตัวเองมากยิ่งขึ้น

คณะมนุษยศาสตร์

และศึกษาศาสตร์

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยนี้เป็นการศึกษา ความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดิน มีโฉนด ของบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัย คือ เพื่อศึกษา การโอน สิทธิในที่ดิน มีโฉนดตามกฎหมายที่ดินและกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเพื่อศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดของบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ คือ ประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไป ที่อาศัยอยู่บ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 30 คน โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (simple random sampling) สถิติที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

สรุปผลการวิจัย

1. การโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด พบว่า มีบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการโอนที่ดินที่มีโฉนดประกอบไปด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีบทบัญญัติมาตราดังนี้
 - 1.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใช้บทบัญญัติ มาตรา 139 มาตรา 456 มาตรา 1299 มาตรา 1336
 - 1.2 พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บทบัญญัติ มาตรา 4
 - 1.3 ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บทบัญญัติ มาตรา 1 มาตรา 4 และมาตรา 4 ทวิ

การโอนที่ดินตามกฎหมายที่ดินเรียกว่า การโอนทางทะเบียนซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 4 ทวิ และการโอนที่ดินตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นการโอนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ มาตรา 456 วรรคแรก (เป็นการโอนตามแบบ) “การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ฝ่าฝืนตกเป็นโมฆะ ” การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่โฉนดที่ดิน นั้น ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะเหตุผลเพราะว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินอาศัยแสดงออกโดยทางทะเบียน ผู้มีชื่อปรากฏอยู่ในทางทะเบียนจึงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ถึงแม้ว่าเจ้าของที่ดินไม่ได้ครอบครองที่ดินอยู่ก็ตามกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ยังเป็นของเจ้าของที่ดินนั้น นอกจากนี้สามารถใช้นิติรัฐได้หากรัฐประสงค์จะใช้ที่ดินของเอกชนรัฐต้องมีกฎหมายเวนคืน ทั้งนี้แม้การซื้อขายที่ดินมีโฉนดจะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนผลเป็นโมฆะ แต่หากผู้ซื้อได้เข้าครอบครองที่ดินดังกล่าวโดยสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี เช่นนี้ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. ความรู้ความเข้าใจของประชาชนต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด สามารถสรุปได้ดังนี้

2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุอยู่ในช่วง 41 – 60 ปีมากที่สุด มีระดับการศึกษา ประถมศึกษา โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่มีประสบการณ์ หรือความรู้ในด้านกฎหมาย จำแนกตามปัจจัยด้านเศรษฐกิจ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม

2.2 ความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนด

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจในข้อคำถามที่ 4 ที่ว่า “การซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ” ในระดับมากที่สุด โดยข้อคำถามที่ 1 ที่ว่า “ที่ดินมีโฉนด (น.ส.4 จ) เป็นเอกสารสิทธิ์แสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ” ข้อคำถามที่ 5 ที่ว่า “การซื้อขายที่ดินด้วยวาจา ถือว่าตกเป็นโมฆะ ” และข้อคำถามที่ 7 ที่ว่า “ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว (น.ส.3) โอนให้แก่กันได้” เท่ากัน อยู่ในระดับมาก

