



การศึกษาความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สินในที่ดิน

Cognitive study of students of the course Bachelor of Laws
Nakhon Ratchasima Rajabhat University against the possession
of the adversary in the land

นายยุทธนากร สียางนอก และคณะ

รายงานวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจาก
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2565
พฤศจิกายน 2565



การศึกษาความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สินในที่ดิน
Cognitive study of students of the course Bachelor of Laws
Nakhon Ratchasima Rajabhat University against the possession
of the adversary in the land

คณะผู้จัดทำ

นายยุทธนากร	สียางนอก
นายสุทีวัส	เหลาสา
นางสาวพีรยา	ม่านกลาง
นางสาวชมพูนุช	เริงสนาม
นางสาวภูษนิศา	เส้นไธสง
นางสาวสุทธิกานต์	หวินกำปัง

รายงานวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา
ประจำปีงบประมาณ 2565
(พฤศจิกายน 2565)

กิตติกรรมประกาศ

วิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีโดยได้รับการสนับสนุนทุนวิจัยจากคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา เพื่อให้นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตได้ทำการศึกษาวิจัยเพื่อเป็นการบูรณาการการเรียนการสอนกับงานวิจัยในรายวิชากฎหมายที่ดิน จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์สถิต จำเริญ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ในการวิจัยครั้งนี้ที่ให้คำแนะนำและให้คำปรึกษาจนกระทั่งงานวิจัยครั้งนี้สำเร็จ ขอขอบคุณทีมงานวิจัยทุกคนที่ร่วมกันศึกษาค้นคว้าและจัดทำเล่มงานวิจัยอย่างทุ่มเทและสละเวลา และขอขอบคุณท่านเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ ซึ่งส่งผลให้งานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

คณะผู้วิจัย

คณะมนุษยศาสตร์

และสังคมศาสตร์

ชื่อเรื่อง : การศึกษาความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สินในที่ดิน

ผู้วิจัย : นายยุทธนากร สียงนอก และคณะ

อาจารย์ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์สถิต จำเริญ

หน่วยงาน : คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์

ปีที่ทำการวิจัยสำเร็จ : พฤศจิกายน 2565

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักกฎหมายการครอบครองทรัพย์สินและศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตมหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สิน โดยในการวิจัยนี้กลุ่มตัวอย่างที่นำมาใช้ในการวิจัย คือนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต ซึ่งได้เลือกวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random sampling) จำนวน 50 คน วิธีการที่ใช้ในการดำเนินการวิจัยนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพและปริมาณ โดยใช้แบบสอบถาม แล้วนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์(Percentage) ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความถี่(S.D.) เพื่อศึกษาความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตมหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สินโดยเป็นไปตามเกณฑ์การแปลความหมายแบบสอบถาม

ผลการวิจัยทำให้ทราบว่าหลักกฎหมายครอบครองทรัพย์สินปรากฏในมาตรา 1382, 1299 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้พบว่าระดับความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตร์ที่มีความรู้ความเข้าใจของการครอบครองทรัพย์สินในที่ดิน ในภาพรวมอยู่ในระดับมากโดยความรู้ความเข้าใจว่าการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องไปครอบครองที่ดินของผู้อื่นติดต่อกันจนครบ 10 ปีอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.28$, S.D. = 0.81) รองลงมาคือ มีความรู้ความเข้าใจว่าการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินทำให้ได้กรรมสิทธิ์อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.16$, S.D. = 0.87) และการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องครอบครองโดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.08$, S.D. = 0.99) ตามลำดับ ส่วนความรู้ความเข้าใจที่ว่ามาได้มาโดยการครอบครองทรัพย์สินถ้ายังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงสิทธิไม่ได้นั้นอยู่ในมาก ($\bar{X} = 3.83$, S.D. = 0.97) ซึ่งมีระดับความรู้ความเข้าใจในลำดับสุดท้าย โดยเรื่องที่มีความเข้าใจในระดับมากคือการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องไปครอบครองที่ดินของผู้อื่นติดต่อกันจนครบ10ปี ทำให้ทราบว่า

นักศึกษาต่างชั้นปีกันมีผลต่อระดับความรู้ความใจ การครอบครองทรัพย์สินที่ดิน โดยนักศึกษาชั้นปีที่ 4 อยู่ในระดับมากที่สุด ส่วนนักศึกษาชั้นปีที่ 1 และชั้นปีที่ 2 อยู่ในระดับมาก เพราะยังไม่ได้ลงเรียน



สารบัญ

หน้า

กิตติกรรมประกาศ.....	ก
บทคัดย่อ.....	ข
สารบัญ.....	ค
สารบัญตาราง.....	ง
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
ขอบเขตการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
คำนิยามศัพท์.....	5
2 วรรณกรรม ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
ความหมายของความรู้ความเข้าใจ.....	6
กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน.....	8
หลักทั่วไปแห่งการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน.....	17
หลักกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน.....	25
หลักสิทธิครอบครอง.....	40
การครอบครองปรปักษ์.....	46
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	49
3 วิธีทำการวิจัย.....	56
วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	56
เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	56
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	57
วิธีการในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	60
4 ผลการวิจัย.....	61
5 สรุปผล อภิปรายและเสนอแนะ.....	68
สรุปผลการวิจัย.....	68

อภิปรายผลการวิจัย.....	70
ข้อเสนอแนะ.....	70
บรรณานุกรม.....	74
ภาคผนวก.....	76
ประวัติย่อนักวิจัย.....	77



สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 บทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	72
4.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับสถานภาพส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม	75
4.3 แสดงความพึงพอใจของประชาชนต่อแบบสอบถามความรู้ความเข้าใจ.....	76



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การครอบครองปรปักษ์ คือ การที่บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี บุคคลนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 1382 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งการครอบครองปรปักษ์เป็นการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ต้องเป็นทรัพย์สินที่เจ้าของเดิมมีกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งถ้าเป็นที่ดินต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดหรือโฉนดตราจองเท่านั้น โดยจะเริ่มนับระยะเวลาที่ครอบครองตั้งแต่วันที่ที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว แต่ถ้าเจ้าของเดิมมีเพียงสิทธิครอบครองจะให้การครอบครองปรปักษ์ตามมาตราดังกล่าวข้างเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์มิได้ เพราะการครอบครองที่ดินมือเปล่า น.ส.3, น.ส.3 ก. แม้ครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หรือถ้าที่ดินว่างเปล่าไม่มีเจ้าของก็จะครอบครองปรปักษ์ไม่ได้

2. ผู้ใดที่จะครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์นั้นต้องมีลักษณะการครอบครองครบถ้วนตามองค์ประกอบของมาตรา 1382 ทุกประการ ขาดข้อใดข้อหนึ่งไม่ได้ โดยต้องต้องมีการครอบครองด้วยความสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

คำว่า ครอบครอง คือ การเข้ายึดถือเพื่อตนตามมาตรา 1367 แต่ถ้าเป็นเพียงกรณีที่สิ่งก่อสร้างในที่ดินแปลงหนึ่งเอนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินอีกแปลงหนึ่งนั้น ไม่ใช่เป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่น เจ้าของที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างของตนรุกล้ำเข้าไปจะอ้างการครอบครองปรปักษ์เอาที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ไม่ได้

คำว่า โดยความสงบ คือ ครอบครองอยู่โดยไม่ได้ถูกรบกวนไล่ออกไปหรือไม่ถูกฟ้องร้อง เช่น ต่างฝ่ายต่างหวงห้ามไปแจ้งที่อำเภอหลายครั้ง ถือว่าไม่สงบแล้วเพราะโต้แย้งสิทธิกันเรื่อยมา (มานิตย์ จุ มปา. 2551 : 360)

คำว่า โดยเปิดเผย คือ มิได้มีการปิดบังอำพรางหรือซ่อนเร้นเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น แต่เปิดเผยให้คนอื่น ๆ รู้และเข้าใจว่าที่ดินที่ครอบครองเป็นของตนเอง เช่น ปลูกสร้างบ้านอาศัยอยู่อย่างเปิดเผย หรือบอกกล่าวกับเพื่อนบ้านให้รู้ว่าเป็นของตนเอง เป็นต้น

คำว่า เจตนาเป็นเจ้าของ คือ เป็นการครอบครองยึดถือทรัพย์สินโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ด้วย ไม่ใช่เพียงยึดเพื่อตนอย่างสิทธิครอบครอง แต่คำว่า “เจตนา”

เป็นเรื่องภายในจิตใจ จึงต้องอาศัยพฤติการณ์ที่แสดงออกโดยการยึดถือครอบครองว่ามีเจตนายึดถือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือไม่ เช่น สัญญาซื้อขายโดยไม่ทำตามแบบ แต่มอบให้ผู้ซื้อครอบครองเท่ากับว่าผู้ซื้อครอบครองอย่างเป็นเจ้าของแล้ว แต่ในสัญญาจะซื้อขายเป็นการให้ครอบครองก่อนเป็นการครอบครองแทนผู้จะขายเท่านั้น ไม่เป็นการครอบครองโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ หรือในกรณีที่ดินกรรมสิทธิ์รวมยังไม่ได้แบ่งกัน ไม่ว่าจะครอบครองส่วนไหนก็ถือว่าครอบครองแทนคนอื่นด้วย จึงไม่เป็นการครอบครองปรปักษ์ (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 261-263)

3. การครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคสอง เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย จึงต้องพิจารณาโดยเคร่งครัดจากการนับระยะเวลาต้องครบตามที่กฎหมายกำหนด โดยให้เริ่มนับตั้งแต่วันเริ่มแย่งการครอบครองจนครบ 10 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในวันก่อนวันเริ่มนับตามหลักกฎหมายว่าด้วยระยะเวลาตามมาตรา 193/1-193/8 การครอบครองติดต่อกันนี้มีข้อยกเว้น ดังนี้

3.1 ขาดการยึดถือโดยไม่สมัครใจ กล่าวคือ ถ้าผู้ครอบครองขาดยึดถือทรัพย์สินโดยไม่สมัครและได้คืนภายในเวลาปีหนึ่งนับตั้งแต่วันที่ขาดยึดถือหรือได้คืนโดยฟ้องคดีภายในกำหนดนั้น ไม่ถือว่าการครอบครองสะดุดหยุดลง เช่น ถูกแย่งการครอบครองและได้คืนภายใน 1 ปี หรือฟ้องคดีเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ถือว่าการนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ไม่สะดุดหยุดลง ยังถือว่าการครอบครองติดต่อกันอยู่มิได้ขาดตอน

3.2 มีการโอนการครอบครอง กล่าวคือ ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาครอบครองของตนก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้น และถ้ามีข้อบกพร่องในระหว่างครอบครองของผู้โอน ข้อบกพร่องนั้นอาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้ ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ครอบครองอยู่และผู้ครอบครองปรปักษ์โอนการครอบครองปรปักษ์นั้นให้ผู้อื่น โดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือโอนทางมรดก แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้ครอบครองคนเก่าสละการครอบครองไม่ใช่โอนการครอบครอง นับต่อไม่ได้ ทั้งนี้ข้อบกพร่องของผู้โอนการครอบครอง ผู้รับโอนต้องรับไปด้วย เช่น ผู้ครอบครองคนเก่าขาดการครอบครองไป 2 ปี ผู้รับโอนย่อมรับข้อบกพร่องมาด้วย คือต้องเริ่มนับใหม่หลังจากขาดการครอบครองไป 2 ปี

การนับระยะเวลาครอบครอง ให้นับตามระยะเวลาเฉพาะด้านผู้ครอบครองปรปักษ์ ไม่ว่าจะเจ้าของเดิมจะโอนให้ผู้อื่นต่อ ก็ไม่ต้องเริ่มนับใหม่ หากเป็นการโอนก่อนครอบครองปรปักษ์ ครบ 10 ปี แต่หากได้กรรมสิทธิ์แล้วไม่จดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรคสอง สิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ย่อมสูญบุคคลภายนอกผู้ซื้อโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ถือว่าการครอบครอง

ปรปักษ์สิ้นสุดลง ต้องเริ่มนับการครอบครองเป็นปรปักษ์ใหม่ ต่อเจ้าของคนใหม่ นับแต่บุคคลภายนอกที่รับโอนทรัพย์สินนั้นไป

4. เมื่อครอบครองปรปักษ์จนครบองค์ประกอบตามมาตรา 1382 แล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ทันที โดยผลของกฎหมาย แม้ต่อมาไม่ได้ยึดถือครอบครองหรือทำประโยชน์ ครอบครองที่ยังไม่มีผู้อื่นมาแย่งกรรมสิทธิ์ไป ก็หาทำให้ผู้นั้นเสียกรรมสิทธิ์ไปไม่ เพราะกรรมสิทธิ์ไม่หมดลงโดยการไม่ใช้ จึงเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคสอง

การครอบครองปรปักษ์เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งจะต้องเป็นการไปแย่งการครอบครองในที่ดินที่มีโฉนดของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งมาตรานี้เป็นกฎหมายที่เกิดขึ้นในยุคกฎหมายของนักกฎหมาย แม้ว่าจะขัดกับแนวคิดที่ว่าเมื่อเป็นเจ้าของที่ดินแล้วกรรมสิทธิ์ไม่ใช้ก็ไม่สิ้นสุดเพราะกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่มีความถาวร แต่มาตรา 1382 ยกเว้นหลักการดังกล่าว ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์จึงเป็นคดีความขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนมาก และเป็นประเด็นที่นักกฎหมายจำต้องมีความรู้ความเข้าใจให้ชัดเจนและถูกต้อง ดังนั้นผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน

วัตถุประสงค์

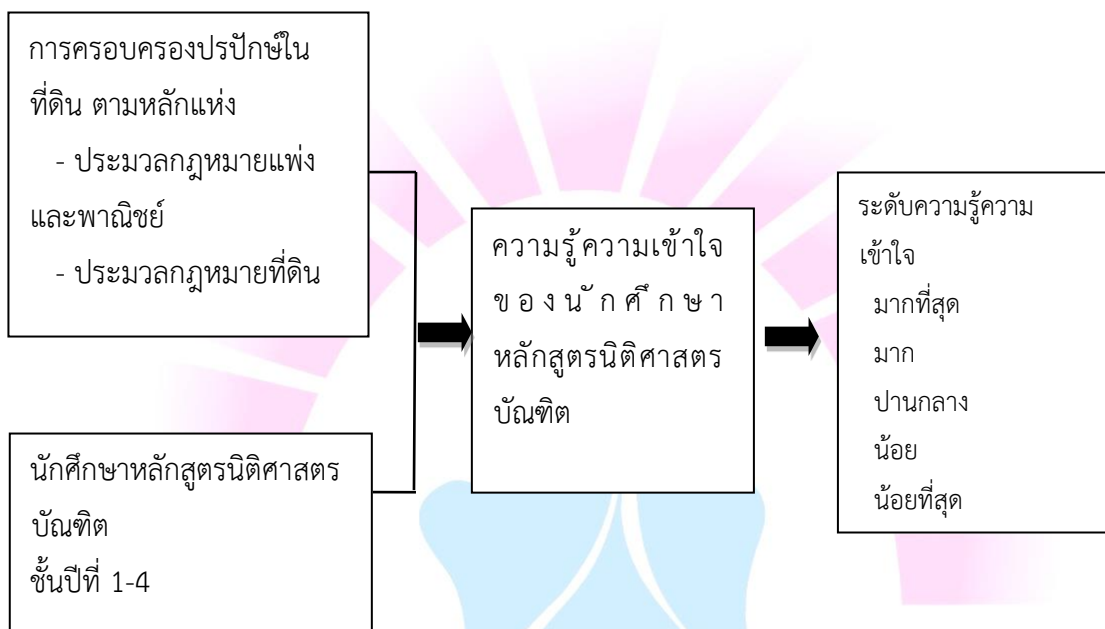
1. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน
2. เพื่อศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน

สมมติฐานการวิจัย

การครองที่ดินปรปักษ์เป็นการครอบครองซึ่งแตกต่างจากการครอบครองธรรมดา เนื่องจากเป็นการเข้าครอบครองในที่ดินผู้อื่นจนครบกำหนดเวลาซึ่งต้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นโดยมิได้รับอนุญาต โดยครอบครองอย่างสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าว จึงเป็นปัญหาสำคัญต่อการปฏิบัติ และเป็นปัญหาที่ไม่สามารถใช้มาตรการทางกฎหมายบังคับได้อย่างเฉียบขาด จนเกิดเป็นปัญหาความขัดแย้งเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินที่ว่างเปล่าระหว่างผู้เข้าครอบครองที่ดินโดยปรปักษ์กับผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ว่าใครเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินดีกว่ากัน ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหา เพื่อกำหนดมาตรการที่สามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรมไว้ในบทบัญญัติของกฎหมาย

เพื่อนำไปสู่การแก้ไขปัญหาระหว่างผู้ที่เข้าครอบครองที่ดินโดยปรักษ์กับผู้ที่ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมระหว่างทั้งสองฝ่ายต่อไป

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตเนื้อหาที่ศึกษา
มุ่งศึกษาหลักกฎหมายการครอบครองปรักษ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ขอบเขตด้านประชากร
ประชากร คือ นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา ชั้นปีที่ 1-4
3. ขอบเขตด้านเวลาระยะเวลาในการดำเนินการวิจัยตลอดระยะเวลาของภาคการศึกษาปีที่ 1/2565

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงหลักกฎหมายการครอบครองปรักษ์ในที่ดิน

2. ทำให้ทราบถึงระดับความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองที่ดิน

3. ทำให้สามารถนำความรู้ของงานวิจัยที่นักศึกษาได้ทำการวิจัยในครั้งนี้ และได้นำไปต่อยอดในการศึกษาด้านกฎหมาย

คำนิยามศัพท์

“นักศึกษา” หมายความว่า นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา

“ที่ดิน” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนด

“ครอบครองปรปักษ์” หมายถึง การครอบครองที่ดินของผู้อื่นโดยสงบเปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของ ครอบครองต่อเนื่องจนครบระยะเวลา 10 ปี จนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

คณะมนุษยศาสตร์

และศึกษาศาสตร์

บทที่ 2

วรรณกรรม ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยนี้มุ่งหลักกฎหมายการครอบครองทรัพย์สินที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดิน คณะผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้าเพื่อทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. ความหมายของความรู้ความเข้าใจ
2. กฎหมายเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน
3. หลักทั่วไปแห่งการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
4. หลักกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน
5. หลักสิทธิครอบครอง
6. การครอบครองทรัพย์สิน
7. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ความหมายของความรู้ความเข้าใจ

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2525 บัญญัติความหมายเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจว่า

ความรู้ คือ แจ้ง เข้าใจ ทราบ

ความเข้าใจ คือ รู้เรื่อง รู้ความหมาย

ความรู้และความเข้าใจตามพจนานุกรมมีความหมายที่สลับกลับกัน ซึ่งความรู้น่าจะหมายถึง การที่สมองรับเอาเรื่องราว ข้อมูลต่าง ๆ เข้ามาจดจำเอาไว้จากประสบการณ์ที่ผ่านมาโดยสามารถรวบรวมหรือแยกแยะเรื่องราวหรือข้อมูลนั้นได้อย่างถ่องแท้ชัดเจน ซึ่งเรียกว่าความเข้าใจ

ชาร์เตอร์ วี กูด (Charter V. Good, 1973) ได้กล่าวไว้ในพจนานุกรมทางการศึกษาว่า ความรู้หมายถึงข้อเท็จจริง (facts) ความจริง (Trust) กฎเกณฑ์และข้อมูลต่าง ๆ ที่มนุษย์ได้รับและรวบรวมสะสมไว้จากมวลประสบการณ์ต่าง ๆ

บลูม บี.เอส. (Bloom B.S., 1971) ได้ให้ความหมายว่า ความรู้เป็นเรื่องเกี่ยวกับการระลึกถึงเฉพาะเรื่อง ระลึกถึงวิธีการ กระบวนการหรือสถานการณ์ต่าง ๆ โดยเน้นความจำความรู้ (knowledge) ได้มีผู้ให้ความหมายของคำว่าความรู้ต่างกัน โดยความหมายตามพจนานุกรมทางการศึกษา (dictionary of education) ของชาร์เตอร์ วี กูด (Carter V. Good, 1973) ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “ความรู้” ว่าเป็นข้อเท็จจริง กฎเกณฑ์และรายละเอียดต่าง ๆ ที่มนุษย์ได้รับและเก็บรวบรวมสะสมไว้ ซึ่งคล้ายคลึงกับ

ความหมายตามพจนานุกรม (The Lixicon Webster Dictionary) (The Lixicon Webster, 1997) ที่ได้ให้คำจำกัดความของความรู้ว่า เป็นความรู้เกี่ยวกับข้อเท็จจริง กฎเกณฑ์โครงสร้างที่เกิดขึ้นจากการศึกษาหรือค้นหา หรือเป็นความรู้เกี่ยวกับสถานที่ สิ่งของหรือบุคคลที่ได้จากการสังเกต ประสบการณ์หรือจากรายงาน การรับรู้ข้อเท็จจริงเหล่านี้ต้องชัดเจนและต้องอาศัยเวลา นอกจากนี้ความรู้เป็นพฤติกรรมขั้นต้นซึ่งผู้เรียนเพียงแต่จำได้อาจโดยการนึกได้หรือโดยการมองเห็น ได้ยินก็จำได้ เป็นความรู้เกี่ยวกับคำจำกัดความ ความหมาย ข้อเท็จจริง ทฤษฎีโครงสร้าง วิธีการแก้ไขปัญหา มาตรฐานเหล่านี้เป็นต้น

ประภาเพ็ญ สุวรรณ (2530) ความรู้จะเป็นความจำที่เริ่มจากสิ่งง่ายๆ ที่เป็นอิสระแก่กันไปจนถึงความจำในสิ่งที่ยุ่งยากซับซ้อนและมีความหมายต่อกัน (ธวัชชัย ชัยจิรฉายากุล, 2534) ส่วนความเข้าใจคือความเชื่อหรือนึกคิด (concept) หรือการการสำเนียง (conception) ต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งที่เป็นไปได้ในทางดีและไม่ดี และความรู้ความเข้าใจนี้เป็นสิ่งที่ถ่ายทอดจากกลุ่มสังคมมาสู่ตัวบุคคล เช่น ถ้ามีผู้สอนให้บุคคลเข้าใจและรู้ว่าสิ่งหนึ่งสิ่งนั้นคืออะไร ผู้นั้นก็จะมีเจตคติ (attitude) ที่ดีต่อสิ่งนั้นจากความหมายของคำว่าความรู้ที่มีผู้ให้ความหมายไว้ต่างกันนี้ สามารถสรุปได้ว่า ความรู้ หมายถึง การรับรู้ข้อเท็จจริง กฎเกณฑ์ สถานที่ สิ่งของหรือบุคคล ซึ่งเกิดจากประสบการณ์โดยทั้งทางตรงและทางอ้อมซึ่งการรับรู้ข้อเท็จจริงเหล่านี้ต้องชัดเจน โดยเบนจามิน เอส บลูม และคณะได้แบ่งระดับความรู้ความสามารถทางด้านสติปัญญา (Cognitive domain) เป็น 6 ระดับ เรียงจากพฤติกรรมขั้นง่ายไปสู่ขั้นยาก (สำนักงานทดสอบการศึกษา กรมวิชาการกระทรวงศึกษาธิการ, 2521) ดังนี้

1. ความรู้ ความจำ (knowledge) หมายถึง การจำและการระลึกได้ที่มีต่อความคิดวัตถุ 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 ซึ่งเป็นกระบวนการที่ต้องใช้ความคิดสร้างสรรค์ระดับความรู้

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

1. ความรู้ (knowledge) เป็นความสามารถทางสมองในอันที่ทรงไว้หรือรักษาไว้ ซึ่งเรื่องราวต่างๆ ได้มากน้อยเพียงใดนั้นให้ดูที่ว่าคุณคนนั้นสามารถเลือกได้ซึ่งสิ่งที่จะจำไว้ได้เพียงใด

2. ความเข้าใจ (comprehension) เป็นความสามารถในการสื่อความหมายทั้งให้ผู้อื่นรู้เจตนาของตนและตนรู้ความหมายตามปรารถนาของผู้อื่น

