

บทความเกี่ยวกับกฎหมาย

“ประเภทเอกสารสิทธิตามกฎหมายที่ดิน จำนวน ๙ กลุ่ม ๒๒ แบบ”

เรียบเรียงโดย

นายณัฐพงศ์พันธ์ บัวผัน

นิติกรปฏิบัติการ

ส่วนงานนิติกร สำนักปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลเขาหิน

อำเภอเก้าเลี้ยว จังหวัดนครสวรรค์

.....

ประเภทเอกสารสิทธิที่ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จำนวน ๙ กลุ่ม ๒๒ แบบ”

ลำดับที่	ชื่อแบบเอกสาร	กลุ่ม
๑	น.ส.๔	กลุ่มที่ ๑ โฉนดที่ดิน
๒	น.ส.๔ ก	
๓	น.ส.๔ ข	
๔	น.ส.๔ ค	
๕	น.ส.๔ ง	
๖	น.ส.๔ จ	
๗	โฉนดแผนที่	กลุ่มที่ ๒
๘	โฉนดตราจอง	
๙	ตราจองที่ตราว่า”ได้ทำประโยชน์แล้ว”	
๑๐	น.ส.๓	กลุ่มที่ ๓ หนังสือรับรองการทำประโยชน์
๑๑	น.ส.๓ ก	
๑๒	น.ส.๓ ข	
๑๓	แบบหมายเลข ๓	
๑๔	น.ส.๒	กลุ่มที่ ๔ ใบจอง
๑๕	น.ส.๒ ก	กลุ่มที่ ๕
๑๖	ใบไต่สวน (น.ส.๕)	
๑๗	ใบนำ	กลุ่มที่ ๖
๑๘	ใบเหี่ยยบย่อ	
๑๙	ตราจอง	
๒๐	ส.ค.๑	กลุ่มที่ ๗ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน
๒๑	ส.ค.๒	กลุ่มที่ ๘ บัญชีรับแจ้งการครอบครองที่ดิน
๒๒	ส.ค.๓	กลุ่มที่ ๙ ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิที่ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเภทของเอกสารสิทธิที่ดินแสดง “กรรมสิทธิ”

เอกสารสิทธิที่ดินประเภทกรรมสิทธิ์ปัจจุบันออกโดยกรมที่ดินเท่านั้น ได้แก่

กลุ่มที่ ๑

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน (เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗) นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่ามีความสัมพันธ์กัน ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์ มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นมาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โฉนดที่ดินมี ๖ แบบดังนี้

- น.ส.๔ ก ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕ (๒๕๕๗)
- น.ส.๔ ข ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕ (๒๕๕๗)
- น.ส.๔ ค ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕ (๒๕๕๗)
- น.ส.๔ ง ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๕ (๒๕๑๐)
- น.ส.๔ จ ออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๗ (๒๕๑๔)
- น.ส.๔ จ (๒๕๒๙) ปัจจุบันออกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๔

โฉนดที่ดินแบบ น.ส.๔ น.ส.๔ ก น.ส.๔ ข น.ส.๔ ค และ น.ส.๔ ง ไม่มีการออกแล้ว

ปัจจุบันออกตามแบบ น.ส.๔ จ เท่านั้น

หลักฐานประกอบการขอออกโฉนดที่ดิน

- ๑ บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)
- ๒ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
- ๓ ใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน
- ๔ ใบจอง ใบเหี่ยวย่น หรือตราจอง
- ๕ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ,น.ส.๓ ก ,น.ส.๓ ข) หรือใบสำคัญแสดงการนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓)
- ๖ ใบไต่สวน (น.ส.๕) หรือ ใบนำ
- ๗ หนังสือแสดงการทำประโยชน์ ในกรณีที่ได้รับการจัดที่ดินในนิคมสร้างตนเองหรือสหกรณ์นิคม (น.ค. ๓ หรือ กสน.๕)
- ๘ หลักฐานการเสียภาษีที่ดิน หรือ หลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มที่ ๒

โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

-**โฉนดแผนที่** ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๒๔๔๔) ซึ่งโฉนดที่ดินฉบับแรกออกที่อำเภอบ้านแปง อำเภอพระราชวัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันคืออำเภอบางปะอิน ต่อมาได้ออกเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๑) เหตุที่เรียกโฉนดแผนที่เพราะโฉนดที่ออกมีแผนที่ด้วย ซึ่งแตกต่างจากโฉนดที่ดินแบบเดิมซึ่งไม่มีแผนที่ เช่น โฉนดสวน โฉนดป่า (เพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษี) วิธีการออกโฉนดแผนที่เหมือนกับการออกโฉนดที่ดินทุกประการ หรือจะกล่าวว่าโฉนดแผนที่ก็คือโฉนดที่ดินก็ไม่ผิด

-**โฉนดตราจอง** ตราจองชั่วคราวออกตามพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราวในปี ร.ศ. ๑๒๑ (พ.ศ. ๒๔๔๕) รูปแผนที่เป็นรูปลอย ไม่มีระวางโยงยึด ส่วนใหญ่พบในจังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ นครสวรรค์ ต่อมามีการประกาศเปลี่ยนชื่อเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. ๑๒๔ (พ.ศ. ๒๔๔๘) เรียกตราจองดังกล่าวว่า โฉนดตราจอง **ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว**

-**ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”** คือตราจองที่ผู้ได้รับอนุญาตได้ทำประโยชน์ที่ดินตามกำหนดเงื่อนไขของกฎหมายแล้ว แต่ยังไม่เคยออกโฉนดแผนที่ให้ได้ เป็นรูปลอย ไม่มีระวางโยงยึด ต่อมาผู้ขอจับจองได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ตามมาตรา ๑๐ และ มาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๗ บัญญัติว่า สามารถโอนกันได้และผู้ถือมกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย **ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว**

กลุ่มที่ ๓

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ จะต้องเป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดิน ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามกฎหมาย คือต้องไม่ใช่ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง ที่เขา ที่ภูเขา เกาะ (แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”) หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติจัดให้แก่ประชาชน ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่นที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ในการดำเนินการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินที่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่ครบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยผู้ที่ประสงค์ที่จะได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องยื่นคำขอโดยแสดงรายละเอียดตามแบบพิมพ์ของทางราชการต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการยื่นคำขอ ถ้าผู้ขอมีหลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ เป็นต้น ให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย เมื่อได้รับคำขอแล้ว

พนักงานเจ้าหน้าที่จะไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ที่ดินนั้น ในการนี้ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินปกหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ และพิจารณาเห็นว่าผู้นั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินตรงตามเกณฑ์ที่กฎหมายไว้ คือ ปรากฏว่าได้มีการครอบครอง และทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจกรรมที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละ ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับ

ถ้ามีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประกาศใดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ แลให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่สุดประการใด ให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง แล้วแต่กรณี

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีความสำคัญแก่ราษฎรเป็นอย่างมาก เพราะสามารถใช้เป็นหลักฐานในการแสดงการครอบครองของเจ้าของที่ดิน แต่การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องมีการรังวัดสอบเขตจำนวนเนื้อที่ให้แน่นอนและมีการปักหลักกำหนดเขตที่ดิน รัฐบาลจึงได้พยายามเร่งรัดการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทั่วประเทศ โดยการถ่ายรูปแบบทางอากาศ การดำเนินการลงระวางคำนวณเนื้อที่อย่างละเอียดคล้ายกับการออกโฉนดที่ดิน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ มี ๔ แบบ ดังนี้

๑)แบบ น.ส.๓ ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ทั่วไป ในพื้นที่ที่ไม่มีระวางโยงยึด มีลักษณะเป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินที่แน่นอน หรือออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ออกมาตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยออกตามแบบท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๔๙๗ และในปัจจุบันยังใช้อยู่ โดยใช้สำหรับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ออกประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๘ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมต้องประกาศ ๓๐ วัน (ว่ามีผู้คัดค้านหรือไม่)

