

แนวทางการตรวจสอบข้อเท็จจริง
และข้อกำหนดในการออกเอกสารสิทธิ์
ในพื้นที่อนุรักษ์

โดย

นายบรรจบ หน่อไธ
นายช่างสำรวจชำนาญงาน



สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๒

แนวทางการตรวจสอบข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ในการออกเอกสารสิทธิในพื้นที่อนุรักษ์

อ้างอิง

หนังสือกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ที่ ทส ๐๙๑๐.๑๒๑/๑๐๖๖๙ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๗ เรื่อง แนวทางการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ หรือ นส. ๓ ก) ที่ออกโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายในพื้นที่อนุรักษ์ เรียน เจ้าพนักงานบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๑ - ๑๖ เพื่อทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

สาระสำคัญ

เนื่องจากได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔

กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ได้ตรวจสอบพบว่ามี การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายในพื้นที่ป่าอนุรักษ์เป็นจำนวนมาก โดยมีการรายงานข้อมูลซึ่งส่วนใหญ่ มักจะขาดความสมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาแจ้งกรมที่ดิน เพื่อขอให้ใช้อำนาจหน้าที่เพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามกฎหมายดังกล่าวจึงให้สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๑-๑๖ ดำเนินการ ดังนี้

๑. แต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริง และข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ ประกอบด้วย

- | | |
|--|--------------------------|
| ๑.๑ ผู้อำนวยการสำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ | เป็นประธานคณะทำงาน |
| ๑.๒ ผู้อำนวยการส่วนอุทยานแห่งชาติ | เป็นคณะทำงาน |
| ๑.๓ ผู้อำนวยการส่วนอนุรักษ์สัตว์ป่า | เป็นคณะทำงาน |
| ๑.๔ ผู้อำนวยการส่วนอนุรักษ์และป้องกันทรัพยากร | เป็นคณะทำงาน |
| ๑.๕ ผู้อำนวยการส่วนฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่อนุรักษ์ | เป็นคณะทำงาน |
| ๑.๖ หัวหน้ากลุ่มงานกฎหมาย | เป็นคณะทำงาน |
| ๑.๗ หัวหน้าหน่วยงานที่รับผิดชอบในพื้นที่ | เป็นคณะทำงานและเลขานุการ |
- โดยมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ตรวจสอบข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินในเขตพื้นที่อนุรักษ์ ซึ่งมีการอ้างว่ามีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือสำคัญประเภทต่าง ๆ

(๒) รวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐาน ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะแล้วรายงานผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายให้กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ทราบ

(๓) ดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้มอบหมาย

๒. ให้คณะทำงานตามข้อ ๑. ร่วมกันตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่บุคคลนำมาอ้างว่าอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า มีตำแหน่งที่ตั้งตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถูกต้องตรงกันกับที่ตั้งของแปลงที่ดินในภูมิประเทศหรือไม่ อย่างไร ถ้าตรวจสอบแล้วปรากฏว่าไม่ตรงกัน สามารถสรุปได้ว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย แล้วจึงสรุปเรื่องราวความเห็นพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง รายงานให้กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ทราบ

๓. ถ้าตรวจสอบแล้วปรากฏว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ได้ข้อเท็จจริงว่ามีภูมิประเทศถูกต้องตรงกัน ให้ประสานงานกับสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินแปลงที่ต้องการตรวจสอบ เพื่อขอสำเนาสารบบที่ดิน (เรื่องราว) ที่ใช้ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๓.๑ เลขที่ของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓.๒ ตำแหน่งที่ดิน

๓.๓ ออกให้แก่ใคร

๓.๔ ออกโดยวิธีใด

๓.๕ ออกเมื่อใด

๓.๖ ออกโดยอาศัยหลักฐานใด เช่น ส.ค.๑ ใบจอง ฯลฯ

๓.๗ ปัจจุบันผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการครอบครอง

๓.๘ ออกโดยไม่ชอบด้วยระเบียบและกฎหมายประการใด

๓.๙ ออกทับซ้อนพื้นที่ป่าไม้ เช่น เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่า