3. การนำไปใช้ (application) เป็นความสามารถในการนำความรู้และความเข้าใจไปใช้ในการแก้ปัญหาใหม่ที่เกิดขึ้นอย่างได้ผล ความสามารถในการนำไปใช้ไม่ได้หมายถึง การได้เรียนรู้วิธี การนำวิธีการที่ได้รับไปเลียนแบบ แต่ความสามารถในการนำไปใช้ในการแก้ปัญหาซึ่งเป็นเรื่องราวหรือเหตุการณ์ใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น เป็นความสามารถในการนำสิ่งที่ได้จากการเรียนการสอนไปแก้ไขสถานการณ์ให้สำเร็จลุล่วงไป

4. การวิเคราะห์ (analysis) เป็นความสามารถในการพิจารณาเรื่องราวใดๆ ออกเป็นส่วนย่อยๆ

5. การสังเคราะห์ (synthesis) เป็นความสามารถในการประกอบส่วนย่อย ๆ ให้เข้ากันได้เป็นเรื่องเป็นราว เป็นความสามารถในการพิจารณาเรื่องราวในหลาย ๆ ลักษณะ แล้วนำมาจัดระบบโครงสร้างเสียใหม่ ซึ่งมีประสิทธิภาพดีกว่าเดิม

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

ดังนั้น ผู้วิจัยสามารถนำความรู้ความเข้าใจที่ได้จากการจากการศึกษาหรือค้นหา หรือเป็นความรู้เกี่ยวกับสถานที่ สิ่งของหรือบุคคลที่ได้จากการสังเกต ประสบการณ์หรือจากรายงาน การรับรู้ข้อเท็จจริง ความรู้ ความเข้าใจ การนำไปใช้ ในชีวิตประจำวันได้จริง และยังส่งเสริมศักยภาพของผู้วิจัยในด้านการวิเคราะห์ การสังเคราะห์ การประเมินผล และการสรุป ให้ดียิ่งขึ้น

หลักกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ความหมายของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ตามมาตรา 139 คำว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย” ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์จึง

ได้แก่ ที่ดิน ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร ทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน 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 แต่สิทธิในที่ดินที่รัฐให้ไม่ได้มีแค่สิทธิ แต่มีหลายสิทธิมาก ตั้งแต่กรรมสิทธิ์ สิทธิจำนองทำประโยชน์ สิทธิทำกินในเขตป่าไม้ (สทก.) สิทธิเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (สปก.) สิทธิเหล่านี้ไม่ถือว่าเป็นสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองต้องขึ้นอยู่กับการครอบครองซึ่งไม่เกี่ยวกับรัฐให้และรัฐยังอาจให้สิทธิอื่นได้อีก เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิที่ให้ไว้เพื่อการพาณิชย์ รัฐก็อาจให้ได้เพื่อการอื่นๆ โดยรัฐให้สิทธิแก่เอกชน 2 แบบ ดังนี้

1) ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิที่รัฐให้เป็นสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิที่ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบ สิทธิที่รัฐให้มีสารพันสิทธิ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แค่สิทธิครอบครอง เพราะเมื่อไม่มีกรรมสิทธิ์ถ้ารัฐให้ต้องไปยึดตามกฎหมายนั้นๆ โดยรัฐออกเอกสารสิทธิ์คือโฉนดที่ดินให้แก่เอกชนเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดิน หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และหมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ตามมาตรา 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ (2) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น หมายความว่า เอกสารสิทธิ์อื่นที่ได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497) ได้แก่ โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว หรือที่บ้านที่สวนตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 หมายความว่าที่บ้านที่สวนถึงแม้ไม่มีเอกสารสิทธิ์ก็เป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การจะครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์จึงต้องใช้เวลา 10 ปี (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 49-52)

2) ที่ดินที่ไม่จำเป็นต้องรัฐให้ ใครก็ครอบครองได้ ซึ่งอาจจะมีเพียงใบจอง ใบไต่สวน หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หรือไม่มีเอกสาร

สิทธิ์ใดๆ เลย คำว่า ใบจอง หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ซึ่งผู้ที่จะเข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวได้นี้ ก็มีได้ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ หรือจากอธิบดีกรมที่ดิน 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 โดยยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน 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 ทั้งนี้ตั้งที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 8 ไม่ใช่ที่ดินจามมาตรา 1303 (2), (3)

การแบ่งที่ดินทั้ง 2 แบบทำให้เกิดผลทางกฎหมายแตกต่างกันหลายประการ เช่น การจดทะเบียนการโอน การครอบครองปรปักษ์ เป็นต้น ทั้งนี้เพราะการครอบครองปรปักษ์นั้นจะได้เฉพาะในทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ก็ไม่อาจที่จะครอบครองปรปักษ์ได้ ส่วนที่ดินที่มีแต่สิทธิครอบครองหากถูกแย่งการครอบครองเกินกว่า 1 ปี ผู้ครอบครองเดิมก็ไม่อาจฟ้องเอาคืน ซึ่งการครอบครองได้ตามมาตรา 1375 นอกจากนี้ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองสามารถโอนกันได้โดยการสละการครอบครองและส่งมอบการครอบครอง ตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินที่มีโฉนดต้องทำตามแบบโดยเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ และหากอ้างการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินนั้นจะต้องมีการครอบครองโดยสงบ เปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายได้ (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 56)

1.2 ทรัพย์สินติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร

ทรัพย์สินติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรให้ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วยนั้น เหตุผลสืบเนื่องมาจากกฎหมายโรมันดั้งเดิมที่ว่าสิ่งใดปลูกปักลงไปในที่ดินย่อมตกไปเป็นที่ดินด้วย (Quicquid solo plantatur solo) (ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. 2521 : 35) ซึ่งทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินมีสภาพหรือลักษณะเป็นการถาวรโดยพิจารณาจากส่วนเชื่อมติดกับที่ดิน เช่น บ้านเรือน อาคาร ตึก สะพาน ยุ้งข้าว ทางด่วน อนุสาวรีย์ พระบรมรูปทรงม้า หอนาฬิกา รั้วกำแพงที่สร้างขึ้นติดกับที่ดิน เป็นต้น การติดกับที่ดินของทรัพย์สินเหล่านี้ต้องมีลักษณะถาวร แต่ไม่จำเป็นต้องติดอยู่กับที่ดินยาวนานไปตลอดกาล เช่น เมื่อสร้างบ้าน

ขึ้น ต่อมาอาจจะรื้อบ้านเพื่อย้ายไปปลูกที่อื่นก็ได้ แต่โดยสภาพของบ้านแล้วย่อมติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวร โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาที่เจตนาของผู้สร้างเพื่อมาเป็นตัวกำหนดว่าทรัพย์นั้นติดกับที่ดินถาวรหรือไม่ถาวร เว้นแต่กรณีการโอนขายบ้านซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นเจ้าของสามารถแสดงเจตนาซื้อขายแบบเป็นสังหาริมทรัพย์โดยมีการตกลงให้รื้อถอนเอาไปก็ได้ และไม่จำเป็นต้องทำตามแบบของกฎหมาย แต่ทรัพย์บางอย่างไม่มีลักษณะติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวร เช่น แผงลอย นั่งร้าน ป้อมยามตำรวจ ซิงค์สาหร่ายใน งานวัด เต็นท์ละครสัตว์ หรือเต็นท์ลูกเสือค่ายแรม ร้านไม้กระบอกปลูกสร้างขึ้นในงานวัด ร้านยาตอง กระทั่งที่เคลื่อนย้ายได้ รถบดถนนจอดไว้บนดิน โถงน้ำขนาดใหญ่วางไว้บนดิน ท่อนไม้ขนาดใหญ่วางบนดิน เครื่องจักรโรงสี เป็นต้น แม้ว่ามีเจตนาจะให้ทรัพย์เหล่านี้อยู่ ณ ที่นั้นตลอดไป แต่ทรัพย์เหล่านี้ก็ไม่เป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินอันมีลักษณะเป็นการถาวร จึงไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ กรณีตู้โทรศัพท์สาธารณะนั้นถ้ายกไปแล้วไม่มีการทำลายให้บุบสลายเสียหายจึงเป็นสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้ายกไปแล้วเกิดบุบสลายเสียหายถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตามการพิจารณาว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ นั้นจะนำหลักกฎหมายเรื่องสวนควมมาประกอบการพิจารณาไม่ได้เพราะเป็นคนละเรื่องกัน เพราะธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นทรัพย์ที่เคลื่อนที่ไม่ได้ (Unmovable property)

1.3 ทรัพย์ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

ทรัพย์ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน (things forming a body with land) หมายถึง วัตถุต่างๆ ที่จะพึงเห็นได้ว่าการรวมสภาพจนเป็นเนื้อเดียวกันอยู่ในที่ดิน รวมทั้งเนื้อดินเองด้วย ซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เช่น เนื้อดิน หิน แร่ธาตุต่างๆ ที่อยู่ในดิน (ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. 2521 : 41) รวมทั้งทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินโดยมนุษย์ทำขึ้น เนื้อดินหรือหินลูกรังที่บุคคลนำไปถมที่ให้สูงขึ้น เมื่อถมแล้วจึงกลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินทันทีถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือคอนกรีตและยางแอสฟัลท์ที่นำมาทำถนนเมื่อเป็นถนนแล้วย่อมถือว่าเป็นทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน จึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่หากทรัพย์นั้นเปลี่ยนสภาพต่างไปจากธรรมชาติ หรือไม่ได้เกิดจากธรรมชาติ ก็กลายเป็นทรัพย์ที่ไม่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น การขุดแร่ดีบุกกองไว้บนที่ดิน ท่อน้ำโสโครก ท่อประปา หรือสร้อยคอทองคำตกลงและจมอยู่ในดินนั้นไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีไม้ล้มลุกหรือธัญชาตินั้นแม้จะถือว่าลักษณะสภาพของมันเป็นอันเดียวกับที่ดิน แต่ด้วยมีบทบัญญัติของกฎหมายยกเว้นไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงเป็นสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้แม้ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่เจ้าของอาจโอนไปยังผู้อื่นโดยปลดปลิดเอาออกจากตัวที่ดินนั้น จึงเป็นการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ได้

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 755/2527 จำเลยเช่าที่ดินโจทก์เพื่อทำไร่ แต่จำเลยกลับขุดดินนั้นไปขาย ซึ่งเป็นการขายโดยทุจริตเอาเงินเข้ากระเป๋าตนเอง ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าจำเลยมีความผิดฐานลักทรัพย์ไม่ใช่ฐานยักยอก เนื่องจากการให้เช่าที่ดินนั้นผู้ให้เช่าให้เช่าในสภาพที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เมื่อที่ดินถูกขุดขึ้นมาแล้วย่อมเปลี่ยนสภาพเป็นสังหาริมทรัพย์ ถือไม่ได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่เช่า ดินที่ขุดมา

คงอยู่ในความครอบครองของผู้ให้เช่าโดยไม่ได้อยู่ในความครอบครองของจำเลย จำเลยจึงมีความผิดฐานลักทรัพย์

1.4 ทรัพย์สิทธิ

ทรัพย์สิทธิเหนือสิ่งเหล่านี้ก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับที่ดิน
2. ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร
3. ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

คำว่า ทรัพย์สิทธิ หมายถึง สิทธิที่บุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์ ถ้าเป็นสิทธิที่อยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ สิทธินั้นก็ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น นายหมอกเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 1241 นายหมอกยอมเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้มีสิทธิเหนือที่ดินแปลงนั้น เรียกว่ามีกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นทรัพย์สิทธิที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย เพราะในขณะที่มีการซื้อขายที่ดิน จะต้องขายตัวทรัพย์ที่เป็นที่ดินและมีหนี้ที่จะต้องส่งมอบที่ดิน แต่ไม่ได้หมายความว่าขายตัวทรัพย์นั้นและขายกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินไปด้วย ทรัพย์สิทธิทั้งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นตามมาตรา 1298 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิจำนอง แต่หุ้นส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 16) ซึ่งหุ้นในที่ดินในกรณีนี้ต้องมีใจเจ้าของรวม หมายถึงหุ้นในบริษัทที่เป็นเจ้าของที่ดินจะไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการโอนขายหุ้นในห้างหุ้นส่วนสามัญซึ่งมีทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ถือว่าเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงทำหนังสือสัญญาตนเองก็ใช้ได้

2. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มีบัญญัติกฎหมายไว้ในมาตรา 1299 บทบัญญัติมาตรา 1300 เป็นกรณีที่น่าจะมีการเพิกถอนการจดทะเบียนโอนการได้มาของบุคคลภายนอก และมาตรา 1301 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 และมาตรา 1300 ไปใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง การระงับและการกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วยโดยอนุโลมรวมทั้งมาตรา 1302 บัญญัติให้นำมาตรา 1299 มาตรา 1300 และมาตรา 1301 บังคับแก่อสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ คือ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพและสัตว์พาหนะด้วยโดยอนุโลม

2.1 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม

ตามมาตรา 1299 วรรคแรก บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่”

ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น หมายความว่า การจะบังคับใช้ตามมาตรา 1299 วรรคแรกได้นั้นจะต้องพิจารณาก่อนว่ามีบทบัญญัติไว้เป็นพิเศษในเรื่องเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วหรือไม่ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 บัญญัติไว้แล้วว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การชื้อขายนั้นตกเป็นโมฆะ และมาตรา 519 การแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะเช่นเดียวกับการซื้อขาย รวมทั้งตามมาตรา 525 กรณีทรัพย์สินที่ให้นั้นถ้าจะซื้อขายกันแล้วต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้นั้นย่อมสมบูรณ์เมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษในเรื่องการชื้อขาย การแลกเปลี่ยนหรือการให้อสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะก็จะไม่อยู่ภายในบังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคแรก

เมื่อไม่มีกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาเป็นการเฉพาะ จึงจะพิจารณาต่อไปได้ว่า การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ คำว่า “ไม่บริบูรณ์” หมายความว่าไม่บริบูรณ์ในสถานะที่เป็นทรัพย์สิน แต่สมบูรณ์เป็นบุคคลสิทธิ ซึ่งไม่ได้หมายความว่า เป็นโมฆะหรือเสียเปล่าใช้บังคับไม่ได้ เพราะในระหว่างคู่กรณีนั้นยังคงมีผลสมบูรณ์ในสถานะที่เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับได้ในระหว่างคู่กรณีหรือคู่สัญญา รวมทั้งผู้สืบสิทธิหรือทายาทของคู่กรณีด้วย แต่จะฟ้องบังคับคดีให้อีกฝ่ายไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ไม่ได้ ส่วนบุคคลที่ได้ทรัพย์สินนั้นต่อไปภายหลัง โดยเป็นคู่สัญญาตามนิติกรรมสัญญาอีกฉบับหนึ่งนั้น ไม่ถือว่าเป็นผู้สืบสิทธิแต่เป็นบุคคลภายนอก

สัญญาที่มีข้อตกลงว่าฝ่ายเจ้าของที่ดินเป็นผู้ออกทุนซื้อต้นยางพารา และให้อีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ออกแรงทำการปลูกลงในที่ดินและบำรุงรักษา เมื่อออกกรีดยางและขายได้เงินแล้วให้นำมาแบ่งคนละครึ่งเท่าๆ กันจนตลอดชีวิตของทั้งสองฝ่าย เช่นนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง แต่หากไม่ได้จดทะเบียนก่อตั้งเป็นทรัพย์สิน จะก่อให้เกิดเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีเท่านั้น จะใช้บังคับบุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินไม่ได้ แม้ผู้ซื้อจะได้ทราบว่ามีข้อตกลงเช่นนั้นก็ตาม เพราะผู้ซื้อไม่ได้ยินยอมตามข้อตกลงนั้นด้วย ดังนั้นบุคคลสิทธิจึงผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ผู้ซื้อที่ดินถือเป็นบุคคลภายนอกแม้จะรู้ถึงข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาก็ตาม ไม่จำต้องผูกพันด้วย เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินได้ตกลงด้วย

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรกนั้นต้องได้มาจากผู้มีอำนาจโอนให้ด้วย ดังนั้นแม้จะได้ทำเป็นหนังสือโดยคู่กรณีทุกฝ่ายลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญานั้นแล้ว และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามกฎหมายก็ตาม แต่ถ้าผู้โอนไม่มีอำนาจหรือไม่มีสิทธิที่จะโอนให้ ผู้รับโอนก็ไม่ได้ไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เช่น ซื้อที่ดินจากผู้

ที่ไม่มีอำนาจขายแม้จะเป็นการซื้อขายโดยสุจริตก็หาได้กรรมสิทธิ์ไม่ กรณีเช่นนี้ผู้ซื้อย่อมมีอำนาจฟ้องเรียกเงินคืนจากผู้ขายได้ตามหลักลาภมิควรได้ หรือกรณีมีผู้ปลอมหนังสือมอบอำนาจแล้วเอาโฉนดที่ดินของผู้อื่นไปจำนองไว้แก่ผู้รับจำนองโดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อ ดังนั้นย่อมถือว่าผู้รับจำนองไม่ได้ทรัพย์สินในที่ดินนั้น จะยกมาตรา 1299 มาขึ้นอ้างไม่ได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิให้เพิกถอนการจำนองและเรียกให้ผู้รับจำนองส่งคืนที่ดินได้

แม้ผู้รับโอนจะได้มาโดยไม่บริบูรณ์แต่อาจได้มาโดยทางอื่น กล่าวคือ การได้มาซึ่งไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก เพราะไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือมิชอบตามกฎหมายเฉพาะนั้น 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 ดังนี้ วิธีแรก คือโอนโดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก วิธีที่สอง คือโอนโดยการส่งมอบและสละการครอบครองตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์สามารถโอนได้วิธีเดียวคือโดยการส่งมอบการครอบครอง ทั้งนี้เพราะไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่จะไปจดทะเบียนโอนได้ (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 56)

การได้มาตามมาตรา 1299 วรรคแรก ใช้บังคับระหว่างเอกชนกับเอกชนเท่านั้น หรือใช้บังคับระหว่างเอกชนกับรัฐที่กระทำในฐานะที่เป็นเอกชนเข้าทำนิติกรรมสัญญากัน โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ส่วนการอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะ ย่อมเป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 กรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนอย่างการโอนให้แก่เอกชนการซื้อที่ดินซึ่งเจ้าของเดิมได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณะแล้ว แม้พื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตโฉนดที่ดินที่ซื้อมา ผู้ซื้อที่ไม่มีสิทธิจะยึดถือเอาทางสาธารณะเป็นของตนได้

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการได้มาโดยทางนิติกรรมนั้นจะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 วรรคแรก และเป็นผลให้การได้มาไม่บริบูรณ์ แต่กฎหมายก็ให้การรับรองแก่ผู้ที่ได้มานั้นถือว่าอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตามมาตรา 1300 กล่าวคือถ้ามีการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไปในทางที่ทำให้ผู้อยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อนเสียเปรียบ อาจจะมีการขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการโอนนั้นได้ เว้นแต่บุคคลที่ได้รับโอนไปนั้นจะทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน

2.2 การได้มาอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจาก

นิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่าน

ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว” ซึ่งการได้มาตามมาตรานี้อาจได้มาตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ การได้มาโดยทางมรดก หรือการได้มาโดยคำพิพากษาของศาล เป็นต้น

2.2.1 ลักษณะของการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม

1) การได้มาตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เป็นเรื่องที่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์หรือได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ การได้มาโดยอาศัยหลักส่วนควบ หรือการได้มาซึ่งที่อกรรมคลัง เป็นต้น

2) การได้มาโดยทางมรดก ในเรื่องของมรดกนั้นเป็นการได้มาตามบทบัญญัติในบรรพ 6 ว่าด้วยมรดก มาตรา 1599 ทายาทย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นตามมาตรา 1299 ก็ตาม รวมทั้งกรณีทายาทโดยพินัยกรรมด้วย กล่าวคือเมื่อผู้ทำพินัยกรรมตาย ที่ดินที่ระบุไว้ในพินัยกรรมย่อมตกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมทันที ตามมาตรา 1673 โดยมีต้องทำการรับมรดกและเข้าครอบครองที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินย่อมมีอำนาจฟ้องให้ศาลสั่งแสดงกรรมสิทธิ์และขับไล่ผู้อาศัยโดยไม่มีสิทธิอยู่อาศัยออกไปได้

3) การได้มาโดยคำพิพากษา เป็นกรณีที่โจทก์จำเลยพิพาทกันแล้วมีคำพิพากษาวินิจฉัยว่า โจทก์หรือจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือศาลตัดสินให้โจทก์ชนะหรือตัดสินให้จำเลยชนะ เช่น ศาลมีคำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลใดได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดแล้ว บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยปริบูรณ์แม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเสียก่อน การจดทะเบียนเป็นเพียงแต่ทรัพย์สินที่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ ฉะนั้นผู้อาศัยซึ่งชนะคดีผู้ให้อาศัยย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษาโดยไม่จำเป็นต้องขอให้ศาลบังคับเสมอไปและใช้ยื่นคุ้มครองได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนสิทธินั้น

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

1) จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ คือจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนใดๆ ไม่ได้ เพราะยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาตามขั้นตอน ซึ่งผู้ได้มาจะต้องดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาลขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งรับรอง การที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งมีผลทำให้โจทก์หรือผู้ร้องขอเป็นผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองปรปักษ์เท่านั้น ศาลจะไม่บังคับให้เจ้าของเดิมไปจดทะเบียนโอนให้ เพราะกรณีการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ผู้เป็นเจ้าของเดิมไม่มีความผูกพันตามสัญญาหรือตามนิติกรรมที่จะต้องโอนให้ เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย ศาลจะไปบังคับให้เจ้าของเดิมไปจดทะเบียนโอนไม่ได้

2) จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิอย่างเดียวกัน โดยมีค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วนั้นไม่ได้ การได้มาตามมาตรา 1299 วรรคสอง เป็นการได้ทรัพย์สินโดยสุจริตแล้ว จึงเป็นสิทธิที่สามารถใช้ยันกับบุคคลได้ทั่วไป แต่การที่ผู้ได้ทรัพย์สินโดยยังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียน ขณะเดียวกันมีบุคคลภายนอกซึ่งได้ทรัพย์สินประเภทเดียวกันนั้นมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ดังนั้นระหว่างบุคคลที่ได้สิทธิมาโดยทางอื่นกับบุคคลที่ได้มาทางทะเบียนโดยสุจริต กฎหมายให้สิทธิแก่บุคคลภายนอกที่ได้สิทธิทางทะเบียนมีสิทธิดีกว่า มีหลักเกณฑ์ที่ต้องพิจารณา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 800/2508 (ประชุมใหญ่) วินิจฉัยว่า มาตรา 1299 วรรคสองหมายถึง กรณีที่บุคคลได้มาโดยสุจริตซึ่งทรัพย์สินอันเดียวกับสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีการจำยอมติดอยู่ หาได้สิทธิในการจำยอมไปด้วยแต่อย่างใดไม่ สำหรับที่ดินอันเป็นภาระทรัพย์สินนั้น การจำยอมที่มีอยู่เป็นแต่การรอนสิทธิตามมาตรา 480 เท่านั้น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นต่อสู้เพื่อให้การจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินสิ้นไปหาได้ไม่ เพราะการจำยอมที่สิ้นไปก็แต่เมื่อภาระทรัพย์สินหรือสามยทรัพย์สินสลายไปทั้งหมดหรือมีได้ใช้ 10 ปี ตามมาตรา 1397 และมาตรา 1398