๒)แบบ น.ส.๓ ก ออกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ พ.ศ. ๒๕๑๕ ต่อมาได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้เพิ่มเติมข้อความในวรรค แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ พ.ศ. ๒๕๑๕ แบบ น.ส.๓ก ให้ใช้เมื่อมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระหว่างรูปถ่ายทางอากาศ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๘ พ.ศ. ๒๕๑๖ ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ก ให้คำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ ต่อมาได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ พ.ศ. ๒๕๓๗ ยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๘ พ.ศ. ๒๕๑๕ ฉบับที่ ๒๓ พ.ศ. ๒๕๑๕ และฉบับที่ ๒๘ พ.ศ. ๒๕๑๖ และให้ใช้ข้อความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ พ.ศ. ๒๕๓๗ ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้แบบ น.ส.๓ ก (นายอำเภอท้องที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมไม่ต้องประกาศ ๓๐ วัน (ยกเว้นโอนมรดก ต้องประกาศ ๓๐ วัน)

๓)แบบ น.ส.๓ ข ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ และรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๘ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ พ.ศ. ๒๕๓๗ (เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมต้องประกาศ ๓๐ วัน

๔)แบบหมายเลข ๓ เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งได้ออกให้แก่ผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ๓ กรณี คือ

(๑)กรณีแบบหมายเลข ๓ ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๗ ออกให้ในกรณีที่ผู้ครอบครองที่ดินประสงค์จะขอจับจองที่ดินและได้ขอจับจองที่ดินต่อคณะกรรมการอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ตามมาตรา ๕ วรรคแรก และมาตรา ๗ วรรคแรกแห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน(ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๙ ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จับจองจะได้รับใบอนุญาตให้จับจองซึ่งมี ๒ ชนิด คือ ใบเหี้ยบย่ำ หรือตราจอง ผู้ที่ได้รับใบเหี้ยบย่ำ ต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปีนับแต่วันที่ได้รับใบเหี้ยบย่ำ ส่วนผู้รับตราจองต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปีนับแต่วันที่ได้รับตราจอง ตามมาตรา ๘ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน(ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๙ สำหรับผู้จับจองที่ได้รับใบเหี้ยบย่ำ เมื่อได้ทำการพิสูจน์การทำประโยชน์แล้วแลมาขอรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ให้คำรับรอง โดยนำที่ดินขึ้นทะเบียนและออกใบสำคัญให้ตามแบบที่ ๓ ตามกฎกระทรวงเกษตรราธิการ ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน(ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๙ มาตรา ๑๑ ที่ดินที่มีแบบหมายเลข ๓ ในกรณีนี้เป็นที่ดินที่มีสิทธิครอบครองและสามารถจดทะเบียนโอนได้ตามมาตรา ๑๐ ต่อมาพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๔ (๘) ยกเลิกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน(ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๙ ที่ดินตามแบบหมายเลข ๓ จึงต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีผลบังคับใช้ คือ ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ แต่ระยะเวลาการแจ้งการครอบครองได้มีการผ่อนผันมาจนถึงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ มีผลบังคับใช้ ซึ่งจะทำให้แบบหมายเลข ๓ ดังกล่าวมีผลเช่นเดียวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และมีสิทธิที่จะนำไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนแบบหมายเลข ๓ ที่ไม่ได้แจ้งการครอบครองการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ถือว่าเจ้าของที่ดินได้ละสิทธิการครอบครองในที่ดินตามมาตราตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงไม่สามารถนำไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวได้ แบบหมายเลข ๓ ดังกล่าวถือเป็นเพียงหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้นมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เจ้าของที่ดินสามารถนำแบบหมายเลข ๓ มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ ทวิ หรือโดยการนำเดินสำรวจตามมาตรา ๕๘ ทวิ(๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒)กรณีแบบหมายเลข ๓ ออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินได้รับอนุญาตให้จับจองไว้ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๙ และยังไม่ได้รับคำรับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้วจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังได้มีการพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕ (๘) ยกเลิกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน(ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๙ ผู้ที่ขอจับจองไว้ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน(ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๙ สามารถที่จะขอรับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้วจากนายอำเภอได้ ตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แบบหมายเลข ๓ ในกรณีนี้ได้ออกภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้