สัตว์ป่า ฯลฯ แปลงใด อย่างไร

๓.๑๐ สำเนาพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า สำเนาประกาศกระทรวงกำหนดเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ฯลฯ

๓.๑๑ ลงตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินในแผนที่ดังนี้

๓.๑๑.๑ แผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ของกรมแผนที่ทหาร

๓.๑๑.๒ แผนที่ภาพถ่ายออร์โธรีโสี มาตราส่วน ๑ : ๔,๐๐๐ ของกรมพัฒนาที่ดิน

๓.๑๑.๓ ลงตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินในแผนที่ตามข้อ ๓.๑๐

๓.๑๑.๔ จัดทำแผนที่สังเขปที่ตั้งของแปลงที่ดินลงในกระดาษ A๔

๓.๑๑.๕ ลงแนวเขตป่าไม้ทุกแนวที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจนในแผนที่ตามข้อ ๓.๑๑

๔. การใช้ถ้อยคำ ข้อความ ข้อเท็จจริง ฯลฯ ที่ตรวจสอบให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชที่ ทส ๐๙๐๕.๒/๑๐๕๔๒ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การตรวจสอบที่ดินในเขตป่าไม้ และให้นำข้อเท็จจริงที่คณะทำงานฯ ได้ตรวจสอบทั้งหมดลงในแบบข้อมูลแบบ ๑ แบบ ๒ และแบบ ๓ มาวิเคราะห์และให้ความเห็น แล้วรายงานผลให้กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ทราบ โดยในการรายงานทุกครั้งจะประกอบด้วยข้อมูล ข้อเท็จจริง ความเห็น พร้อมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ อย่างครบถ้วน สมบูรณ์เสมอ

๕. สำหรับการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการ คณะทำงานหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับคำสั่งเฉพาะกิจ ให้ไปตรวจสอบข้อเท็จจริงในการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ให้ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ให้ยกเลิกแนวทางการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดย

คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามหนังสือกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ที่ ทส
๐๙๑๐.๘๐๒/๑๒๐๓๖ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ

(ลงชื่อ) นิพนธ์ โชติบาล

(นายนิพนธ์ โชติบาล)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน อธิบดีกรมอุทยานฯ