อภิปรายผล

จากผลการศึกษาพบว่า ประชาชนบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา มีความรู้ความเข้าใจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ที่ว่าการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดตามกฎหมายที่ดินและกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผลการวิจัยพบว่า ประชาชนบ้านมาบกราด หมู่ 6 ตำบลมาบกราด อำเภอพระทองคำ จังหวัดนครราชสีมา มีความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิในที่ดินมีโฉนดในการซื้อขายที่ดินมีโฉนดต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 4.25$, S.D. = 0.47) ทั้งนี้เพราะโฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในปัจจุบัน นอกจากนั้นยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเท่าเทียมกันว่ามีกรรมสิทธิ์เช่นกัน ผู้เป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ถือได้ว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นเต็มที่มีสิทธิใช้สอยในที่ดินนั้นตลอดจนจัดจำหน่ายที่ดินนั้นเสีย ก็ได้ มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย รวมไปถึงการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนด โดยที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีค่ามีราคา ฉะนั้นการที่จะซื้อขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน หรือนำไปจำนองจะต้องไป จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดิน ถ้ามิได้ไปจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ถือว่าการซื้อขาย ให้ หรือจำนองที่ดินมีโฉนดดังกล่าวนั้น ตกเป็นโมฆะเสียเปล่าใช้ไม่ได้ ผลการวิจัยครั้งนี้สอดคล้องกับงานวิจัยของไพบุลย์ จันทรประสิทธิ์ (เนื้อหา : ออนไลน์) ผลของการโอนสิทธิในที่ดินสามารถกระทำได้ทั้งสองกรณีดังว่านี้ จึงมีปัญหาทางกฎหมายในระหว่างผู้รับโอนที่ดินพิพาทแปลงเดียวกัน โดยวิธีที่ต่างกัน และในเวลาที่แตกต่างกันกล่าวคือ ผู้รับโอนโดยวิธีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กับผู้รับโอนโดยวิธีสละหรือส่งมอบการครอบครองให้แก่กันเองไปตามข้อเท็จจริง ทั้งนี้ ผู้ใดมีสิทธิในที่ดินพิพาทดังกล่าว หากมีการรบกวนการครอบครองหรือแย่งการครอบครองระหว่างผู้รับโอนที่ดินด้วยกันเอง ผู้รับโอนที่ดินจะได้รับการรับรองคุ้มครองตามมาตรา 1374, 1375

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งจะนำความในปกป้อง คู่คุ้มครองผู้รับโอนที่ดินโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริตและ เสียค่าตอบแทนได้

ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการโอนสิทธิ ในที่ดินมีโฉนด คณะผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ข้อเสนอแนะทั่วไป

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยพื้นฐานที่เก็บข้อมูลจากแบบสอบถามที่มีการวิเคราะห์ข้อมูล ทั้งเชิงคุณภาพและปริมาณ โดยการศึกษาวิจัยนี้สามารถบูรณาการการเรียนการสอนกับงานวิจัยใน รายวิชากฎหมายที่ดินและวิชาการเตรียมฝึกประสบการณ์วิชาชีพกฎหมาย แต่ควรมี การบูรณาการ งานวิจัยกับการบริหารวิชาการหรือกับรายวิชาอื่นที่สามารถนำหลักกฎหมายมาปรับใช้ร่วมกันได้ เช่น กฎหมายลักษณะครอบครัว กฎหมายลักษณะมรดก เอกเทศสัญญา เป็นต้น

2. ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไปในประเด็นดังต่อไปนี้

- 2.1 การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการทำสัญญาจำนองในที่ดิน และการกำหนดดอกเบี้ยตามกฎหมาย
- 2.2 การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการทำสัญญาขายฝากในที่ดิน และ ผลบังคับภายหลังการทำสัญญาขายฝาก
- 2.3 การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนที่มีต่อการแบ่งทรัพย์สินมรดกของเจ้ามรดก ขณะถึงแก่ความตาย

บรรณานุกรม

- ประมุข สุวรรณศร. (2525). คำอธิบายตอนที่ 2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. กรุงเทพฯ : รุ่งเรืองธรรม.
- ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์. (2556). คู่มือศึกษาวิชากฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : วิญญูชน.
- ธวัชชัย ชัยจิรฉายากุล . (2534). จุดหมายสำหรับการเรียนการสอนและการพัฒนา . กรุงเทพฯ : พาณิชการพิมพ์. เอกสารการสอน.
- บัญญัติ สุชีวะ. (2514). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. พระนคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- มานิตย์ จุมปา. (2543). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- _____ . (2551). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- _____ . (2551). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน . กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ภาสกร ชูณหอไร. (2536). คำอธิบายกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ.
- _____ . (2546). เอกสารประกอบการสอนชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 12-13. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน. (2525). กรุงเทพฯ: พัฒนาศึกษา.
- วรวิทย์ เทพทอง. (2543). คำอธิบายหลักกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : นิติธรรม.
- ศิริ เกวลินสฤทธ์. (2520). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สมจิตร ทองประดับ. (2544). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ.
- _____ . (2556). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ.
- สหัส สิงหวิริยะ. (2553). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยที่ดิน. กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- องค์การบริหารส่วนตำบลมาบกราด , สภาพทั่วไปและข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญ . แหล่งที่มา : www.google.com (mabkrad.go.th). สืบค้นจากข้อมูลออนไลน์ 30 พฤศจิกายน 2563.