บังคับแล้ว จึงไม่ต้องแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่อย่างไร

(๓)แบบหมายเลข ๓ ออกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หมวด ๒ ข้อ ๓ แบบหมายเลข ๓ ในกรณีนี้เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่ต้องแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่อย่างไร

หลักฐานประกอบการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

- ๑ บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)
- ๒ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
- ๓ ใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิที่ดิน
- ๔ ใบจอง ใบเหี่ยยบย่ำ หรือตราจอง
- ๕ หนังสือแสดงการทำประโยชน์ ในกรณีที่ได้รับการจัดที่ดินในนิคมสร้างตนเองหรือสหกรณ์นิคม (น.ค. ๓ หรือ กสน.๕)
- ๖ หลักฐานการเสียภาษีที่ดิน หรือ หลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มที่ ๔

ใบจอง

-ใบจอง หรือ น.ส.๒ คือหนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งรัฐออกให้แก่บุคคลผู้ประสงค์จะได้ที่ดินของรัฐเป็นของตน โดยบุคคลผู้นั้นได้เสนอความต้องการของตนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรก็ควรอนุญาตให้เข้าครอบครองที่ดิน และออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐาน

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐบาลยังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ใช้แบบ น.ส.๒ ส่วนท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส.๒ ก

การออกใบจองมีได้ ๒ กรณี คือ

กรณีที่ ๑ การจัดที่ดินของรัฐให้แก่ประชาชน

กรณีที่ ๒ ราษฎรขอจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย หรือที่เรียกว่า “ที่ดินหัวไร่ปลายนา” เป็นกรณีที่ราษฎรจับจองที่ดินตามมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สภาพของที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ได้แก่ ที่ดินของรัฐที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ ซึ่งอาจจะมีพื้นที่กระจัดกระจายไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน หรือที่ดินที่มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน

กรณี “ที่ดินหัวไร่ปลายนา” ได้แก่ ที่ดินที่อยู่ติดต่อกับที่ดินซึ่งมีการทำประโยชน์อยู่แล้ว ไม่ว่าจะติดต่อกับที่ดินของผู้ขอเอง หรือติดต่อกับที่ดินของผู้อื่น เรียกว่าที่ดินหัวไร่ปลายนาทั้งสิ้น จะมีอยู่ทั่วไปแปลงละกี่ไร่

ให้จัดให้เข้าทำประโยชน์ได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ หากเกิน ๕๐ ไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะ ราย แต่ต้องไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายใน ๖ เดือนนับแต่วันที่รับใบจอง ทั้งจะต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปีนับตั้งแต่วันที่รับใบจอง และจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ ๗๕ ของที่ดิน ที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้ ถ้ายังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก โดยไม่จำกัดว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก หรือ น.ส.๓ ข) หรือโฉนดที่ดินได้

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง มีข้อกำหนดห้ามโอน ดังนี้

๑) ถ้าใบจองออกในวันหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

๒) ถ้าใบจองออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอน ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

แต่ถ้าโอนทางมรดก ทบวงการเมือง องค์การการเมืองที่ก่อตั้งโดยรัฐบาล หรือข้าราชการชั้นสูง ฯลฯ สามารถโอนได้

ห้ามโอน คือ ห้ามซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ ขายฝาก แต่ถ้าทำธุรกิจประเภทอื่นเช่น จำนอง ให้เช่า ฯลฯ สามารถกระทำได้ แต่คงต้องรับความเสี่ยง เพราะว่าภายในข้อกำหนดการห้ามโอนนี้ ที่ดินไม่อยู่ในข่ายของการบังคับคดี เช่น มีที่ดินที่อยู่ในข้อกำหนดห้ามโอน ถ้านำไปจำนองเป็นประกันกับทางธนาคาร ถ้าเกิดผิดสัญญา ผู้รับจำนองจะไม่สามารถบังคับจำนองได้เลย ต้องรอให้หมดข้อกำหนดห้ามโอนเสียก่อน