เอกสารสิทธิตามกฎหมายที่ดิน

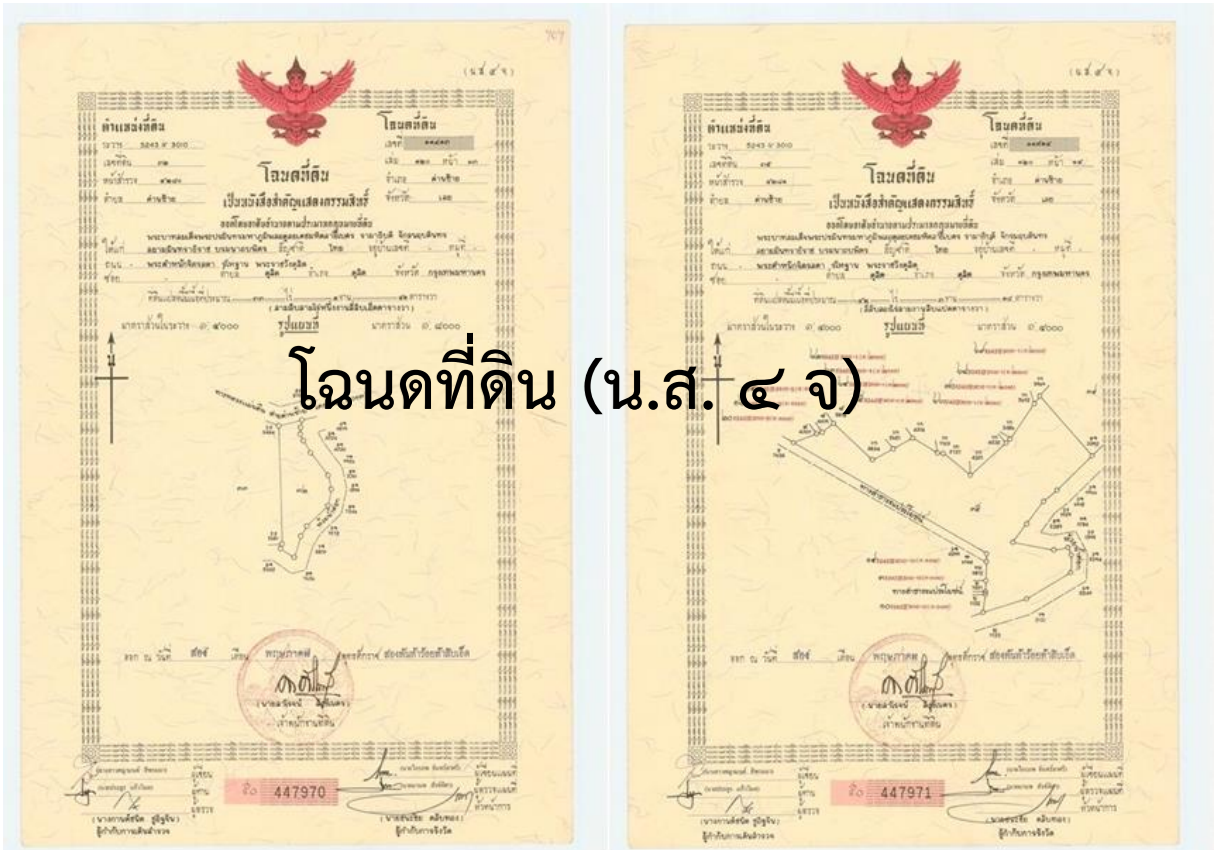
เอกสารสิทธิตามกฎหมายที่ดิน มี ๙ กลุ่ม ๒๒ แบบ ดังนี้

กลุ่มที่ ๑ โฉนดที่ดิน มี ๖ แบบ คือ

- ๑. น.ส. ๔ ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (พ.ศ. ๒๕๑๐)
- ๒. น.ส. ๔ ก ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗)
- ๓. น.ส. ๔ ข ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗)
- ๔. น.ส. ๔ ค ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗)
- ๕. น.ส. ๔ ง ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๑๔)
- ๖. น.ส. ๔ จ (๒๕๒๙) - ปัจจุบัน ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๔

หมายเหตุ โฉนดที่ดินลำดับที่ ๑ - ๕ ไม่มีการออกแล้ว ปัจจุบันกรมที่ดินใช้โฉนดที่ดินแบบ น.ส. ๔ จ

เท่านั้น



กลุ่มที่ ๒ มี ๓ แบบ คือ

๑. โฉนดแผนที่ ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ซึ่งโฉนดฉบับแรกออกที่อำเภอบ้านแปง อำเภอพระราชวัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เหตุที่เรียกโฉนดแผนที่เพราะโฉนดที่ออกมีแผนที่ด้วย

๒. โฉนดตราจอง ออกในปี ร.ศ. ๑๒๑ รูปแผนที่เป็นรูปลอย ไม่มีระวางโยงยึด ส่วนใหญ่จะพบในจังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ นครสวรรค์ ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว

๓. ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ออกตามกฎหมายที่ดินเดิม ออกให้ในกรณีที่ดินได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ยังไม่สามารถออกโฉนดแผนที่ให้ได้ เป็นรูปลอยไม่มีระวางโยงยึด ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว



กลุ่มที่ ๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ มี ๔ แบบ คือ

๑. น.ส. ๓ ออกให้แก่ผู้ครอบครองทั่ว ๆ ไป ในพื้นที่ที่ไม่มีระวางโยงยึด มีลักษณะเป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ (ปัจจุบันยังใช้อยู่) ออกมาตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามแบบทำยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) รัฐมนตรียังไม่ได้ออกประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขตนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ

๒. น.ส. ๓ ก ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) โดยวิธีกำหนดตำแหน่งในระวางรูปถ่ายทางอากาศ การทำนิติกรรมไม่ต้องประกาศ ๓๐ วัน (ยกเว้นโอนมรดกต้องประกาศ ๓๐ วัน)

๓. น.ส. ๓ ข ออกในพื้นที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ รัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ

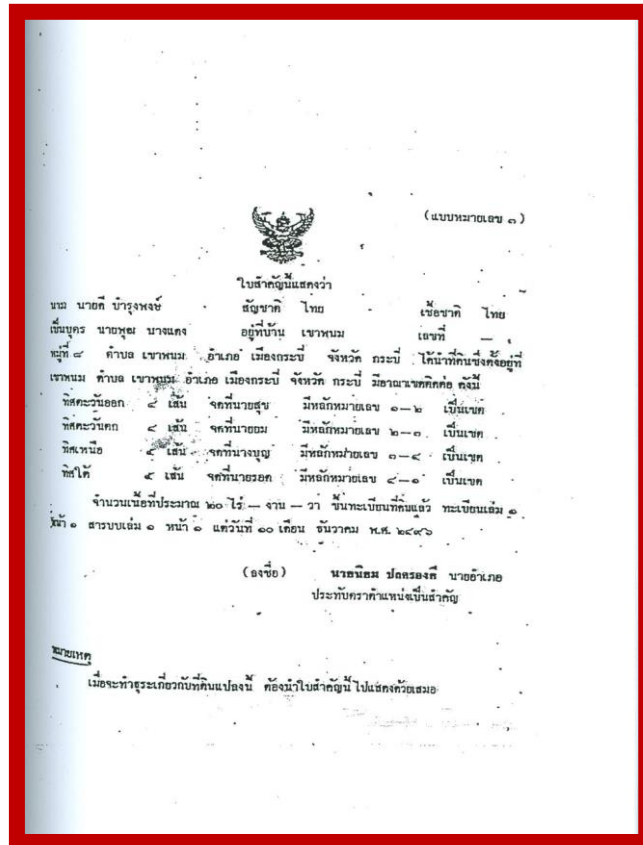
นส.3,นส.3ว
 (ครุฑดำ)
 หนังสือรับรองการทำ
 ประโยชน์
 ไม่มีรูปถ่ายทางอากาศ

*ที่มารุ่นที่สิบ

นส.3ก
 (ครุฑเขียว)
 หนังสือรับรองการทำ
 ประโยชน์
 มีรูปถ่ายทางอากาศ

*ที่มารุ่นที่สิบ

๔. แบบหมายเลข ๓ เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกให้ตามกฎหมายกระทรวงเกษตรธิการ ออกตามความใน พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๗ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๔๘๐ และ ข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) วิธีการออกเหมือนกับการออก น.ส. ๓ แต่ปัจจุบันไม่มีการออก แล้ว เพราะกรมที่ดินไม่พิมพ์ไปให้ ถ้ามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงแยกจะออกเป็นแบบ น.ส. ๓/



กลุ่มที่ ๔ ใบจอง

ใบจอง คือหนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งใบจองนี้จะออกให้แก่ราษฎรที่ทางราชการได้จัดที่ดินให้ทำกินตามประมวลกฎหมาย ที่ดิน ซึ่งทางราชการจะมีประกาศเปิดโอกาสให้จับจองเป็นคราว ๆ ในแต่ละท้องที่ และผู้ต้องการจับจองควร คอยฟังข่าวของทางราชการ

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๖ เดือน ต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้ว เสร็จภายใน ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจองและจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ ๗๕ ของที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าว แล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก หรือ น.ส. ๓ ข) หรือ โฉนดที่ดินได้ แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินนั้นจะต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามเงื่อนไข ที่กฎหมายกำหนด