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 805/2518 (ประภาศน์ อวยชัย. 2529 : 108) วินิจฉัยว่า ที่ดินของโจทก์มีทางภาระจำยอมผ่านที่ดินของจำเลยมากกว่า 10 ปี จำเลยซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของศาลโดยสุจริตจะอ้างมาตรา 1299 มายันโจทก์มิได้ เพราะมาตรา 1299 หมายถึงการได้สิทธิในทรัพย์สินอันเดียวกัน มิใช่การจำยอมกับกรรมสิทธิ์ ที่ดินของโจทก์ยังคงเป็นสามยทรัพย์สินอยู่ แม้โจทก์จะจดทะเบียนเป็นเจ้าของหลังจากที่มีการจดทะเบียนซื้อก็ตาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1087-1090/2501 (ประภาศน์ อวยชัย. 2529 : 69) วินิจฉัยว่า ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดไว้โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้ที่ครอบครองที่ดินนั้นมาโดยการครอบครองปรปักษ์กว่า 10 ปี แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อมาเป็นทอดๆ อีกไม่ถึง 10 ปี นับแต่วันโอนครั้งแรกผู้รับโอนต่อๆ มาจะรู้หรือไม่รู้ถึงการครอบครองปรปักษ์ ก็มีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครอง เพราะการครอบครองตอนหลังยังไม่ถึง 10 ปี ตามมาตรา 1382 และการครอบครองตอนแรกก็สูญสิ้นไปแล้ว คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 427/2538 วินิจฉัยว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) แม้โจทก์จะได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาทมาดังที่โจทก์กล่าวอ้าง แต่การได้มาของโจทก์เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถ้ามีได้จดทะเบียนโจทก์ก็จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ 1 โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วหาได้ไม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 326/2495 (ประกาศนํ อวยชัย. 2529 : 54) วินิจฉัยว่าการได้ทีนํมือเปลํามาโดยการครอบครองถ้าไม่ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริตและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 680/2490 (ประกาศนํ อวยชัย. 2529 : 31) วินิจฉัยว่า ในกรณีโอนที่ดินโดยโอนโฉนดไขว้กันนั้นแม้จะโอนมาชํานานกว่า 10 ปี และปกครองมาตามที่ตั้งใจโอนก็ตาม ถ้ามีผู้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วผู้รับโอนหรือบุคคลภายนอกนั้นยอมได้ที่ดินตามโฉนดตามที่ได้รับโอนนั้น ข้อสังเกตฎีกาฉบับนี้มีการโอนที่ดินสลับโฉนดกัน แล้วมีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย โดยเข้ามารับโอนที่ดินแปลงที่ผู้ครอบครองอยู่โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต จึงต้องอยู่ภายในบังคับของมาตรา 1299 วรรคสอง แต่ถ้าไม่มีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง ผู้ที่ครอบครองอยู่ก็มีสิทธิให้เจ้าของเดิมโอนโฉนดที่ดินดังกล่าวนี้ให้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 745/2511 (ประกาศนํ อวยชัย. 2529 : 88) วินิจฉัยว่า โฉนดโฉนดไขว้สลับกันด้วยความเข้าใจผิดแต่ใจทักได้ครอบครองเป็นเจ้าของที่ดินถูกต้องตลอดมา ดังนี้แม้จำเลยจะมีชื่อโฉนดที่ใจทักครอบครอง ก็จะอ้างเป็นเจ้าของมิได้เพราะจำเลยมิได้มีเจตนาโอนที่ดินแปลงนั้นใจทักมีสิทธิขอให้จำเลยโอนโฉนดที่ถูกต้องให้ได้ ข้อสังเกตของฎีกานี้ ยังไม่มีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้อง เป็นเรื่องระหว่างผู้รับโอนกับผู้โอนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดเดิมเท่านั้น ผู้รับโอนก็สามารถฟ้องหรือเรียกร้องให้ผู้โอนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดนั้นโอนที่ดินให้ถูกต้องได้เสมอ

ผู้วิจัยเห็นว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดินที่มีความสำคัญต่อการครอบครองที่ดินอีกทั้งการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งมีความจำเป็นต่อประชาชนคนทั่วไป ในการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือ น.ส.4 ใบจอง หรือ น.ส.2 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือน.ส.3 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวกับที่ดิน เช่น การจดทะเบียนการได้มาซึ่งการครอบครองปรปักษ์ การจดทะเบียนมรดก

หลักทั่วไปแห่งการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทํ้าขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนดโดยการออกใบจองหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

1. รายการในโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อความสำคัญที่จะต้องมิในโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขต ข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่ง อธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับ ให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นคู่ฉบับ รวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

2. การออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใดตามที่รัฐมนตรี เห็นสมควร และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคล ตามที่กฎหมายกำหนด

2.1 ขั้นตอนในการออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์

2.1.1 ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำ แผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวม ท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร

2.1.2 เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้น ของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่ง อำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่า 30 วัน

2.1.3 เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัด ให้บุคคลตามมาตรา 58 ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการ สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงาน เจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย ทั้งนี้ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้ และการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ให้ ปฏิบัติหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

2.1.4 เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว เมื่อ ปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ให้แก่บุคคลผู้มีสิทธิต่อไป เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 197/2509 โจทก์ขอออกโฉนดที่ดิน เจ้า

พนักงานที่ดินได้ทำเสร็จเรียบร้อยและประกาศแจกโฉนดให้ราษฎรแล้ว โจทก์มาขอรับ เช่นซื้อรับ และเสียค่าธรรมเนียมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่มอบโฉนดให้โจทก์ไป ต่อมาเมื่อมีผู้มาขออายัดการออกโฉนด จำเลยจึงไม่แจกโฉนดและลบวัน เดือน ปี และลายเซ็นชื่อ ซึ่งจำเลยได้เซ็นในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินออกเสีย เพราะเป็นโฉนดที่สมบูรณ์ การที่จำเลยลบวัน เดือน ปี และลายเซ็นชื่อของตนเองเช่นนี้ ไม่เป็นปลอมเอกสาร เพราะว่าเมื่อยังไม่ได้ส่งมอบโฉนดให้โจทก์ ถือไม่ได้ว่าที่ดินรายนี้ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว และโฉนดรายนี้ยังเป็นเอกสารที่อยู่ในความยึดถือในความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ และถือได้ว่ายังอยู่ระหว่างดำเนินการของเจ้าหน้าที่ เมื่อมีเหตุเปลี่ยนแปลง จำเลยซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินย่อมมีอำนาจที่จะแก้ไขเสียได้

2.2 บุคคลผู้มีสิทธิได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังต่อไปนี้

2.2.1 ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ (พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511) และให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

2.2.2 ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ไม่เกิน 50 ไร่ ถ้าเกิน 50 ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

2.2.3 ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังจากวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ไม่เกิน 50 ไร่ ถ้าเกิน 50 ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด ทั้งนี้ ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ และภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีที่จะนำยึดทรัพย์สินเพื่อเอามาชำระหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้ เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2155/2537 การทำสัญญาจะซื้อจะขายกันไว้ล่วงหน้า โดยผู้จะซื้อชำระเงินมัดจำไว้ส่วนหนึ่ง ส่วนที่เหลือจะชำระกันในวันโอน ซึ่งกำหนดไว้หลังจากพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว แต่เมื่อพ้นกำหนดแล้ว ถ้าผู้จะขายไม่ยอมโอนให้ ผู้ซื้อจะมาฟ้องร้องให้ผู้ขายโอนที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้นไม่ได้ เพราะถือว่า สัญญาจะซื้อจะขายเช่นนี้เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ ประกอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ทั้งนี้ เพราะการซื้อขายที่ดินดังกล่าว มีลักษณะหลีกเลี่ยงข้อห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตั้งแต่วันที่ทำสัญญาแล้ว และคำพิพากษาศาลฎีกาที่

3520/2532 ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ทางราชการออกให้โจทก์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิห้ามโอนภายใน 10 ปีนั้น เป็นที่ดินที่รัฐยังไม่มอบสิทธิครอบครองให้แก่โจทก์ จึงยังไม่มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจโอนสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 หรือมาตรา 1378 ให้ผู้อื่นได้ การที่โจทก์ขายและมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่บิดาโจทก์ภายในกำหนดเวลาห้ามโอน แล้วต่อมาบิดาโจทก์นำไปขายและมอบการครอบครองให้แก่จำเลยครอบครองทำกินโดยจะโอนให้จำเลยหลังจากพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนแล้วนั้น จำเลยหาอาจยกสิทธิครอบครองขึ้นต่อสู้โจทก์ได้ไม่

3. การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

รัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ซึ่งการทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินดังกล่าวนำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจรังวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรีแล้วให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด โดยการออกโฉนดที่ดินในกรณีนี้ จะให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และเมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

4. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย

กฎหมายได้กำหนดบุคคลผู้มีสิทธิขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย รวมทั้งขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย และเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติ

4.1 ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินหรือผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง สามารถมาขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา 58 แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าว อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกิน 50 ไร่ ถ้าเกิน 50 ไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 40/2518 ที่ดิน ส.ค.1 โอนกันโดยการสละการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 ได้ ผู้รับโอนอาจขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) โดยมีการมอบอำนาจเป็นทอดๆ จากผู้ถือ ส.ค.1 ได้

4.2 ขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย และเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติดังนี้

4.2.1 การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

4.2.2 การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ทวิ มาตรา 58 ตรี และมาตรา 59 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างที่มีการดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการดังกล่าวมาจัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

4.2.3 การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ทวิ และมาตรา 59 ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1300/2521 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 58 ทวิ 59 ทวิ ผู้ครอบครองที่ดินมาก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน แต่มิได้แจ้งการครอบครองไว้ รวมทั้งผู้ครอบครองต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าว มีสิทธิขอให้ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ เมื่อมีการนำเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้น หรือมีความจำเป็นจะขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการเฉพาะรายก็ได้

5. การโต้แย้งสิทธิในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันทราบคำสั่ง ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 989/2522 ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ฟ้องภายใน 60 วัน กำหนดเวลานี้ไม่เกี่ยวกับกำหนดเวลาฟ้องเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 ซึ่งต้องนับตั้งแต่วันแย่งการครอบครองไปตามที่เห็นสมควร เมื่อผู้ขอและผู้โต้แย้งตกลงกันไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4654/2534 ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 60 ที่ระบุให้ฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินไปดำเนินการฟ้องร้องภายในกำหนด 60 วันนั้น หมายถึง ฟ้องขอให้ศาลพิจารณาพิพากษาเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ว่าผู้ใดมีสิทธิดีกว่ากัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2312/2538 โจทก์ฟ้องว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์และโจทก์ครอบครองตลอดมา โจทก์ยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดิน จำเลยทั้งสองโต้แย้งคัดค้านว่า ที่ดินพิพาทเป็นที่สาธารณประโยชน์ เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินไม่ยอมออกโฉนดที่ดินรายพิพาทให้ ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง โดยหาจำต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 60 ไม่ เพราะโจทก์มิได้ฟ้องจำเลยทั้งสองในฐานะเจ้าพนักงานผู้ออกโฉนดที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1142/2541 แม้ที่ดินพิพาทจะอยู่ในเขตของนิคมสหกรณ์บ้านไร่ จำเลยที่ 4 ก็ตาม แต่ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งยังไม่ถูกยกเลิกเพิกถอนหรือถูกนิคมสหกรณ์บ้านไร่ขอคืนเป็นแนวเขตขานคลองมาก่อนและโจทก์ไม่ได้เป็นสมาชิกของนิคม จึงเชื่อได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ดินของโจทก์ ไม่ใช่ที่ดินของรัฐซึ่งรัฐบาลไม่มีอำนาจนำไปจัดตั้งเป็นนิคมตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 มาตรา 6 หรือให้กรมส่งเสริมสหกรณ์ จำเลยที่ 5 มีอำนาจปฏิบัติการเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ สำหรับการบำรุงส่งเสริมกิจกรรมและการจัดทำสิ่งก่อสร้างอันเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมของนิคมตามมาตรา 14 ได้ การที่จำเลยที่ 1 อ้างว่าไม่สามารถดำเนินการรังวัดออกโฉนดที่ดินพิพาทให้โจทก์ได้ เพราะจะต้องกันเขตขานคลองสหกรณ์หรือคลองลัดแสมดำจากกึ่งกลางคลองเป็นรัศมี 40 เมตร จึงเป็นข้อกล่าวอ้างที่ไม่มีกฎหมายสนับสนุน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8793/2543 บทบัญญัติมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเพียงการกำหนดวิธีการให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการในกรณีโต้แย้งสิทธิกันในการขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น แม้จะมีข้อกำหนดไว้ว่าเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งการอย่างไรแล้ว ให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันทราบคำสั่งก็ตาม แต่ข้อกำหนดดังกล่าวคงเป็นเพียงการกำหนดขั้นตอนเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติภายหลังจากที่ได้สั่งการไปแล้ว คือ หากมีการฟ้องคดีต่อศาลก็ให้เจ้าพนักงานที่รอเรื่องไว้จนกว่าศาลจะได้มีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งหาใช้เป็นเงื่อนไขในการฟ้องคดีต่อศาลไม่ ทั้งบทบัญญัติดังกล่าวก็ได้ห้ามฟ้องคดี หากมิได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ดังที่บัญญัติไว้ในกฎหมายอื่น ดังนั้นเมื่อโจทก์ถูกโต้แย้งสิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

6. เพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ดังต่อไปนี้

6.1 อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตั้งคณะกรรมการสอบสวนชั้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

6.2 คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

6.3 การสอบสวนต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน 60 วัน ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวน เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

6.4 การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขดังกล่าว ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

6.5 ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

6.6 ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5709/2533 การที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ของจำเลยที่ 4 บางส่วนได้ออกทับที่ดินของโจทก์ เป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนอันกระทบกระเทือนสิทธิของโจทก์ในส่วนที่ไม่ถูกต้องเท่านั้น ซึ่งสามารถแก้ไขให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ โจทก์จะขอให้เพิกถอนทั้งหมดหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6371/2531 โฉนดที่ดินที่ออกทับที่ธรณีสงฆ์ของวัดโจทก์ เป็นการออกโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้จะมีการออกโฉนดทางทะเบียนต่อมาจนถึงจำเลยผู้ซื้อรายสุดท้าย จำเลยผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดที่ดินรับโอนไม่ และเมื่อโฉนดที่ดินออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว โจทก์จะขอให้ลงชื่อโจทก์แทนชื่อจำเลยในโฉนดดังกล่าวหาได้ไม่ และแม้โจทก์จะขอให้เพิกถอนโฉนดดังกล่าว ศาลฎีกาก็มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดดังกล่าวที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 205/2508 อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินที่ไม่ถูกต้องได้ ไม่ว่าจะเป็นโฉนดที่ดินที่ออกมาก่อนหรือภายหลังวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน(ที่ออกก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น โฉนดแผนที่ โฉนดตารางจองฯ ก็เพิกถอนได้)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4106/2529 ตามบทบัญญัติมาตรา 61 วรรค4 ในกรณีออกโฉนดที่ดินโดยไม่ถูกต้อง ผู้ได้รับโฉนดที่ดินหรือคู่กรณีอาจดำเนินการฟ้องร้องให้ศาลเพิกถอนโฉนดนั้นได้ ไม่จำเป็นต้องให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้เพิกถอนทุกกรณี และเมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างไรแล้ว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ตามวิธีการที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

7. ผลของคดีเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน

คดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลพิจารณาพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ศาลแจ้งผลของคำพิพากษาอันถึงที่สุดหรือคำสั่งนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย

8. การออกใบแทน

โฉนดที่ดิน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวนของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใดให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้ เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 คือเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1640/2516 (ประชุมใหญ่) อำเภอดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ให้เจ้าของที่ดิน เพราะอ้างว่า น.ส.3 หาย และต่อมานำใบแทนนั้นไปออกโฉนดที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินให้เจ้าของแล้ว ย่อมถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นเป็นอันยกเลิกตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน การที่เจ้าของที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่อ้างว่าสูญหายและถูกยกเลิกแล้วนั้น ไปจำหน่ายขณะเดียวกันก็นำโฉนดที่ดินไปขายฝากไว้กับผู้อื่น และไม่ได้ออนคืนภายในกำหนด ดังนั้น แม้ผู้รับจำนองจะรับจำนองโดยสุจริตและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ผู้รับจำนองก็จะฟ้องให้ผู้รับซื้อฝากที่พิพาทไถ่ถอนการจำนองหาได้ไม่

การออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกตามประมวลกฎหมายที่ดินมี 2 รูปแบบ คือ การออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล และการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติจะต้องจดทะเบียนในท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ แต่อาจจดทะเบียนต่างท้องที่ก็ได้หากการจดทะเบียนนั้นไม่มีการประกาศก่อนจดทะเบียนหรือไม่มีการรังวัดก่อนจดทะเบียนหากเกิดกรณีจดทะเบียนไปแล้วมีการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็อาจถูกแก้ไขหรือเพิกถอนได้

หลักกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน

ความหมาย ประเภทของที่ดิน หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน มีหลักเกณฑ์ทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติต่างๆ ดังนี้

1. ความหมายของที่ดิน

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

วรวิฑูฒิ เทพทอง (2543 : 1) คำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแตกต่างกับคำว่าที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 139 ที่หมายความถึงพื้นที่ดินทั่วไปเท่านั้น และนอกจากนั้นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินยังหมายความถึง ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำ

น้ำ และทะเลสาบด้วย เนื่องจากมีโอกาสตั้งเงินเป็นพื้นดินได้ แต่ไม่ได้หมายความถึงแม่น้ำและมหาสมุทร เนื่องจากไม่มีโอกาสตั้งเงินเป็นพื้นดินได้

ศิริ เกวสินสฤกษ์ดี (2520 : 36) ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหมายถึงพื้นดินทั่วไป บนผิวโลก และไม่ว่าที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินชนิดใด จะอยู่บนบกหรือใต้น้ำก็ถือว่าเป็นที่ดินทั้งสิ้น

บัญญัติ สุชีวะ (2514 : 54) ที่ดินคือพื้นดินทั่วไปแต่ย่อมไม่หมายถึงดินที่ขุดขึ้นมาแล้ว เพราะดินที่ขุดขึ้นมาจากพื้นดินแล้วไม่เป็นที่ดินต่อไปจึงเป็นเพียงสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ความหมายของที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเพียงความหมายที่ใช้ในประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้นจะนำความหมายทั้งหมดมาใช้กับคำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้ เช่น ลำน้ำและทะเลสาบ เป็นต้น ย่อมไม่เป็นที่ดินตามความหมายของมาตรา 139

ประมุล สุวรรณศร (2525 : 23) ที่ดินนั้นเป็นสิ่งที่ไม่อาจทำลายให้สูญหายหรือเคลื่อนย้ายอย่างใดๆ ได้ คำว่าที่ดินจึงมีความหมายจำกัดอยู่ที่อาณาเขตอันพึงกำหนดได้ นับด้วยการวัดเป็นส่วนกว้างและส่วนยาวเท่านั้นเป็นส่วนหนึ่งของผิวโลกมนุษย์จะพึงอาศัย

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

มานิตย์ จุมปา (2551 : 29) คำว่า “ที่ดิน” หมายถึงอาณาเขตที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้บนพื้นผิวโลก แต่ไม่รวมถึงดิน (soil) เพราะดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ทั้งนี้ที่ดินอาจประกอบด้วยเนื้อดิน หิน น้ำ จอมปลวก กองดินหรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่น ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้ว่า “ที่ดิน หมายความว่าพื้นที่ดินทั่วไป 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 จึงถือว่าเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ถึงแม้จะขัดกับความเป็นจริงก็ต้องยอมรับว่าภูเขาหรือทะเลสาบเป็นที่ดินตามบทวิเคราะห์ศัพท์ เป็นต้น

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์ (2556 : 22) ที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แตกต่างกับคำว่าที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 139 ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงพื้นแผ่นดินทั่วไปเท่านั้น แต่กฎหมายที่ดิน คำว่าที่ดิน นอกจากจะหมายถึงพื้นที่ดินทั่วไปแล้วยังให้หมายรวมถึง ห้วย หนอง คลอง บึง บาง (ที่ลุ่มที่มีน้ำท่วมขัง) ลำน้ำ และ

ทะเลสาบด้วย เพราะโดยธรรมชาติแล้วมีโอกาสตั้งขึ้นเป็นพื้นดินได้ ส่วนแม่น้ำและมหาสมุทรโดยธรรมชาติแล้วมีโอกาสที่จะตั้งขึ้นเป็นพื้นดินได้ยาก จึงไม่รวมอยู่ในความหมายของที่ดินด้วย

คำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้นิยามไว้อย่างชัดเจนแล้วตามมาตรา 1 บัญญัติว่า ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย ซึ่งความหมายดังกล่าวก็ใช้ได้

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคำว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้นิยามไว้เป็นการเฉพาะ มีเพียงมาตรา 139 ที่ให้ความหมายของคำว่า อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ เรียกว่าพื้นแผ่นดินที่สามารถวัดความกว้างและความยาวได้นั้นเอง

2. ประเภทของที่ดิน

ที่ดินสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินของรัฐ และที่ดินของเอกชน

2.1 ที่ดินของรัฐ

ที่ดินของรัฐแบ่งเป็น 4 ประเภท คือ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินของรัฐประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ราชพัสดุ และที่สงวนหวงห้าม

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

การแบ่งประเภทที่ดินของรัฐหรือที่ดินของแผ่นดิน จึงประกอบด้วยที่ดินที่แบ่งตามลักษณะได้ดังนี้

2.1.1 ที่ดินที่ยังไม่มีใครเป็นเจ้าของ ได้แก่ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (1) ซึ่งบุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 1334

2.1.2 ที่ดินที่ไม่อาจให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดได้โดยเด็ดขาด หรือเรียกว่า ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ รัฐไม่อาจออกโฉนดที่ดินให้ได้ เว้นแต่รัฐอาจให้สิทธิบางประการในที่ดินนั้นแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้แก่ ที่ดินของรัฐที่สงวนไว้เพราะมีป่าไม้หรือมีแร่ธาตุ ซึ่งเป็นทรัพยากรธรรมชาติในที่ดินแปลงนั้น

2.1.3 ที่ดินที่ไม่เป็นของผู้ใดโดยเฉพาะเจาะจง แต่รัฐให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ ที่ราชคลัง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ พืชเลี้ยงสัตว์ หนองน้ำสาธารณะ ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่ง

และพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) ที่ดินเหล่านี้รัฐอาจถอนสภาพการเป็นสาธารณะเพื่อให้เป็นที่ดินมีเจ้าของได้หากที่ดินเหล่านี้ราษฎรไม่ได้ใช้ประโยชน์ต่อไปแล้ว ประมวลกฎหมายที่ดินให้ถอนสภาพได้โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกา ปรากฏตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 วรรคสอง ซึ่งที่ดินที่ถอนสภาพแล้วจะกลายเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือนำไปขึ้นทะเบียนเพื่อให้กระทรวงใช้ประโยชน์ในราชการก็ได้ ปรากฏตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 ทวิ หรือให้บุคคลใดเข้าจับจองใช้ประโยชน์ต่อไปก็ได้ (ภาคกร ชุณหอุไร. 2546 : 69)

2.1.4 ที่ดินที่มีเจ้าของ ที่ดินเหล่านี้ได้แก่ที่ดินที่บุคคลใดได้ครอบครองและใช้ประโยชน์แล้ว และได้ปฏิบัติการตามแบบพิธีในทางกฎหมายจนได้โฉนดที่ดินแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือได้กรรมสิทธิ์มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ปรากฏตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 3 เช่น ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่เป็นรัฐบาลเรียกว่าที่ราชพัสดุ กระทรวง กรม เป็นเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานราชการบ้านเมือง โรงทหาร บ่อม หรือองค์การศาสนา หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นต้น

2.2 ที่ดินของเอกชน

ที่ดินของเอกชน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และที่ดินที่เอกชนยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ภาคกร ชุณหอุไร. 2546 : 158) ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องมีเจ้าของเสมอซึ่งก็คือรัฐ แต่หากที่ดินไม่ใช่ของรัฐก็เป็นของเอกชนได้ แต่สิทธิในที่ดินที่รัฐให้ไม่ได้มีแค่สิทธิ แต่มีหลายสิทธิมากตั้งแต่กรรมสิทธิ์ สิทธิจับจองทำประโยชน์ สิทธิทำกินในเขตป่าไม้ (สทก.) สิทธิเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (สปก.) สิทธิเหล่านี้ไม่ถือว่าเป็นสิทธิครอบครอง สิทธิครอบครองต้องขึ้นอยู่กับการครอบครองซึ่งไม่เกี่ยวกับรัฐให้และรัฐยังอาจให้สิทธิอื่นได้อีก เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิที่ให้ไว้เพื่อการพาณิชย์ รัฐก็อาจให้ได้เพื่อการอื่นๆ โดยรัฐให้สิทธิแก่เอกชน 2 ประเภท ดังนี้