กลุ่มที่ ๕

ใบไต่สวน(น.ส.๕) ใบนำ

-ใบไต่สวน (น.ส.๕) คือหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน เป็นหนังสือแสดงให้ทราบว่า ได้มีการสอบสวนสิทธิในที่ดินแล้ว สามารถจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ แต่สามารถจดทะเบียนโอนให้แก่กันได้

ถ้าที่ดินมีใบไต่สวนและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แสดงว่าที่ดินนั้นนายอำเภอได้รับรองการทำประโยชน์แล้ว เมื่อจดทะเบียนโอนจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อน แล้วจึงมาจดทะเบียนหลังใบไต่สวน แต่ถ้าใบไต่สวนมีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน(ส.ค.๑) หรือไม่มีหลักฐานที่ดินใดๆ และที่ดินที่นายอำเภอไม่ได้รับรองการทำประโยชน์ จะจดทะเบียนโอนกันไม่ได้

-ใบนำ คือหนังสือที่เจ้าหน้าที่ออกให้เพื่อแสดงว่า ผู้ที่มีชื่อในใบนำเป็นผู้ทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน เช่นเดียวกับใบไต่สวน ต่างกันตรงที่มีรายการย่อและสั้นกว่า ได้มีการใช้สมัยแรก เมื่อมีการเดินสำรวจหมายเขตที่ดินในตำบลกรุงเก่า ร.ศ. ๑๒๐ โดยยกเลิกใบไต่สวนที่ทำเป็นคู่ฉบับเสีย คงทำเพียงฉบับเดียว ส่วนฉบับที่ออกให้แก่เจ้าของที่ดินยึดถือใช้ใบนำ นอกจากนี้ชื่อใบนำยกเลิกโดยมาตรา ๔(๒) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

กลุ่มที่ ๖

ใบเหยียบย่ำ ตราจอง

ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งได้บัญญัติเกี่ยวกับใบอนุญาตให้จับจองที่ดินว่ามี ๒ ชนิด คือ

-ใบเหยียบย่ำ นายอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกใบอนุญาตให้จับจอง ซึ่งมีระยะเวลาการทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ ปีนับแต่วันที่ได้รับใบเหยียบย่ำ

เมื่อนายอำเภอได้รับคำขอจับจองที่ดินจากราษฎรแล้ว นายอำเภอจะประกาศโฆษณาการจับจองไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอ และที่ทำการกำนันและในที่ดินซึ่งขอจับจองมีกำหนดระยะเวลา ๑ เดือน ถ้าไม่มีผู้ใดได้แจ้งการคัดค้านภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว และเมื่อได้สอบสวนแล้วเห็นว่า เป็นที่ดินที่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้ ก็ให้นายอำเภอออกใบอนุญาต ซึ่งก็คือใบเหยียบย่ำ แต่นายอำเภอมีอำนาจในการอนุญาตให้จับจองที่ดินได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๙๗ ผู้ที่ได้รับใบเหยียบย่ำจะต้องอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา ๘ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งบัญญัติว่า “ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้คำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนมิได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก”

-ตราจอง ออกตามเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ ตราจองนี้เป็นใบอนุญาตออกให้แก่ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดิน ผู้ได้รับอนุญาตต้องทำประโยชน์แล้วเสร็จภายใน ๓ ปีนับแต่วันได้รับตราจอง มิฉะนั้นสิ้นสิทธิเฉพาะส่วนที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ และจะโอนไม่ได้ เว้นแต่ตกทอดทางมรดก เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกใบอนุญาตให้จับจอง

กลุ่มที่ ๗

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน

ส.ค.๑

ส.ค.๑ คือใบแจ้งการครอบครองที่ดินที่เป็นหลักฐานว่าผู้ครอบครองเป็นผู้แจ้งว่า ตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ (แต่ปัจจุบันไม่มีการแจ้ง ส.ค.๑ อีกแล้ว) ส.ค.๑ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน เพราะไม่ใช่หลักฐานที่ราชการออกให้ เพียงแต่เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น ดังนั้น ตามกฎหมาย ที่ดินที่มี ส.ค.๑ ผู้ครอบครองจึงมีแต่สิทธิครอบครองซึ่งสามารถโอนกันได้เพียงแต่แสดงเจตนาสละการครอบครองและส่งมอบการถือครองที่ดินให้ผู้รับโอนเท่านั้น และผู้ครอบครองที่ดินตามหลักฐาน ส.ค.๑ สามารถยื่นคำขอเพื่อพิสูจน์สิทธิในการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ,น.ส.๓ก ,น.ส.๓ข) ได้ ๒ กรณี

กรณีที่ ๑ นำมาเป็นหลักฐานในการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินส่งเจ้าหน้าที่จากส่วนกลางไปดำเนินการให้ในท้องที่ โดยจะมีการประกาศท้องที่ที่จะทำการเดินสำรวจให้ทราบก่อนล่วงหน้า

กรณีที่ ๒ นำมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ก ,น.ส.๓ข) เป็นการเฉพาะราย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก

มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ บัญญัติว่า

“ให้ผู้ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน ๑๘๐ วันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด”

องค์ประกอบของที่ดินที่จะนำมาแจ้งการครอบครอง(ส.ค.๑) มีดังนี้

๑ ผู้แจ้งจะต้องได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

๒ การครอบครองและการทำประโยชน์ จะต้องมามาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗

๓ ที่ดินที่นำมาแจ้งนั้น จะต้องยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ ยังไม่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

๔ การแจ้งจะต้องแจ้งภายในกำหนด ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ ถ้าไม่แจ้งถือว่าเจตนาละเมิดสิทธิการครอบครองที่ดิน เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นเฉพาะราย (ปัจจุบันไม่มีการผ่อนผันแล้ว)

เหตุที่ต้องกำหนดให้เจ้าของที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดิน

เพราะเป็นนโยบายของรัฐบาลอย่างหนึ่งในสมัยนั้น เพื่อจะได้ทราบว่ามีที่ดินที่ทางราชการได้หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์เช่น ได้ออกโฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้กับราษฎรไปแล้วนั้น ยังคงมีที่ดินที่ราษฎรได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ โดยยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน รัฐจะได้ตัวเลขที่แน่นอนพอสมควรเกี่ยวกับที่ดินที่ราษฎรได้ถือครอบครองอยู่ ทั้งประเภทที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ และที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ว่ารวมแล้วเป็นยอดจำนวนเนื้อที่จำนวนเท่าใด เมื่อได้จำนวนเนื้อที่การถือครองทั้งหมดแล้ว ทางราชการจะได้ทราบต่อไปอีกว่า ยังมีที่ดินของรัฐอีกเป็นจำนวนเท่าใด ในจำนวนที่ดินของรัฐทั้งหมดที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าถือครองหรือเข้าครอบครองทำประโยชน์ เมื่อรู้จำนวนที่ถือครองจริงแล้ว เราจะได้ทราบถึงจำนวนที่ดินของรัฐที่เหลือว่ายังมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่จะนำไปจัดให้แก่ราษฎรหรือจะจัดหาผลประโยชน์หรือจะจัดใช้ประโยชน์ด้วยประการใดก็ตามเป็นจำนวนเท่าใด

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ

ในเรื่องนี้ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๙๐/๒๕๐๙ วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานว่า การแจ้งการครอบครอง(ส.ค.๑) เป็นเอกสารที่ผู้ครอบครองที่ดินยื่นต่อเจ้าพนักงานเพื่อแสดงว่ามีที่ดินอยู่ในความครอบครองของตนก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่เอกสารที่เจ้าหน้าที่ทำขึ้น การที่เจ้าพนักงานลงเลขรับ ลงชื่อกำกับ และประทับตราเป็นการแสดงให้เห็นเพียงว่าเอกสารนี้ได้ผ่านเจ้าพนักงานแล้วเท่านั้น ไม่ทำให้หนังสือแบบแจ้งการครอบครองที่ผู้แจ้งทำ กลายเป็นหนังสือที่เจ้าพนักงานทำไปได้ และไม่มีข้อความหรือความหมายเป็นการรับรองหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินแต่อย่างใดตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ให้แจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ(ส.ค.๑) ต่อนายอำเภอท้องที่โดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองว่าข้อความถูกต้องตามความเป็นจริงนั้น เป็นเพียงประกาศแจ้งให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันใช้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน ไปแจ้งการ

ครอบครองตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประกาศดังกล่าวแล้วเท่านั้น และเป็นประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินปฏิบัติตามส่วนหนึ่ง ไม่ใช่ประกาศเป็นประกาศหน้าที่ของกำนันหรือผู้ใหญ่บ้าน การที่กำนันผู้ใหญ่บ้านเซ็นชื่อรับรองในหนังสือแจ้งการครอบครองเป็นเพียงพยาน ไม่ใช่รับรองว่าหนังสือนั้นเป็นเหมือนหนังสือราชการ **หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน(ส.ค.๑) จึงไม่ใช่เอกสารสิทธิอันเป็นเอกสารราชการ**

กลุ่มที่ ๘

บัญชีรับแจ้งการครอบครองที่ดิน

ส.ค.๒

ส.ค.๒ เป็นบัญชีรับแจ้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๒๗ ตร. แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่เป็นหลักฐานว่าบุคคลนั้นยังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน

มาตรา ๒๗ ตร. แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า

“เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้มีการแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรื้อคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อมาจนถึงวันที่ทำการสำรวจรังวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ได้มานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย”

กลุ่มที่ ๙

ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน

ส.ค.๓

ส.ค.๓ เป็นแบบใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตร. แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเจ้าพนักงานผู้รับแจ้งออกให้แก่ราษฎรที่มาแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน มิได้เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กลุ่มที่มีเงื่อนไขหรือลักษณะเฉพาะ

กลุ่มที่ดินที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้โดยมีเงื่อนไขหรือลักษณะเฉพาะ ได้แก่

๑) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๒) ที่เกาะ จะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหี่ยยบย่ำ หรือหลักฐานแสดงสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ก.ส.น. ๕ หรือ น.ค. ๓ (น.ค. ๓ คือหนังสืออนุญาตให้เข้าประโยชน์ในนิคมสร้างตนเองออกโดยกรมประชาสัมพันธ์ ปัจจุบันคือกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ) หรือเป็นที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือเป็นที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

๓) เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ พื้นที่อนุรักษ์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ หรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร จะต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) หรือได้ออกใบจอง ใบเหี่ยยบย่ำ ตราจอง ไว้ก่อนการสงวนหรือหวงห้ามที่ดิน

๔) ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินต้องมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือมีใบจอง ใบเหี่ยยบย่ำ หรือหลักฐาน ก.ส.น. ๕ หรือ น.ค. ๓ ก่อนประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน

๕) พื้นที่ที่มีความลาดชันโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายป่าไม้แห่งชาติ ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องมีสิทธิครอบครองมาก่อนการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน(ก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) หรือ มีหลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) เป็นต้น

เอกสารอื่นที่ไม่ถือเป็นเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

ภ.ท.บ. ๕ คือแบบแสดงรายการที่ดินที่ผู้มีหน้าที่เสียบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นแบบที่จะต้องยื่นเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ประจำปีต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ สำนักงานอันเป็นที่ตั้งขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดินตั้งอยู่ ทั้งนี้เป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘

ภ.ท.บ. ๕ จึงไม่ใช่เอกสารสิทธิในที่ดินที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายจึงทำได้เพียงการส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่กันเท่านั้น ไม่สามารถไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้ บุคคลที่มีชื่อใน ภ.ท.บ. ๕ อาจจะไม่ใช่เจ้าของที่ดิน และที่ดินอาจจะเป็นที่หวงห้ามที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินก็อาจเป็นได้ การซื้อขายที่ดินที่มีเพียง ภ.ท.บ. ๕ จึงเป็นการเสี่ยงภัยของผู้ซื้อเอง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๔๔/๒๕๕๓ , ๑๕๕๕๑/๒๕๕๓ , ๗๔๖๔/๒๕๕๕ , ๗๗๔๐/๒๕๕๕ , ๕๔๐๘/๒๕๕๗) (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗ , ๑๓๗๘)

.....