ใบจองมีอยู่ ๒ แบบ ดังนี้

๑) **น.ส. ๒** คือการออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือ ปลัดอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่ง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

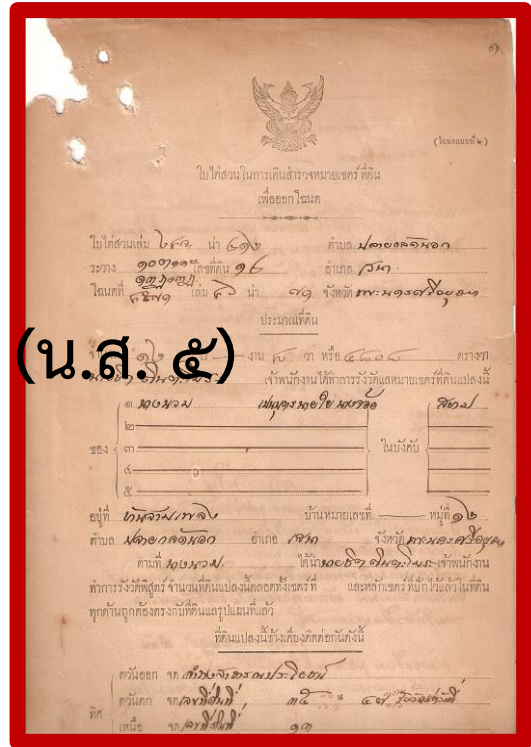
๒) น.ส. ๒ ก คือใบจองในท้องที่อื่นนอกเหนือจากน.ส. ๒ ข้างต้น

The image shows two forms related to land reservation in Thailand. The left form is titled 'ใบจอง' (Land Reservation Form) and the right form is titled 'ใบจอง' (Land Reservation Form) with a subtitle 'ใบจองฉบับให้ไว้เพื่อแสดงการไว้ครอบครองให้' (Land Reservation Form for display of possession to). Both forms include fields for applicant information (name, address, phone number), land details (location, area, type), and a section for land use classification (e.g., agricultural, residential, industrial). The forms are numbered 'น.ส. ๒' (N.S. 2) and 'น.ส. ๒ ก.' (N.S. 2 G) respectively.

กลุ่มที่ ๕ ใบไต่สวน (น.ส ๕) ใบนำ

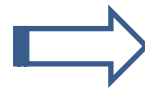
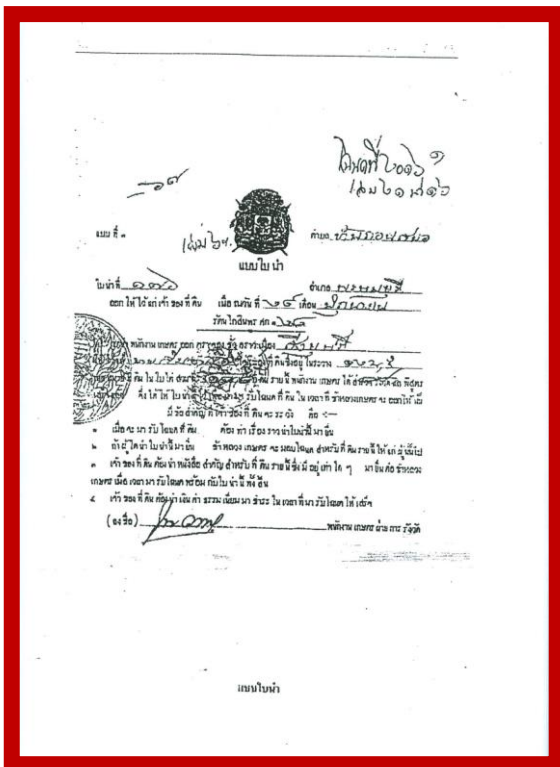
ใบไต่สวน หรือ น.ส. ๕ ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้ให้ความหมายว่าเป็นหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย การออกโฉนดที่ดินจะต้องมีการทำใบไต่สวนก่อนการออกโฉนดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำการเดินสำรวจรังวัด ในการเดินสำรวจนั้นเมื่อเดินสำรวจไปถึงที่ดินของผู้ใดที่มานำรังวัด ผู้ครอบครองที่ดินนั้นจะต้องนำเจ้าพนักงานที่ดินชี้แนวเขตที่ดินของตน ให้ความสะดวกและนำรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจะสอบสวนรายละเอียดเกี่ยวกับเขตที่ดินและสอบสวนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของ ได้ที่ดินมาอย่างไร เมื่อใด ใครครอบครองที่ดินอยู่ มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือไม่ เมื่อได้ความว่าใครเป็นเจ้าของโดยไม่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะใส่ชื่อผู้นั้นและจดบันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่ได้จากการเดินสำรวจรังวัดลงในใบไต่สวน เพื่อใช้เป็นหลักฐานข้อมูลในการทำโฉนดที่ดิน หลังจากนั้นจะประกาศให้มารับโฉนดที่ดินต่อไป