2.2.1 ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิที่รัฐให้เป็นสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิที่ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบ สิทธิที่รัฐให้มีสารพันสิทธิ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แค่สิทธิครอบครอง เพราะเมื่อไม่มีกรรมสิทธิ์ถ้ารัฐให้ต้องไปยึดตามกฎหมายนั้นๆ โดยรัฐออกเอกสารสิทธิคือโฉนดที่ดินให้แก่เอกชนเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดิน หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และหมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ตามมาตรา 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น หมายความว่า เอกสารสิทธิอื่นที่ได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497) ได้แก่ โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว หรือที่บ้านที่สวนตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 หมายความว่าที่บ้านที่สวนถึงแม้ไม่มีเอกสารสิทธิก็เป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การจะครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์จึงต้องใช้เวลา 10 ปี (สมจิตร ทองประดับ. 2544 : 49-52)

2.2.2 ที่ดินที่ไม่จำเป็นต้องรัฐให้ ใครก็ครอบครองได้ ซึ่งอาจจะมีเพียงใบจอง ใบไต่สวน หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์ใดๆ เลย คำว่า ใบจอง หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ซึ่งผู้ที่เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวได้นี้ ก็ได้ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ หรือจากอธิบดีกรมที่ดิน 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 โดยยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 5 ส่วนคำว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ผู้ที่มี น.ส.3 ย่อมมีสิทธิขอให้ออกโฉนดที่ดินได้ หากที่ดินนั้นอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 58 และไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง หรือไม่เป็นที่เขา ที่ภูเขา ที่สงวนหวงห้าม ที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งนี้ตั้งที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 8 ไม่ใช่ที่ดินตามมาตรา 1303 (2), (3)

การแบ่งที่ดินทั้ง 2 แบบทำให้เกิดผลทางกฎหมายแตกต่างกันหลายประการ เช่น การจดทะเบียนการโอน การครอบครองปรปักษ์ เป็นต้น ทั้งนี้เพราะการครอบครองปรปักษ์นั้นจะมีได้เฉพาะในทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ก็ไม่อาจที่จะครอบครองปรปักษ์ได้ ส่วนที่ดินที่มีแต่สิทธิครอบครองหากถูกแย่งการครอบครองเกินกว่า 1 ปี ผู้ครอบครองเดิมก็ไม่อาจฟ้องเอาคืน ซึ่งการครอบครองได้ตามมาตรา 1375 นอกจากนี้ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองสามารถโอนกันได้โดยการสละการครอบครองและส่งมอบการครอบครอง ตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 ส่วนที่ดินที่มีโฉนดต้องทำตามแบบโดยเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ และหากอ้างการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินนั้นจะต้องมีการครอบครองโดยสงบเปิดเผยและเจตนาเป็นเจ้าของจนครบ 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายได้ (สมจิตร์ ทองประดับ. 2544 : 56)

3. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เรียกว่า โฉนดที่ดินซึ่งเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่ามีความหมายเหมือนกัน ผู้เป็น

เจ้าของที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์เช่น มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย (กรรมที่ดิน, ออนไลน์) ประเภทของหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแบ่งได้ 4 ประเภท คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว และโฉนดที่ดิน

หนังสือแสดงสิทธิที่ดินมีตราครุฑประทับอยู่บนตัวเอกสาร ครุฑเป็นสิ่งมีชีวิตคล้ายนกในตำนาน ซึ่งถูกนำมาใช้เป็นสัญลักษณ์ประจำชาติของประเทศไทย สีของตัวครุฑสามารถบ่งบอกประเภทของหนังสือแสดงสิทธิที่ดินได้ ที่ดินซึ่งถูกระบุอยู่บนหนังสือแสดงสิทธิที่ดินสามารถนำไปจดจำนอง ให้เช่าหรือขายได้ เจ้าของที่ดิน สามารถให้สิทธิเหล่านี้แก่บุคคลที่สามได้ เช่น สิทธิเหนือพื้นดิน (สิทธิซึ่งให้บุคคลหนึ่งสามารถสร้างหรือเป็นเจ้าของอาคารบนที่ดินได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง) หรือสิทธิเก็บกิน (สิทธิซึ่งให้บุคคลหนึ่งสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง) สำเนาต้นฉบับ ของเอกสารเหล่านี้จะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดิน กรมที่ดินจะทำการหาเหตุประกอบโฉนดนี้โดยแนบ บันทึกการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนี้ไว้ ซึ่งจะรวมไปถึงบันทึกการทำธุรกรรมในส่วนของ การขาย การจดจำนอง และสิทธิต่างๆ ที่เจ้าของที่ดินมอบให้กับบุคคลที่สาม เช่น สัญญาเช่าระยะยาว หรือสิทธิเหนือพื้นดิน

3.1 โฉนดที่ดิน (น.ส.4) จะแสดงถึงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในที่ดินผืนหนึ่ง ในประเทศไทยโฉนดเป็นเอกสารสิทธิที่น่าเชื่อถือที่สุด บนโฉนดจะมีตราครุฑสีแดงประทับอยู่ โฉนดจะระบุตำแหน่งของที่ดิน พื้นที่ทั้งหมด เลขที่โฉนด และข้อมูลการสำรวจ โฉนดแบบร่างจะแสดงข้อมูลของที่ดินไปถึงที่ดินใกล้เคียง สำเนาต้นฉบับของโฉนดที่ดินจะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดินประจำจังหวัด กรมที่ดินจะทำการสำรวจที่ดินทั้งผืนที่อยู่ในโฉนด คนที่มาปักหมุดจะวางหมุดตามมุมต่างๆ ของที่ดินจริงๆ โดยที่กรมที่ดินจะเทียบข้อมูลจากการสำรวจควบคุมกับเส้นกริดทางสำรวจของประเทศและภาพถ่ายดาวเทียม ภายใต้กฎหมายของประเทศไทย บุคคลที่มาอาศัยอยู่ในที่ดินของคนอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตสามารถอ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ในกรณีที่เจ้าของดินโดยชอบธรรมไม่ได้ขับไล่บุคคลนั้นออกไป ภายในระยะเวลา 10 ปีติดต่อกัน หากเจ้าของที่ดินปล่อยให้บุคคลอื่นครอบครองโดยสงบเปิดเผย โดยมีเจตนาเอาเป็นเจ้าของโดยเจ้าของที่ดินไม่เข้าขัดขวาง จะถือว่าเจ้าของที่ดินเสียสิทธิในการเป็นเจ้าของโดยชอบธรรม

3.2 ประโยชน์ของโฉนดที่ดิน เมื่อที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีราคาและมีประโยชน์แก่ผู้เป็นเจ้าของ เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตรกรรม ใช้ในการอุตสาหกรรม ใช้เป็นหลักประกัน และอื่นๆ นอกจากนี้ ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงฐานะความเป็นอยู่ของแต่ละคน ด้วยเหตุนี้มนุษย์จึงต้องการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง ประโยชน์ของเอกสารสิทธิในที่ดินที่เรียกว่า ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีดังนี้

4. การออกไปจับจองและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ผู้เข้าครอบครองจะได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องมีการออกไปจองเสียก่อน และแม้ว่าจะได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากไปจองแล้วก็ตาม ซึ่งมีข้อห้ามตามมาตรา 31 และผู้นั้นต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการด้วย

การนำที่ดินมาขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องพิจารณาจากวันที่ผู้นั้นเข้าครอบครอง เพราะการเข้าครอบครองก่อนหรือหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับนั้นจะมีผลต่อการนำที่ดินมาขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งวันที่ 1 ธันวาคม 2497 เป็นวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลใช้บังคับ อีกวันที่สำคัญ คือ วันที่ 14 ธันวาคม 2515 เป็นวันที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 334 มีผลใช้บังคับเพื่อเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาห้ามโอนที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้สืบเนื่องจากใบจอง (ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์ : 21)

4.1 การออกใบจอง

การออกใบจองเกิดขึ้นได้ 2 กรณีตามมาตรา 30 และมาตรา 33 ดังต่อไปนี้

4.1.1 เมื่อได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองที่ดินรายใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่าบุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว

4.1.2 ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมิได้ประกาศเขตสำรวจที่ดิน หรือในกรณีสภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้โดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้วก็ให้ออกใบจองให้ต่อไป และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว

4.2 การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานแล้ว และเมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่าบุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้โดยเร็ว แต่ผู้ที่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 และมาตรา 33 กฎหมายห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

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 หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนาย

ทะเบียนสหกรณ์ และภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามมาตรา 31 ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี หากจะมีการบังคับคดีกับที่ดินนั้นมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องรอให้พ้นระยะเวลา 10 ปี หรือพ้น 5 ปีก่อน (สหส สิ่งทวิริยะ. 2553 : 56)

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

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3345/2525 ที่นาพิพาทมีหนังสือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกให้แก่ ค. มีข้อความว่าห้ามโอนสิบปีตามมาตรา 31 แก้ไขโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 334 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 ข้อ 6 การที่ ค. ผู้ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่นาพิพาท อันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30, 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำสัญญาจะซื้อขึ้นในระหว่างระยะเวลาการห้ามโอนจะขายที่นาพิพาทให้แก่ อ. เป็นเงิน 30,000 บาท และได้รับเงินกับได้มอบที่นาพิพาทให้ อ. เข้าครอบครองทำกินแล้ว เพียงแต่ตกลงจะจดทะเบียนการโอนให้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนสิบปี ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา 31 ดังนี้ ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหนังสือสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6132/2537 ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน 10 ปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 จำเลยจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้โจทก์ก็ได้ การที่โจทก์จำเลยทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดิน โดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 แม้พ้นกำหนดห้ามโอน 10 ปีแล้ว สัญญาซื้อขายดังกล่าวก็ไม่มีผลบังคับ โจทก์จึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 619/2537 แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท ผู้คัดค้านได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตามสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน 10 ปีนับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 บทบัญญัติดังกล่าวมีเจตนาปกป้องราษฎรให้มีที่ดินทำกินเป็นอย่างน้อย 10 ปีและภายในระยะเวลาดังกล่าว ทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ ยังไม่ปล่อยให้เป็นที่ดินเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์ มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1382 หาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 456/2537 ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 31 วรรคท้าย บัญญัติว่า ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดที่พิพาทไว้ เพื่อรอการขายทอดตลาดเมื่อกำหนดเวลาห้ามโอนสิ้นสุดลง เป็นส่วน

หนึ่งของการบังคับคดี แม้ผลการยึดทรัพย์จะมีได้ทำให้สิทธิแห่งการครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยเปลี่ยนไปก็ตาม แต่เมื่อที่ดินพิพาทไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่มีอำนาจยึดได้

บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินตามนัยแห่งบทบัญญัติมาตรา 30 ไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการ อธิบดีมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดินนั้นได้ และนับตั้งแต่วันได้รับคำสั่ง ให้บุคคลนั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบข้อบังคับทั้งหลายทันที แต่ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าว มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้ารัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ให้ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการตามเดิม และให้ถือว่าคำสั่งของรัฐมนตรีเป็นที่สิ้นสุด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 646-647/2510 คำสั่งของรัฐมนตรีให้ถือเป็นที่สุด ผู้ใดจะอุทธรณ์ฎีกาต่อไปอีกไม่ได้ แต่ถ้าคำสั่งของรัฐมนตรีไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ครอบครองที่ดินก็มีสิทธิฟ้องศาลปกครองขอให้สั่งเป็นอย่างอื่นได้

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

5. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่

สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 คือเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

เมื่อเป็นเจ้าของที่ดินแล้ว อาจมีเหตุจำเป็นที่ต้องมีการทำการจดทะเบียนสิทธิหรือทำนิติกรรมสัญญาขึ้นได้ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดถึงการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้อย่างกว้างๆ เท่านั้น แต่ยังไม่ได้กล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่คือใคร มีหน้าที่อะไรบ้าง ดังนั้นในกฎหมายที่ดินจึงเป็นกฎหมายที่บัญญัติไว้เฉพาะว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มีใครบ้างและมีหน้าที่อย่างไร

คำว่า “การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์” หมายถึงการจดทะเบียนถึงสิ่งที่เป็นบุคคลนั้นมีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์หรือได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยผลของกฎหมาย เช่น การจดทะเบียนสิทธิอาศัย การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน การจดทะเบียนรับมรดก การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ได้มาตามคำพิพากษา ภาระจำยอม เป็นต้น

ส่วนคำว่า “การจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า การจดทะเบียนถึงสิ่งที่เป็นบุคคลนั้นได้กระทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลเพื่อก่อเปลี่ยนแปลงโอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจดทะเบียนซื้อขาย การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน การจดทะเบียนให้ หรือการจำนองที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้นั้นต้องเป็นไปตามเงื่อนไข 2 ประการดังนี้ ต้องเป็นการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีนิติกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แก่ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การจำนอง การขายฝาก การให้อสังหาริมทรัพย์ การเช่าทรัพย์ การแลกเปลี่ยน และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก

กรณีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือได้แก่ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์. 2556 : 153-154)

5.1 อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 71 บัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น”

5.1.1 พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนหมายถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 (เดิม) ได้แก่ พนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ในกรณีต่อไปนี้ กรณีที่ดินมีโฉนด กรณีที่ดินมีใบไต่สวน ที่มีการรังวัดเพื่อเตรียมออกโฉนดหลักฐานทั้งหลายที่เกี่ยวกับที่ดินซึ่งอยู่ที่สำนักงานที่ดินแล้วแม้ที่ดินจะมีเพียงสิทธิครอบครองก็ตาม เวลาจดทะเบียนต้องจดทะเบียนที่ดินและกรณีอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินมีโฉนดหรือใบไต่สวน โดยจดทะเบียนรวมไปกับที่ดินนั้น

5.1.2 นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ณ ที่ว่าการอำเภอ ในกรณีต่อไปนี้ กรณีที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิอย่างอื่นนอกจากโฉนดที่ดินและใบไต่สวน กรณีอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิอย่างอื่นโดยจดทะเบียนรวมไปกับที่ดินด้วย และกรณีจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อย่างเดียวไม่รวมกับที่ดิน (ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์. 2556 :154-155)

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 “ในกรณีที่สำนักงานที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ดินต้องมีประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา”

หลักเกณฑ์ตามมาตรา 71 วรรคสอง นี้จะต้องปรากฏว่าที่ตั้งของที่ดินและสำนักงานที่ดินที่ไปจดทะเบียนนั้นต้องมีระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารด้วยกันทั้งคู่จึงจะสามารถทำได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ดินต้องมีประกาศหรือต้องมีการรังวัด ซึ่งมาตรา 72 วรรคสอง ต่างกับมาตรา 71 วรรคสอง ในประเด็นที่ว่ามาตรา 71 วรรคสองนั้นเมื่อรับคำขอแล้วต้องส่งเรื่องไปให้พนักงานที่ดินท้องที่

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

อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ตามมาตรา 77 วรรคแรกเป็นผู้จดทะเบียน ส่วนมาตรา 72 วรรคสอง² เจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินอื่นที่รับคำขอสามารถจดทะเบียนเองได้ให้ได้ทันทีในฐานะเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่

5.2 การยื่นคำขอจดทะเบียนผ่านสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง

มาตรา 72 บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่งสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินใบใดใบหนึ่งหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ดำเนินการจดทะเบียนให้แล้วแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด”

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยปกติต้องปฏิบัติตามมาตร 71 วรรคแรก กล่าวคือต้องไปจดณสถานที่และต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจได้ ต่อมามีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 ได้กำหนดสถานที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพิ่มเติมเพื่อความสะดวกแก่ประชาชนทั้งนี้ต้องเป็นไปตามเกณฑ์ดังนี้ (ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภา สวัสดิ์. 2556 : 158-161)

หลักเกณฑ์ของมาตรา 72 วรรคสอง กรณีการยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องถิ่นอื่น

1) ที่ดินต้องการจดทะเบียนต้องมีโฉนด มีใบไต่สวน หรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์
2) เป็นการจดทะเบียนที่ไม่ต้องรังวัด เช่น การจดทะเบียน การจำนอง หรือการขายฝาก ซึ่งบางกรณีการจดทะเบียนต้องมีการรังวัดด้วย เช่น การจดทะเบียนที่มีการแบ่งแยกขาย แบ่งมรดก แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม ดังนี้เมื่อใดที่ต้องมีการแบ่งจะต้องมีการรังวัด โดยต้องพิจารณาว่าที่ดินตั้งอยู่ที่ใดก็ต้องไปขอจดทะเบียนที่ดินตั้งอยู่ จะนำมาตรา 72 วรรคสองมาใช้บังคับไม่ได้

3) เป็นการจดทะเบียนที่ไม่ต้องประกาศก่อน เพราะหากต้องประกาศก่อนจดทะเบียน กล่าวคือการประกาศนั้นทางสำนักงานที่ดินที่รับรองจะมอบหมายให้ผู้จดทะเบียนนำประกาศไปส่งสถานที่ต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อปิดประกาศ เมื่อปิดประกาศแล้วหากมีบุคคลอื่นมาโต้แย้งหรือมาคัดค้านทั้งสำนักงานที่ดินจะดำเนินการสอบสวนว่าผู้ร้องมีสิทธิอย่างไร ผู้โต้แย้งมีสิทธิอย่างไร

5.2.1 กรณีจะต้องประกาศก่อนจดทะเบียนจะใช้มาตรา 72 วรรคสอง ไม่ได้

²มาตรา 72 วรรคสอง “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่งสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินใบใดใบหนึ่งหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ดำเนินการจดทะเบียนให้แล้วแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด”

1) การจดทะเบียนนิติกรรมทั่วไป เช่น การซื้อขาย จำนองสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.3 และ น.ส. 3 ข ต้องประกาศก่อนมีการจดทะเบียน 30 วันเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้ทราบก่อนว่าจะคัดค้านหรือไม่ประการใด เพราะการออกไม่มีรังวัดรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งไม่แน่นอนเหมือนกับ น.ส. 3 ก ที่มีขอบเขตที่ชัดเจนแน่นอนเพราะมีรูปถ่ายระวางทางอากาศ เช่น นายเอกมีที่ดิน (น.ส. 3) ในจังหวัดภูเก็ตต้องการจะขายที่ดินให้กับนายโทจึงทำการซื้อขายกันที่จังหวัดนครราชสีมา โดยทั้งคู่ได้ยื่นคำร้องผ่านสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาเพื่อให้ส่งไปให้สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตดำเนินการเรื่องการขายให้ กรณีเช่นนี้ไม่สามารถทำได้เพราะที่ดินมีเพียง น.ส.3 จะต้องมีการประกาศก่อน 30 วันดังนั้นจะใช้เวลาตรา 72 วรรคสองคือจดทะเบียนโดยผ่านที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาหรือที่ใดก็ได้ไม่ได้

2) การจดทะเบียนรับมรดกทุกประเภท การจดทะเบียนรับมรดกทุกประเภทต้องประกาศก่อน 30 วันตามมาตรา 81 วรรคสอง เพื่อให้ทายาทอื่นทราบว่าจะมีการคัดค้านหรือไม่รวมถึงที่ดินทุกประเภทไม่ว่าจะเป็น ส.ค.1 ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินต้องประกาศก่อน 30 วันด้วย ดังนั้นที่ดินตั้งอยู่จังหวัดใดก็ต้องไปจดทะเบียน ณ ที่นั้น ในกรณีจดทะเบียนรับมรดก

3) การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในกรณีผู้จัดการมรดกโดยทางอื่นนอกจากโดยคำสั่งศาล จะต้องประกาศก่อน 30 วันตามมาตรา 82 และมาตรา 81 วรรคสอง

5.2.2 กรณีไม่ต้องประกาศก่อนจดทะเบียนสามารถใช้มาตรา 72 วรรคสอง ได้เลย

1) การจดทะเบียนนิติกรรมทั่วไป สำหรับที่ดินมีโฉนดและที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. 3 ก โดยยื่นผ่านสำนักงานที่ดินในโฉนดที่ดิน น.ส. 3 ก พร้อมสำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประชาชนยื่นต่อสำนักงานที่ดินที่กรุงเทพฯ เพื่อนำส่งไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินที่ตั้งอยู่ได้ นิติกรรมที่เป็นการทั่วไป เช่น การซื้อขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การขายฝาก การ จำนอง เป็นต้น

2) การจดทะเบียนตามคำสั่งศาลไม่ต้องประกาศก่อน เช่น กรณีผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล

3) การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือเลิกนิติกรรมสำหรับที่ดินทุกประเภทไม่จำเป็นต้องมีประกาศก่อน เพราะการทำให้ที่ดินปลอดภาระเมื่อปลอดภาระก็ไม่มีผู้เสียประโยชน์จึงไม่ต้องมีการประกาศเพื่อให้ได้มาแต่แย้งคัดค้าน เช่น กรณีการให้เช่าที่ดิน 3 ปี เมื่อประสงค์จะเลิกให้เช่าก็ไม่ต้องประกาศ

4) การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองหรือไถ่ถอนการขายฝากที่ดินทุกประเภทไม่ต้องประกาศก่อนเพราะถือว่าการปลดเปลื้องภาระที่ดินการไถ่ถอนเพื่อให้ที่ดินกลับคืนมาไม่มีบุคคลใดเสียประโยชน์ เช่น ที่ น.ส.3 ตอนจำนองก่อนจดทะเบียนจำนองต้องมีการประกาศก่อน 30 วันเมื่อประกาศแล้วจดทะเบียนจำนองเสร็จเรียบร้อย หลังจากนั้นลูกหนี้ชำระหนี้ครบถ้วนมีการไถ่ถอนจำนอง การไถ่ถอนนั้นไม่ต้องมีการประกาศจึงสามารถยื่นเรื่องที่กรุงเทพฯ ได้ถึงแม้ที่ดินนั้นตั้งอยู่ที่ต่างจังหวัด

5.3 การจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินจากการครอบครองปรปักษ์

ตามมาตรา 78 บัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 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

1) ครอบครองที่ดินที่ผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์ต้องเป็นที่ดินที่เจ้าของและที่มีเจ้าของและเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

2) ครอบครองโดยสงบ หมายถึงการครอบครองนั้นไม่ถูกจำกัดด้วยอำนาจแห่งกฎหมายให้ต้องพ้นจากการครอบครอง คือไม่ถูกขัดขวางหรือถูกรบกวนโดยการฟ้องร้อง

3) ครอบครองโดยเปิดเผย หมายถึงการครอบครองนั้นไม่ปิดบังซ่อนเร้น เป็นการแสดงให้เห็นว่าตนเป็นเจ้าของ

4) ครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ หมายถึงเจตนาจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้อื่นมาเป็นของตน โดยไม่ยอมรับต่อสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินนั้น เรียกว่าเจตนาครอบครองปรปักษ์

5) ครอบครองติดต่อกันนั้นเป็นเวลา 10 ปี หมายถึงครอบครองติดต่อกัน รวมทั้งการนำระยะเวลาต่อจากผู้อื่นตามมาตรา 1384 ระยะเวลาการครอบครองโอนต่อกันได้โดยผู้รับโอนสามารถนับเวลาเข้ากับเวลาที่ตนครอบครองต่อมาได้

เมื่อครบองค์ประกอบนี้แล้วผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์หรือได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งสิทธิโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ดังนั้นต้องจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา 1299 วรรคสอง หากไม่จดทะเบียนจะเกิดจะเกิดผล 2 ประการต่อผู้ครอบครองปรปักษ์ คือจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้หรือนำไปขายไม่ได้เพราะชื่อยังเป็นของเจ้าของเดิมอยู่ จะจำนองไม่ได้เพราะผู้ครอบครองไม่มีชื่อในโฉนด และจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลผู้บุคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้

ขั้นตอนที่ 2 ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองปรปักษ์พร้อมมีคำขอท้ายคำร้องให้ศาลสั่งให้ ซึ่งจะเป็นคดีไม่มีข้อพิพาทในฐานะผู้ร้อง ศาลรับรู้แล้วส่งสำเนาคำร้องให้เจ้าของที่ดินเดิมทราบ ถ้าเจ้าของที่ดินเดิมเข้าโต้แย้งคัดค้านจะกลายเป็นคดีมีข้อพิพาทต่างฝ่ายต่างนำพยานหลักฐานมาพิสูจน์

ขั้นตอนที่ 3 นำคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดของศาลพร้อมด้วยโฉนดแปลงที่ได้กรรมสิทธิ์ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 โดยยื่นต่อดินจังหวัดที่ดินนั้นตั้งอยู่ในการจดทะเบียนนั้น

1) พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนให้โดยไม่ต้องประกาศก่อน

2) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมา คือแม้ศาลจะตัดสินให้ได้กรรมสิทธิ์แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดินออกใบแทนโฉนด แล้วจดทะเบียนให้ ซึ่งคำว่า “ใบแทนโฉนด” หมายถึงโฉนดจริงๆ ที่เขียนขึ้นมาใหม่หน้าตาทุกอย่างเหมือนโฉนดเดิมแต่จะประทับตราที่หัวกระดาษว่าใบแทนเพราะครั้งหนึ่งเคยออกโฉนดมาแล้วข้างหลังจึงเรียกว่าใบแทน รายชื่อผู้ครอบครองปรปักษ์ไว้บนด้านหลังโฉนด

3) ถ้าครอบครองปรปักษ์ได้ไม่เต็มโฉนดคำว่าไม่เต็มโฉนดคืออาจได้เพียงบางส่วน ดังนั้นโฉนดฉบับเดียว บัดนี้มีเจ้าของ 2 คน กฎกระทรวงให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบถามเจ้าของเดิมว่าจะยอมให้ครอบครองปรปักษ์มีชื่อร่วมในโฉนดหรือไม่ ถ้ายอมก็ใส่ชื่อผู้ครอบครองปรปักษ์ลงไป ถ้าเจ้าของไม่ยอมให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการแบ่งแยกโฉนดขึ้นมาอีกฉบับหนึ่ง โดยฉบับเดิมจะหมายเหตุไว้ว่า “แบ่งออกไปเป็นโฉนดฉบับใหม่เลขที่...จำนวน...เท่าไร...”

4) ถ้าที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนจำนองขายฝาก ให้เจ้าพนักงานที่ดินรายงานให้ศาลมีคำสั่งอย่างไรให้ปฏิบัติตามนั้น

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องฎีกาที่ 772/2505 และฎีกาที่ 1088/2519

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 772/2505 เมื่อได้ครอบครองที่พิพาทมากกว่า 10 ปี โดยได้เข้าอยู่ในที่นั้น ปลุกเรือนอยู่ปลูกต้นไม้พรวนเป็นเขต ย่อมแสดงว่าได้ครอบครองโดยสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 คำว่า “โดยสงบ” ในมาตรา 1382 นั้น หมายความว่า ครอบครองอยู่ได้โดยไม่ได้ถูกกำจัดให้ออกไป หรือไม่ได้ฟ้องร้องเพียงแต่โต้เถียงกันยังไม่หมายความว่าไม่สงบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1088/2519 การนับระยะเวลาครอบครองติดต่อกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 กล่าวไว้เฉพาะด้านผู้ครอบครองว่า ถ้าผู้ครอบครองได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และครบ 10 ปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ มิได้คำนึงถึงฝ่ายผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองแต่อย่างใด แม้จะบัญญัติว่าต้องเป็นการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น คำว่า “ผู้อื่น” ย่อมหมายถึงบุคคลทั่วไปซึ่งมิใช่ผู้ครอบครองปกปักษ์ ฉะนั้นในการนับเวลาครอบครองติดต่อกันตามมาตรานี้ จึงถือเอาระยะเวลาครอบครองของฝ่ายผู้ครอบครองเท่านั้น ไม่ต้องพิจารณาถึงตัวเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองว่าจะได้ออนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองให้แก่ผู้ใดหรือไม่ ทั้งไม่จำเป็นต้องถือเอาทางฝ่ายเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่ละคนที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นเกณฑ์ในการเริ่มระยะเวลาใหม่ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนตัวเจ้าของ การจำยอมที่อาจได้มาทางอายุความนั้น มาตรา 1401 ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันเกี่ยวกับการจำยอมโดยอายุความจึงต้องถือเอาการนับ

ระยะเวลาตามเกณฑ์ในมาตรา 1382 มาเป็นหลักเมื่อได้ความว่าโจทก์กับ ส. และเจ้าของที่ดินแปลงอื่น ๆ ได้ ตกลงกันและทำหนังสือสัญญากันไว้ยอมแบ่งที่ดินของตนฝ่ายตน 1 เมตรทำเป็นทางออกสู่ถนนใหญ่ และโจทก์ก็ได้ใช้ทางนี้เป็นทางเข้าออกตลอดมา ครั้นโจทก์ใช้ทางพิพาทยังไม่ถึง 10 ปี จำเลยได้รับโอนที่ดินมาจาก ส. โดยจำเลยรู้ถึงข้อตกลงระหว่างโจทก์กับ ส. และเจ้าของที่ดินแปลงอื่น ๆ ดี ดังนี้แม้สัญญาที่ทำกันไว้จะไม่ผูกพันจำเลยให้จำต้องปฏิบัติตาม แต่การที่จำเลยยังปล่อยให้โจทก์ใช้ทางพิพาทต่อมาโดยไม่ได้โต้แย้งขัดขวาง จนรวมเวลาเก่าใหม่เข้าด้วยกันเกินกว่า 10 ปี ทางพิพาทยอมตกเป็นภาระจำยอมโดยทางอายุความ จำเลยเป็นเจ้าของภาระทรัพย์ยอมต้องห้ามตามมาตรา 1390 มิได้ประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยกไปหรือเสื่อมความสะดวก เมื่อโจทก์เจ้าของสามทรัพย์เป็นผู้ลาดพื้นที่เขตทางเดินบนที่ดินของจำเลยซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมการที่จำเลยขุดพื้นที่เขตที่โจทก์ทำไว้เป็นหลุมเพื่อทำรั้วและทำให้พื้นที่เขตแตกไป จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อมาตรา 1390 และยอมเป็นการละเมิดต่อสิทธิของโจทก์ตามมาตรา 420 ด้วย จำเลยต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายแก้ไขโจทก์

หลักสิทธิครอบครอง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 3 ครอบครอง บัญญัติไว้ตั้งแต่มาตรา 1367 ถึงมาตรา 1386 กล่าวถึงลักษณะของสิทธิครอบครอง บทสันนิษฐาน สิทธิของผู้ครอบครอง การโอนการครอบครอง การเปลี่ยนแปลงการยึดถือ ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะของสิทธิครอบครอง

สิทธิครอบครอง หมายถึงสิทธิที่บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนตามมาตรา 1367 โดยการครอบครองด้วยตนเองหรือให้ผู้อื่นยึดถือไว้แทนก็ได้ ซึ่งบุคคลอาจมีสิทธิครอบครองได้แม้ตนจะไม่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง มีลักษณะคล้ายกับกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองมิได้ทั้งเหนือสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ และสามารถที่จะเปลี่ยนเป็นกรรมสิทธิ์ได้โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382

สิทธิครอบครองมีลักษณะสำคัญ (บัญญัติ สุชีวะ. 2540 : 228-230) ดังต่อไปนี้

1.1 การยึดถือทรัพย์สิน หมายถึง การเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นไว้เท่านั้น และการยึดถือนี้ไม่จำเป็นต้องยึดถือหรือครอบครองทรัพย์สินนั้นไว้ด้วยตนเอง ผู้อื่นยึดถือหรือครอบครองแทนได้ ตามมาตรา 1368 บัญญัติว่า “บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้” เช่น การที่นายจ้างให้ลูกจ้างครอบครองที่ดินไว้แทน คำว่า การครอบครองต่างกับสิทธิครอบครอง การครอบครองเป็นข้อเท็จจริงคือมีการยึดถือโดยเจตนายึดถือเพื่อตน ผู้ครอบครองมุ่งที่ตัวบุคคลที่กระทำการยึดถือโดยเจตนายึดถือเพื่อตน

ส่วนสิทธิครอบครองเน้นที่ตัวสิทธิที่ได้มาจากการครอบครองคือสิทธิที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้แก่ผู้ครอบครองตามมาตรา 1374-1376 เช่น นายวายุเข้าทำนา ถือว่านายวายุได้ครอบครองนาหรือยึดถืออนานั้น แต่นายวายุยังไม่ได้สิทธิครอบครองจนกว่าจะครอบครองนาหรือยึดถืออนานั้นเพื่อตน ถ้านายวายุมีนายจ้างซึ่งตกลงให้นายวายุครอบครองนาไว้แทน นายจ้างจึงมีสิทธิครอบครองโดยให้ลูกจ้างเป็นผู้ยึดถือไว้ให้

1.2 เจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตน กล่าวคือ ตามมาตรา 1369 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินไว้ให้สันนิษฐานว่ามีเจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตน แต่ไม่จำเป็นต้องมีเจตนาจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น เช่น การเช่าบ้าน ผู้เช่าได้ยึดถือบ้านไว้เพื่อประโยชน์ของตนในอนาคตที่จะใช้สอยบ้าน ผู้เช่าได้สิทธิครอบครองผู้รับจำนำได้ยึดถือทรัพย์สินที่จำนำโดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์ในการประกันการชำระหนี้ ผู้รับจำนำมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จำนำ หรือกรณีขโมยเอาทรัพย์สินไปถ้าได้ยึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตนก็ถือว่าได้สิทธิครอบครองแล้ว ทั้งนี้จะไม่มีเจตนายึดถือเพื่อตนก็ต่อเมื่อหักล้างได้ว่าผู้ยึดถือเป็นเพียงคนใช้ หรือยึดถือเพียงชั่วคราวอันสั้น ของตกหล่นในที่สาธารณะเจ้าของไม่มีเจตนายึดถือเพื่อตน เป็นต้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2877/2523 โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทกันแล้วยอมให้จำเลยเข้าครอบครองที่พิพาท การครอบครองที่พิพาทของจำเลยจึงเป็นการครอบครองแทนโจทก์ จำเลยจะครอบครองนานเท่าใดก็ได้ไม่ได้สิทธิครอบครองเพราะจำเลยไม่ได้บอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการครอบครองไปยังโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381

ผู้ทรงสิทธิครอบครองมีอำนาจแห่งสิทธิหลายประการ ดังนี้ มีสิทธิปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง มีสิทธิเรียกเอาคืนซึ่งการครอบครอง มีสิทธิได้ดอกผล และโอนสิทธิครอบครองได้ ดังนั้นสิทธิครอบครองจึงเป็นทรัพย์สินที่ยันบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่ผู้อื่นนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เช่น ผู้เช่าที่ดินทำไร่ แต่ขุดหินใต้ดินขาย ดังนี้ผู้เช่าย่อมมีความผิดอาญาฐานลักทรัพย์ ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์คนที่บุกรุกก็มีสิทธิครอบครองตามมาตรา 1374-1376 แต่ถ้าเป็นที่ดิน มือเปล่าอาจมีสิทธิเพิ่มเติมตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือตามบรรทัดฐานคำพิพากษาศาลฎีกา

2. ข้อสันนิษฐานเกี่ยวกับสิทธิครอบครอง

บทบัญญัติตั้งแต่มาตรา 1369 ถึงมาตรา 1373 เป็นบทสันนิษฐานตามกฎหมายที่เป็นคุณแก่ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ที่ไม่ต้องมีการะในการพิสูจน์ให้ศาลเชื่อ แต่อีกฝ่ายหนึ่งสามารถพิสูจน์หักล้างบทสันนิษฐานเหล่านี้ได้เสมอ ดังต่อไปนี้

2.1 สันนิษฐานว่ายึดถือเพื่อตน

ข้อสันนิษฐานที่ว่า “บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินไว้ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลนั้นยึดถือเพื่อตน” เป็นบทสันนิษฐานจากพฤติการณ์และข้อเท็จจริงว่าบุคคลที่ครอบครองยึดถือทรัพย์สินอยู่ถือว่ายึดถือเพื่อตน

2.2 สันนิษฐานว่าครอบครองโดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผย

เพื่อประโยชน์ของผู้ครอบครองทรัพย์สิน ฉะนั้นเจ้าของที่ดินต้องพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานที่ว่า “ผู้ครอบครองนั้น ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าครอบครองโดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผย” เป็นบทสันนิษฐานเป็นคุณแก่ผู้มีสิทธิครอบครอง ว่าได้ทำการครอบครองโดยสุจริต โดยความสงบและโดยเปิดเผยแล้ว แต่หากผู้ใดจะได้เถียงเป็นอย่างอื่นจึงมีหน้าที่ต้องพิสูจน์หักล้าง

2.3 สันนิษฐานว่าครอบครองติดต่อกันตลอดเวลา

เพื่อประโยชน์เป็นคุณแก่ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ผู้ครอบครองทรัพย์สินวันเริ่มเข้าไปครอบครอง เจตนาเป็นเจ้าของและคนรู้ตลอดที่ยังครอบครองอยู่ กฎหมายสันนิษฐานว่าครอบครองติดต่อกันตลอดเวลา เจ้าของที่ดินต้องพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานที่ว่า “ถ้าพิสูจน์ได้ว่าบุคคลใดครอบครองทรัพย์สินเดียวกันสองคราว ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองติดต่อกันตลอดเวลา” เป็นกรณีที่ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินไม่ได้ครอบครองทรัพย์สินติดต่อกันตลอดไป แต่ผู้ครอบครองสามารถนำสืบพิสูจน์ได้ว่าตนได้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินนั้นสองคราว

2.4 สันนิษฐานว่าเป็นสิทธิตามกฎหมาย

ข้อสันนิษฐานที่ว่า “สิทธิซึ่งผู้ครอบครองใช้ในทรัพย์สินที่ครอบครองนั้น ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย” เป็นกรณีที่กฎหมายให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิให้โดยถือว่าสิทธิของผู้มีสิทธิครอบครองที่มีต่อทรัพย์สินที่ตนครอบครองยึดถืออยู่นั้นเป็นสิทธิที่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการกำหนดหน้าที่นำสืบตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ผู้ใดกล่าวอ้างหรือโต้แย้งว่าเป็นสิทธิที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้นั้นย่อมมีหน้าที่นำสืบพิสูจน์หักล้าง โดยที่ผู้ครอบครองไม่ต้องนำสืบว่าตนเองครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

2.5 สันนิษฐานว่ามีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

ข้อสันนิษฐานที่ว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดไว้ในทะเบียนที่ดิน ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง” เป็นบทสันนิษฐานที่ใช้เฉพาะกรณีการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน ทะเบียนในที่ดินนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาหมายถึง โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้มีชื่อในโฉนด หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กฎหมายสันนิษฐานว่ามีการครอบครอง มีสิทธิครอบครอง ใครจะเพียงอ้างว่าไม่มีสิทธิในนั้น ผู้นั้นจะต้องพิสูจน์หักล้างให้

3. สิทธิของผู้ครอบครอง

ผู้มีสิทธิครอบครองย่อมมีสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของตน ได้แก่ สิทธิให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง สิทธิเรียกเอาการครอบครองคืน สิทธิได้คืนทรัพย์สินฐานลาภมิควรได้และได้ดอกเบี้ย และมีสิทธิโอนสิทธิครอบครอง ดังจะกล่าวต่อไปนี้

3.1 สิทธิให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง

ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สินเพราะมีผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้ ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้ครอบครองจะร้องขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้ แต่ต้องฟ้องภายใน 1 ปีนับแต่เวลาถูกรบกวนตามมาตรา 1374 เรียกสิทธินี้ว่าสิทธิปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองจากผู้เข้ารบกวนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย นอกจากนี้สิทธิตามมาตราี้ยังเป็นสิทธิเด็ดขาดที่ผู้มีสิทธิสามารถขัดขวางได้พอสมควรแก่เหตุโดยไม่ต้องขออำนาจศาล

3.2 สิทธิเรียกเอาการครอบครองคืน

ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้ เช่น ฝ่ายนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นต้น การอ้างสิทธิตามมาตรา 1375 นี้ต้องเป็นการแย่งการครอบครองโดยต่างฝ่ายต่างก็อ้างว่าตนเองมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้นมิใช่โต้แย้งว่าเป็นของผู้อื่น เช่น จะอ้างว่าที่ดินเป็นสาธารณสมบัติ หรือเป็นของผู้อื่นไม่ได้ ต้องอ้างว่าเป็นของตนเอง การเอาคืนตามมาตราี้สามารถใช้สิทธิติดตามเอาคืนได้โดยไม่ต้องขออำนาจศาล เว้นแต่ผู้แย่งการครอบครองไม่ยอมคืน ก็ต้องใช้อำนาจศาล โดยต้องฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว สิทธิครอบครองย่อมหลุดไปเป็นของผู้แย่งการครอบครอง

3.3 สิทธิได้คืนทรัพย์สินฐานลาภมิควรได้

มาตรา 1376 กำหนดว่าหากต้องมีการส่งคืนทรัพย์สินแก่ผู้มีสิทธิเอาคืน ให้นำบทบัญญัติมาตรา 412 ถึงมาตรา 418 ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับ กล่าวคือ ผู้ที่ต้องส่งคืนทรัพย์สินแก่ผู้มีสิทธิเอาคืนเป็นผู้ได้ลาภมิควรได้ มีหน้าที่ต้องคืนทรัพย์สินนั้นให้แก่เขา รวมทั้งค่าเสียหายและดอกเบี้ยด้วย ถ้าเป็นการได้มาโดยสุจริต ให้คืนเท่าที่เป็นอยู่และไม่ต้องคืนดอกเบี้ย แต่หากได้มาโดยไม่สุจริตจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและต้องคืนดอกเบี้ยด้วย

3.4 สิทธิโอนสิทธิครอบครอง

การโอนสิทธิครอบครองระหว่างผู้ครอบครองเดิมกับผู้ครอบครองต่อหน้าไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน สามารถทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตามมาตรา 1378 แม้ที่ดินมี น.ส. 3 ซึ่งต้องจดทะเบียนนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ ก็ตาม และสามารถโอนการครอบครองโดยการส่งมอบได้ เช่น บิดาครอบครองมา 30 ปี เมื่อบิดาตาย บุตรสามารถครอบครองต่อได้ แม้มิได้โอนทางทะเบียน บุตรจึงได้รับช่วงการครอบครองที่ดินสืบต่อบิดา หรือครอบครองปรปักษ์ที่พิพาทต่อจากผู้ครอบครองคนก่อน ระยะเวลาย่อมนับรวมกันได้

การโอนกรณีและผู้รับโอนหรือผู้แทนยึดถือทรัพย์สินอยู่แล้ว สามารถโอนการครอบครองโดยทำเพียงแสดงเจตนาก็ได้ ตามมาตรา 1379 เช่น นายศิวามีที่ดินมือเปล่า ตกกลงให้นายเพลิงเช่าที่ดินนั้น หากนายศิวาประสงค์จะขายที่ดินนั้นให้นายเพลิงเพียงแต่นายศิวาแสดงเจตนาสละสิทธิครอบครองให้นายเพลิง เท่านั้นก็ถือว่าได้โอนสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นให้นายเพลิงแล้ว หรือ ที่ดิน ส.ค.1 ผู้ซื้อครอบครองที่ดินอยู่แล้ว ศาลพิพากษาให้โอนการครอบครองโดยเอาคำพิพากษาของศาล แทนการแสดงเจตนาของผู้ขายได้

กรณีตามมาตรา 1380 วรรคแรก เป็นการที่ผู้โอนยึดถือทรัพย์สินอยู่ การโอนไปจึงเพียงแต่ผู้โอนแสดงว่าจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้รับโอน เช่น นายอัคนีมีสิทธิครอบครองในที่ดินมือเปล่า นายอัคนีได้ขายที่ดินนั้นให้นายเพลิง แต่นายอัคนีประสงค์จะเช่าที่ดินนั้นต่อไป ดังนี้เพียงแต่นายอัคนีแสดงให้นายเพลิงทราบว่าต่อจากนี้ไปตนยึดถือที่ดินนั้นในฐานะผู้เช่าของนายเพลิง เช่นนี้ก็เป็นการเพียงพอที่จะถือว่าสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นโอนไปยังนายเพลิงแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 479/2514 (ศาลฎีกา. ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ในศาลฎีกา. ออนไลน์. 2555) จำเลยทำสัญญาขายที่นาให้โจทก์ ไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนยอมตกเป็นโมฆะ แต่เมื่อเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งมีแต่สิทธิครอบครอง และจำเลยครอบครองอยู่ ได้ขอเช่าที่นาจากโจทก์หลังจากขายตามมาตรา 1380 วรรคแรก ถือว่าเป็นการโอนการครอบครองแล้วโดยถูกต้อง

ส่วนมาตรา 1380 วรรคสอง เป็นกรณีที่ผู้แทนผู้โอนยึดถืออยู่ ผู้โอนต้องส่งผู้แทนให้ยึดถือแทนผู้รับโอน เช่น นายศิวามีที่ดินมือเปล่าแต่ให้นายเพลิงเช่า ต่อมานายศิวาขายที่ดินให้นายพายุ การโอนทำได้โดยการที่นายศิวาบอกให้นายเพลิงทราบว่าที่ดินนั้นเป็นของนายพายุแล้ว ถ้านายเพลิงเช่าอยู่ก็ขอให้ยึดถือที่ดินนั้นในฐานะผู้เช่าของนายพายุต่อไป ดังนี้ถือว่านายศิวาได้โอนสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นให้นายพายุแล้ว

4. การสิ้นสุดการครอบครอง

การครอบครองย่อมสิ้นสุดลง ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไป เช่น ละทิ้งที่ดินซึ่งมีสิทธิครอบครองไปนานถึง 8 ปีแล้ว ถือว่าได้สละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไป สิทธิครอบครองย่อมสิ้นสุดลง เว้นแต่เกิดเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สิน เช่นนี้จะถือว่าการครอบครองได้สิ้นสุดลงแล้วไม่ได้ เช่น ถูกแย่งการครอบครองแล้วได้ฟ้องเอาคืนภายใน 1 ปี หรือ บางปีน้ำท่วมหรือฝนแล้งทำนาไม่ได้ จึงเข้าไปครอบครองไม่ได้

การสละสิทธิครอบครองนั้นสามารถสละได้โดยการเลิกการครอบครองแม้เป็นอสังหาริมทรัพย์มีทะเบียน เช่น ที่ดินมี น.ส.3, น.ส.3 ก แตกต่างจากกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะสละเช่นนี้ได้เฉพาะสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1319 ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีทะเบียนกรรมสิทธิ์จะสละเช่นนี้ไม่ได้

ผลของการสละการครอบครองในที่ดินมือเปล่า ถ้าโอนการครอบครองให้ผู้อื่นโดยใจสมัครเพื่อได้รับเงินตอบแทน จึงไม่เป็นการทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ แต่เป็นการสละการครอบครองตามมาตรา 1377 และโอนการครอบครองตามมาตรา 1378 ผู้รับโอนย่อมได้สิทธิครอบครองทันทีที่เข้ายึดถือเพื่อตน ผู้ครอบครองจะมาฟ้องเอาคืนภายใน 1 ปี ไม่ได้ เพราะไม่เป็นการรบกวนหรือแย่งการครอบครอง แม้ที่ดินมีสิทธิครอบครองซึ่งเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง แต่การโอนสิทธิครอบครองที่ดิน ทำได้โดยการสละเจตนาครอบครองและส่งมอบตามมาตรา 1377 และมาตรา 1378 จะไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 1299 วรรคแรก เพราะไม่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม หากมีการแลกเปลี่ยนที่ดินมือเปล่าก็เพียงแต่แสดงเจตนาสละสิทธิครอบครองให้แก่กันก็มีผลสมบูรณ์ ใช้ยื่นคู่กรณีได้โดยชอบด้วยกฎหมาย (มานิตย์ จุมปา. 2551 : 329-330) หรือการรังวัดออก น.ส.3 ก. ถ้าเข้าไปในที่ดินข้างเคียง โดยที่เจ้าของที่ดินนั้นไม่คัดค้าน ถือว่าเจ้าของที่ดินนั้นได้สละการครอบครองที่ดินส่วนที่ล้ำ หลังจากนั้นได้มีการรังวัดตามแนวที่ล้ำเพื่อออกโฉนด ถือไม่ได้ว่ารุกล้ำที่ดินข้างเคียง

ทั้งนี้การโอนการครอบครองก็ทำให้การครอบครองสิ้นสุดลงด้วย กล่าวคือ เมื่อมีการโอนการครอบครองให้คนอื่นไปแล้ว ตนก็ไม่มีครอบครอง เป็นไปตามบทบัญญัติตั้งแต่มาตรา 1377-1380

5. การเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือ

กรณีที่บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครองบุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ สามารถทำได้โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริตอาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอกแล้ว

การบอกกล่าวสามารถบอกกล่าวโดยทำด้วยวาจา ทำเป็นหนังสือ หรือด้วยกิริยาอาการอันแสดงให้เห็นว่าได้เปลี่ยนการยึดถือ และต้องบอกกล่าวกับผู้มีส่วนครอบครองหรือบอกกล่าวต่อผู้มีอำนาจแทนผู้มีส่วนครอบครอง ได้แก่ ผู้แทน สามีหรือภริยา เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง เป็นต้น เช่น ผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน เมื่อผู้ให้เช่าทวงค่าเช่าแต่บอกว่าเป็นที่ดินของตนถือได้ว่าเปลี่ยนเจตนายึดถือเพื่อตนมาเป็นเจตนาเป็นเจ้าของแล้ว หรือกรณีมีการครอบครองทำนาต่างดอกเบี้ย เมื่อผู้กู้ขอไถ่คืน ผู้ครอบครองไม่ยอมให้ไถ่ โดยอ้างว่าเป็นของตนเอง ถือว่าบอกกล่าวไม่เจตนายึดถือแทนแล้ว แต่กรณีที่บิดาครอบครองที่ดินแทนบุตรแล้วเอาที่ดินขายโดยไม่ปรึกษาบุตร ไม่เป็นการแสดงเจตนาเปลี่ยนการยึดถือ หรือผู้ครอบครองทำนาแทนเจ้าของ เพราะยังไม่ได้บอกกล่าวโดยตรงไปยังเจ้าของเดิม หรือยังไม่มีกรรมการแย่งการครอบครอง การที่ผู้ครอบครองแทนไปขอให้ทางราชการออกหนังสืออนุญาตให้ได้รับการผ่อนผันให้มีสิทธิทำกินในนานั้น ถือว่ายังไม่ได้มีการบอกกล่าวเปลี่ยนเจตนาครอบครองตามมาตรา 1381 เจ้าของยังเรียกร้องเอาคืนได้ ถือว่าเป็นการแย่งการครอบครอง ซึ่งเจ้าของสิทธิครอบครองต้องฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ตามมาตรา 1375 วรรคสองด้วย

หากมีการยึดถือทรัพย์สินแทนผู้มีส่วนครอบครองตามมาตรา 1381 นี้ ต่อมาภายหลังผู้มีส่วนครอบครองตาย เช่น นายวายุมีสิทธิอาศัย หากนายวายุถึงแก่ความตาย นายอัคนีซึ่งเป็นหลานของนายวายุครอบครองต่อไปก็เป็นเพียงการครอบครองแทนเท่านั้น เพราะการยึดถือแทนจะสิ้นสุดลงโดยไม่ต้องบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไม่ได้ กรณีนี้ต้องมีการบอกกล่าวด้วย

การครอบครองปรปักษ์

การครอบครองปรปักษ์ คือ การที่บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี บุคคลนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย

ครอบครองปรปักษ์เป็นการครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น

ต้องเป็นทรัพย์สินที่เจ้าของเดิมมีกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งถ้าเป็นที่ดินต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดหรือโฉนดตราจองเท่านั้น โดยจะเริ่มนับระยะเวลาที่ครอบครองตั้งแต่วันที่ที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว แต่ถ้าเจ้าของเดิมมีเพียงสิทธิครอบครองจะให้การครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 นี้กล่าวอ้างเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์มิได้ เพราะการครอบครองที่ดินมือเปล่า น.ส.3, น.ส.3 ก. แม้ครอบครองนานเท่าใดก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ หรือถ้าที่ดินว่างเปล่าไม่มีเจ้าของก็จะครอบครองปรปักษ์ไม่ได้

2. ลักษณะของการครอบครองโดยความสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ

ผู้ใดที่จะครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์นั้นต้องมีลักษณะการครอบครองครบถ้วนตามองค์ประกอบของมาตรา 1382 ทุกประการ ขาดข้อใดข้อหนึ่งไม่ได้

2.1 ครอบครอง คือ การเข้ายึดถือเพื่อตนตามมาตรา 1367 แต่ถ้าเป็นเพียงกรณีที่ดินที่สิ่งก่อสร้างในที่ดินแปลงหนึ่งเอนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินอีกแปลงหนึ่งนั้น ไม่ใช่เป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่น เจ้าของที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างของตนรุกล้ำเข้าไปจะอ้างการครอบครองปรปักษ์เอาที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ไม่ได้

2.2 โดยความสงบ คือ ครอบครองอยู่โดยไม่ได้ถูกรบกวนไล่ออกไปหรือไม่ถูกฟ้องร้อง เช่น ต่างฝ่ายต่างหวงห้ามไปแจ้งที่อำเภอหลายครั้ง ถือว่าไม่สงบแล้วเพราะโต้แย้งสิทธิกันเรื่อยมา เพียงแต่โต้เถียงยังไม่หมายถึงไม่สงบ (มานิตย์ จุมปา. 2551 : 360)

2.3 โดยเปิดเผย คือ มิได้มีการปิดบังอำพรางหรือซ่อนเร้นเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่น แต่เปิดเผยให้คนอื่น ๆ รู้และเข้าใจว่าที่ดินที่ครอบครองเป็นของตนเอง เช่น ปลูกสร้างบ้านอาศัยอยู่อย่างเปิดเผย หรือบอกกล่าวกับเพื่อนบ้านให้รู้ว่าเป็นของตนเอง เป็นต้น

2.4 เจตนาเป็นเจ้าของ คือ เป็นการครอบครองยึดถือทรัพย์สินโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ด้วย ไม่ใช่เพียงยึดเพื่อตนอย่างสิทธิครอบครอง แต่คำว่า “เจตนา” เป็นเรื่องภายในจิตใจ จึงต้องอาศัยพฤติการณ์ที่แสดงออกโดยการยึดถือครอบครองว่ามีเจตนายึดถือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือไม่

3. ต้องครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี หรือ 10 ปี

การครอบครองปรปักษ์จนได้กรรมสิทธิ์เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคสอง เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย จึงต้องพิจารณาโดยเคร่งครัดจากกรณีระยะเวลาต้องครบตามที่กฎหมายกำหนด โดยให้เริ่มนับตั้งแต่วันเริ่มแย่งการครอบครองจนครบ 5

ปีหรือ 10 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในวันก่อนวันเริ่มนับตามหลักกฎหมายว่าด้วยระยะเวลาตามมาตรา 193/1-193/8 การครอบครองติดต่อกันนี้มีข้อยกเว้น ดังนี้

3.1 ขาดการยึดถือโดยไม่สมัครใจ กล่าวคือ ถ้าผู้ครอบครองขาดยึดถือทรัพย์สินโดยไม่สมัคร และได้คืนภายในเวลาปีหนึ่งนับตั้งแต่วันขาดยึดถือหรือได้คืนโดยฟ้องคดีภายในกำหนดนั้น ไม่ถือว่าการครอบครองสะดุดหยุดลง เช่น ถูกแย่งการครอบครองและได้คืนภายใน 1 ปี หรือฟ้องคดีเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ถือว่าการนับระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ไม่สะดุดหยุดลง ยังถือว่าการครอบครองติดต่อกันอยู่มิได้ขาดตอน

3.2 มีการโอนการครอบครอง กล่าวคือ ถ้าโอนการครอบครองแก่กัน ผู้รับโอนจะนับเวลาซึ่งผู้โอนครอบครองอยู่ก่อนนั้นรวมเข้ากับเวลาครอบครองของตนก็ได้ ถ้าผู้รับโอนนับรวมเช่นนั้น และถ้ามีข้อบกพร่องในระหว่างครอบครองของผู้โอน ข้อบกพร่องนั้นอาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้รับโอนได้ ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ครองอยู่และผู้ครอบครองปรปักษ์โอนการครอบครองปรปักษ์นั้นให้ผู้อื่น โดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือโอนทางมรดก แต่ถ้าเป็นกรณีผู้ครอบครองคนเก่าสละการครอบครอง ไม่ใช่โอนการครอบครอง นับต่อไม่ได้ ทั้งนี้ข้อบกพร่องของผู้โอนการครอบครอง ผู้รับโอนต้องรับไปด้วย

การนับระยะเวลาครอบครอง ให้นับตามระยะเวลาเฉพาะด้านผู้ครอบครองปรปักษ์ ไม่ว่าจะเจ้าของเดิมจะโอนให้ผู้อื่นต่อ ก็ไม่ต้องเริ่มนับใหม่ หากเป็นการโอนก่อนครอบครองปรปักษ์ ครบ 10 ปี แต่หากได้กรรมสิทธิ์แล้วไม่จดทะเบียนตามมาตรา 1299 วรรคสอง สิทธิของผู้ครอบครองปรปักษ์ย่อมสูญบุคคลภายนอกผู้ซื้อโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ถือว่าการครอบครองปรปักษ์สิ้นสุดลง ต้องเริ่มนับการครอบครองเป็นปรปักษ์ใหม่ ต่อเจ้าของคนใหม่ นับแต่บุคคลภายนอกที่รับโอนทรัพย์สินนั้นไป

4. ได้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย

เมื่อครอบครองปรปักษ์จนครบองค์ประกอบตามมาตรา 1382 แล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ทันทีโดยผลของกฎหมาย แม้อต่อมาไม่ได้ยึดถือครอบครองหรือทำประโยชน์ ครอบครองแต่ที่ยังไม่มีผู้อื่นมาแย่งกรรมสิทธิ์ไป ก็หาทำให้ผู้นั้นเสียกรรมสิทธิ์ไปไม่ เพราะกรรมสิทธิ์ไม่หมดลงโดยการไม่ใช้ จึงเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคสอง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นสัญญารูปแบบหนึ่งอาจก่อให้เกิดผลผูกพันกันตามกฎหมายก่อให้เกิดสิทธิหน้าที่ ต่อกันระหว่างคู่สัญญา ในลักษณะที่เป็นบุคคลสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำขึ้นนั้นยังไม่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จนกว่าจะได้มีการทำสัญญาซื้อขายต่อกัน และอาจมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้กำหนดระยะเวลาห้ามโอนไว้ ตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิ วรรค 5 และตามกฎหมายอื่นหรือการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดินมักมีปัญหาอย่างมากในเรื่องของการโอนการครอบครองเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้จะซื้อแล้วนำไปขายต่อให้กับบุคคลอื่น จากการศึกษาพบว่า ปัญหาที่ผู้จะขายที่ดินหรือผู้จะซื้อวางมัดจำแล้ว ผู้จะขายนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่น หรือในการทำข้อตกลงในสัญญาว่าให้บุคคลภายนอกเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนผู้จะซื้อ จะเป็นกรณีใดการฟ้องเพิกถอนตามมาตรา 1300 หรือมาตรา 237 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วแต่กรณีหรือจะเรียกคืนค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย ดังนั้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเพื่อการแก้ไขปัญหา ดังนี้ (1) ปัญหาทางกฎหมายในการนำบทกฎหมาย มาตรา 237 และมาตรา 1300 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้กับสถานะทางกฎหมายของผู้จะซื้อ ด้วยความเคารพต่อศาลควรวางแนวทางการตีความคำว่า “บุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน” โดยมีเงื่อนไขว่าผู้จะซื้อต้องชำระราคาและเข้าครอบครองที่ดินก็เพียงพอที่จะขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนได้ (2) ปัญหาทางกฎหมายในการใช้สิทธิและอำนาจฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน วิธีการที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิจะเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในสัญญาและสามารถมีสิทธิและอำนาจฟ้องบังคับต่อผู้จะขายให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ตนเอง คือ การตีความว่าสัญญาระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และเรียกเอาประโยชน์จากสัญญา (3) ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของเอกชนที่ห้ามโอน เพื่อผู้ที่จะซื้อจะได้รับความคุ้มครองและเพื่อสิทธิของผู้จะซื้อต้องสุจริตไม่เข้าครอบครองหรือเข้าทำประโยชน์ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน จะถือได้ว่าไม่มีเจตนา จึงให้หลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายสัญญาจะไม่เป็นโมฆะ (4) ปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 โดยบังคับให้การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์อยู่ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน

จากรูวรรณ ศรีภักดี (บทคัดย่อ, ออนไลน์) การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีความมุ่งหมายเพื่อศึกษาหาแนวทางในการนำบทบัญญัติที่เหมาะสมมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากความไม่สอดคล้องของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับประมวลกฎหมายที่ดิน ในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาไม่ให้ผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สูญเสียที่ดินและสิทธิในที่ดินไปโดยง่ายโดยศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการโอนที่ดินที่มี

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความไม่สอดคล้องของกฎหมายที่มีอยู่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เพื่อที่จะหาแนวทางในการแก้ไข

พัชชาศรี สุธันจันทร์ (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 “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับการโอนกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” และทางที่ 2 คือกระทำการโอนโดยการส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 บัญญัติว่า “การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง” ดังนั้น เมื่อมีการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ได้ 2 ทาง จึงทำให้เกิดปัญหาว่า มีผู้รับโอนที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่างราย ต่างวิธีในที่ดินแปลงเดียวกัน ดังนั้น ผู้ใดจะเป็นเจ้าของที่มีสิทธิครอบครองที่ดินอย่างแท้จริง ซึ่งแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกามีการกลับแนวคำพิพากษาอาจทำให้ประชาชนเกิดความสับสนและเสียประโยชน์ เนื่องจากตีความกฎหมายผิดโดยยึดหลักตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ซึ่งประชาชนมีความเข้าใจและมั่นใจเกี่ยวกับการได้สิทธิในที่ดินตามกฎหมายและถูกต้องแล้ว ซึ่งแม้แต่ศาลยังพิพากษาแตกต่างกัน ซึ่งเห็นได้จากมีการกลับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาถึงสองครั้งดังนั้น การที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษากลับแนวคำพิพากษาเดิม อาจก่อให้เกิดความสับสนแก่ประชาชนที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์จริง และเป็นช่องทางให้แก่นายทุนเอาเปรียบประชาชน โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กับผู้ที่มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และฟ้องขับไล่ประชาชนที่ครอบครองในที่ดินดังกล่าว เนื่องจากปัจจุบันที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมีมูลค่าสูงไม่ต่างจากที่ดินที่มีโฉนด

ไพบุลย์ จันทร์ประสิทธิ์ (เนื้อหา : ออนไลน์) ผลของการโอนสิทธิในที่ดินสามารถกระทำได้ทั้งสองกรณีดังว่านี้ จึงมีปัญหาทางกฎหมายในระหว่างผู้รับโอนที่ดินพิพาทแปลงเดียวกัน โดยวิธีที่ต่างกัน และในเวลาที่แตกต่างกันกล่าวคือ ผู้รับโอนโดยวิธีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กับผู้รับโอนโดยวิธีสละหรือส่งมอบการครอบครองให้แก่กันเองไปตามข้อเท็จจริงนั้น ผู้ใดมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่ากัน หากมีการรบกวนการครอบครองหรือแย่งการครอบครองระหว่างผู้รับโอนที่ดินด้วยตนเอง ผู้รับโอนที่ดินจะได้รับการรับรองคุ้มครองตามมาตรา 1374, 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งจะนำความในปกป้องคุ้มครองผู้รับโอนที่ดินโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้

จิรารัตน์ สว่าง (2563) ได้ทำการวิจัยเรื่อง ปัญหาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการออกหนังสือ

แสดงสิทธิเฉพาะราย ก่อนมีประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับพร้อมเสนอแนะการพัฒนา กฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเฉพาะรายให้กับประชาชน วิจัยเรื่องนี้ใช้ระเบียบวิธี วิจัยด้วยการวิเคราะห์ เอกสารเป็นหลัก โดยเฉพาะเอกสารเกี่ยวกับปัญหาการออกหนังสือแสดงสิทธิใน ที่ดินเฉพาะราย หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย ผลการวิจัยพบว่า มีปัญหา เกี่ยวกับอำนาจของคณะกรรมการออกโฉนดที่ดิน หรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ไม่มีรูปแบบ เพราะหลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิมีความล่าช้า ส่งผลให้ประชาชนไม่สามารถได้รับ เอกสารสิทธิเท่าที่ควรจะได้รับ ยิ่งไปกว่านั้นยังพบปัญหา คุณสมบัติหรือที่มาของคณะกรรมการที่มาจาก เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินทั้งหมด โดยไม่มีเจ้าหน้าที่จาก หน่วยงานอื่นมาร่วมเป็นคณะกรรมการทำให้เกิด ความไม่สมดุลในการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิ อีกทั้งยังเพิ่มภาระให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานโดยไม่มี กฎหมายให้ความคุ้มครอง จึงอาจส่งผลกระทบต่อเจ้าหน้าที่ที่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ดังนั้น งานวิจัยนี้จึงมีข้อเสนอแนะให้มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองคณะกรรมการรับรองสิทธิโดยเร็ว ซึ่ง อาจเปิดโอกาสให้ข้าราชการหน่วยงานอื่นๆ ที่มีความรู้ด้านกฎหมายที่ดินมาร่วมกันเป็นคณะกรรมการ ด้วย เพื่อถ่วงดุลการพิจารณาออกหนังสือรับรองสิทธิให้ไปอย่างบริสุทธิ์ใจ

ไชยา วิสุทธิปราณ (2554) จากการศึกษาสรุปได้ว่า งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัญหาการออกโฉนดที่ดิน บนเกาะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวตามข้อ 14 (3) กำหนด เงื่อนไขเด็ดขาดว่าห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับเกาะที่ไม่มีหลักฐานแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ใบจอง ใบเทียบย่อ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า“ได้ทำประโยชน์แล้ว” จึง เป็นการตัดสิทธิผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่เปิด โอกาสให้มีการพิสูจน์สิทธิในที่ดินนั้นๆ ในการที่จะขออออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 59 ทวิแห่ง ประมวล กฎหมายที่ดินได้เหมือนเช่นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่มีใช้ที่เกาะ เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินบนเกาะ ซึ่งผลของการออกกฎกระทรวง ดังกล่าวเท่ากับเป็นการยกเลิก มาตรา 59 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปโดยปริยายสำหรับ ปัญหากฎหมายการออกเอกสารสิทธิที่ดิน บนเกาะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ที่ดินบนเกาะ ผลการศึกษาพบว่า โดยปกติทั่วไป หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขในการออกเอกสารสิทธิที่ดิน หากเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามระเบียบ กฎหมาย โดยเคร่งครัดแล้วก็มีใช้เรื่องง่ายๆ ในการพิจารณาออกเอกสารสิทธิที่ดินแต่ละแปลงตามมาตรา 59 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินบนเกาะ ซึ่งโดยสภาพภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นภูเขา หรือเขตปริมณฑลรอบเขา 40 เมตรหรือที่มีความลาดชันเกินร้อยละ 35 หรือบางเกาะอาจอยู่ในเขตของ ป่าไม้หรือเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งที่ดินลักษณะดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การออกเอกสาร สิทธิอยู่แล้ว ดังนั้น การที่รัฐออกกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) มากำหนดเงื่อนไขเด็ดขาดจึงเป็นการ ตัดสิทธิประชาชนผู้ครอบครองที่ดินบนเกาะมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินในการที่จะขออออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งที่ก่อนมีกฎกระทรวงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้จึง เป็นการไม่ยุติธรรมสำหรับประชาชน อีกทั้งกฎกระทรวงนี้ ยังเป็นการยกเลิกมาตรา 59 ทวิ มิให้ใช้สำหรับ

ที่ดินบนเกาะโดยปริยายเห็นควรแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าว เพื่อความเป็นธรรมและเปิดโอกาสให้ประชาชนได้พิสูจน์สิทธิของตนตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกับผู้ครอบครองที่ดินทั่วไป

ศศิวิมล ปินใจ (2559) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัญหาการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ส.ค.1 มาออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จากการศึกษาสรุปได้ว่า ปัจจุบันมีการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาดำเนินการขออนุญาตที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายโดยวิธีการต่างๆ ผลการศึกษาพบว่า การนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาดำเนินการขออนุญาตที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีสาเหตุมาจากปัญหาหลายประการ โดยปัญหาหลักมี 3 ประการ ประการแรกคือ ปัญหาเชิงโครงสร้าง ซึ่งปัญหาดังกล่าวเกิดจากปัญหากระวางแนวเขตที่ดินทับซ้อนหรือเหลื่อมล้ำกัน โดยเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานของรัฐหลายส่วน ไม่ว่าจะเป็นกรมที่ดินที่เป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการออกโฉนดที่ดิน หรือหน่วยงานที่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบแนวเขตว่าบริเวณที่ดินที่ ต้องการนำมาออกโฉนดที่ดินได้อยู่ในเขตป่าหรือไม่ เช่น กรมป่าไม้ เป็นต้น ปัญหานี้เกิดจากการที่แต่ละหน่วยงานใช้รูปแบบที่ และระวางแผนที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดความผิดพลาดในขั้นตอนการตรวจพิสูจน์แนวเขตซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีการอาศัยช่องว่างในการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาออกโฉนดที่ดินโดยบุกรุกที่ดินของรัฐ นอกจากนี้ปัญหาดังกล่าวแล้วการเติบโตทางเศรษฐกิจก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งที่ทำให้เป็นแรงจูงใจให้มีการนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มากขึ้น ทำให้ที่ดินกลายเป็นทรัพย์สินที่มีคุณค่า และคุ้มค่าต่อการลงทุนเพราะเป็นที่ต้องการของแหล่งบริษัทเงินทุนทำให้เกิดสรรหาที่ดินมาขายเพื่อการเก็งกำไร ซึ่งรวมไปถึงการบุกรุกที่ดินของรัฐโดยมักจะเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ หรือที่ในเขตป่าที่มีการสงวนไว้

กฤษฎาภรณ์ แก้วสวนจิก (2556) จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหากระบวนการพิจารณาออกโฉนดที่ดินแทน ส.ค.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาถึงประวัติความเป็นมาแนวคิด และทฤษฎี หลักเกณฑ์ในกระบวนการพิจารณาออกโฉนดที่ดินแทน หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ ความเข้าใจว่าในการพิจารณาออกโฉนดที่ดิน หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินหรือ ส.ค.1 นั้น เป็นเพียงหลักฐานที่แสดงว่าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงใดเท่านั้นซึ่งเอกสารดังกล่าวไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ไม่ใช่เอกสารหลักฐานที่ทางราชการออกให้เป็นเพียงการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น เพื่อให้มีการรับรองและคุ้มครองสิทธิของบุคคลในทางทรัพย์สิน ซึ่งรัฐต้องให้การรับรองและคุ้มครองสิทธิดังกล่าว และต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานเพื่อการคุ้มครองสาธารณประโยชน์ป้องกัน มิให้มีการบุกรุกเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ แต่ในทางปฏิบัติการดำเนินกระบวนการออกโฉนดที่ดินแทน ส.ค.1 นั้นยังคงค้างพิจารณาอยู่เป็นจำนวนมากที่ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ไม่ว่า จะค้างดำเนินการ ในส่วนของคำขออนุญาตที่ดินสำนักงานที่ดินหรือคำร้องที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาในชั้นศาล เมื่อไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินจาก

หลักฐาน ส.ค.1 ให้แล้วเสร็จได้ส่งผลให้มีการขออนุญาตออกโฉนดที่ดินของรัฐโดยการนำ ส.ค.1 ที่ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือมีการนำ ส.ค.1 มาสวมสิทธิในที่ดินแปลงอื่น รวมถึงการบุกรุกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐด้วย ดังนั้นการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนผู้ที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ได้หรือไม่เพียงใดนั้นต้องพิจารณาถึงแนวความคิดการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะเป็นหลัก