ภาคผนวก

คณะมนุษยศาสตร์

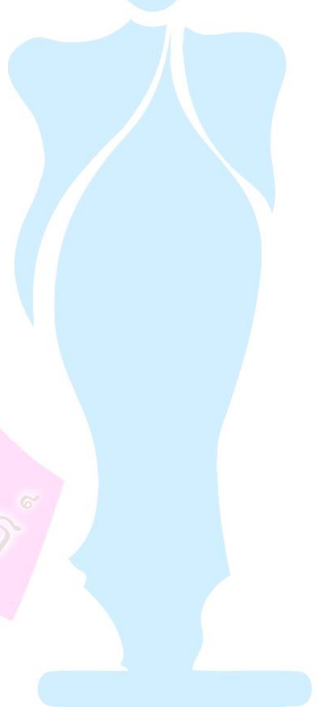
และศึกษาศาสตร์

ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ – ชื่อสกุล : นายไกรสร เกสูงเนิน
วัน เดือน ปีเกิด : 22 กันยายน 2540
สถานที่เกิด : จังหวัดนครราชสีมา
สถานที่อยู่ปัจจุบัน : 48 หมู่ 10 บ้านหนองออก ตำบลจอหอ อำเภอเมือง
จังหวัดนครราชสีมา 30310
อีเมล : Kraisornle0922@gmail.com
เบอร์โทรศัพท์ : 0885857464
ประวัติการศึกษา :
พ.ศ. 2560 : มัธยมศึกษาปีที่ 1 - 6 จากโรงเรียนบุญเหลือวิทยานุสรณ์
ปัจจุบันกำลังศึกษาอยู่ชั้นปีที่ 4 หลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา

คณะมนุษยศาสตร์

และสังคมศาสตร์

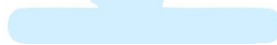


ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ – ชื่อสกุล : นายอภิรักษ์ ห้อยไธสง
วัน เดือน ปีเกิด : 4 ตุลาคม 2541
สถานที่เกิด : จังหวัดนครราชสีมา
สถานที่อยู่ปัจจุบัน : 108/1 หมู่6 บ้านจันทุม ตำบลใหม่ อำเภอโนนสูง
จังหวัดนครราชสีมา 30160
อีเมล : 6040401146@nrru.ac.th
เบอร์โทรศัพท์ : 0636410545
ประวัติการศึกษา :
พ.ศ. 2560 : มัธยมศึกษาปีที่ 1 - 6 จากโรงเรียนโนนสูงศรีธานี
ปัจจุบันกำลังศึกษาอยู่ชั้นปีที่ 4 หลักสูตรนิติศาสตร์บัณฑิต
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา

คณะมนุษยศาสตร์

และสังคมศาสตร์



ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ – ชื่อสกุล : นางสาวกุลสตรี ทองคำ
วัน เดือน ปีเกิด : 4 มีนาคม 2541
สถานที่เกิด : จังหวัดมหาสารคาม
สถานที่อยู่ปัจจุบัน : 295 หมู่ 6 บ้านมาบกราด ตำบลมาบกราด อำเภอพระ
ทองคำ จังหวัดนครราชสีมา 30220
อีเมล : 6040401203@nrru.ac.th
เบอร์โทรศัพท์ : 0629137968
ประวัติการศึกษา :
พ.ศ. 2560 : มัธยมศึกษาปีที่ 4 - 6 จากโรงเรียนบุญเหลือวิทยานุสรณ์
ปัจจุบันกำลังศึกษาอยู่ชั้นปีที่ 4 หลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา

คณะมนุษยศาสตร์

และสังคมศาสตร์

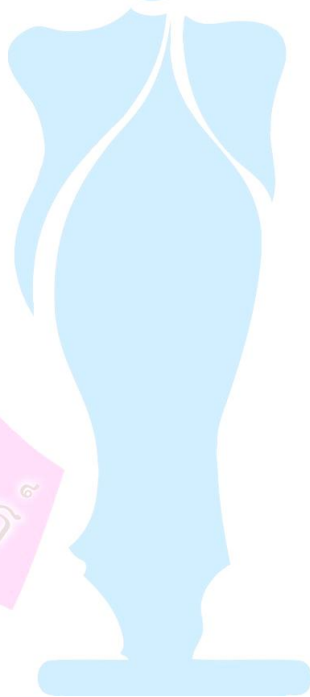


ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ – ชื่อสกุล : นางสาวพุดิตา บุญรอด
วัน เดือน ปีเกิด : 2 กุมภาพันธ์ 2541
สถานที่เกิด : จังหวัดบุรีรัมย์
สถานที่อยู่ปัจจุบัน : 29 หมู่ 7 บ้านโคกศรีพัฒนา ตำบลหนองกง อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ 31110
อีเมล : tookphutitabunrot@gmail.com
เบอร์โทรศัพท์ : 0648833902
ประวัติการศึกษา :
พ.ศ. 2560 : มัธยมศึกษาปีที่ 1 - 6 จากโรงเรียนนางรอง
ปัจจุบันกำลังศึกษาอยู่ชั้นปีที่ 4 หลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา

คณะมนุษยศาสตร์

และสังคมศาสตร์

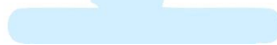


ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ – ชื่อสกุล : นางสาววิไลลักษณ์ ชูขุนทด
วัน เดือน ปีเกิด : 11 กรกฎาคม 2541
สถานที่เกิด : จังหวัดนครราชสีมา
สถานที่อยู่ปัจจุบัน : 426 หมู่ 1 บ้านสามแยกท่าแค ตำบลโนนไทย อำเภอ
โนนไทย จังหวัดนครราชสีมา 30220
อีเมล : pangbap09@gmail.com
เบอร์โทรศัพท์ : 0862651976
ประวัติการศึกษา :
พ.ศ. 2560 : มัธยมศึกษาปีที่ 1 - 6 จากโรงเรียนโนนไทยคุรุอุปถัมภ์
ปัจจุบันกำลังศึกษาอยู่ชั้นปีที่ 4 หลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา

คณะมนุษยศาสตร์

และสังคมศาสตร์

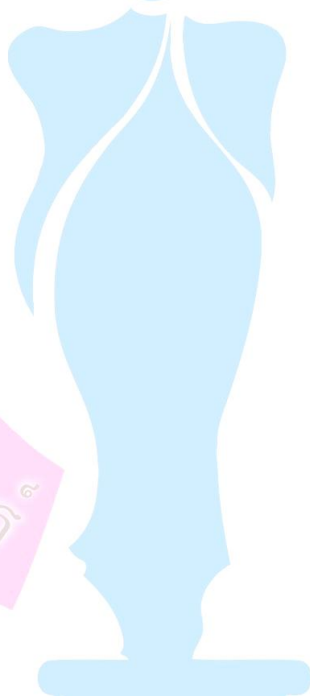


ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ – ชื่อสกุล : นางสาวศรินันท์ ดำนอก
วัน เดือน ปีเกิด : 26 กุมภาพันธ์ 2541
สถานที่เกิด : จังหวัดขอนแก่น
สถานที่อยู่ปัจจุบัน : 1 หมู่ 5 บ้านโนนชาด ตำบลดงเค็ง อำเภอนองสอง
ห้อง จังหวัดขอนแก่น 40190
อีเมล : Sirinun601120@gmail.com
เบอร์โทรศัพท์ : 0648905736
ประวัติการศึกษา :
พ.ศ. 2560 : มัธยมศึกษาปีที่ 1 - 6 จากโรงเรียนไตรคามวิทยา
ปัจจุบันกำลังศึกษาอยู่ชั้นปีที่ 4 หลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา

คณะมนุษยศาสตร์

และสังคมศาสตร์





เครื่องมือวิจัย

คณะมนุษยศาสตร์

และศึกษาศาสตร์

ลำดับ	รายการประเมิน	ระดับความรู้ความเข้าใจ		
		ใช่	ไม่แน่ใจ	ไม่ใช่
7	ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว (น.ส.3) โอนให้แกกันได้			
8	การซื้อขายที่ดินโดยไม่ได้ทำตามแบบ แต่มีการครอบครอง โดยสงบเปิดเผยเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์			

ข้อเสนอแนะ.....

หมายเหตุ

ใช่ หมายถึง เข้าใจ ทราบ

ไม่แน่ใจ หมายถึง ไม่มั่นใจ

ไม่ใช่ หมายถึง ไม่เข้าใจ ไม่ทราบ

คณะมนุษยศาสตร์

และศึกษาศาสตร์