ใบไต่สวน เป็นเพียงพยานหลักฐานว่า ที่ดินนั้นได้มีการนำรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน มิใช่หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เจ้าของที่ดินที่มีใบไต่สวนมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ใบไต่สวนมี ๒ ฉบับ สำหรับเจ้าของที่ดิน ๑ ฉบับ และสำหรับสำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ ในทางปฏิบัติจะไม่มีกรมมอบใบไต่สวนให้แก่เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินเพียงแต่ลงลายมือชื่อรับใบไต่สวนเท่านั้น และสำนักงานที่ดินจะเก็บใบไต่สวนนั้นไว้



ใบไต่สวน (น.ส.๕)

ใบนำ มีฐานะเหมือนใบไต่สวน บางสมัยทางราชการใช้ใบนำ บางสมัยใช้ใบไต่สวน ปัจจุบันนี้ทางราชการใช้ใบไต่สวน ทั้งใบนำและใบไต่สวนเป็นหนังสือสำคัญแสดงการสอบสวน เพื่อออกโฉนดที่ดิน ใบนำออกตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินรัตนโกสินทร์ศก ๑๒๗ ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น มาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงได้บัญญัติขึ้นไว้เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ใบนำ โดยให้มีฐานะเท่ากับใบไต่สวน



ทั้งใบนำและใบไต่สวนเป็นหนังสือสำคัญแสดงการสอบสวน เพื่อออกโฉนดที่ดิน

กลุ่มที่ ๖ ใบเหี้ยบย่ำที่ดิน トラจอง

ใบเหี้ยบย่ำ คือ หนังสือขอจับจองที่ดินเพื่อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ซึ่งตามพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติเกี่ยวกับใบอนุญาตให้จับจองที่ดินว่ามี ๒ ชนิด คือ

๑. ใบเหี้ยบย่ำ นายอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกใบอนุญาตให้จับจองซึ่งมีระยะเวลาการทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปีนับแต่วันที่ได้รับใบเหี้ยบย่ำ

๒. トラจอง เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกใบอนุญาตให้จับจองซึ่งมีระยะเวลาการทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปีนับแต่วันที่ได้รับใบจอง

กลุ่มที่ ๗ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน

ส.ค. ๑ คือ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน ซึ่งมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ บัญญัติให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินแจ้งการครอบครองต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใช้บังคับ (ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) และเนื่องจากปัจจุบันมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) และยังมีได้ยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นำหลักฐานส.ค. ๑ มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) และเมื่อพนักงานกำหนดเวลาดังกล่าว หากมีผู้นำหลักฐานส.ค. ๑ มาขออออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้



ส.ค. 1

ใบแจ้งครอบครองที่ดิน

ยกเลิ ก คานพฐบ.