ธิดาภรณ์ หวานภาค ได้ทำการวิจัยเรื่อง “แนวทางในการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนของจังหวัดชลบุรี” ผลการศึกษาพบว่า หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดิน โดยทั่วไปบุคคลที่มีสิทธิขออนุญาตออกโฉนดที่ดินต้องเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ได้ครอบครอง และทำประโยชน์มาก่อนหรือหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (1 ธันวาคม 2497) และที่ดินต้องไม่เป็นที่ดินที่กฎหมายห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินโดยเด็ดขาด สำหรับการขออนุญาตออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน ผู้ขออนุญาตต้องเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ได้ครอบครอง และทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่นนั้นมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และก่อนมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2530 โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) จึงจะสามารถออกโฉนดได้ และเป็นการขออนุญาตออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (มาตรา 59) เท่านั้นผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรคสำคัญในการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน ประกอบด้วย ปัญหาด้านกฎหมายที่ยังไม่ครอบคลุมในเรื่องการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลน ปัญหาการไม่มีหลักฐานการครอบครองปัญหาความไม่เข้าใจของผู้ขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน ปัญหาความล่าช้าของกระบวนการออกโฉนดที่ดินและปัญหาพื้นที่ปัจจุบันเปลี่ยนสภาพ ส่วนผลการศึกษาแนวทาง แก้ไขในการออกโฉนดที่ดินในเขตป่าชายเลนของจังหวัดชลบุรี มีแนวทางสำคัญ อาทิ การปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ข้อ 14 (5) โดยเพิ่ม “...เว้นแต่ที่ดินนั้นไม่มีสภาพเป็นที่ควรสงวนไว้แล้ว และมีพยานหลักฐานอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ”

พฤชา เครือแสง, วรญา จตุพัฒน์รังสี และพรสวรรค์ มณีทอง ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การศึกษาความรู้ความเข้าใจเพื่อหาแนวทางบุกรุกที่สาธารณะขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่น” จากการลงพื้นที่สำรวจข้อมูล และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่เทศบาลในจังหวัดลำปาง พบว่ามีปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นบางฉบับ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535 และปัญหาเกี่ยวกับการบุกรุกที่สาธารณะ โดยเฉพาะปัญหาเกี่ยวกับการบุกรุกที่สาธารณะ เพราะมีกฎหมายที่เข้ามาเกี่ยวข้องหลายฉบับแต่จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาไม่สามารถใช้บังคับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบุกรุกที่ดินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควรจากชุมชน ไม่สามารถจับกุมผู้กระทำความผิดมาลงโทษได้ และมีจำนวนที่ดินสาธารณะที่ถูกบุกรุกเพิ่มมากขึ้นทุกปี

ฉันทชัย เดชฉัตรธรรม และคณะ ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการตามกระบวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากหลักฐาน ส.ค.1 ตามมาตรา 8 แห่ง

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551” ผลวิจัยพบว่า สภาพและความรุนแรงของปัญหาโดยรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาด้านกระบวนการ พบว่าขั้นตอนทำการรังวัดตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดินเป็นขั้นตอนที่มีปัญหา โดยปัญหาตำแหน่งที่ดินไม่ตรงตามหลักฐาน ส.ค.1 อยู่ในระดับมากที่สุด การนำรังวัดทับที่ดินของรัฐ และการนำรังวัดเกินหลักฐานส.ค.1 เป็นปัญหาที่อยู่ในลำดับรองลงมา โดยมีสาเหตุของปัญหารายด้าน และโดยรวมพบว่าอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่า ปัญหาที่เกิดจากการติดตามประเมินผล/การจัดการงานค้างอยู่ในระดับมาก รองลงมาเป็นด้านบุคลากรอยู่ในระดับปานกลาง สรุปสาเหตุประเด็นของปัญหางานค้างจากการดำเนินการตามกระบวนการที่เกิดจากการติดตามประเมินผล/การจัดการงานค้าง สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้สำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหาด้านกระบวนการเสนอให้แก้กฎหมายมาตรา 8 วรรคสี่ โดยในการพิจารณาตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งกรมที่ดิน และหน่วยงานของรัฐร่วมตรวจสอบตำแหน่งที่ดินร่วมกัน ด้านบุคลากรควรจัดให้มีการฝึกอบรมสอนงานให้เจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญในการปฏิบัติงานและมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการตามมาตรา 8 เป็นการเฉพาะ และควรเพิ่มอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ในการอ่านแปลภาพถ่ายให้เหมาะสมกับปริมาณงานที่เกิดขึ้น รวมทั้งจัดทำคู่มือในการปฏิบัติงานเพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ สร้างมาตรการในการสร้างจิตสำนึกของเจ้าพนักงานที่ดินในการส่งคำขอตามมาตรา 8 ตามแนวทางจัดการงานค้างและตาม พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 โดยกำหนดให้การออกคำสั่งทางปกครองเป็นตัวชี้วัดในการปฏิบัติงาน และในการพิจารณาประเมินผลการเลื่อนระดับและเลื่อนเงินเดือนดำเนินการจัดทำแผนงานโครงการการตรวจสอบความมีอยู่จริงของ ส.ค.1 และโครงการบริหารคำขอที่ค้างดำเนินการตามมาตรา 8 ในส่วนด้านเครื่องมือและอุปกรณ์ให้จัดทำแผนที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกหน่วยงาน กำหนดแนวเขตที่ดินของรัฐทุกประเภทตามโครงการ One map เพื่อแก้ไขปัญหาด้านกระบวนการและแก้ไขปัญหางานค้างในการออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานส.ค.1

มีรันตี พิมพ์รัตน์ ได้ทำการวิจัยเรื่อง “รัฐและชุมชนกับการคืนสิทธิที่ดินทำกินของประชาชนในพื้นที่ อำเภอกะยง จังหวัดพังงา” ผลการวิจัยพบว่า 1) ปัญหาการการบุกรุกที่ดินทำกินของประชาชนจากกลุ่มนายทุนบุกรุกที่ดินของรัฐ ป่าและป่าสงวนแห่งชาติ รวมทั้งมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ส.ค.1 จำนวน 892 แปลง ตรวจสอบได้ 729 แปลง ตรวจสอบไม่ได้ 163 แปลง เนื่องจากเอกสารอยู่กับนายทุน 2) กระบวนการมีส่วนร่วมระหว่างประชาชนกับกรมสอบสวนคดีพิเศษในการดำเนินงานการคืนสิทธิที่ดินทำกินของประชาชน ภายใต้แนวคิดการบริหารราชการแบบมีส่วนร่วม ใช้กระบวนการมีส่วนร่วมในระดับชุมชน ประกอบด้วย “รู้จัก มักคั้น อุ่นใจ ไปด้วยกัน” เป็นตัวแบบในการจัดการที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม โดยการมีส่วนร่วมของชุมชน ในพื้นที่อำเภอกะยง จังหวัดพังงา 3) ปัจจัยที่ส่งผลให้การดำเนินงานระหว่างภาครัฐและภาคประชาชนในการคืนสิทธิที่ดินทำกินของประชาชนในพื้นที่อำเภอกะยง จจังหวัดพังงา ประสบความสำเร็จ ประกอบด้วย 1) การมีส่วนร่วมของชาวบ้าน ด้วยการร่วมแรงร่วมใจ 2) การสร้างความตระหนัก ในการให้ความรู้กับชาวบ้านของเจ้าหน้าที่กรมสอบสวนคดีพิเศษ 3)

การร่วมปรึกษาหารือกันระหว่างภาครัฐและประชาชน 4) การทำความเข้าใจในงานที่ทำร่วมกัน 5) ความโปร่งใสในการทำงาน 6) การปฏิบัติงานของดีเอสไอมีความจริงจัง และตั้งใจที่จะช่วยแก้ปัญหาให้กับประชาชนอย่างแท้จริง 7) ความรัก ความหวงแหน และความเสียสละของชาวบ้านในชุมชน 8) การให้ข้อมูลปัญหาที่เป็นจริง ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้แก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้ตรงจุด

ถนอมจิต แก้วเกื้อ (2555 : บทคัดย่อ) วิจัยเรื่องความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงานของลูกจ้าง : ศึกษาเฉพาะกรณีในสถานประกอบการประเภทโรงแรม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. ศึกษาความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงานของลูกจ้างในสถานประกอบการประเภทโรงแรม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 2. เปรียบเทียบความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงานของลูกจ้างในสถานประกอบการประเภทโรงแรม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำแนกตามเพศ อายุ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน ตำแหน่งงาน และอายุงานในระบบการจ้างงาน 3. ศึกษาสาเหตุที่ทำให้ลูกจ้างในสถานประกอบการประเภทโรงแรม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงาน กลุ่มตัวอย่าง คือ ลูกจ้างในสถานประกอบการประเภทโรงแรม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวน 388 คน สุ่มแบบบังเอิญ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบวัดความรู้ความเข้าใจ และสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และ t-test. One-way ANOVA โดยใช้ค่านัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 และทดสอบความแตกต่างรายคู่ของวิธีของ Scheffc ผลการวิจัยพบว่า 1. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงานของลูกจ้างในสถานประกอบการประเภทโรงแรม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี อยู่ในระดับปานกลาง 2. ผลการเปรียบเทียบพบว่า ลูกจ้างที่มีอายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน และอายุงานในระบบการจ้างงานต่างกัน มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงานแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 3. สาเหตุที่ทำให้ลูกจ้างขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงาน พบว่า นายจ้างปิดกั้นหรือเปิดโอกาสการให้ลูกจ้างรับรู้กฎหมายคุ้มครองแรงงานน้อย, ลูกจ้างเห็นว่าเป็นเรื่องไกลตัว และเข้าใจยาก และไม่สนใจในการรับรู้กฎหมายคุ้มครองแรงงานดังนั้น หน่วยงานปฏิบัติการควรเร่งทำงานเชิงรุกในการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงาน เพื่อให้ลูกจ้างทุกคนได้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงาน เป็นต้น

บทที่ 3

วิธีการดำเนินวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยพื้นฐาน (Basic Research) ที่เก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างด้วยแบบสอบถามเพื่อให้แสดงความเห็นเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 โดยเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีดำเนินการวิจัย มีดังนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มประชากร คือ นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต ชั้นปีที่ 1, 2, 3 และ 4

กลุ่มตัวอย่าง ใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบเป็นระบบ (Systematic random sampling) เป็นการสุ่มตัวอย่างจากหน่วยย่อยของประชากรที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน แบบสุ่มเป็นช่วง ๆ โดยดำเนินการดังนี้

- 1) กำหนดหมายเลขประจำหน่วยตามบัญชีรายชื่อของประชากร (Sampling frame)
- 2) คำนวณช่วงของการสุ่ม (n/N)
- 3) ทำการสุ่มหาตัวสุ่มเริ่มต้น (Random start)
- 4) นับหน่วยของตัวอย่างนับไปตามช่วงของการสุ่ม (Random interval)

โดยทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 50 คนแล้วจึงมาข้อมูลมาวิเคราะห์ข้อมูล มีนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต ชั้นปี 1 สุ่มตามลำดับเลขที่ลงท้ายด้วย 0 เช่น 10, 20, 30,...จำนวน 15 คน นักศึกษาชั้นปีที่ 2 สุ่มตามลำดับเลขที่ลงท้ายด้วย 5 และ 0 เช่น 5, 10, 15, 20,... จำนวน 16 คน ปี 3 สุ่มตามลำดับเลขที่ลงท้ายด้วย 5 และ 0 เช่น 5, 10, 15, 20,... จำนวน 10 คน และปี 4 สุ่มตามลำดับเลขที่ลงท้ายด้วย 5 และ 0 เช่น 5, 10, 15, 20,... จำนวน 9 คน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สินที่ดิน โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2 ความรู้ความเข้าใจที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สินที่ดิน
- ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะ

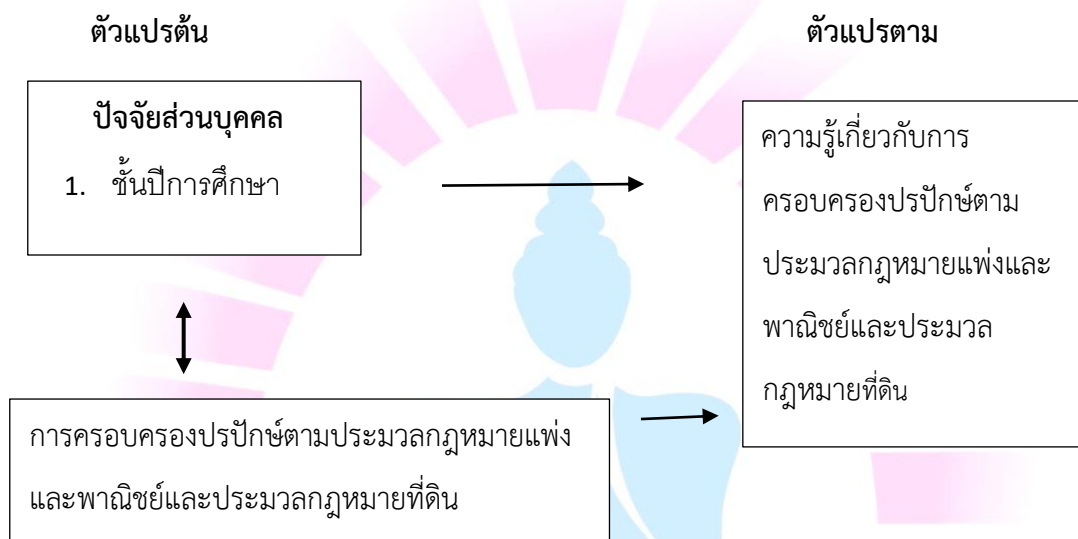
ตัวแปรต้นหรือตัวแปรอิสระ

ปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม “การครอบครองทรัพย์สิน”

ตัวแปรตาม

ความรู้การครอบครองทรัพย์สิน

กรอบแนวคิดการวิจัย



การเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการที่ผู้วิจัยใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลนั้นประกอบด้วย 2 ส่วน คือ การเก็บข้อมูลด้านเอกสาร และการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย มีรายละเอียดดังนี้

1) เก็บข้อมูลจากเอกสาร ตำรา บทความวิชาการ คำพิพากษา กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองทรัพย์สินในที่ดิน

2) ดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม โดยทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างให้ได้ตามจำนวนที่กำหนดไว้ ก่อนดำเนินการเก็บข้อมูลจะมีการกำหนดวันเวลาและหน้าที่ให้แก่ทีมวิจัยเพื่อทำการเก็บแบบสอบถาม เมื่อได้ข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอแล้วก็จะได้นำข้อมูลนั้นไปดำเนินการวิเคราะห์ต่อไป

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับเพศ

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ลงในช่อง หน้าข้อความที่ตรงกับความเป็นจริงของท่าน

1. เพศ

1. ชาย 2. หญิง

2. อาชีพ

1. 19-29 ปี 2. 30-39 ปี
 3. 40-49 ปี 4. 50-59 ปี

3. อาชีพ

1. นักศึกษา / พนักงานรัฐวิสาหกิจ / พนักงานองค์การของรัฐ
 2. ค้าขาย / ธุรกิจส่วนตัว
 3. ลูกจ้าง / พนักงานเอกชน
 4. นักศึกษา
 5. อื่น ๆ ระบุ.....

4. การศึกษา

1. ต่ำกว่าปริญญาตรี
 2. ปริญญาตรี
 3. สูงกว่าปริญญาตรี
 4. อื่น ๆ ระบุ.....

5. ชั้นปี

- ชั้นปีที่ 1
 ชั้นปีที่ 2
 ชั้นปีที่ 3
 ชั้นปีที่ 4

ส่วนที่ 2 แบบสอบถาม ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สิน

ให้ตอบตามระดับความรู้ตามความจริง จะเก็บข้อมูลเป็นความลับ โดยมีค่าระดับคะแนนดังนี้ 5 = รู้มากที่สุด 4=มาก 3=ปานกลาง 2=น้อย 1=น้อยที่สุด

ข้อที่	คำถาม	ระดับความรู้และความเข้าใจ				
		รู้มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.	การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินที่มีโฉนด (น.ส. 4จ.)เท่านั้น					
2.	การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินทำให้ได้กรรมสิทธิ์					
3.	การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องไปครอบครองที่ดินของผู้อื่นติดต่อกันจนครบ10ปี					
4.	การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องครอบครองโดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นจำนอง					
5.	การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินเมื่อครบ10ปีแล้ว ผู้ครอบครองจะต้องไปยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อขออนุญาตโฉนดที่ดินใหม่					
6.	การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม					
7.	การได้มาโดยการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินสามารถยันกับเจ้าของที่ดินเดิมได้					
8.	การได้มาโดยการครอบครองทรัพย์สินถ้ายังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงสิทธิไม่ได้					

9.	การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่เสียค่าตอบแทนและสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตไม่ได้					
10.	ผู้ครอบครองปรปักษ์ในที่ดินสามารถยันกับทายาทของเจ้าของที่ดินเดิมได้					

วิธีการในการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ดำเนินการวิจัยใช้แบบสอบถามซึ่งเป็นคำถามเชิงปริมาณ และส่วนที่เป็นข้อเสนอแนะเป็นข้อคำปลายเปิดมาตรวจสอบความถูกต้อง แล้วนำแบบสอบถามที่สมบูรณ์ไปวิเคราะห์เชิงปริมาณค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความถี่ (S.D.) เพื่อศึกษาความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินโดยเป็นไปตามเกณฑ์การแปลความหมายแบบสอบถาม ดังต่อไปนี้

คะแนน	ระดับ	ร้อยละ
4.5-5.00	มากที่สุด	90-100
3.5-4.49	มาก	70-89
2.5-3.49	ปานกลาง	50-69
1.5-2.49	น้อย	30-49
1.1-1.49	น้อยที่สุด	0-29

ส่วนความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมใช้การวิเคราะห์ข้อมูลแบบพรรณนาแบบร้อยละเพื่อสรุปผลที่ได้จากการวิจัย จากนั้นจึงจัดทำรายงานการวิจัยและเผยแพร่ผลงาน

การวัดคุณภาพเครื่องมือ

การวัดคุณภาพเครื่องมือ โดยการทดลองใช้กับนักศึกษาจำนวน 10 คน แล้วนำผลที่ได้มาปรับปรุงข้อคำถาม และให้อาจารย์ที่ปรึกษาแนะนำ

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยนี้การศึกษาความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองंपักษีในที่ดิน โดยผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและแบบสอบถาม ซึ่งในการนำเสนอผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์การวิจัย ดังนี้

1. หลักกฎหมายการครอบครองंपักษีในที่ดิน
2. ความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองंपักษีในที่ดิน

หลักกฎหมายการครอบครองंपักษีในที่ดิน

ผลจากการเก็บข้อมูลจากเอกสาร ตำรา บทความวิชาการ คำพิพากษา กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองंपักษีในที่ดินทำให้ทราบถึงหลักกฎหมายการครอบครองंपักษีในที่ดิน มีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน ปรากฏตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 แสดงหลักกฎหมายการครอบครองंपักษีในที่ดิน

กฎหมาย	บทบัญญัติ
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	มาตรา 139 อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย
	มาตรา 1299 ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือ และได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้และสิทธิอันยังมีได้จด

	ทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว
	มาตรา 1336 ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้นกับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย
	มาตรา 1367 บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง
	มาตรา 1382 บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์
ประมวลกฎหมายที่ดิน	มาตรา 1 ที่ดิน หมายความว่า พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย
	มาตรา 3 กำหนดให้บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้ (1) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับหรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามกฎหมายแห่งประมวลกฎหมายนี้ (2) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น
	มาตรา 71 ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น ในกรณีที่สำนักงานที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ดินต้องมีประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

	มาตรา 78 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดแล้วให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง
--	---

จากตารางที่ 1 แสดงถึงหลักกฎหมายการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน พบว่ามีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2 ฉบับ คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 เป็นบทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์แห่งการครอบครองปรปักษ์ ส่วนประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 เป็นบทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์ของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินจากการครอบครองปรปักษ์

นอกจากนี้จากการเก็บข้อมูลจากเอกสาร ตำรา บทความวิชาการ คำพิพากษา กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินทำให้ทราบถึงหลักเกณฑ์หรือองค์ประกอบกฎหมายการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 รวมทั้งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา 1299 วรรคสอง ปรากฏตามตารางที่ 2

ตารางที่ 2 แสดงองค์ประกอบและผลของการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน

บทบัญญัติ	องค์ประกอบและผลของการครอบครองปรปักษ์
มาตรา 1382	1) บุคคลใดครอบครองที่ดินมีโฉนดของผู้อื่นไว้ 2) โดยความสงบ 3) โดยเปิดเผย 4) เจตนาเป็นเจ้าของ 5) ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี 6) บุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์
มาตรา 1299 วรรคสอง	1) ผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม 2) สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียน จะ <ul style="list-style-type: none"> (1) มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ (2) มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

จากตารางที่ 2 แสดงถึงองค์ประกอบและผลของการครอบครองทรัพย์สินในที่ดิน พบว่า มาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดองค์ประกอบไว้ 5 ข้อ โดยหากผู้ใดครอบครองที่ดินทั้ง 5 ข้อจะทำให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรคสอง เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายด้วยการครอบครองทรัพย์สินที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายจึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นทรัพย์สิน

ความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏ นครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สินในที่ดิน

ผลจากการเก็บข้อมูลจากการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม โดยทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 50 คนแล้วจึงมาข้อมูลมาวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วยข้อมูลทั่วไป และระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต ดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามได้ผลการเก็บข้อมูลดังปรากฏในตารางที่ 3 ซึ่งเป็นข้อมูลเกี่ยวกับเพศ ดังนี้

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามเพศของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	19	38.00
หญิง	31	62.00
รวม	50	100.00

จากตารางที่ 3 มีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามเพศของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตตอบแบบสอบถามทั้งหมด 50 คน ประกอบไปด้วย เพศหญิง 31 คน คิดเป็นร้อยละ 62.00 และเพศชาย 19 คน คิดเป็นร้อยละ 38.00 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนนักศึกษาที่ตอบแบบสอบถามตามชั้นปีของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต

ชั้นปี	จำนวน	ร้อยละ
ปี 1	15	30.00
ปี 2	16	32.00
ปี 3	10	20.00
ปี 4	9	18.00
รวม	50	100.00

จากตารางที่ 4 จำนวนนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตที่ตอบแบบสอบถามตามชั้นปีตั้งแต่ชั้นปี 1 ปี 2 ปี 3 และปี 4 จำนวนทั้งหมด 50 คน นักศึกษาชั้นปี 1 จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 30.00 นักศึกษาชั้นปี 2 จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 32.00 นักศึกษาชั้นปี 3 จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 20.00 และนักศึกษาชั้นปี 4 จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 18.00 ตามลำดับ

ตารางที่ 5 แสดงระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต

คำถาม	\bar{x}	S.D.	ระดับความรู้ความเข้าใจ
1. การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินที่มีโฉนด (น.ส. 4จ.) เท่านั้น	3.90	0.79	มาก
2. การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินทำให้ได้กรรมสิทธิ์	4.16	0.87	มาก
3. การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องไปครอบครองที่ดินของผู้อื่นติดต่อกันจนครบ 10 ปี	4.28	0.81	มาก
4. การครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องครอบครองโดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของ	4.08	0.99	มาก

5. การครอบครองทรัพย์สินที่ดินเมื่อครบ 10 ปีแล้ว ผู้ครอบครองจะต้องไปยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อขออนุญาตโอนที่ดินใหม่	4.04	0.88	มาก
6. การครอบครองทรัพย์สินที่ดินเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม	4.06	0.79	มาก
7. การได้มาโดยการครอบครองทรัพย์สินที่ดินสามารถยันกับเจ้าของที่ดินเดิมได้	3.96	0.88	มาก
8. การได้มาโดยการครอบครองทรัพย์สินถ้ายังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงสิทธิไม่ได้	3.83	0.97	มาก
9. การได้มาโดยการครอบครองทรัพย์สินถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่เสียค่าตอบแทนและสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตไม่ได้	3.96	0.83	มาก
10. ผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ดินสามารถยันกับทายาทของเจ้าของที่ดินเดิมได้	3.94	0.89	มาก
รวม	4.02	0.87	มาก

จากตารางที่ 5 ภาพรวมของระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.02$, S.D. = 0.87) โดยความรู้ความเข้าใจว่าการครอบครองทรัพย์สินที่ดินต้องไปครอบครองที่ดินของผู้อื่นติดต่อกันจนครบ 10 ปีอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.28$, S.D. = 0.81) รองลงมาคือ มีความรู้ความเข้าใจว่าการครอบครองทรัพย์สินที่ดินทำให้ได้กรรมสิทธิ์อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.16$, S.D. = 0.87) และการครอบครองทรัพย์สินที่ดินต้องครอบครองโดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.08$, S.D. = 0.99) ตามลำดับ ส่วนความรู้ความเข้าใจที่ว่า การได้มาโดยการครอบครองทรัพย์สินถ้ายังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงสิทธิไม่ได้นั้นอยู่ในมาก ($\bar{X} = 3.83$, S.D. = 0.97) ซึ่งมีระดับความรู้ความเข้าใจในลำดับสุดท้าย

ตารางที่ 6 แสดงระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินของนักศึกษาหลักสูตร
นิติศาสตรบัณฑิตแยกเป็นชั้นปี

คำถาม	\bar{x}	S.D.	ระดับความรู้ความเข้าใจ
ชั้นปีที่ 1	3.78	0.32	มาก
ชั้นปีที่ 2	3.70	0.33	มาก
ชั้นปีที่ 3	4.30	0.24	มาก
ชั้นปีที่ 4	4.60	0.60	มากที่สุด

จากตารางที่ 6 ระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินของนักศึกษาหลักสูตร
นิติศาสตรบัณฑิตแยกเป็นชั้นปี พบว่า ชั้นปีที่ 4 อยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 4.60$, S.D. = 0.60) รองลงมา
คือ ชั้นปีที่ 3 อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 4.30$, S.D. = 0.24) ตามด้วยชั้นปีที่ 1 อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} =$
3.78, S.D. = 0.32) และชั้นปีที่ 2 อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 3.70$, S.D. = 0.33) ตามลำดับ

คณะมนุษยศาสตร์

และสังคมศาสตร์

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักกฎหมายการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน และศึกษา ระดับความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน โดยใช้การศึกษาข้อมูลจากเอกสารและแบบสอบถามเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล สามารถสรุปผล อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

สรุปผลการวิจัย

จากศึกษาเอกสาร ตำรา บทความวิชาการ คำพิพากษา กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินทำให้พบว่ามีความหมายที่เกี่ยวข้อง 2 ฉบับ คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 เป็นบทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์แห่งการครอบครองปรปักษ์ ส่วนประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 78 เป็นบทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์ของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินจากการครอบครองปรปักษ์ และทำให้ทราบถึงองค์ประกอบและผลของการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน พบว่า มาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดองค์ประกอบไว้ 5 ข้อ โดยหากผู้ใดครอบครองประกอบทั้ง 5 ข้อก็จะทำให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรคสอง เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายด้วยการครอบครองปรปักษ์ที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายจึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นทรัพย์สิน

จากการที่ได้ศึกษาและเก็บข้อมูลจากนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต โดยผู้วิจัยได้สุ่มตัวอย่างจากนักศึกษาทั้ง 4 ชั้นปี จำนวน 50 คน เพื่อเป็นตัวอย่างในการตอบแบบสอบถามสามารถสรุปผลได้ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการเก็บแบบสอบถามพบว่า มีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามตามเพศของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 50 คน ประกอบไปด้วย เพศหญิง 31 คน คิดเป็นร้อยละ 62.00 และเพศชาย 19 คน คิดเป็นร้อยละ 38.00 ตามลำดับ และแบ่งตามชั้นปีตั้งแต่ชั้นปี 1 ปี 2 ปี 3 และปี 4 พบว่า มีนักศึกษาชั้นปี 1 จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 30.00 นักศึกษาชั้นปี 2 จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 32.00 นักศึกษาชั้นปี 3 จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 20.00 และนักศึกษาชั้นปี 4 จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 18.00 ตามลำดับ

2. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต

ผลการวิจัย พบว่าภาพรวมของระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.02$, S.D. = 0.87) โดยความรู้ความเข้าใจว่าการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องไปครอบครองที่ดินของผู้อื่นติดต่อกันจนครบ 10 ปีอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.28$, S.D. = 0.81) รองลงมาคือ มีความรู้ความเข้าใจว่าการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินทำให้ได้กรรมสิทธิ์อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.16$, S.D. = 0.87) และการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินต้องครอบครองโดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.08$, S.D. = 0.99) ตามลำดับ ส่วนความรู้ความเข้าใจที่ว่ามาได้มาโดยการครอบครองทรัพย์สินอย่างไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงสิทธิไม่ได้นั้นอยู่ในมาก ($\bar{X} = 3.83$, S.D. = 0.97) ซึ่งมีระดับความรู้ความเข้าใจในลำดับสุดท้าย

จากผลการศึกษายังพบว่า ชั้นปีต่างกันมีผลต่อระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตแยกเป็นชั้นปีได้ดังนี้ ชั้นปีที่ 4 อยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.60$, S.D. = 0.60) รองลงมา คือ ชั้นปีที่ 3 อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.30$, S.D. = 0.24) ตามด้วยชั้นปีที่ 1 อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.78$, S.D. = 0.32) และชั้นปีที่ 2 อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.70$, S.D. = 0.33) ตามลำดับ

อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัย เรื่อง การศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมาที่มีต่อการครอบครองทรัพย์สินในที่ดิน ผู้วิจัยสามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

1. การจากศึกษาพบว่า มาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นบทบัญญัติที่เป็นหลักของการครอบครองทรัพย์สินที่ผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ดังกล่าวกว่าให้ครบตามที่กฎหมายบัญญัติเอาไว้จึงจะทำให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนี้

“บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ไรท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

โดยสามารถแยกองค์ประกอบในการครอบครองทรัพย์สินในที่ดินได้เป็นดังนี้ 1) บุคคลใดครอบครองที่ดินมีใจของผู้อื่น 2) โดยความสงบ 3) โดยเปิดเผย 4) เจตนาเป็นเจ้าของ 5) ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปีสอดคล้องกับศาสตราจารย์เกียรติคุณศรีราชา วงศารยางค์กูร (2564 : 289) กล่าวว่าไว้ว่ามีองค์ประกอบ ดังนี้ 1. ทรัพย์สินที่ครอบครองนั้นต้องเป็นของผู้อื่น 2. ต้องครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยความสงบและโดยเปิดเผย 3. ต้องครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ 4. ต้องครอบครองติดต่อกัน 5. ต้องครอบครองครบตามเวลาที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเมื่อครบองค์ประกอบดังกล่าวจะทำให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา 1299 วรรคสอง เป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายด้วยการครอบครองทรัพย์สินที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายจึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้และสามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วได้ ซึ่งหลักกฎหมายดังกล่าวเกิดขึ้นในยุคกฎหมายของนักกฎหมาย (Juristenrecht) ของศาสตราจารย์ ดร.ปรีดี เกษมทรัพย์ (2531 : 300-312) โดยที่นักกฎหมายบัญญัติกฎหมายขึ้นมาโดยอาศัยเหตุผลประจักษ์ทางกฎหมาย ซึ่งหลักกฎหมายครอบครองทรัพย์สินนี้เป็นการกำหนดขึ้นมาโดยเหตุผลทางกฎหมายเพื่อแก้ปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ อีกทั้งเป็นการรับรองกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ที่ได้ครอบครองทรัพย์สินอยู่เป็นเวลานานพอสมควร ทั้งยังเป็นการบังคับให้เจ้าของทรัพย์สินต้องดูแล และติดตามเรียกคืนทรัพย์สินของตนภายในระยะเวลาอันสมควร หากผู้ทรงสิทธิไม่ใส่ใจดูแลก็ควรจะหมดสิทธิเหล่านี้ เป็นต้น

การครอบครองทรัพย์สินตามมาตรา 1382 พบว่ามีคำพิพากษาศาลฎีกาได้นำไปใช้วินิจฉัยปรับบทกฎหมายกับข้อเท็จจริงจนได้มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐานดังต่อไปนี้

1) บุคคลใดครอบครองที่ดินมีโฉนดของผู้อื่น สอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9394/2557 การครอบครองอสังหาริมทรัพย์อันจะทำให้ผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น นอกจากจะต้องเป็นการครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปีแล้ว ยังจะต้องเป็นการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของบุคคลอื่นด้วย หากเป็นการครอบครองทรัพย์สินของตนเองหรือที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ยังไม่มีการแบ่งแยกกัน เป็นส่วนสัด ก็หาจะมีผลที่จะทำให้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ไม่

2) โดยความสงบ สอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2751/2538 จำเลยที่ 2 ครอบครองที่พิพาทในระหว่างคดีจะอ้างว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์ต่อคู่ความอีกฝ่ายหนึ่งหาได้ไม่ จึงไม่อาจนับระยะเวลาดังกล่าวรวมเข้ากับระยะเวลาที่ได้ครอบครองมาก่อนวันยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ได้และเมื่อหลังจากที่คดีดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว จำเลยที่ 2 ก็เพิ่งครอบครองที่พิพาทมาเพียง 7 ปีเศษ จึงยังไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง

3) โดยเปิดเผย สอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5238/2546 การที่จำเลยสร้างฐานรากของโรงเรือนซึ่งเป็นส่วนที่ฝังอยู่ใต้ดินรुक้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ โดยมีเจตนาซ่อนเร้นปกปิดการกระทำที่ไม่ชอบของตน จึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยทั้งสองครอบครองที่ดินส่วนที่รुक้ำของโจทก์โดยเปิดเผยตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ประกอบมาตรา 1401 แม้จะมีการครอบครองมานานเท่าใด จำเลยทั้งสองก็ไม่ได้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าว

4) เจตนาเป็นเจ้าของ สอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1557/2549 ผู้ครอบครองที่ดินมีลักษณะเป็นการครอบครองเพื่อตนอย่างเป็นเจ้าของ แม้จะเข้าใจว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่ความเป็นจริงเป็นที่ดินมีโฉนด ก็ถือได้ว่าเป็นการครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เมื่อครอบครองเกินกว่า 10 ปี ที่ดินจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 138 และสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1921/2536 โจทก์และจำเลยซื้อที่ดินมีโฉนดจากเจ้าของกรรมสิทธิ์พร้อมกันแต่ได้เข้าครอบครองที่ดินสลับแปลงกัน แม้จำเลยจะครอบครองที่ดินของโจทก์โดยความเข้าใจผิดว่าเป็นที่ดินของตนเองแต่จำเลยก็ครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของไม่จำเป็นที่จำเลยจะต้องว่าเป็นที่ดินของโจทก์แล้วแย่งการครอบครองเกินกว่า 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ เมื่อการเข้าครอบครองนั้นเป็นการครอบครองด้วยความสงบเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกิน 10 ปี จำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382

5) ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี สอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5086/2538 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 กล่าวถึงเฉพาะด้านผู้ครอบครองว่าถ้าได้ครอบครอง

อสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นติดต่อกันนาน 10 ปี แล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์ การนับระยะเวลาการครอบครองที่ดินของจำเลยในระหว่างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ติดต่อมาจนตกเป็นของโจทก์ สามารถนับรวมกันได้ เมื่อรวมเป็นระยะเวลาเกือบ 20 ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์ และสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1088/2519 การนับระยะเวลาการครอบครองติดต่อกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 กล่าวไว้เฉพาะด้านผู้ครอบครองว่า ถ้าผู้ครอบครองได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และครบ 10 ปีแล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ มิได้คำนึงถึงฝ่ายผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองแต่อย่างใด แม้จะบัญญัติว่าต้องเป็นการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น คำว่า "ผู้อื่น" ย่อมหมายถึงบุคคลทั่วไปซึ่งมิใช่ผู้ครอบครองปกปักรักษา ฉะนั้นในการนับเวลาการครอบครองติดต่อกันตามมาตรานี้ จึงถือเอาระยะเวลาการครอบครองของฝ่ายผู้ครอบครองเท่านั้น ไม่ต้องพิจารณาถึงตัวเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองว่าจะได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองให้แก่ผู้ใดหรือไม่ ทั้งไม่จำเป็นต้องถือเอาทางฝ่ายเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่ละคนที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นเกณฑ์ในการเริ่มระยะเวลาใหม่ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนตัวเจ้าของ

2. ความรู้ความเข้าใจหลักกฎหมายครอบครองปรปักษ์ของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตจากการศึกษาวิจัย พบว่าภาพรวมของระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองปรปักษ์ของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.02$, S.D. = 0.87) เพราะนักศึกษาชั้นปีที่ 4 และชั้นปีที่ 3 ได้ลงทะเบียนเรียนรายวิชากฎหมายแพ่งว่าด้วยทรัพย์สินและสอบผ่านมาแล้วถือว่ามีความรู้และความเข้าใจหลักกฎหมายครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน ซึ่งความรู้ความเข้าใจในหัวข้อการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินต้องไปครอบครองที่ดินของผู้อื่นติดต่อกันจนครบ 10 ปีอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.28$, S.D. = 0.81) เพราะเป็นเรื่องอายุความได้สิทธิ และเป็นเรื่องที่จดจำได้ง่าย จึงส่งผลให้หัวข้อนี้ นักศึกษามีความรู้และความเข้าใจในระดับมาก ส่วนหัวข้อว่าการได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ถ้ายังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงสิทธิไม่ได้นั้น นักศึกษามีระดับความรู้ความเข้าใจในระดับมาก ($\bar{X} = 3.83$, S.D. = 0.97) แต่อยู่ในลำดับสุดท้ายเพราะเป็นรายละเอียดของการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์แล้วแต่ยังไม่ไปจดทะเบียนคือ การยังไม่ไปร้องขอต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้ออกโฉนดที่ดินใหม่ก็จะไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไปให้ผู้อื่นไม่ได้ ประกอบกับนักศึกษาชั้นปีที่ 1 ยังไม่ได้ลงทะเบียนเรียนในรายวิชากฎหมายแพ่งว่าด้วยทรัพย์สิน ส่วนนักศึกษาชั้นปีที่ 2 อยู่ในระหว่างการศึกษารายวิชากฎหมายแพ่งว่าด้วยทรัพย์สินในภาคเรียนที่ 1/2565 จึงเป็นหัวข้อที่ยังเป็นเรื่องไกลตัวและเข้าใจยาก เพราะยังไม่ได้เรียน สอดคล้องกับงานวิจัยของถนอมจิต แก้วแก้ว (2555: บทคัดย่อ) ที่ศึกษาวิจัยสาเหตุที่ทำให้ลูกจ้างขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงาน พบว่าลูกจ้างเห็นว่าเป็นเรื่องไกลตัว

และเข้าใจยากและไม่สนใจในการรับรู้กฎหมายแรงงานแรงงาน ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าชั้นปีของนักศึกษาผลต่อระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินของนักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิตเพราะนักศึกษาชั้นปีที่ 4 มีระดับความรู้ความเข้าใจอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 4.60$, S.D. = 0.60) รองลงมาคือ ชั้นปีที่ 3 อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 4.30$, S.D. = 0.24) ตามด้วยชั้นปีที่ 1 อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 3.78$, S.D. = 0.32) และชั้นปีที่ 2 อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 3.70$, S.D. = 0.33) ตามลำดับ



บรรณานุกรม

- จุฑามาศ นิศารัตน์. **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์**. กรุงเทพฯ :
สำนักพิมพ์ออฟเซ็ทโปรดักชั่น, 2525.
- ถนอมจิต แก้วเกื้อ. (2555). **ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองแรงงานของลูกจ้าง :
ศึกษาเฉพาะกรณีในสถานประกอบการประเภทโรงแรม อำเภอเกาะสมุย
จังหวัดสุราษฎร์ธานี**. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต (การบริหารทั่วไป)
คณะรัฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- เถกิงศักดิ์ คำสุระ. (2539). **สรุปวิชากฎหมายทรัพย์**. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- ธีระพล อรุณะกสิกรและคณะ. (2539). **ประมวลกฎหมายที่ดิน**. กรุงเทพฯ : วิญญูชน.
- บัญญัติ สุขีวะ. **คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์**. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ:
ศูนย์หนังสือเนติบัณฑิตยสภา, 2544.
- ประกาศน์ อวยชัย. (2529). **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน พร้อมด้วยย่อข้อ
กฎหมายจากคำพิพากษาศาลฎีกา ตั้งแต่ พ.ศ. 2475 ถึง พ.ศ. 2528**. กรุงเทพฯ:
สำนักพิมพ์ศักดิ์โสภากการพิมพ์,
- ประมุข สุวรรณศร.(2525). **คำอธิบายตอนที่ 2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์**.
กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์รุ่งเรืองธรรม,
- ปรีดี เกษมทรัพย์. (2531). **นิติปรัชญา**. พระนคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- พระยานิติศาสตร์ไพศาลย์. **คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์**. พระนคร: โรงพิมพ์ไทยเชชม, 2471.
- พิชัย นิลทองคำ. (2543). **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-6 และประมวลกฎหมายอาญา**.
พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์อจดทยา,
- พัฒน์ เนียมบุญชู. (2532).**กฎหมายที่ดิน**. ธนบุรี: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ,
- ภาสกร ชุณหอุไร.(2532). **คำอธิบายกฎหมายที่ดิน**. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แสวงสุทธิการพิมพ์,
_____. (2529).**คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับพิมพ์ปี พ.ศ. 2529**. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์
แสวงสุทธิการพิมพ์,

เสนีย์ ปราโมช,ม.ร.ว. (2521).คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์.

กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์,

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. (2539). เอกสารการสอนชุดวิชา กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน. นนทบุรี:

สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

มานิตย์ จุมปา. (2548). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ:

สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

สหัส สิงหวิริยะ. (2547).คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ:

สำนักพิมพ์นิติธรรม,

สัญญา ธรรมศักดิ์. (2483).ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,

วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. (2545). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตรา บรรพ 4

ทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: กองทุนศาสตราจารย์จิตติ ติงศภัทย์.

คณะมนุษยศาสตร์

และศึกษาศาสตร์

ภาคผนวก

รูปแบบสอบถามความรู้ความเข้าใจของผู้เข้าร่วม

เรื่องการครอบครองปรัภักซ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

นักศึกษาชั้นปีที่ 1 40%

นักศึกษาชั้นปีที่ 2 30%

นักศึกษาชั้นปีที่ 3 20%

นักศึกษาชั้นปีที่ 4 10%

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามความรู้ความเข้าใจ

แบบสอบถามเกี่ยวข้องกับการครอบครองปรัภักซ์ในที่ดิน

ข้อ 1 การครอบครองปรัภักซ์ในที่ดินที่มีโฉนด (น.ส.4จ.)เท่านั้น

ข้อ 2 การครอบครองปรัภักซ์ในที่ดินทำให้ได้กรรมสิทธิ์

ข้อ 3 การครอบครองปรัภักซ์ในที่ดินต้องไปครอบครองที่ดินของผู้อื่นติดต่อกันจนครบ10ปี

ข้อ 4 การครอบครองปรัภักซ์ในที่ดินต้องครอบครองโดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นจำของ

ข้อ 5 การครอบครองปรัภักซ์ในที่ดินเมื่อครบ10ปีแล้ว ผู้ครอบครองจะต้องไปยื่นคำร้องขอต่อศาล

เพื่อขอออกโฉนดที่ดินใหม่

ข้อ 6 การครอบครองปรัภักซ์ในที่ดินเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

ข้อ 7 การได้มาโดยการครอบครองปรัภักซ์ในที่ดินสามารถยันกับเจ้าของที่ดินเดิมได้

ข้อ 8 การได้มาโดยการครอบครองปรัภักซ์ถ้ายังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงสิทธิไม่ได้

ข้อ 9 การได้มาโดยการครอบครองปรัภักซ์ถ้ายังไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับ

บุคคลภายนอกที่เสียค่าตอบแทนและสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตไม่ได้

ข้อ 10 ผู้ครอบครองปรัภักซ์ในที่ดินสามารถยันกับทายาทของเจ้าของที่ดินเดิมได้

ประวัติย่อ่นักวิจัย

ชื่อ นางสาวสุทธิกานต์ หรินกำปิง

วันเดือนปีเกิด 19 ตุลาคม 2544

สถานที่เกิด โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ 95 หมู่ที่ 8 ถ.พหลโยธิน
ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี 12120

สถานที่อยู่ปัจจุบัน โนนไทย จังหวัดนครราชสีมา 30220

ตำแหน่งที่ทำงาน นักศึกษา

สถานที่ทำงานปัจจุบัน มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา 3000

ประวัติการศึกษา จบที่ โรงเรียนบุญเหลือวิทยานุสรณ์

อีเมล aitui19@gmail.com

ชื่อ นางสาว ชมพูนุช เรืองสนาม

วันเดือนปีเกิด 23 เมษายน 2544

สถานที่เกิด โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา 49 ถ.ช้างเผือก ต.ในเมือง อ.เมือง จ.นครราชสีมา 3000

สถานที่อยู่ปัจจุบัน 47 ม.7 ต.บ้านโพธิ์ อ.เมือง จ.นครราชสีมา 30310

ตำแหน่งที่ทำงาน นักศึกษา

สถานที่ทำงานปัจจุบัน มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา 30000

ประวัติการศึกษา จบจากโรงเรียนบุญเหลือวิทยานุสรณ์

อีเมล Roengsanam.7806@gmail.com

ชื่อ นางสาวภูชนิสสา เล็นไธสง
 วันเดือนปีเกิด 22 กันยายน 2543
 สถานที่เกิด โรงพยาบาลบ้านใหม่ไชยพจน์ 161 หมู่ 1 ตำบลหนองเยือง อำเภอ บ้านใหม่
 ไชยพจน์ จังหวัด บุรีรัมย์ 31120
 สถานที่อยู่ปัจจุบัน 76 หมู่ 2 ตำบลหนองเยือง อำเภอบ้านใหม่ไชยพจน์ จังหวัดบุรีรัมย์ 31120
 ตำแหน่งที่ทำงาน นักศึกษา
 สถานที่ทำงานปัจจุบัน มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา 30000
 ประวัติการศึกษา จบที่โรงเรียนกุสุมาเตงพิทยาคม
 อีเมล Nune.Phoochanisa@gmail.com

ชื่อ นางสาวพีรยา ม่านกลาง
 วันเดือนปีเกิด 22 มีนาคม 2544
 สถานที่เกิด โรงพยาบาลมหาราช 49 ถนน ช้างเผือก ตำบลในเมือง
 สถานที่อยู่ปัจจุบัน ที่อยู่ 25 ถนนบ้านเพิ่ม ต.โนนสูง อ.โนนสูง จ.นครราชสีมา 30160
 ตำแหน่งที่ทำงาน นักศึกษา
 สถานที่ทำงานปัจจุบัน มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา 30000
 ประวัติการศึกษา จบมัธยมศึกษาปีที่ 6 โรงเรียนโนนสูงศรีธานี อ.โนนสูง ต.โนนสูง
 จ.นครราชสีมา
 อีเมล peeraya.mk44@gmail.com

ชื่อ นายยุทธนากร สีสายนอก
 วันเดือนปีเกิด 20 กุมภาพันธ์ 2543
 สถานที่เกิด โรงพยาบาลเสิงสาง 66 หมู่ที่ 8 ต.เสิงสาง อ.เสิงสาง จ.นครราชสีมา
 สถานที่อยู่ปัจจุบัน 249 มหาชัย ซ.5 ต.ในเมือง อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา 30000
 ตำแหน่งที่ทำงาน นักศึกษา
 สถานที่ทำงานปัจจุบัน มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา 30000
 ประวัติการศึกษา จบมัธยมศึกษาปีที่ 6 โรงเรียนโนนสมบูรณ์วิทยา อ.เสิงสาง จ.นครราชสีมา
 อีเมล yuttanakor06660@gmail.com

ชื่อ นายสุทิวส์ เหลาสา
 วันเดือนปีเกิด 10 พฤษภาคม 2544
 สถานที่เกิด เกิด โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ 1873 ถนนพระรามที่ ๔ แขวง ปทุมวัน เขต
 ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 สถานที่อยู่ปัจจุบัน อยู่ปัจจุบัน อมร อพาร์ทเมนต์ 552หมู่2 ต.บ้านเกาะ อ.เมือง
 จ.นครราชสีมา 30000
 ตำแหน่งที่ทำงาน นักศึกษา
 สถานที่ทำงานปัจจุบัน มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา อำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา 3000
 ประวัติการศึกษา จบมัธยมศึกษาปีที่ 6 โรงเรียนบุญวัฒนา อำเภอเมือง
 นครราชสีมา ตำบลหัวทะเล จังหวัดนครราชสีมา
 อีเมล sutiwatmail2544@gmail.com