(6 กว.53)

ทำในกรมที่ดิน

เอกสารที่มีปัญหาบ่อยที่สุด คือ ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน หรือที่เรียกว่าส.ค. ๑ เหตุที่มีปัญหามากก็เพราะเอกสารประเภทนี้ไม่ถือเป็นเอกสารที่ราชการออกให้ เป็นแค่เอกสารที่ประชาชนทั่วไปมาแจ้งรัฐว่าได้ครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ เหมือนแจ้งความไว้เป็นหลักฐานลอย ๆ เพียงรับรู้เท่านั้นว่าที่ดินแปลงนี้มีผู้ครอบครอง แต่รัฐก็แค่รับรู้ ไม่ได้รับรองว่าที่ดินแปลงนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้มาแจ้ง โดยประชาชนผู้ครอบครองจะมาแจ้งต่อนายอำเภอไว้ (ตามมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ปัญหาที่พบบ่อยคือขอบเขตที่ดิน และ/หรือ ตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดินคลาดเคลื่อนไปจากที่ปรากฏในส.ค. ๑ เพราะรูปแผนที่วาดบนแผนที่ลอย ๆ ไม่ได้รังวัดปักเขตอย่างโฉนดที่ดิน การซื้อขายเปลี่ยนมือหรือส่งมอบส.ค. ๑ จึงแค่ส่งมอบใบ ส.ค. ๑ ให้กันเองก็ถือว่าได้ออนที่ดินโดยสมบูรณ์แล้ว ไม่ต้องจดทะเบียนแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ ดังนั้นจะไม่มี การตรวจสอบรับรองตำแหน่งที่ตั้งหรือเนื้อที่ดินจากหน่วยงานรัฐ ดังนั้น หากจะซื้อที่ดินที่มีเอกสารประเภท ส.ค. ๑ จึงควรให้ผู้ขายไปขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก หรือ น.ส. ๓ ข) ก่อน จะน่าเชื่อถือมากขึ้น ซึ่งการนำส.ค. ๑ มาขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะทำได้ใน ๒ กรณี คือ

๑) นำมาเป็นหลักฐานในการขออนุญาตที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ กรณีนี้ทางราชการจะเป็นผู้ออกให้เป็นท้องที่ไป โดยจะมีการประกาศให้ทราบก่อนล่วงหน้า

๒) นำมาเป็นหลักฐานในการขออนุญาตที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก หรือ น.ส. ๓ ข) เฉพาะราย คือ กรณีที่เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่เฉพาะการออกโฉนดที่ดินนี้

ปัจจุบันไม่รับแจ้งและออกส.ค. ๑ อีกแล้ว

ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้แก้ไขปรับปรุงเนื้อหาเดิม โดยมาตรา ๘ ซึ่งเกี่ยวกับส.ค. ๑ ได้กำหนดว่าให้ประชาชนผู้มีใบส.ค. ๑ ให้มายื่นออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปี นั่นคือภายในวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓

กฎหมายฉบับนี้ไม่ได้ลิดรอนสิทธิเดิม และไม่ได้บอกว่าส.ค. ๑ ที่มีอยู่ในมือประชาชนจะหมดความหมายหลังวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นโมฆะ สิ่งที่เกิดขึ้นก็คือ หากผู้ถือส.ค. ๑ ประสงค์จะขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

กลุ่มที่ ๘ บัญชีรับแจ้งการครอบครองที่ดิน

ส.ค. ๒ คือ บัญชีรับแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีการประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และมีได้แจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ไม่มี ส.ค. ๑) แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ติดต่อกันมายาวนานจนถึงวันเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และเมื่อรับแจ้งแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะออกใบรับแจ้งความประสงค์ จะได้สิทธิในที่ดินมอบให้เจ้าของที่ดินยึดไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเดินสำรวจ ตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง (๒) และตามมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่จะนำมาขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้

กลุ่มที่ ๙ ไบรรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน

ส.ค. ๓ คือ แบบไบรรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเจ้าพนักงานผู้รับแจ้งออกให้แก่ราษฎรที่มาแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน มิได้เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน