



รู้กฎหมาย

กรอบที่ ๒

กฎหมายว่าด้วยที่ดินทำกินและทรัพยากรธรรมชาติ



สำนักงานกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม

อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๙

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

ถนนแจ้งวัฒนะ เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐

www.oja.go.th



lamp.oja.go.th

TEL. ๐-๒๑๔๑-๓๗๘๘

FAX. ๐-๒๑๔๓-๘๙๓๕

สายด่วนกระทรวงยุติธรรม โทร. ๑๑๑๑ กด ๗๗



คำนำ

คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ เห็นชอบแนวทางการเผยแพร่กฎหมายเพื่อสร้างการรับรู้ให้แก่ประชาชนและหน่วยงานภาครัฐ โดยมีสำนักงานกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม รับผิดชอบทำหน้าที่เป็นศูนย์ข้อมูลการเผยแพร่ด้านกฎหมาย ทั้งนี้ เพื่อพัฒนาต่อยอดการดำเนินงานตามมติคณะรัฐมนตรีข้างต้น สำนักงานกิจการยุติธรรม จึงได้จัดทำหนังสือชุดความรู้กฎหมายและกระบวนการยุติธรรมเล่มนี้ขึ้น โดยมีจุดมุ่งหมาย เพื่อให้เป็นเครื่องมือในการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ความรู้ความเข้าใจด้านกฎหมายและกระบวนการยุติธรรมสำหรับประชาชน ให้มีความรู้พื้นฐานทางด้านกฎหมายในเรื่องที่สนใจ และทราบถึงช่องทางการขอรับบริการด้านกฎหมายจากหน่วยงานของรัฐ ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมาพบว่า ปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวันและเป็นเรื่องที่ประชาชนติดต่อขอรับบริการเข้ามามากที่สุด จนเป็นที่มาของการจัดทำหนังสือชุดความรู้กฎหมายและกระบวนการยุติธรรมในครั้งนี้ ประกอบด้วย ๗ เรื่องสำคัญ ได้แก่

- ๑) การขอความช่วยเหลือในกระบวนการยุติธรรมทางอาญา
- ๒) ที่ดินทำกินและทรัพยากรธรรมชาติ
- ๓) นิติกรรมสัญญา และการขอระงับข้อพิพาท
- ๔) หนี้สิน
- ๕) การบังคับคดีและล้มละลาย
- ๖) ความรับผิดของเจ้าหน้าที่รัฐ
- ๗) สิทธิมนุษยชน สิทธิในคดีอาญา และการขอรับการเยียวยาทางกฎหมาย

สำนักงานกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม หวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือชุดความรู้กฎหมายและกระบวนการยุติธรรม จะเป็นเครื่องมือสำคัญที่ส่งเสริมให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจกฎหมายในชีวิตประจำวัน รวมถึงการให้บริการความช่วยเหลือทางด้านกฎหมายให้แก่ประชาชนได้อย่างทั่วถึงและตอบสนองเป้าหมายการสร้างการรับรู้ด้านกฎหมายให้กับประชาชนอย่างยั่งยืนต่อไป

สำนักงานกิจการยุติธรรม

เมษายน ๒๕๖๑

กฎหมายว่าด้วย
ที่ดินทำกิน
และทรัพยากรธรรมชาติ

ส่วนที่ ๑ กฎหมายว่าด้วยที่ดินทำกินและประเภทของที่ดินในประเทศไทย

๑. กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองที่ดินของเอกชน	๒
๑.๑ กรรมสิทธิ์	๓
๑.๑.๑ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	๓
๑.๑.๒ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน	๓
๑.๒ สิทธิครอบครอง	๔
๑.๒.๑ หนังสือแสดงสิทธิครอบครอง	๑๕
๑.๒.๒ การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง	๑๕
๑.๓ ข้อแตกต่างระหว่างกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง	๒๔
๑.๔ ภาระจำยอมและทางจำเป็นในฐานะภาระผูกพันในที่ดิน	๒๗
๒. ที่ดินของรัฐและการใช้ประโยชน์	๒๘
๒.๑ ประเภทของที่ดินของรัฐ	๔๒
๓. การพิสูจน์สิทธิในที่ดินของบุคคลและช่องทางการพิสูจน์สิทธิ	๔๒
๓.๑ แนวทางในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินระหว่างเอกชนกับเอกชน	๖๓
๓.๒ แนวทางในการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินระหว่างเอกชนกับรัฐ	๖๔

ส่วนที่ ๒ กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองทรัพยากรธรรมชาติบางประเภทและการใช้ประโยชน์ของประชาชน

๔.๑ การคุ้มครองของป่า	๖๖
๔.๒ การคุ้มครองสัตว์ป่า	๗๐
๕. บทสรุป	๗๑
บรรณานุกรม	๗๕
	๘๖
	๘๘



ที่ดินทำกินและ ทรัพยากรธรรมชาติ



ที่ดินทำกินและทรัพยากรธรรมชาติ

ส่วนที่ ๑ กฎหมายว่าด้วยที่ดินและประเภทของที่ดินในประเทศไทย

“ที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๘๗ ได้ให้ความหมายไว้ว่า หมายถึง พื้นที่ดินโดยทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และชายทะเลด้วย^๑ ในขณะที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้ให้คำจำกัดความของที่ดินไว้ ดังนั้นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงมีความหมายกว้างกว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ที่ดินในประเทศไทยแบ่งออกเป็น ๒ ประเภทตามประเภทของผู้ถือครอง ได้แก่

๑. กรรมสิทธิ์และสิทธิ์ครอบครองที่ดินของเอกชน

๒. ที่ดินของรัฐและการใช้ประโยชน์

^๑ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑.



“๑. กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองที่ดินของเอกชน”

ที่ดินของเอกชน หมายถึง ที่ดินซึ่งบุคคลทั่วไปสามารถยึดถือครอบครองและมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือแสดงหลักฐานแห่งสิทธิ์แต่ละประเภท^๒ ซึ่งทำให้ผลในทางกฎหมายของที่ดินแต่ละประเภทแตกต่างกัน การถือครองที่ดินโดยเอกชน ผู้ถือครองอาจมีสิทธิสมบูรณ์ในที่ดินแปลงนั้น หรืออาจมีเพียงสิทธิใช้สอยที่ดินแปลงดังกล่าว โดยสิทธิในการถือครองที่ดินสามารถแยกได้เป็น ๒ ประเภท คือ กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง

๑.๑ กรรมสิทธิ์^๓ หมายถึง สิทธิทั้งปวงภายในบังคับแห่งกฎหมายที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย จำหน่ายทรัพย์สินของตน ได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้นกับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยสรุปผู้มีกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิเด็ดขาดเหนือที่ดินที่ตนเองมีสิทธิ ผู้อื่นมีหน้าที่ต้องเคารพสิทธิของผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น เว้นแต่จะมีการถูกจำกัดสิทธิโดยประการอื่น

๑.๑.๑ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ คือ เอกสารที่ทางราชการออกให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเพื่อรับรองความเป็นเจ้าของในที่ดินแปลงนั้นโดยหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน ได้แก่^๔

^๒เรื่องเดิม.

^๓อภิรัตน์ รัตนไพบูลย์. ว่าด้วยเรื่องเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน.

<https://medium.com/laws-and-regulations/ว่าด้วยเรื่องเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน-55f24f0ebebe>.

สืบค้นเมื่อ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๐.

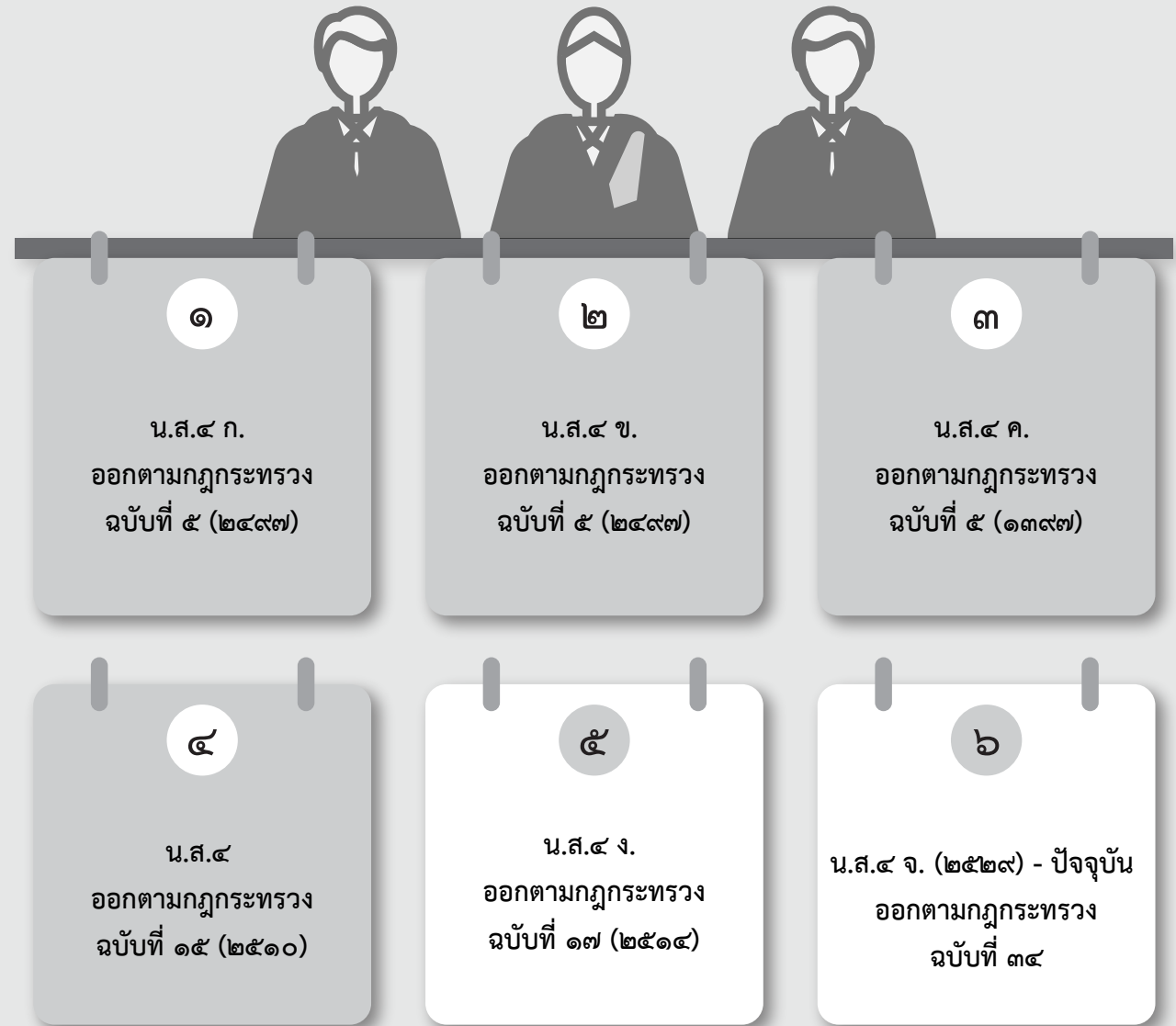
^๔เรื่องเดิม.

(๑) โฉนดแผนที่ ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๐ (พ.ศ. ๑๙๔๔) โฉนดแผนที่ฉบับแรกออกที่อำเภอบ้านแปง อำเภอพระราชวัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันคืออำเภอ บางปะอิน ต่อมาได้ออกเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ (พ.ศ. ๒๔๕๒) เหตุที่เรียกโฉนดแผนที่ เพราะโฉนดที่ออกมีแผนที่ด้วยซึ่งแตกต่างจากโฉนดแบบเดิมซึ่งไม่มีแผนที่ เช่น ให้โฉนดสวน โฉนดป่า (เพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษี)

(๒) โฉนดตราจอง ออกในปี ร.ศ. ๑๒๑ เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่มีรูปแผนที่เป็นรูปรอย ไม่มีระวางโยงยึด ส่วนใหญ่จะพบในจังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ นครสวรรค์ เป็นต้น ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว

(๓) ตราจองที่ตราว่า **“ได้ทำประโยชน์แล้ว”** ออกตามกฎหมายที่ดินเดิม พ.ศ. ๒๔๗๙ ออกให้ในกรณีที่ดินได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ยังไม่สามารถออกโฉนดแผนที่ให้ได้ เป็นรูปรอยไม่มีระวางโยงยึด ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว

(๔) โฉนดที่ดิน ออกหลังจากประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ ๑ ธ.ค. พ.ศ. ๒๔๙๗ ปัจจุบันมี ๖ แบบ คือ



โฉนดที่ดินแบบ น.ส.๔ ก, น.ส.๔ ข, น.ส.๔ ค. และ น.ส.๔ ไม่มีการออกแล้ว ปัจจุบันกรมที่ดินใช้โฉนดที่ดินแบบ น.ส.๔ ง. และ น.ส.๔ จ. เท่านั้น

สาระสำคัญของโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินเป็นเอกสารสิทธิ์แสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้เป็นส่วนใหญ่ในปัจจุบัน สาระสำคัญของโฉนดที่ดินประกอบด้วย^๕

๑ **ตำแหน่งที่ดิน** คือ ที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่มีรายละเอียดประกอบด้วย ะวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจและตำบล

๒ **ระวาง** คือ แผนที่สารบัญ ซึ่งจะปรากฏรายละเอียดของที่ดินแต่ละแปลงต่อเนื่องกันไป มีรายละเอียดของถนน ทาง คลอง ลำราง แม่น้ำ และลักษณะภูมิประเทศอื่นๆ จะทราบตำแหน่งของที่ดินโดยคร่าวๆว่าอยู่ในบริเวณใดในภูมิภาคประเทศเดิม การบอกตำแหน่งของที่ดินที่นิยมคือ การกำหนดโดยระวางศูนย์กำเนิดที่เป็นการกำหนดจุดเริ่มต้นและแนวทิศทางระหว่างที่ดินที่ตั้งกับศูนย์กลางที่สำคัญของพื้นที่ปัจจุบันมี ๒๙ ศูนย์ทั่วประเทศ โดยจะใช้จุดเด่นของแต่ละพื้นที่เป็นศูนย์กำเนิด เช่น ศูนย์กรุงเทพฯใช้ยอดภูเขาทอง ศูนย์สงขลาใช้ยอดเจดีย์บนเขาตังกวน หรือจังหวัดนครปฐมใช้พระปฐมเจดีย์ เป็นต้น โดยกำหนดทิศทางไปทางเหนือ ใต้ ออก ตก (น.ต.อ.ภ.) เช่น ๒น. ๓อ. โดยมีการระวางมาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ เป็นระวางหลัก ในกรณีอยู่ย่านชุมชนเมือง รายละเอียดของที่ดินจะเล็กมากสามารถสร้างระวางมาตราส่วนย่อยได้ เช่น

- มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐ (มี ๑ แผ่นระวาง)
- มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐ (มี ๔ แผ่นระวาง)
- มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐ (มี ๑๖ แผ่นระวาง)
- มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐ (มี ๖๔ แผ่นระวาง)

๓ **เลขที่โฉนดที่ดิน** คือ เลขประจำโฉนดที่ดินแปลงนั้น แต่ละอำเภอจะมีเลขที่โฉนดแต่ละแปลงเพียงเลขเดียว ดังนั้น อำเภอเดียวกันจะไม่มีโฉนดเลขที่ที่ดินซ้ำกัน

๔ **หน้าสำรวจ** คือ เลขประจำแปลงที่ดินประจำตำบลนั้นๆ เป็นเลขเก็บเอกสารที่ดินตั้งแต่ประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงของที่ดินแต่ละแปลงหน้าสำรวจจะเริ่มตั้งแต่เลขหน้าสำรวจ ๑ ตำบลเดียวกันจะมีเลขหน้าสำรวจไม่ซ้ำกัน

๕ **ตำบล** บอกตำบลที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่

๖ **เลขที่ดิน** เป็นเลขประจำแปลงที่ดินในระวาง

๗ **เนื้อที่ดินโดยประมาณ** แสดงจำนวนเนื้อที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ในปัจจุบัน จะระบุเนื้อที่เป็นตัวหนังสือไว้ข้างล่าง เพื่อป้องกันการแก้ไขเนื้อที่

๘ **ด้านหลังของโฉนดที่ดิน** จะมีการทำรูปแผนที่ระบุลักษณะของแปลงที่ดินตามสภาพซึ่งรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินจะมีความแตกต่างกันตามวิธีการรังวัดโฉนดที่ดิน เช่น

๑. รูปแผนที่โดยการรังวัดทำแผนที่ คำนวณโยงยึดออกจากหมุดหลักฐานแผนที่และคำนวณเนื้อที่โดยพิกต์ฉาก โดยวิธีการนี้ถือว่าได้รูปแผนที่ใกล้เคียงกับสภาพภูมิประเทศจริงมากที่สุด
๒. รูปแผนที่โดยการรังวัดทำแผนที่ชั้น ๒ เป็นการโยงยึดจากหลักฐานแผนที่และใช้วิธีระยะฉากหรือโยงยึดง่ามมุมแล้วใช้มุมระยะมาลงที่หมาย คำนวณเนื้อที่
๓. รูปแผนที่โดยวิธีการเปลี่ยนจาก น.ส.๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ รูปแผนที่ชนิดนี้เป็นรูปย้ายแปลงตามลวดลายจากรูปแผนที่ใน น.ส.๓ ก. มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐ มาเป็นรูปแผนที่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศใช้ระบบยูทีเอ็ม มาตรา ๑ : ๔๐๐๐ ซึ่งเป็นระวางรูปถ่ายทางอากาศที่มีการปรับแก้ความลาดเอียงของรูปแผนที่ตามหลักวิชาการแล้ว รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินจะแสดงเส้นมุมเขตไม่มีการปักหลักเขตที่ดินเดิม
๔. รูปแผนที่อย่างเก่าที่เขียนด้วยมือเขียนตามลวดลายภูมิประเทศตามการรังวัดสมัยนั้น รูปแผนที่ชนิดนี้อาจมีความคลาดเคลื่อนแตกต่างกับสภาพปัจจุบันเนื่องจากการครอบครองได้เปลี่ยนไป

^๕กฎหมายที่ดิน. <http://mln2010.blogspot.com/2010/05/blog-post.html>. สืบค้นเมื่อ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๐.



หมุดหลักเขตที่ดิน : ปัจจุบัน มีอยู่ ๒ ชนิด

๑. หลักคอนกรีต มีลักษณะเป็นรูปทรงกระบอก หน้าตัดกลม พื้นด้านหน้าราบ เส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ ๘ เซนติเมตร หมุดหลักเขตที่ดินมีหลายเลขประจำหลักเขตที่ดินได้ หมายเลขหลักจะมีอักษรย่อของจังหวัดแต่ละจังหวัดกำกับอยู่และใต้ฐานล่างสุดจะมีเส้นผ่าศูนย์กลางกว้าง ๑๓ เซนติเมตร ยาวประมาณ ๓๓ เซนติเมตร

๒. หลักเหล็ก มีลักษณะเป็นแผ่นทองเหลืองสีเหลืองจตุรัส ขนาดกว้าง ๓ เซนติเมตร ยาว ๓ เซนติเมตร มีแกนเป็นเหล็กกลม ๖ หุน ยาว ๖ เซนติเมตร มีอักษร ข.ท.ด. และหมายเลขหลักเขตที่ดิน

- *ทิศเหนือ* เพื่อให้ทราบทิศทางของที่ดินที่สัมพันธ์ทิศเหนือ
- *มาตราส่วน* เป็นมาตราส่วนในการใช้เขียนรูปแผนที่โฉนดที่ดิน
- *ตราประทับรอยโฉนด* ซึ่งเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบเมื่อมีการจดทะเบียนทุกครั้ง
- *สารบัญจดทะเบียน* ด้านหลังของโฉนดที่ดินจะมีตารางการเปลี่ยนแปลงสิทธิ

ซึ่งสามารถตรวจสอบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวสิทธิภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ เช่น การซื้อขาย การให้ โอนมรดก การจำนอง ภาระจำยอม การเช่า และสิทธิเก็บกิน เพื่อให้ทราบชนิดและประเภทของความผูกพันในที่ดินแปลงดังกล่าว รวมถึงวันเวลาที่เกิดความผูกพันบนที่ดินผืนนั้น

๑.๑.๒ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ปัจจุบันการที่บุคคลจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะเกิดขึ้นได้ด้วยสาเหตุหลายประการ ได้แก่^๖

(๑) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนจะมีประมวลกฎหมายที่ดินประกาศใช้ เช่น ได้มาโดยได้โฉนดแผนที่ หรือโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ได้มาซึ่งที่ บ้านที่สวน ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ ที่ดินประเภทนี้เป็นที่มีกรรมสิทธิ์แต่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์และไม่ถือว่าเป็นที่ดินมือเปล่า เช่น ที่พิพาทซึ่งเจ้าของได้ครอบครองทำที่ดินให้เป็นที่บ้านที่สวนมาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๔ และพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๔๗๙ แล้ว แม้ที่ดินพิพาทจะเป็นที่ดินมือเปล่าไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ก็ต้องนำกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๒ มาใช้บังคับคดี อายุความสละที่ดิน ๙ ปี ๑๐ ปี ไม่ใช่อายุความ ๑ ปี

หากบุคคลยังได้ที่ดินประเภทนี้อยู่ ควรจะแสดงสิทธิต่อกรมที่ดินเพื่อขอเอกสารสิทธิ์ที่ใช้บังคับในปัจจุบัน เพื่อป้องกันปัญหาในการพิสูจน์สิทธิ์ต่อไปในอนาคต

^๖ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน.

<http://nam.dol.go.th/nonthaburi/Pages/การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน.aspx>. สืบค้นเมื่อ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐.

(๒) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง การได้มาโดยขออนุญาตที่ดินทั้งตำบลและได้มาโดยขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย (ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๙) โดยผู้ครอบครองเคยมีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ก่อนแต่กฎหมายให้สิทธิเปลี่ยนแปลงสิทธินั้นมาเป็นกรรมสิทธิ์โดยมีโฉนดที่ดินเป็นหลักฐาน

(๓) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยนิติกรรม หมายถึง การได้กรรมสิทธิ์ด้วยนิติกรรมสัญญาประเภทต่างๆ เช่น โดยการซื้อขายแลกเปลี่ยนให้จำนอง ขายฝาก ทั้งนี้การทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีฉะนั้นเป็นโมฆะ

(๔) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยผลของกฎหมาย หมายถึง กรณีที่มีเหตุทางกฎหมายเป็นผลให้ที่ดินนั้นกลายเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน

(๔.๑) ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจากที่อกริมตลิ่ง หมายถึง กรณีที่มีเหตุการณ์บางอย่างเกิดขึ้นกับที่ดิน และมีกฎหมายกำหนดให้มีผู้มียกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากการมีเหตุการณ์นั้นขึ้นที่โดยผลของกฎหมายที่อกริมตลิ่งติดกับที่ดินแปลงใดถือเป็นที่ทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น โดยหลักของที่อกริมตลิ่งจะต้องเกิดขึ้นโดยธรรมชาติและติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินเดิมแต่เจ้าของที่ดินเดิมจะมีกรรมสิทธิ์ในที่งอกได้ที่ดินเดิมต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวมีกรรมสิทธิ์ในที่งอก ผู้อื่นจะแย่งการครอบครองที่ดินส่วนนี้ไปจากเจ้าของไม่ได้ แต่หากเป็นที่งอกออกมาจากที่ดินมือเปล่า (ส.ค.๑ น.ส.๓) ผู้ครอบครองที่ดินจะมีเพียงสิทธิครอบครองในที่งอก หากผู้อื่นแย่งการครอบครองและเจ้าของไม่ฟ้องร้องเรียกคืนภายใน ๑ ปี เจ้าของสิ้นสิทธิในที่งอกนั้น

(๔.๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ การครอบครองปรปักษ์ หมายถึง การที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วยการครอบครองตามเงื่อนไขของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์^๗ ทั้งนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ กำหนดว่า **“บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปีท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”**



^๗กรรมที่ดิน. การครอบครองปรปักษ์.

สาระสำคัญการครอบครองปรปักษ์ คือ

๑.

ที่ดินที่จะครอบครองปรปักษ์ต้องเป็นของผู้อื่น และเอกสารสิทธิในที่ดินเป็นการแสดงกรรมสิทธิในที่ดินเท่านั้น เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง โฉนดแผนที่ ตราจองว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ถ้าเป็นเอกสารอื่นไม่เข้ากรณีการครอบครองปรปักษ์

๒.

ต้องครอบครองโดยสงบและเปิดเผย คือ ไม่ถูกเจ้าของที่ดินเดิมแจ้งความดำเนินคดีอาญาในข้อหาบุกรุกก่อสร้างหาริมทรัพย์ หรือไม่ฟ้องในคดีแพ่งต่อศาล ชับไล่ออกจากก่อสร้างหาริมทรัพย์ ถ้าเป็นเพียงส่งคนไปขับไล่ ต่ำว่า รบกววน ไม่ให้อยู่ได้อย่างมีความปกติสุข กรณีเช่นนี้ยังถือว่าการครอบครองยังสงบอยู่ ส่วนการครอบครองโดยเปิดเผย ได้แก่ ไม่มีเจตนาซ่อนเร้น ไม่ได้แอบครอบครอง เช่น แอบไปครอบครองเฉพาะตอนกลางคืน กรณีอย่างนี้ถือว่าไม่เปิดเผย

๓.

แสดงเจตนาเป็นเจ้าของ เช่น เข้าไปทำการเกษตรกรรม ทำนา เลี้ยงสัตว์ ปลูกบ้านอาศัย หรือขุดบ่อปลา ขอเลขที่บ้าน ล้อมรั้ว เสียภาษีบำรุงท้องที่ พฤติกรรมเหล่านี้ถือว่าเป็นการแสดงเจตนาเป็นเจ้าของทั้งสิ้น แต่ถ้าเป็นการเช่าเป็นต้นว่า เช่าทำนา ถึงแม้จะครอบครองติดต่อกันเกิน ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เพราะนี่ถือว่าเป็นการครอบครองแทนผู้ให้เช่าเท่านั้น

๔. ต้องครอบครองติดต่อกัน ๑๐ ปี จะขาดช่วงการครอบครองไม่ได้

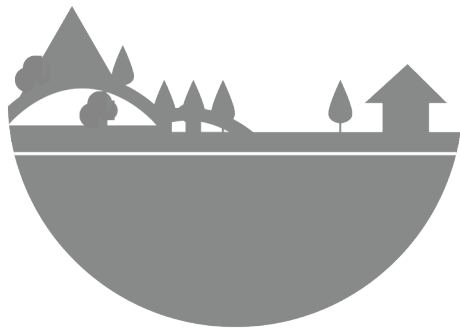
เมื่อครอบครองปรปักษ์จนครบเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ครอบครองสามารถยื่นคำร้องต่อศาลให้มีคำสั่งได้มาที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ จากนั้นจึงนำคำสั่งศาลไปขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินประเภทได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งหากเจ้าของได้ครอบครองบางส่วนก็ไปขอจดทะเบียนเฉพาะส่วนที่ได้ครอบครองทั้งแปลงก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น

อย่างไรก็ตามที่ดินบางประเภทไม่อาจครอบครองปกป้องได้ ได้แก่

- ๑. ที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ
- ๒. ที่ดินวัดและธรณีสงฆ์ อันได้แก่ ที่ดินที่ระบุไว้ใน พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ คือ
 - ๒.๑ ที่วัด คือ ที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัด
 - ๒.๒ ที่ธรณีสงฆ์ คือ ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด
 - ๒.๓ ที่กัลปนา ที่ซึ่งมีผู้อุทิศเฉพาะผลประโยชน์ให้วัด หรือพระพุทธศาสนา

(๔.๓) การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางมรดก หมายถึง การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในฐานะทายาทจากการที่ผู้มีสิทธิเดิมถึงแก่ความตาย การจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมรดกต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน ถ้าที่ดินมรดกเป็นที่มือเปล่า เช่น ที่ น.ส.๓ ส.ค.๑ ผู้มีสิทธิเหนือที่ดินแปลงนั้นก็มิเพียงสิทธิครอบครอง

การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยทางมรดกจะต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินเสียก่อน จึงจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เช่น นาย ก. ทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดให้นาย ข. เมื่อนาย ก. ตาย แม้นาย ข. จะได้รับมรดกทันทีโดยผลของกฎหมายโดยไม่ต้องจดทะเบียน เนื่องจากพินัยกรรมมีผลเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตายหรือหากไม่มีพินัยกรรม เมื่อเจ้าของมรดกถึงแก่ความตายมรดกก็ตกไปยังทายาทโดยธรรมทั้งหมดโดยทันที แต่ต่อมาหากนาย ข. ต้องการขายที่ดินมรดกให้นาย ค. นาย ข. จะทำไม่ได้เพราะชื่อในโฉนดยังเป็นชื่อนาย ก. เจ้าของเดิมอยู่ นาย ข. จะต้องจดทะเบียน การได้มาประเภทมรดกของชื่อนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เสียก่อน จึงจะเอาที่ดินไปจดทะเบียนขายให้นาย ค. ต่อไปได้เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ บัญญัติว่า “ถ้าผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรมสิทธิ์ของผู้ได้มานั้นถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้” การได้มาทางมรดกก็เป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเช่นกัน



๑.๒ สิทธิครอบครอง คือ สิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สินโดยผู้ยึดถือมีเจตนายึดถือไว้เพื่อตน ดังบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๖๗ ว่า “บุคคลโดยยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง” ดังนั้น สิทธิครอบครองจึงหมายถึง การมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นตามกฎหมาย

๑.๒.๑ หนังสือแสดงสิทธิครอบครอง

หนังสือแสดงสิทธิครอบครอง คือ เอกสารที่ทางราชการออกให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเพื่อรับรองว่า ผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นๆ แต่ไม่ได้รับรองว่าบุคคลที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว เอกสารที่มักถูกอ้างเพื่อแสดงสิทธิครอบครองตามกฎหมาย ได้แก่^๘

๑. แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑)

ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) คือใบแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นหลักฐานว่าผู้ครอบครองเป็นผู้แจ้งว่า ตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ (แต่ปัจจุบันไม่มีการแจ้ง ส.ค.๑ แล้ว) ด้วยเหตุนี้ ส.ค.๑ จึงไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน เพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้ เพียงแต่เป็นหลักฐานว่าราษฎรได้แจ้งการครอบครองที่ดินของตนเองต่อทางราชการเท่านั้น ดังนั้น ตามกฎหมายที่ดินที่มี ส.ค.๑ จึงโอนกันได้ ผู้มี ส.ค.๑ มีสิทธินำ ส.ค.๑ มาขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก หรือ น.ส.๓ ข) ได้ ๒ กรณี คือ^๙

กรณีที่ ๑ นำมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ซึ่งปกติทางราชการจะเป็นผู้ออกให้เป็นท้องที่ไป โดยจะมีการประกาศให้ทราบก่อนล่วงหน้าว่าจะออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ใด

กรณีที่ ๒ นำมาเป็นหลักฐานในการขออออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก หรือ น.ส.๓ ข) เฉพาะราย คือ กรณีที่เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขออออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของจะไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เฉพาะการออกโฉนดที่ดินนี้จะออกได้ในพื้นที่ที่ได้สร้างระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดที่ดินไว้แล้วเท่านั้น

^๘เรื่องเดิม.

^๙กรมที่ดิน. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์.

<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/fabruary/news12.htm>. สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๐.

บริเวณที่ดินที่จะทำการออกโฉนดที่ดินได้นั้น บริเวณดังกล่าวต้องมีการสร้าง “ระวางแผนที่” เพื่อการออกโฉนดที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๔ ซึ่งการขอสร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดิน สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่นั้นจะเป็นผู้ขอสร้างระวางแผนที่ได้ แต่หากบริเวณใดที่ไม่มีระวางแผนที่หรืออยู่ระหว่างการขอสร้างระวางแผนที่ ผู้ถือ ส.ค.๑ ดังกล่าวจะนำมาขอออกโฉนดที่ดินภายหลังเมื่อมีระวางแผนที่พร้อมแล้วได้ ส่วนการจะออกเป็น น.ส.๒ ก (ครุฑเขียว) หรือ น.ส.๓ (ครุฑดำ) นั้นขึ้นอยู่กับบริเวณนั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศหรือไม่ หากมีก็สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.๓ ก.) (ครุฑเขียว) ให้กับผู้ถือ ส.ค.๑ ได้ แต่หากไม่มีต้องออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) (ครุฑดำ) ให้ ดังนั้น ผู้ถือ ส.ค.๑ จึงต้องติดต่อสำนักงานที่ดินนั้นเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่อย่างไร (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗)

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๘ กำหนดให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้ คือ วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ต้องนำ ส.ค.๑ มายื่นคำขออออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก) ภายใน ๒ ปี นับจากที่พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวใช้บังคับ ซึ่งได้สิ้นกำหนดให้ยื่นคำขอภายในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

ถ้าหลังจากวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เป็นต้นไป หากผู้ครอบครอง ส.ค.๑ ประสงค์จะยื่นคำขออออกโฉนด น.ส.๓ ก จะต้องยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่สุ่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จากนั้นจึงนำคำสั่งศาลฯ มาแสดงเพื่อเป็นหลักฐานในการขออออกโฉนด น.ส.๓ น.ส.๓ ก ต่อไป

๒. ใบจอง (น.ส.๒)

ใบจอง หรือ น.ส.๒ คือ หนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราวซึ่งรัฐออกให้แก่บุคคลผู้ประสงค์จะได้ที่ดินของรัฐเป็นของตนเอง โดยบุคคลผู้นั้นได้แสดงความต้องการของตนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรก่อนุญาตให้เข้าครอบครองที่ดินและออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐาน

การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๘ น.ส.๒ ส่วนท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส.๒ ก. การออกใบจองมีได้ ๒ กรณี คือ^{๑๐}

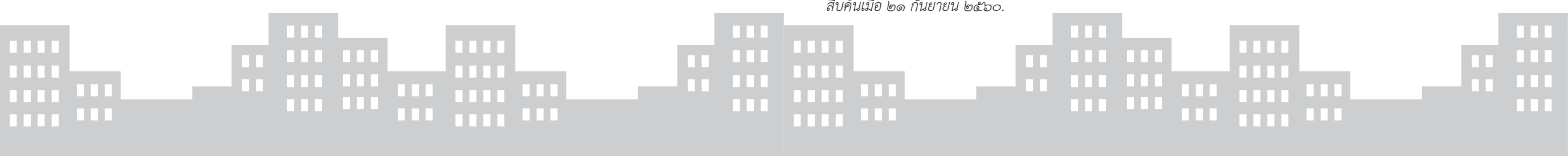
กรณีที่ ๑ การจัดที่ดินของรัฐให้แก่ประชาชน เรียกว่า “การจัดที่ดินผืนใหญ่” ซึ่งเป็นการจัดที่ดินที่มีเนื้อที่ติดต่อกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ไร่ตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วรัฐมอบพื้นที่ให้เอกชนครอบครอง

กรณีที่ ๒ ราษฎรขอจับจองที่ดินแปลงเล็กน้อย หรือที่เรียกว่า “ที่ดินหัวไร่ปลายนา” เป็นกรณีที่ราษฎรขอจับจองที่ดินตามมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สภาพของที่ดินแปลงเล็กน้อย ได้แก่ ที่ดินของรัฐที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ ไร่ ซึ่งอาจจะมีพื้นที่กระจัดกระจายไม่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันหรือที่ดินที่มีเนื้อที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน กรณีที่ดินหัวไร่ปลายนา ได้แก่ ที่ดินที่ติดต่อกับที่ดินซึ่งการทำประโยชน์อยู่แล้ว ไม่ว่าจะติดต่อกับที่ดิน ของผู้ขอหรือติดต่อกับที่ดินของผู้อื่นเรียกว่าที่ดินหัวไร่ปลายนาทั้งสิ้นจะมีอยู่ทั่วไปแปลงละไม่กี่ไร่ ให้จัดให้เข้าทำประโยชน์ได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ หากเกิน ๕๐ ไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย แต่ต้องไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

^{๑๐}อภิรัตน์ รัตนไพบูลย์. ใบจองหรือ น.ส. ๒.

<https://medium.com/laws-and-regulations/ใบจอง-หรือ-น-ส-2-7979ef90b42997>.

สืบค้นเมื่อ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๐.



ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายใน ๖ เดือน นับแต่วันได้รับใบจอง ทั้งจะต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจองและจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ ๗๕ ของเนื้อที่ที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้ ถ้ายังไม่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดกโดยไม่จำกัดว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก หรือ น.ส.๓ ข) หรือโฉนดที่ดินได้

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง มีข้อกำหนดห้ามโอน ดังนี้

๑. ถ้าใบจองออกในวันหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่รับสิทธิที่ดิน
๒. ถ้าใบจองออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอน ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่รับเอกสารสิทธิที่ดิน แต่ถ้าโอนทางมรดก ทบวงการเมือง องค์การการเมืองที่ก่อตั้งโดยรัฐบาลหรือข้าราชการ สหกรณ์ ฯลฯ สามารถโอนได้

๓. หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้จะต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และสามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามกฎหมาย คือ จะต้องไม่ใช่ที่ดินราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง ที่ภูเขา ที่เกาะ (แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเทียบย่อ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว) หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๗ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้ เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

กระบวนการในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะคล้ายคลึงกับกระบวนการการออกโฉนดที่ดิน^{๑๑} คือ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินที่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินครบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยผู้ที่ประสงค์จะได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องยื่นคำขอโดยแสดงรายละเอียดตามแบบพิมพ์ของทางราชการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าผู้มีหลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑) ใบจอง ใบเทียบย่อ เป็นต้น ต้องแนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย เมื่อได้รับคำขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะไปพิสูจน์สิทธิสอบสวนการทำประโยชน์ที่ดินนั้น ในการนี้ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินปกหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิสูจน์สิทธิและสอบสวนการทำประโยชน์ แล้วเห็นว่าผู้นั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินตรงตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่นตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนด ๓๐ วัน โดยปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินแห่งละหนึ่งฉบับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกฉบับ

ถ้ามีผู้โต้แย้งคัดค้านพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณี เพื่อทราบและให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง

ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้วให้รอเรื่องไว้เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดจึงดำเนินการไปตามคำพิพากษานั้น ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

^{๑๑}กรมที่ดิน. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์.

<http://nam.dol.go.th/phangnga/Pages/การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์.aspx>
สืบค้นเมื่อ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๐.

แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ^(๑๒) ดังนี้



แบบ น.ส.๓ ออกให้แก่ผู้ครอบครองทั่วไปในพื้นที่ที่ไม่มีระวางยึดโยง มีลักษณะเป็นแผนที่รูปรอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินที่แน่นอนหรือออกในท้องที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศแบบ น.ส.๓ จะออกตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยออกตามแบบทำยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ พ.ศ.๒๔๙๗ และปัจจุบันยังคงใช้อยู่ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรีไม่ได้ออกประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๘ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมต้องประกาศ ๓๐ วัน เพื่อพิจารณาการคัดค้าน

แบบ น.ส.๓ ก. ออกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ พ.ศ. ๒๕๑๕ ต่อมาได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๓ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้เพิ่มเติมข้อความเป็นวรรคสองแห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๘ พ.ศ. ๒๕๑๕ แบบ น.ส.๓ ก. ให้ใช้เมื่อมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ และกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๒๘ พ.ศ. ๒๕๑๖ ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบน.ส.๓ ก. จะคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ให้ถือว่าจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ ต่อมาได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ พ.ศ. ๒๕๓๗ ยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๘ พ.ศ. ๒๕๑๕ ฉบับที่ ๒๓ พ.ศ. ๒๕๑๕ และฉบับที่ ๒๘ พ.ศ. ๒๕๑๖ และให้ใช้ข้อความตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ พ.ศ. ๒๕๓๗ ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศให้ใช้แบบ น.ส.๓ ก. (นายอำเภอท้องที่หรือเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก) การทำนิติกรรมไม่ต้องประกาศ ๓๐ วัน (ยกเว้นโอนมรดก ต้องประกาศ ๓๐ วัน)

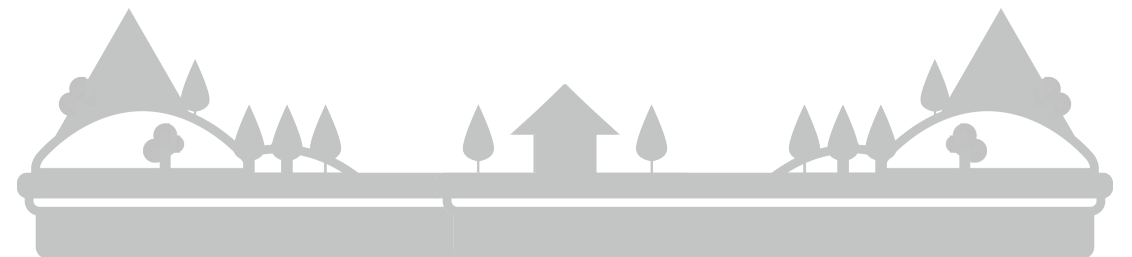


^(๑๒) แบบเอกสารสิทธิ. ประเภทเอกสารสิทธิที่ดิน. <http://www.land.co.th/land-info-top-12.asp>, สืบค้นเมื่อ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๐.



แบบ น.ส.๓ ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศและรัฐมนตรีประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๘ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ พ.ศ. ๒๕๓๗ (เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก) การทำนิติกรรม ต้องประกาศ ๓๐ วัน มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สามารถจำหน่ายจ่ายโอนและทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินนั้นได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เพราะเป็นที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ดังที่บัญญัติในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งบัญญัติว่า “ที่ดินที่มีคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้วให้ออนกันได้” เว้นแต่ในบางกรณีที่กฎหมายห้ามโอนไว้ เช่น ตามมาตรา ๓๑ และ มาตรา ๕๘ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นต้น

นอกจากนี้การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์ตามที่บัญญัติในมาตรา ๔ ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งบัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” (ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ใช้บังคับวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕)



๔. ใบไต่สวน

ใบไต่สวน^{๑๓} คือ หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นหนังสือแสดงให้ทราบว่าได้การสอบสวนสิทธิในที่ดินแล้ว สามารถจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์แต่สามารถจดทะเบียนโอนได้โดยใช้ควบคู่กับหลักฐานแสดงการครอบครองอื่น

ถ้าที่ดินมีใบไต่สวนและมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แสดงว่าที่ดินนั้น นายอำเภอได้รับรองการทำประโยชน์แล้ว เมื่อจดทะเบียนโอนจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนแล้วจึงมาจดทะเบียนหลังใบไต่สวน แต่ถ้าใบไต่สวนมีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) หรือไม่มีหลักฐานที่ดินใดๆ และเป็นที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์จะจดทะเบียนโอนกันไม่ได้เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโอนมรดก

การออกโฉนดที่ดินจะต้องทำใบไต่สวนก่อนการออกโฉนดที่ดินเพราะเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องเดินสำรวจรังวัดก่อน เมื่อเดินสำรวจไปถึงที่ดินของผู้ใดที่มานำรังวัด ผู้ครอบครองที่ดินนั้นจะต้องนำเจ้าพนักงานที่ดินชี้แนวเขตที่ดินของตนเองให้ความสะดวกและนำรังวัดเจ้าพนักงานที่ดินจะสอบสวนรายละเอียดเกี่ยวกับเขตที่ดินและสอบสวนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของได้ที่ดินมาอย่างไรเมื่อใดใครครอบครองที่ดินอยู่ มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือไม่ เมื่อได้ความว่าใครเป็นเจ้าของที่ดินโดยไม่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะใส่ชื่อผู้นั้นและจดบันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่ได้จากการเดินสำรวจรังวัดลงไว้ในใบไต่สวนเพื่อใช้เป็นหลักฐานข้อมูลในการทำโฉนดที่ดิน หลังจากนั้นจะประกาศให้มารับโฉนดที่ดินต่อไป

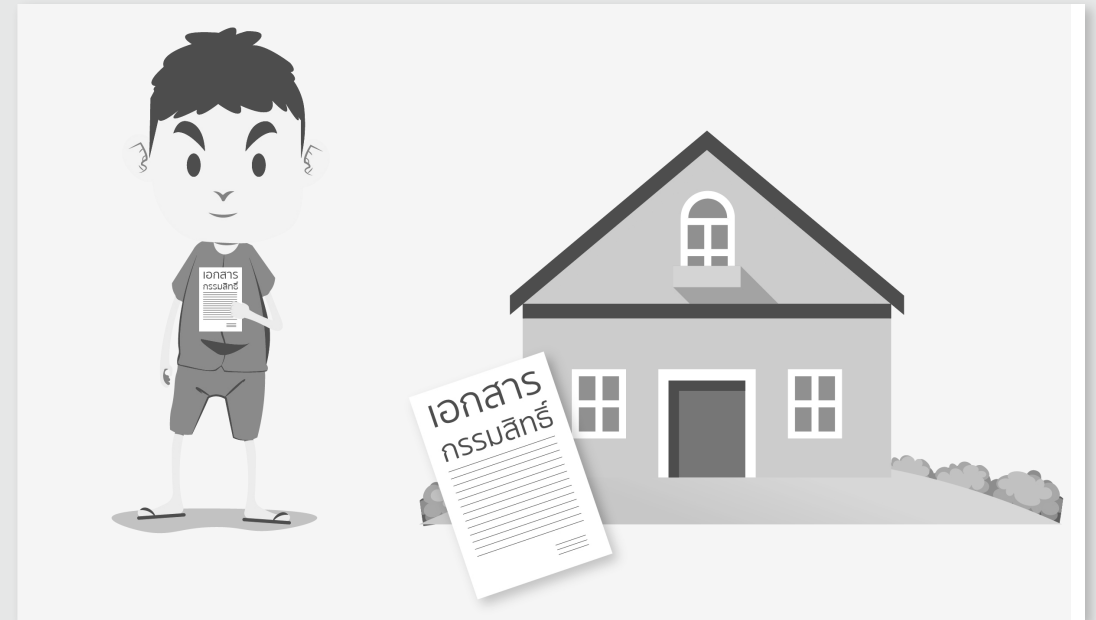
ใบไต่สวนเป็นเพียงพยานหลักฐานว่า ที่ดินนั้นได้มีการนำรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน มิใช่หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เจ้าของที่ดินที่มีใบไต่สวนมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น^{๑๔}

^{๑๓} ใบไต่สวน (นส. 5) คืออะไร. <http://www.sureprop.com/page/1400>. สืบค้นเมื่อ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๐.

^{๑๔} กรมที่ดิน. มารูจักเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินดีกว่า.

<http://nam.dol.go.th/Pages/มารูจักเอกสารเกี่ยวกับที่ดินกันดีกว่า.aspx>. สืบค้นเมื่อ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ใบไต่สวนมี ๒ ฉบับ สำหรับเจ้าของที่ดิน ๑ ฉบับ และสำหรับสำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ ในทางปฏิบัติจะไม่มีมอบใบไต่สวนให้แก่เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินเพียงแต่ลงลายมือชื่อรับใบไต่สวนเท่านั้น สำนักงานที่ดินจะเก็บใบไต่สวนนั้นไว้



ในอดีตจะมีการออกใบนำเป็นหลักฐานในการสอบสวนสิทธิ แต่ใบนำออกตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินรัตนโกสินทร์ศก ๑๒๗ ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ใบนำจึงมีฐานะเหมือนใบไต่สวน ปัจจุบันนี้ทางราชการใช้ใบไต่สวน ทั้งใบนำและใบไต่สวนจึงเป็นหนังสือสำคัญ แสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน ดังนั้น มาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงได้บัญญัติขึ้นไว้เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ใบนำให้มีฐานะเท่ากับใบไต่สวน



๑.๒.๒ การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง

สิทธิครอบครองเป็นสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินและเป็นสิทธิที่มีความสำคัญรองจากกรรมสิทธิ์ เจ้าของสิทธิครอบครองมีอำนาจใช้สอยทรัพย์สิน ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครองเรียกเอาคืน ซึ่งการครอบครอง ได้ดอกผลและโอนสิทธิครอบครองได้คล้ายคลึงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งเป็นสิทธิที่ไต่ถามต่อบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น^{๑๕}

๑. การได้สิทธิครอบครองโดยแสดงพฤติการณ์

การได้สิทธิครอบครองนั้นจะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ๒ ประการ คือ มีการยึดถือทรัพย์สินและเจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตน

“การยึดถือทรัพย์สิน” มีความหมายเพียงว่าเข้าครอบครองทรัพย์สินได้เท่านั้นและการยึดถือนี้ไม่จำเป็นจะต้องยึดถือหรือครอบครองทรัพย์สินนั้นไว้ด้วยตนเองผู้อื่นยึดถือหรือครอบครองแทนก็เป็นการยึดถือได้ตามมาตรา ๑๓๖๘ บัญญัติว่า **“บุคคลได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้”**

“เจตนายึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตน หมายความว่า มีเจตนาที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของตนเองแต่ไม่จำเป็นที่จะต้องเจตนาจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นไม่ เช่น ต้องการครอบครองที่ดิน เพื่อปลูกผัก ผลไม้ตามฤดูกาล **”**

นอกจากนี้ยังมีข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๓ ที่ว่า ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนที่ดินให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ดังนั้น กฎหมายจึงให้สันนิษฐานเบื้องต้นไว้ก่อนว่าผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองบุคคลอื่นที่ไม่มีชื่อในทะเบียนแต่อ้างว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่แท้จริง บุคคลนั้นมิหน้าที่ต้องนำพยานหลักฐานมาสืบ เพื่อหักล้างข้อสันนิษฐานทางกฎหมาย ดังกล่าวมิเช่นนั้นผู้มีชื่อทางทะเบียนก็จะถือว่าเป็นเจ้าของที่ดินนั้นไป ดังนั้น จึงหมายถึงผู้มีชื่อในทะเบียนเอกสารสิทธิได้รับข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในเอกสารนั้น

สำหรับการโอนการครอบครองทำได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง หรือถ้าผู้รับโอนหรือผู้แทนผู้รับโอนยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้แล้วผู้โอนก็เพียงแสดงเจตนาหรือกรณีผู้โอนยังยึดถือทรัพย์สินอยู่ผู้โอนก็เพียงแสดงเจตนาว่าต่อไปจะยึดถือทรัพย์สินนั้นแทนผู้รับโอนก็ถือว่าเป็นการโอนการครอบครองได้ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ตามบทบัญญัติในมาตรา ๑๓๗๘ ถึง ๑๓๘๐

^{๑๕} กรมที่ดิน. การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. ๑๓๖๗.

<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/fbruary/news12.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐ .

๒. การได้สิทธิครอบครองโดยคำพิพากษา

หมายถึง การได้สิทธิครอบครองโดยที่ศาลมีคำพิพากษาว่าผู้ใดมีสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งผู้ที่ศาลมีคำพิพากษาว่ามีสิทธิครอบครองย่อมมีอำนาจบริหารจัดการและครอบครองที่ดินแปลงนั้นได้มากกว่าผู้ที่ไม่มีการรับรองว่ามีสิทธิครอบครองนั้น

๓. การได้สิทธิครอบครองโดยการจดทะเบียน

ทั้งนี้สืบเนื่องจากหลักที่ว่าผู้มีชื่อในทะเบียนให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินที่ ระบุไว้ในทะเบียนนั้น ดังนั้น ข้อสันนิษฐานเบื้องต้นคือผู้มีชื่อในทะเบียนจะได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองดีกว่าผู้อื่น

๔. การได้สิทธิครอบครองโดยทางมรดก

ถือว่าเป็นการได้รับสิทธิครอบครอง โดยการสืบทอดจากผู้ตายที่ได้ครอบครองที่ดินดังกล่าวไว้แต่เริ่มแรก ดังนั้น เมื่อมีการตายเกิดขึ้นสิทธิดังกล่าวก็ย่อมสืบทอดตกมาแก่ทายาท ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนเป็นผลให้ทายาทมีสิทธิเช่นเดียวกับผู้ครอบครองเดิม แต่ทั้งนี้ทายาทจะต้องเข้ายึดถือที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว แสดงเจตนาว่าครอบครองที่ดินนั้นเพื่อตนเองหรือเพื่อทายาทอื่นด้วย หากทายาทแสดงเจตนาสละการครอบครองเป็นผลให้สิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวนั้นหมดสิ้นไปด้วย

๑.๓ ข้อแตกต่างระหว่างกรรมสิทธิ์กับสิทธิครอบครอง

แม้กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองจะมีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน คือ การประกาศความเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่ระบุไว้ในหนังสือ แต่หนังสือทั้งสองฉบับมีความแตกต่างกันในทางข้อกฎหมาย

ประการแรกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์เป็นหนังสือที่แสดงว่าผู้มีชื่อในโฉนดนั้นเป็นเจ้าของที่ดินแปลงนั้นอย่างถูกต้อง ส่วนหนังสือแสดงสิทธิครอบครองเป็นเพียงหนังสือที่แสดงว่าผู้มีชื่อในหนังสือนั้นเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นเท่านั้น แต่ผู้นั้นอาจไม่ได้มีสิทธิเหนือที่ดินแปลงดังกล่าวอย่างถูกต้องทุกประการก็ได้^{๑๖}

นอกจากนี้แล้วยังมีความแตกต่างในเรื่องของวิธีจำหน่ายจ่ายโอน คักดิ์ทางกฎหมาย และการแย่งการครอบครองกันอีกด้วย^{๑๗}



^{๑๖} สิทธิในที่ดิน. <http://www.chawbanlaw.com/L12.html#axzz51ycOpCF6> สืบค้นเมื่อ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐.

^{๑๗} ประเภทของทรัพย์สิน. <http://www.law.cmu.ac.th/law2011/journal/55356.pdf> สืบค้นเมื่อ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๖๐.

วิธีการจำหน่ายจ่ายโอน

ตามกฎหมายการซื้อขายที่ดินได้กำหนดว่าเอกสารสิทธิที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์จะต้องจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่เท่านั้น แต่สำหรับเอกสารสิทธิของสิทธิครอบครอง เช่น น.ส.๓ ก็ต้องจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่เช่นกัน ส่วนแบบแจ้งการครอบครอง หรือ ส.ค.๑ เพียงแค่ส่งมอบระหว่างกันการโอนก็สมบูรณ์ ไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่

ศักดิ์ทางกฎหมาย

ในทางกฎหมายเอกสารสิทธิประเภทกรรมสิทธิ์จะถือว่าเป็นการแสดงความเป็นเจ้าของอย่างแท้จริง ดังนั้นทรัพย์ที่ถือเอกสารสิทธิประเภทนี้จะเปลี่ยนมือได้สะดวกกว่าที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภทหนังสือแสดงสิทธิครอบครอง เพราะกฎหมายถือว่า ผู้ที่มีชื่ออยู่ในเอกสารสิทธิไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์นั้นเสมอไป

การแย่งการครอบครอง

ทรัพย์ที่มีเอกสารสิทธิแบบแสดงสิทธิครอบครอง หนังสือรับรองทำประโยชน์ จะใช้เวลาแย่งการครอบครองภายใน ๑ ปี จึงสามารถฟ้องคดีได้ ตั้งแต่ถูกแย่งการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรค ๒ ยกตัวอย่างเช่น กรณีที่มีที่ดินที่ถือเอกสารสิทธิ น.ส.๓ แต่ไม่ได้เข้าไปดูแล ต่อมามีคนเข้ามาทำสวน หากผู้ครอบครองไม่ไปฟ้องหรือขับไล่ นับตั้งแต่วันที่ผู้นั้นบุกรุกเข้ามาภายใน ๑ ปี ที่ดินแปลงนั้นจะตกเป็นของอีกฝ่ายทันที

๑.๔ ภาระจำยอมและทางจำเป็นในฐานะภาระผูกพันในที่ดิน

ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่จำกัดการใช้อำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับภาระบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนต่อการใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินของตนนั้น หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่น

“

ตัวอย่าง คือ ก. มีที่ดินแปลงหนึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมรอบ ก. ได้อาศัยที่ดินของดำ เดินผ่านออกมาสู่ถนนสาธารณะ ดังนั้นหาก ก. ต้องการจะเดินผ่านที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไป ก. ต้องไปฟ้องศาล ขอให้มีคำสั่งให้ที่ดินของดำ “เฉพาะส่วนที่ ก. เดินผ่าน” ตกเป็น “ภาระจำยอม” ในที่ดินของ ก. เป็นผลให้ ก. สามารถนำคำสั่งศาลไปจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินในท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อได้รับสิทธิใช้ที่ดินเฉพาะในพื้นที่ที่ศาลมีคำสั่งเพื่อสัญจรไปมาได้ตลอดไปจนกว่าจะมีการเพิกถอนภาระจำยอมนั้น โดยที่ดินของ ก. เรียกว่าเป็น “สามยทรัพย์” ส่วนที่ดินของดำ เรียกว่าเป็น “ภารยทรัพย์” ภาระจำยอม เป็นสิทธิที่ติดอยู่กับที่ดินแม้ว่าที่ดินจะเปลี่ยนเจ้าของที่ดินก็ตาม

”

จากตัวอย่างข้างต้น หากปรากฏว่า ก ถึงแก่ความตาย ข เป็นทายาท ข ย่อมมีสิทธิใช้ที่ดินของดำต่อไป ในขณะเดียวกัน หากดำถึงแก่ความตาย ชาวซึ่งเป็นทายาทของดำก็ต้องยินยอมให้บุคคลที่อยู่บนที่ดินของ ก. ได้ใช้ที่ดินในส่วนนั้นเพื่อการสัญจรด้วยต่อไป^{๑๘}

^{๑๘} เรื่องเดียวกัน.

๑.๔.๑ การได้มาซึ่งภาระจำยอม

การได้มาซึ่งภาระจำยอมมีอยู่ ๓ วิธี คือ^{๑๙}

๑. การได้มาโดยนิติกรรม หมายถึง มีการตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินแปลงที่จะจัดเป็นภาระจำยอมและแปลงที่จะได้ประโยชน์จากภาระจำยอม การได้มาของสิทธิชนิดนี้เกิดจากการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยความยินยอมระหว่างกัน โดยเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วตราบิตที่ยังไม่มีการยกเลิกทางทะเบียนก็มีผูกพันเป็นทรัพย์สินสิทธิ แต่ถึงแม้จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่คงมีผลเพียงไม่เป็นทรัพย์สินแต่ยังเป็นบุคคลสิทธิบังคับกันระหว่างคู่กรณี

๒. การได้มาโดยอายุความ หมายถึง การที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำเป็นต้องผูกพันยอมให้เจ้าของที่ดินแปลงอื่นได้ใช้ที่ดินของตนเอง เมื่อเจ้าของที่ดินแปลงอื่นนั้นได้ใช้ที่ดินไประยะเวลาหนึ่ง

การเกิดภาระจำยอมโดยอายุความเกิดขึ้นได้ต้องมีที่ดิน ๒ แปลง โดยที่ดินแปลงหนึ่งได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินอีกแปลงหนึ่ง โดยสงบ เปิดเผย เจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี จนได้ภาระจำยอมโดยอายุความ เช่น การเดินผ่านที่ดินของคนอื่นเป็นเวลา ๑๐ ปี โดยผู้ได้ภาระจำยอมไม่ต้องจ่ายค่าทดแทนใดๆให้แก่เจ้าของที่ดินอีกแปลง โดยการได้มาโดยอายุความต้องมีการทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะถือว่าได้ภาระจำยอมโดยสมบูรณ์

๓. การได้มาโดยผลของกฎหมาย เป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติไว้ว่าเมื่อมีเหตุการณ์หนึ่งเกิดขึ้นเหตุการณ์นั้นทำให้เจ้าของที่ดินจำเป็นต้องยอมรับภาระจำยอม เช่น โรงเรือนรुकูล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต เจ้าของโรงเรือนย่อมได้ภาระจำยอมในส่วนที่ปลูกรุกูล้ำเข้าไปได้ ตาม ป.พ.พ. ๑๓๑๒ โดยการได้มาโดยผลของกฎหมายนี้ต้องมีการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม โดยเจ้าของที่ดินที่ถูกรุกูล้ำต้องจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่เจ้าของโรงเรือน แต่ผู้ที่สร้างโรงเรือนรुकูล้ำต้องจ่ายค่าใช้ที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกูล้ำด้วย



^{๑๙} การเผยแพร่กฎหมายเรื่องภาระจำยอม. khaosamyod.net/nitikan/0452_nitikan.doc. สืบค้นเมื่อ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

๑.๔.๒ ความระงับสิ้นไปของภาระจำยอม

แม้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมแล้ว
ภาระจำยอมดังกล่าวอาจระงับสิ้นไปได้หลายสาเหตุ อันได้แก่

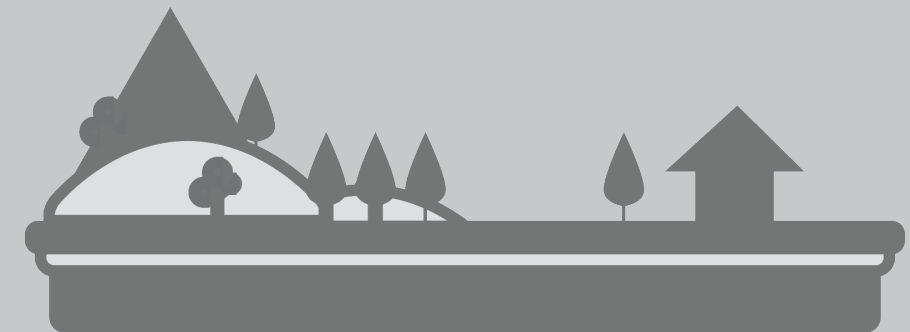
คู่สัญญาจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม หมายถึง ทั้งสองฝ่าย (เจ้าของภาระทรัพย์สินและสามยทรัพย์สิน) ตกลงจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมระหว่างกัน

เมื่อภาระจำยอม หรือ สามยทรัพย์สินตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน เช่น แต่แรกทรัพย์สินทั้งสองชนิดเป็นของต่างเจ้าของกันแต่ภายหลังได้ตกมาเป็นของเจ้าของเดียวกันไม่ว่าจะไดมาโดยวิธีใด

เมื่อไม่ได้ใช้ภาระจำยอมภายใน ๑๐ ปี

เมื่อภาระทรัพย์สินหรือสามยทรัพย์สินสลายไปทั้งหมด ทำให้ไม่มีทรัพย์สินที่ต้องใช้

เมื่อภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์สิน เช่น ที่ดินที่เคยต้องผ่านที่ดินแปลงดังกล่าวได้รับอนุญาตจากที่ดินแปลงอื่นให้ผ่านทางออกสู่ถนนสาธารณะได้



๑.๔.๓ ข้อสังเกตเกี่ยวกับการระจำยอม^{๒๐}

๑. ผู้ที่ฟ้องขอให้เปิดทางภาระจำยอมต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เพราะภาระจำยอมเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์
๒. การได้ภาระจำยอมโดยอายุความ เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของบุคคลอื่นเท่านั้นผู้ที่จะอ้างการได้มาซึ่งทางภาระจำยอมโดยอายุความจึงต้องเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น ผู้เป็นเจ้าของบ้านแต่ มิได้เป็นเจ้าของที่ดินไม่อาจอ้างการได้สิทธิโดยอายุความได้
๓. ผู้เช่าหรือผู้อาศัยซึ่งให้เดินผ่านที่ดินของผู้อื่น แม้ไม่มีสิทธิได้ภาระจำยอม แต่หากต่อมาบุคคล ดังกล่าวได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในภายหลังก็มีสิทธิในภาระจำยอมได้และมีสิทธิในระยะเวลาตอน ใช้ภาระทรัพย์ในขณะที่เป็นผู้เช่าผู้อาศัยรวมเข้ากับระยะเวลาภายหลังได้กรรมสิทธิ์ด้วย
๔. กรณีกรรมสิทธิ์รวม เมื่อได้มีการแบ่งแยกครอบครองเป็นสัดส่วนแล้ว ย่อมนับอายุในการเดิน เพื่อภาระจำยอมได้ แต่ถ้ายังไม่ได้แยกครอบครองก็ยังไม่เริ่มนับ
๕. อายุความภาระจำยอม ไม่ว่าที่ดินจะเป็น น.ส.๔ หรือ น.ส.๓ ก็ต้องใช้เวลาเดิน ๑๐ ปี เพราะ มาตรา ๑๔๐๑ ให้อายุความได้สิทธิในลักษณะ ๓ มาใช้ ซึ่งได้แก่ มาตรา ๑๓๘๒ ครอบครองปรปักษ์ ๑๐ ปี
๖. การใช้ภาระจำยอมโดยถือวิสาสะ หรือได้ขออนุญาตจากเจ้าของที่ดินแล้วเท่ากับยอมรับอำนาจ กรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ไม่ได้ภาระจำยอมโดยอายุความ
๗. การได้ภาระจำยอมโดยอายุความไม่ต้องจ่ายค่าทดแทนหรือค่าเสียหายแก่ภาระทรัพย์
๘. เจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิกระทำการทุกอย่างอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอม การจดทะเบียนภาระจำยอมเป็นการกระทำเพื่อรักษาสิทธิ เจ้าของสามยทรัพย์ย่อมมีสิทธิฟ้องบังคับให้จดทะเบียน ภาระจำยอมได้
๙. ภาระจำยอมที่เกิดขึ้นโดยสัญญา เมื่อมีการจำหน่ายสามยทรัพย์ ภาระจำยอมย่อมติดไปกับ สามยทรัพย์ เว้นแต่ข้อสัญญากำหนดไว้เป็นอย่างอื่น^{๒๑} แม้จะยังไม่จดทะเบียนก็ตาม

^{๒๐} ทางภาระจำยอมและทางจำเป็น.

<https://medium.com/laws-and-regulations/การตรวจสอบทางเข้าออก/81-1085f3a43564>

สืบค้นเมื่อ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

^{๒๑} คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗/๒๕๓๖.



ทางจำเป็น

ทางจำเป็นไม่มีการให้คำนิยามไว้ในกฎหมายเช่นเดียวกับทาง ภาระจำยอม แต่อาจกล่าวได้ว่า “ทางจำเป็น” หมายถึง ทางที่จำเป็นต้อง ทำขึ้นเพื่อให้ที่ดินที่ถูกที่ดินอื่นล้อมอยู่มีทางที่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ ดังนั้น นอกเหนือจากภาระจำยอมแล้ว การมีทางจำเป็นในที่ดินจึงเป็น ข้อจำกัดสิทธิ อีกประเภทหนึ่งที่ใกล้เคียงกับภาระจำยอม คือ ทางจำเป็นเพราะ เป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินถูกจำกัดไม่ให้ใช้สิทธิในที่ดินไม่เต็มที่เหมือนกับเจ้าของ ทรัพย์อื่น

“ ด้วยเหตุนี้ทางจำเป็นจึงเกิดขึ้นเมื่อมีที่ดินถูกล้อมจนไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะ หรือที่เรียกกันว่าเป็น “ที่ดินตาบอด” ซึ่งเกิดขึ้นได้ทั้งทางบกและทางน้ำ ที่ดินแปลงที่ไม่มี ทางออกจึงจำเป็นต้องหาที่ดินแปลงอื่นผ่านไปสู่ทางออกสาธารณะนั้นที่สามารถใช้งานได้ ทั้งนี้ การไม่มีทางออกยังรวมถึงการมีทางออกสู่ทางสาธารณะที่ถ้าออกสู่ทางสาธารณะแล้วจะ ใช้งานได้ไม่สะดวก^{๒๒} เช่น ถ้าติดคลองสาธารณะ แต่คลองนั้นตื้นเขินจนไม่สามารถ ใช้สัญจรไปมาได้หรือใช้ได้เป็นบางครั้งบางคราว ไม่สามารถใช้สัญจรได้ตลอดปีหรือที่ที่มีความ ลาดชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก ก็ไม่ถือว่าเป็นทางสาธารณะที่ใช้งานได้

ผู้ขอเปิดทางจำเป็นจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น ถ้าเป็นเพียงเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูก สร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินจะขอเปิดทางจำเป็นไม่ได้^{๒๓}

^{๒๒} คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๗๒/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่).

^{๒๓} คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๕๕/๒๕๓๕.

๑.๔.๔ ลักษณะของทางจำเป็น

๑.

ทางจำเป็นเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมาย ดังนั้นการได้ทางจำเป็นจึงไม่ต้องมีการทำข้อตกลงระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่แม้เพิ่งเข้ามาอยู่ในที่ดินซึ่งถูกล้อมก็มีสิทธิขอใช้ทางจำเป็นได้ และผู้มีสิทธิใช้ทางไม่ต้องจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่^{๒๔} แต่ทางจำเป็นมิใช่สิทธิที่ติดกับที่ดิน ดังนั้นถ้าต่อมาเจ้าของที่ดินมีทางออกสู่สาธารณะ ไม่ถูกล้อมอีก เจ้าของที่ดินก็ไม่จำเป็นต้องขอให้เปิดทางจำเป็นอีก^{๒๕}

ที่ดินแปลงในต้องไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ จึงจำเป็นต้องเปิดทางเพื่อออกสู่ทางสาธารณะซึ่งทางสาธารณะดังกล่าวอาจเป็นทางบกหรือทางน้ำก็ได้แต่ต้องใช้สัญจรไปมาได้ด้วย^{๒๖} ถ้าที่ดินที่ถูกล้อมนั้นติดกับคลองที่ตื้นเขินจนไม่สามารถใช้เดินเรือหรือเรือสัญจรไปมาได้หรือใช้ได้เป็นครั้งคราวหรือไม่มีน้ำสัญจรได้ตลอดปี^{๒๗} หรือทางสาธารณะที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริง ใช้สัญจรไปมาไม่ได้หรือทางเดินออกสู่ทางสาธารณะหมดสภาพเป็นทางแล้วทำให้ไม่มีทางอื่นออกสู่ทางสาธารณะได้อีก^{๒๘} เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมด้วยที่ดินอื่นมีสิทธิให้เปิดทางจำเป็นได้

นอกจากนี้ยังรวมถึง กรณีที่ติดกับทางสาธารณะแต่ต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือเป็นที่ชัน ตามมาตรา ๑๓๔๙ วรรคสอง เจ้าของที่ดินจะผ่านที่ล้อมอยู่ได้ เช่น เดิมใช้ลำห้วยออกสู่ทางสาธารณะ ภายหลังมีการราดยางและยกระดับถนนขึ้นสูงจนถึงระดับศิระษะ ทำให้ใช้ลำห้วยเป็นทางออกสู่สาธารณะลำบากเนื่องจากลำห้วยลึก ๑ เมตร มีสภาพแห้ง ไม่มีน้ำ เวลาฝนตกจะมีน้ำขัง ไม่นานก็แห้งไม่อาจใช้สัญจรเป็นปกติได้ ไม่มีสภาพเป็นทางสาธารณะ และถนนสาธารณะสูงมาก มีสิทธิผ่านทางพิพาทในที่ดินที่ล้อมอยู่ซึ่งเป็นทางที่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เสียหายน้อยที่สุดเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ทางพิพาทจึงเป็นทางจำเป็น^{๒๙}

๒.

^{๒๔} คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๑๖/๒๕๔๑.

^{๒๖} คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๔๐/๒๕๒๕.

^{๒๘} คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๐/๒๕๓๖.

^{๒๕} คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๗๒/๒๕๔๖.

^{๒๗} คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๐ - ๘๐๑/๒๕๔๔.

^{๒๙} คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๖๑/๒๕๔๙.

๓.

ผู้มีสิทธิขอเปิดทางจำเป็น ต้องเป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมเท่านั้นที่มีอำนาจฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นรวมถึงผู้รับโอนที่ดินที่ถูกล้อมจากเจ้าของเดิมซึ่งมีสิทธิผ่านทางจำเป็นออกสู่ทางสาธารณะด้วย^{๓๐} แต่ผู้ครอบครองที่ดิน^{๓๑} เจ้าของโรงเรือน^{๓๒} ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ผู้ที่ปลูกบ้านในที่ดิน น.ส. ๓ ก^{๓๓} แม้ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ก็ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้เปิดทางจำเป็น

กฎหมายไม่กำหนดว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมอยู่ต้องได้ที่ดินมาโดยสุจริต ดังนั้นแม้ได้ที่ดินมาโดยรู้ว่าเป็นที่ดินที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ ก็มีสิทธิฟ้องขอเปิดทางจำเป็นได้ ไม่เป็นการฟ้องคดีโดยไม่สุจริต^{๓๔}

สิทธิที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ ถ้าที่ดินนั้นถูกล้อมอยู่จนไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะ ถือว่าที่ดินไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะจึงขอเปิดทางจำเป็นได้ เพราะมาตรา ๑๓๔๙ มิได้บังคับว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจะต้องขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ที่ใกล้เคียงทางสาธารณะให้มากที่สุด ดังนั้นเจ้าของที่ดินซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อม จึงมีสิทธิขอผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดก็ได้ เพียงแต่มาตรา ๑๓๔๙ วรรคสามบัญญัติว่า “ที่และวิธีทำทางผ่านต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านกับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนผ่านก็ได้” ^{๓๕}

๔.

๕.

สภาพของทางจำเป็น ทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องเชื่อมกับทางสาธารณะโดยตรง เพราะมาตรา ๑๓๔๙ ระบุเพียงว่าที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ ดังนั้นการขอเปิดทางจำเป็นจึงสามารถขอผ่านที่ดินหลายแปลงเพื่อออกสู่ทางสาธารณะได้ที่ดินแปลงนอกจะอ้างว่าไม่ได้เชื่อมกับทางสาธารณะโดยตรงมิได้^{๓๖}

^{๓๐} คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๑๖/๒๕๔๑.

^{๓๒} คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๖/๒๕๑๔.

^{๓๔} คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๐๓/๒๕๔๗.

^{๓๑} คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๕๕/๒๕๓๕.

^{๓๓} คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๔๐/๒๕๕๑.

^{๓๕} คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๘๙/๒๕๕๒.

^{๓๖} คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๓๐/๒๕๔๐.

การใช้ทางจำเป็น ไม่ถูกจำกัดว่าต้องใช้เดินอย่างเดียว ผู้ใช้มีสิทธิใช้รถยนต์ผ่านทางได้ บางกรณีศาลฎีกาวินิจฉัยว่าบ้านเมืองปัจจุบันและการประกอบอาชีพของจำเลยที่จำเป็นต้องใช้รถยนต์ในการเดินทางมาประกอบการพิจารณาด้วย^{๓๗} แต่ถ้าก่อนซื้อที่ดินมาเจ้าของที่ดินรู้อยู่แล้วว่าทางจำเป็นใช้เฉพาะการเดินทางเข้าออกเท่านั้นเมื่อซื้อที่ดินมาแล้วจะขอใช้รถยนต์ผ่านทางจำเป็นไม่ได้^{๓๘}

๖.

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินที่ล้อม เป็นความเสียหายอันเกิดจากเหตุที่มีทางผ่านนั้น แต่กฎหมายไม่บังคับว่าจะต้องใช้ค่าทดแทนก่อนจึงจะใช้ทางจำเป็นได้เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมมีสิทธิฟ้องให้เปิดทางจำเป็นได้โดยไม่ต้องเสนอค่าทดแทนได้^{๓๙}

๗.

ทางพิพาทอาจเป็นทางจำเป็นและเป็นทางภาระจำยอมในขณะเดียวกันได้ ฟ้องที่บรรยายว่าทางพิพาทเป็นทางจำเป็นและทางภาระจำยอมเป็นฟ้องที่ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นคำฟ้องที่ใช้ศาลเลือกวินิจฉัยเอาจากพยานหลักฐาน แต่เมื่อศาลฟังว่าเป็นทางจำเป็นแล้วก็ไม่ต้องวินิจฉัยว่าเป็นภาระจำยอมอีก^{๔๐} หรือกรณีโจทก์บรรยายฟ้องว่าทางพิพาทเป็นทั้งทางจำเป็นและภาระจำยอมและศาลวินิจฉัยก่อนว่าทางพิพาทไม่ใช่ทางภาระจำยอม ศาลมีอำนาจให้เปิดทางในฐานะเป็นทางจำเป็นได้

๘.

๑.๔.๖ ข้อแตกต่างระหว่างทางจำเป็นกับทางภาระจำยอม
ทางจำเป็นกับทางภาระจำยอมมีลักษณะใกล้เคียงกัน แต่สามารถแยกความแตกต่างได้ดังนี้

๑.

ทางจำเป็นจะต้องเป็นการขอไปสู่ทางสาธารณะเท่านั้น ส่วนทางภาระจำยอมไม่จำเป็นต้องเป็นการผ่านไปสู่อำเภอสาธารณะหรือจะไปสู่ที่ใดก็ได้

ทางจำเป็นจะเกิดขึ้นได้จะต้องเป็นกรณีที่ดินถูกล้อมอยู่จนออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ ถือเป็นกรณีที่ได้สิทธิโดยกฎหมาย แต่การขอใช้ทางภาระจำยอม ไม่จำเป็นต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมจนออกสู่ทางสาธารณะไม่ได้ แม้ที่ดินไม่ถูกล้อมก็สามารถขอใช้ทางภาระจำยอมได้ โดยอาจได้สิทธิภาระจำยอมโดยนิติกรรมหรือโดยอายุความ

๒.

๓.

ผู้ขอใช้ทางจำเป็นจะต้องเสียค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ แต่ทางภาระจำยอมโดยนิติกรรม กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเสียค่าทดแทนจึงแล้วแต่จะตกลงกันว่าเสียค่าทดแทนหรือไม่

ทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย การได้สิทธิไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ส่วนภาระจำยอมที่ได้มาโดยนิติกรรมต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๒๙๔ วรรค ๑ มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์

๔.

^{๓๗} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๗.

^{๓๘} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๑๔/๒๕๔๐.

^{๓๙} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔/๒๕๔๐.

^{๔๐} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๘๑/๒๕๔๘.

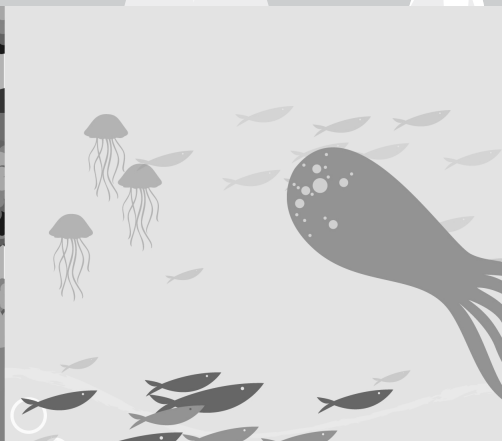
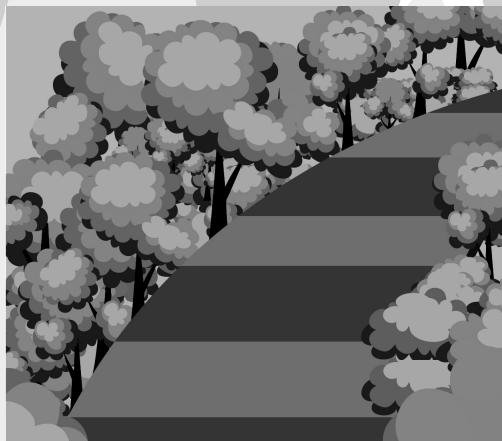
๒. **เขตอุทยานแห่งชาติ** เกิดตามพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๔ มีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืชเป็นผู้ดูแล วัตถุประสงค์สำคัญของการกำหนดเขตแห่งชาติ คือ การอนุรักษ์พื้นที่ป่าด้วยการประกาศเป็นพื้นที่คุ้มครองประเภทอุทยานแห่งชาติ ทั้งนี้เมื่อรัฐบาลเห็นสมควรกำหนดบริเวณที่ดินแห่งใดที่มีสภาพธรรมชาติเดิมเพื่อสงวนไว้เป็นประโยชน์แก่การศึกษา และรื่นรมย์ของประชาชนก็ให้มีอำนาจกระทำได้โดยประกาศพระราชกฤษฎีกา และให้มีแผนที่แสดงแนวเขตแห่งบริเวณที่กำหนดนั้นแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย บริเวณที่กำหนดนี้เรียกว่า **“อุทยานแห่งชาติ”**^{๔๒}

ที่ดินที่จะกำหนดให้เป็นอุทยานแห่งชาตินั้น ต้องเป็นที่ดินที่มีได้อยู่ในกรรมสิทธิ์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลใดซึ่งมิใช่ทบวงการเมืองโดยกรมอุทยานฯ ได้ออกพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งอุทยานแห่งชาติ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๕ จำนวน ๑๒๗ แห่ง รวมเนื้อที่ ๓๘,๘๕๖,๗๘๘.๕๕ ไร่^{๔๓}

“อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่” เป็นอุทยานแห่งแรกของประเทศ ปัจจุบันอุทยานแห่งชาติแบ่งตามลักษณะพื้นที่เป็น ๒ ลักษณะ คือ

๑.อุทยานแห่งชาติทางบก

๒.อุทยานแห่งชาติทางทะเล



^{๔๒} ขั้นตอนการประกาศเขตอุทยานแห่งชาติ. <http://www.dnp.go.th/park/sara/manage/step.htm> สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

^{๔๓} อุทยานแห่งชาติ. http://chm-thai.onep.go.th/chm/PA/Detail/Ntional_Park.html สืบค้นเมื่อ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ด้วยวัตถุประสงค์ของการอนุรักษ์พื้นที่ป่าราษฎรจึงไม่สามารถเข้าพักอาศัยหรือทำกินในเขตอุทยานแห่งชาติได้ แต่สามารถเข้าพักผ่อนและอาศัยเป็นครั้งคราวโดยทำกิจกรรมที่ไม่เป็นการรบกวนหรือสร้างผลกระทบต่อทรัพยากรในเขตป่าได้ข้อห้ามดังกล่าวยังรวมถึงการห้ามหน่วยงานของรัฐที่จะเข้าไปทำกิจกรรมต่างๆภายในเขตอุทยานแห่งชาติด้วย^{๔๔}

๓. **เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า** เป็นเขตที่เกิดขึ้นโดยพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๐๓ (ปัจจุบัน พ.ศ. ๒๕๓๕) มีเมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรกำหนดบริเวณที่ดินแห่งใดให้เป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่าโดยปลอดภัย เพื่อรักษาไว้ซึ่งพันธุ์สัตว์ป่าก็ให้กระทำได้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และให้มีแผนที่แสดงแนวเขตบริเวณที่กำหนดนั้นแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาด้วย บริเวณที่กำหนดนี้เรียกว่า **“เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า”** ซึ่งวัตถุประสงค์จำกัดเฉพาะการอนุรักษ์และคุ้มครองสัตว์ป่าทั้งในแง่ชนิดพันธุ์และในแง่แหล่งที่อยู่อาศัยดังนั้นในเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าจึงไม่อนุญาตให้เอกชนเข้าพักหรืออาศัยครอบครอง^{๔๕}



ที่ดินที่กำหนดให้เป็นเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าต้องเป็นที่ดินที่มีได้อยู่ในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินของบุคคลใดซึ่งทบวงการเมือง ทั้งนี้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าได้กำหนดให้เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าแห่งแรกของประเทศไทย คือ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าสลักพระ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๐๘

^{๔๔} สำนักอุทยานแห่งชาติ. วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งอุทยานแห่งชาติ.

<http://portal.dnp.go.th/Content/nationalpark?contentId=1173> สืบค้นเมื่อ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

^{๔๕} สำนักอนุรักษ์สัตว์ป่า. เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า.

http://www.dnp.go.th/wildlifednp/index.php?option=com_content&view=article&id=28&Itemid= สืบค้นเมื่อ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

๔. เขตห้ามล่าสัตว์ป่า



เกิดขึ้นตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เช่นกัน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะคุ้มครองสัตว์ป่าบางประเภทโดยให้อำนาจรัฐมนตรีกำหนดบริเวณสถานที่ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันได้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าเพื่อคุ้มครองสัตว์ป่าในพื้นที่ให้ได้รับความปลอดภัยและรักษาพันธุ์ธรรมชาติให้เหมาะสมเอื้อต่อการดำรงชีวิตของสัตว์ป่า ดังนั้นจึงควรเป็นพื้นที่สัตว์ป่าอาศัยอยู่ชุกชุมหรือมีสัตว์ป่าหายาก^{๔๖} เขตห้ามล่าสัตว์ป่าจึงไม่อนุญาตให้มีราษฎรเข้าทำกินหรือพักอาศัย



ในการกำหนดเขตห้ามล่าสัตว์ป่ารัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการตามกฎหมายจะกำหนดให้เป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าชนิดหรือประเภทใดก็ได้ **เขตห้ามล่าสัตว์ป่าทะเลน้อยเป็นเขตห้ามล่าสัตว์ป่าแห่งแรกของประเทศไทย**

^{๔๖} สำนักอนุรักษ์สัตว์ป่า. เขตห้ามล่าสัตว์ป่า. http://www.dnp.go.th/wildlifednp/index.php?option=com_content&view=article&id=27&Itemid=30 สืบค้นเมื่อ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

๕. ป่าชายเลน

ป่าชายเลนหรือป่าโกงกาง หรือป่าพังกา มีชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า “mangrove forest” หรือ “intertidal forest” เป็นกลุ่มสังคมพืชซึ่งขึ้นอยู่ในเขตน้ำขึ้นน้ำลงต่ำสุด ป่าชนิดนี้มีการค้นพบครั้งแรกในสมัยของโคลัมบัส (Columbus) โดยพบอยู่ทางชายฝั่งตะวันตกของเกาะคิวบา ทั้งนี้ “mangrove” มาจากภาษาโปรตุเกส คำว่า “mangue” ซึ่งหมายถึง กลุ่มสังคมพืชที่ขึ้นอยู่ตามชายฝั่งทะเลดินเลน และใช้กันแพร่หลายในประเทศแถบลาตินอเมริกาส่วนประเทศอื่นๆ ก็ใช้ เรียกตามภาษาของตัวเอง เช่น ประเทศมาเลเซีย ใช้คำว่า “manggi-manggi” ประเทศที่ใช้ภาษาฝรั่งเศสเรียกป่าชายเลนว่า “manglier” สำหรับประเทศไทยนิยมเรียกป่าชนิดนี้ว่า “ป่าชายเลน” หรือ “ป่าโกงกาง” หรือ “ป่าพังกา”^{๔๗} ป่าชายเลนจึงหมายถึง พื้นที่ป่าที่มีระบบนิเวศน์ประกอบด้วย พืชและสัตว์ดำรงชีวิตร่วมกันในสภาพแวดล้อมที่เป็นดินเลน น้ำกร่อย หรือน้ำทะเลท่วมถึงโดยส่วนมากจะอยู่ในรูปที่ราบปากแม่น้ำ อ่าว หรือชายฝั่งทะเล



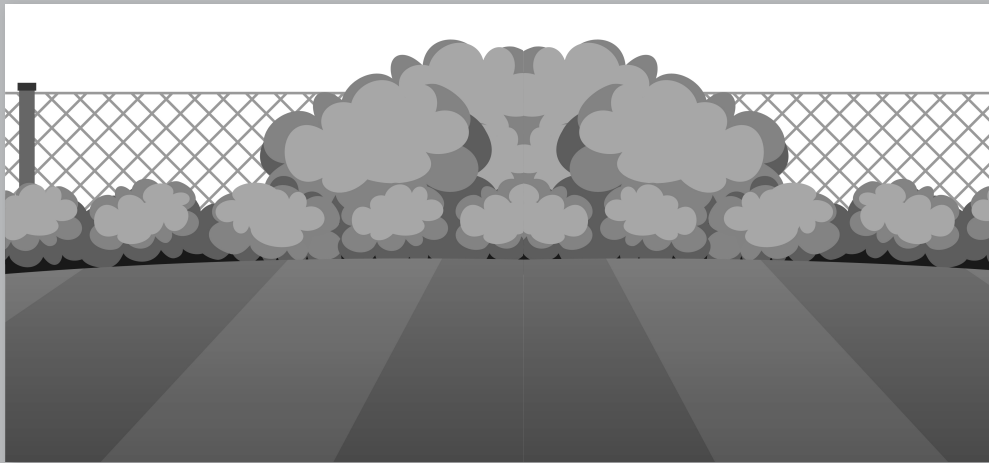
ประเทศไทยมี จังหวัดชายฝั่งทะเลทั้งหมด ๒๔ จังหวัด แต่ป่าชายเลนในประเทศไทยกระจุกกระจายตามชายฝั่งทะเล ภาคตะวันออก ภาคกลาง และภาคใต้ รวม ๒๓ จังหวัด (ยกเว้นจังหวัดนราธิวาส) จากข้อมูลพื้นที่ป่าชายเลน ปี พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง พบว่าประเทศไทยมีพื้นที่ป่าชายเลนทั้งสิ้น ๒,๗๕๘.๐๕ ตารางกิโลเมตรโดยภาคตะวันออก มีพื้นที่ป่าชายเลน ๒๒๗.๔๙ ตารางกิโลเมตร ภาคกลาง มีพื้นที่ป่าชายเลน ๙๖.๕๑ ตารางกิโลเมตร ภาคใต้ ฝั่งอ่าวไทยมีพื้นที่ ๗๑๕.๕๑ ตารางกิโลเมตร และภาคใต้ ฝั่งทะเลอันดามันมีพื้นที่ป่าชายเลน ๑,๗๑๘.๕๔ ตารางกิโลเมตร โดยจังหวัดที่มีพื้นที่ป่าชายเลนมากที่สุด ได้แก่ จังหวัดพังงา มีพื้นที่ ๔๑๗.๑๑ ตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ จังหวัดสตูล มีพื้นที่ ๓๔๗.๒๑ ตารางกิโลเมตร^{๔๘}

^{๔๗} ป่าชายเลน. <http://www.sci.psu.ac.th/chm/biodiversity/mangrove.html>. สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

^{๔๘} เพิ่งอ้างอิง.

“๒. ที่ดินของรัฐและการใช้ประโยชน์”

ที่ดินของรัฐ หมายถึง ที่ดินที่ยังมิได้ตกเป็นของเอกชนและมีรัฐหรือหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือเป็นผู้ดูแลตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้ ดังนั้น ที่ดินของรัฐจึงรวมถึงที่ดินซึ่งโดยสภาพไม่สามารถให้สิทธิแก่เอกชนได้ เช่น ที่ลาดชันตั้งแต่ ๓๕ องศาขึ้นไป ที่ร้างว่างเปล่าไม่มีผู้ครอบครอง และสาธารณสมบัติของแผ่นดิน



๒.๑ ประเภทของที่ดินของรัฐ

ที่ดินของรัฐสามารถแบ่งได้เป็นหลายชนิด แต่ถ้าใช้เกณฑ์จากประเภทของเจ้าของหรือหน่วยงาน ที่มีกฎหมายเฉพาะให้อำนาจในการดูแลรักษาอาจแยกได้เป็น

๑. เขตป่าสงวนแห่งชาติ เกิดขึ้นตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๐๗ มีกรมป่าไม้เป็นผู้มีอำนาจดูแล การกำหนดป่าสงวนแห่งชาติโดยการออกกฎกระทรวงหรือเรียกว่า “การสงวนป่า” แนวคิดในการอนุรักษ์ป่าสงวนแห่งชาติ คือการสงวนและรักษาไว้ซึ่งทรัพยากรป่าไม้ เพื่อประโยชน์ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าเป็นป่าสงวนไว้ เพื่อใช้ประโยชน์จากป่าในเชิงเศรษฐกิจและนำผลประโยชน์จากป่าไม้มาเพื่อการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และให้มีการใช้ประโยชน์นานที่สุดจนถึงลูกหลาน ดังนั้น กฎหมายจึงมีทั้งการห้ามบุกรุก หรือหาของป่า หรือเข้าไปก่อสร้างในเขตป่าสงวน แต่ถ้าเป็นพื้นที่ป่าดังกล่าวในเขตที่เรียกว่า “ป่าเสื่อมโทรม” ทางกรมป่าไม้ก็อาจอนุญาตให้ราษฎรที่ไม่มีที่ดินทำกินเข้าทำกินได้โดยไม่สามารถถือเอากรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองได้ หรืออาจจะให้เอกชน เข้ามาปลูกป่าทดแทนได้เพื่อพัฒนา พื้นฟูสภาพป่าไม้ให้ดีขึ้น



การประกาศเขตป่าสงวนแห่งชาติมีขั้นตอนการดำเนินการ ๒๒ ขั้นตอน ซึ่งมักจะพิจารณาจากพื้นที่ที่เป็นป่าเสื่อมโทรมเมื่อประกาศเป็นป่าสงวนแห่งชาติแล้วก็ให้ราษฎรที่อ้างสิทธิหรือทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงใช้บังคับมายื่นคำร้องขอทำประโยชน์หรือพิสูจน์สิทธิภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่กฎกระทรวงใช้บังคับ ถ้าไม่ยื่นคำร้องขอทำประโยชน์หรือพิสูจน์สิทธิภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าสละสิทธิหรือประโยชน์ที่เคยได้นั้น

ไม่ให้ใช้บังคับแก่กรณีสิทธิในที่ดินที่บุคคลมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยการประกาศเขตป่าสงวนแห่งชาติจะพิจารณาจากความจำเป็นเพื่อการรักษาสภาพป่าไม้ของป่าหรือทรัพยากรธรรมชาติอื่น และในกฎกระทรวงดังกล่าวจะต้องมีแผนที่แสดงแนวเขตของป่าสงวนไว้ด้วย อีกทั้งเมื่อประกาศแล้วต้องปิดประกาศสำเนากฎกระทรวงไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และในหมู่บ้านในเขตที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ประชาชนทราบ^{๔๑}

ในเขตป่าสงวนฯราษฎรสามารถขออนุญาตจากกรมป่าไม้เข้าอยู่อาศัยหรือทำประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่รัฐกำหนดซึ่งจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขของแนวคิดในการอนุรักษ์ป่าสงวนแห่งชาติ

นอกจากนี้เจ้าพนักงานป่าไม้ไม่มีสิทธิอนุญาตให้บุคคลเข้าไปในป่าเพื่อศึกษาทางวิชาการอันจะนำไปสู่การพัฒนาทางระบบนิเวศน์หรือการพัฒนาพันธุ์พืชได้

กรณีถือว่าการบุกรุกหรือทำลายสภาพป่าสงวนแห่งชาติ มีกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ มาตรา ๑๔ - ๒๐ มีหลักสำคัญดังนี้

^{๔๑} สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๔ สาขาพิษณุโลก. เขตป่าสงวนแห่งชาติ.

๑) กระทำต่อต้นไม้ ดิน หิน กรวด ทราย แร่และน้ำมัน พืช สัตว์ต่างๆ หรือซากสัตว์ ซึ่งอยู่ในเขตป่าสงวนนั้น

๒) ทำไม้ ซึ่งรวมถึง การตัด ขุด หรือชักลากไม้ที่มีอยู่ในป่า หรือนำไม้ที่อยู่ในป่า ออกจากป่าสงวนแห่งชาติ ไม่ว่าไม้นั้นจะเป็นไม้หวงห้ามตามกฎหมายป่าไม้หรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน

๓) เก็บหาของป่า ได้แก่ การเก็บไม้พิน เปลือกไม้ หิน ซากสัตว์ น้ำผึ้ง มูลค้างคาว เป็นต้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน

๔) เข้าไปยึดถือ ครอบครอง ทำประโยชน์ หรืออาศัยอยู่ แฝว่กลาง เหาป่า หรือทำให้เกิดการเสื่อมสภาพของป่า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่

๕) กรณีที่ราษฎรอาจได้รับการอนุญาตให้เข้าไปทำกินได้ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ได้แก่ การให้สิทธิทำกิน การอนุญาตให้ปลูกป่า หรือทำสวนป่า ในเขตป่าเสื่อมโทรม หรือการ อนุญาตให้เข้าทำประโยชน์เกี่ยวกับการทำเหมืองแร่หลังจากที่สัมปทาน ตามกฎหมายแร่ เป็นต้น

ผู้ฝ่าฝืนหลักการข้างต้น ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หกเดือนถึงห้าปี และปรับตั้งแต่ห้าพันบาท ถึงห้าหมื่นบาท แต่ผู้กระทำความผิดจะต้องได้รับโทษจำคุกหนักขึ้น โดยต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่สองปีถึงสิบห้าปี และปรับตั้งแต่สองหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนห้าหมื่นบาท ถ้าได้กระทำการบุกรุกมีเนื้อที่เกินยี่สิบห้าไร่ หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่ไม้สัก ไม้ยาง ไม้สนเขา หรือไม้หวงห้ามประเภท ข. ตามกฎหมายป่าไม้ หรือกระทำต่อไม้อื่นๆ ซึ่งมีจำนวนต้นหรือท่อน รวมกันเกินยี่สิบต้นหรือท่อน หรือมีปริมาตรไม้ เกินสี่ลูกบาศก์เมตร หรือกระทำต่อต้นน้ำลำธาร

นอกจากนี้ ผู้นั้นจะต้องถูกสั่งให้ออกจากพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ (รวมถึงครอบครัวและบริวารด้วย) ถ้าศาลพิพากษาว่ามีความผิดอีก ทั้งยังถูกริบเครื่องมือ ยานพาหนะ เครื่องจักร เครื่องกล เช่น เลื่อย รถสำหรับขนส่งของ ขวาน มีด เป็นต้น เว้นแต่ทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นของผู้อื่นที่ไม่รู้เห็นเป็นใจ

เรื่อน่ารู้ของที่ดิน

ที่ดิน หมายถึง พื้นที่ดินโดยทั่วไป รวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บางลำน้ำ ทะเลสาบและชายทะเลด้วย

แนวทางในการพิสูจน์สิทธิ ในที่ดินของบุคคล

เอกชน กับเอกชน

ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ ณ กรมที่ดิน ✓

เอกชน กับรัฐ

เอกสารสิทธิในที่ดิน

ที่ใช้ในการอ้างระหว่างเอกชนด้วยกัน

- ได้แก่ • ใบจอง
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์
- โฉนดที่ดิน

ซึ่งเอกสารดังกล่าวจะถูกตรวจสอบ

ความถูกต้องของเอกสารสิทธิทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ณ กรมที่ดินเท่านั้น

ช่องทางในการพิสูจน์สิทธิในที่ดิน

ต้องขอยื่นพิสูจน์กับกรมธนารักษ์ พื้นที่ที่ดินของรัฐตั้งอยู่ โดยมีคณะกรรมการ พิสูจน์สิทธิในแต่ละพื้นที่ สอบสวนพยานหลักฐาน และความเห็น เสนอต่อ คณะกรรมการแก้ไขปัญหา การบุกรุกที่ดินของรัฐ (กปร.)



กรมป่าไม้



กรมส่งเสริมสหกรณ์



สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร



กรมธนารักษ์ผ่านทางธนารักษ์พื้นที่



ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดหรืออำเภอ



ศูนย์ยุติธรรมจังหวัด



กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองที่ดินของเอกชน

ข้อแตกต่างระหว่าง กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง

กรรมสิทธิ์

สิทธิครอบครอง

กรรมสิทธิ์

สิทธิครอบครอง

๑ สิทธิทั้งปวงภายในบังคับแห่งกฎหมาย



๑ การมีอำนาจครอบครองที่ดินตามกฎหมาย เพื่อใช้ประโยชน์เท่านั้น



หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ เป็นหนังสือที่แสดงว่าผู้มีชื่อในโฉนดนั้น เป็นเจ้าของที่ดินแปลงนั้นอย่างถูกต้อง

หนังสือที่แสดงว่าผู้มีชื่อในหนังสือนั้น เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นเท่านั้น แต่ผู้นั้นไม่ได้มีสิทธิเหนือที่ดินแปลงนั้น ทุกประการ

๒ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๑. โฉนดแผนที่
๒. โฉนดตราจอง
๓. โฉนดที่จองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"
๔. โฉนดที่ดิน



๒ หนังสือแสดงสิทธิครอบครอง

๑. แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.๑)
๒. ใบจอง (น.ส.๒)
๓. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓)
๔. ใบไต่สวน



การแจ้งการครอบครอง

ทรัพย์ที่มีเอกสารสิทธิแบบแสดงสิทธิครอบครอง หนังสือรับรองทำประโยชน์ จะใช้เวลาแจ้งการครอบครองภายใน ๑ ปี จึงสามารถฟ้องคดีได้ตั้งแต่ถูกแจ้งการครอบครอง

วิธีการจำหน่าย จ่ายโอน



ศักดิ์ทางกฎหมาย

๓ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ
- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยนิติกรรม
- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยผลของกฎหมาย



๓ การได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง

๑. การได้สิทธิครอบครองโดยแสดงพฤติการณ์
๒. การได้สิทธิครอบครองโดยคำพิพากษา
๓. การได้สิทธิครอบครองโดยจดทะเบียน
๔. การได้รับสิทธิครอบครองโดยทางมรดก



เอกสารสิทธิที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ จะต้องจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่เท่านั้น ส่วนแบบแจ้งการครอบครอง หรือ ส.ค. ๑ เพียงแค่ส่งมอบระหว่างกัน การโอนก็สมบูรณ์

ในทางกฎหมายเอกสารสิทธิ ประเภทกรรมสิทธิ์จะถือว่าเป็นการแสดงความเป็นเจ้าของอย่างแท้จริง เพราะกฎหมายถือว่าผู้มีชื่ออยู่ในเอกสารสิทธิ ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินเสมอไป



“มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ เห็นชอบด้วยกับแนวทางและผลการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอและให้หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ

ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรีอยู่ในความรับผิดชอบของกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พื้นที่ป่าชายเลนจะอยู่ในจังหวัดติดทะเล จำนวน ๒๔ จังหวัด มีเนื้อที่ ๒.๕๗ ล้านไร่”

๖. ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี^{๔๙}

เขตป่าไม้ไม่มีกฎหมายใดกำหนดความหมายไว้แต่เป็นที่เข้าใจกันทั่วไปในวงการป่าไม่ว่าเขตป่าไม้ หมายถึง เขตป่าทุกประเภทไม่ว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี ฯลฯ แต่ในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้วาดด้วยการตรวจพิสูจน์เพื่อ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเกี่ยวกับเขตป่าไม้ พ.ศ. ๒๕๓๔ ได้กำหนดความหมาย ของ “เขตป่าไม้” หมายความว่า เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน และให้หมายรวมถึงเขตป่าไม้ถาวร (ป่าที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้รักษาไว้เป็นสมบัติของชาติ) ด้วย^{๕๐} ดังนั้นการจำแนกเขตป่าไม้ จึงเป็นการจำแนกประเภทที่ดินด้วยการสำรวจและแบ่งพื้นที่ป่าไม้ ออกเป็น ๒ ประเภท คือ

ประเภทแรก กำหนดให้รักษาไว้เป็นป่าไม้ถาวร เพื่อสงวนเป็นป่าสงวนแห่งชาติหรืออุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าต่อไป

ประเภทที่สอง จำแนกออกจากป่าไม้ เพื่อเป็นที่จัดสรรเป็นที่ทำกินของราษฎร หรือเพื่อให้ใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ กับจำแนกออกเพื่อเป็นป่าชุมชนให้ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน

^{๔๙} ส่วนการจำแนกประเภทที่ดิน, ความรู้การจำแนกประเภทที่ดิน. http://osm.ddd.go.th/web_forest/pdf_file/soil.pdf สืบค้นเมื่อ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๐.
^{๕๐} กรมป่าไม้, การจัดการความรู้กรมป่าไม้. http://r07.ddd.go.th/Web/16_Service/service2.pdf สืบค้นเมื่อ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐.





ที่มาของมติคณะรัฐมนตรีว่าด้วยป่าไม้ถาวรเริ่มในปี พ.ศ. ๒๕๐๓ สมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นนายกรัฐมนตรีได้มีนโยบายต้องการจะรักษาพื้นที่ของประเทศไทยไว้เป็นป่าไม้สมบัติของชาติ ร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ประเทศไทย จึงได้มอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยเตรียมการเพื่อดำเนินการตามโครงการสำรวจจำแนกประเภทที่ดิน และเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กำหนดป่าไม้เป็นสมบัติของชาติรวม ๖๐ จังหวัด ในพื้นที่จังหวัดที่มีป่าไม้ (ยกเว้นจังหวัดที่ไม่มีพื้นที่ป่าไม้ในเวลานั้น ๑๑ จังหวัด คือ จังหวัดสิงห์บุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี พระนครศรีอยุธยา สมุทรปราการ สมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม)

ต่อมาได้มีการจำแนกประเภทที่ดินเป็นรายจังหวัดโดยให้ยึดถือตามมติคณะรัฐมนตรีฉบับล่าสุดแทน และยกเลิกมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ในจังหวัดนั้น โดยในเขตป่าไม้ถาวรนั้น หากสิทธิเดิมอยู่ในเขตหรือภายใต้เขตของกฎหมายเฉพาะฉบับใดย่อมเป็นไปตามกฎหมายฉบับนั้น



๗. เขตปฏิรูปที่ดินหรือเขต ส.ป.ก.

เป็นเขตที่ดินของรัฐที่เกิดขึ้นตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มี ส.ป.ก. เป็นผู้ดูแลตามกฎหมายฉบับนี้

การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายความว่า การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิและการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมตลอดถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยรัฐได้นำที่ดินของรัฐแต่ดั้งเดิม เช่น ที่ป่าสงวนเสื่อมโทรม หรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งมิได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง หรือมีที่ดินที่เจ้าของเดิมถือครองเกินสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ แล้วนำมาจัดสรรให้แก่เกษตรกรผู้ที่มีที่ดินของตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอต่อ

การครองชีพ หรือสถาบันเกษตรกรได้เข้าซื้อ เช่าหรือเช่าทำประโยชน์โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกร การปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิต ตลอดจนการผลิตและจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น^{๕๑} โดยหลักฐานแสดงการครอบครองที่ดินประเภทนี้เรียกว่า ส.ป.ก. ๔ - ๐๑

กฎระเบียบในการครอบครองที่ดิน ส.ป.ก. ๔ - ๐๑ ได้แก่

๑. ผู้ที่สามารถครอบครองที่ดินเหล่านี้ได้จะต้องเป็นเกษตรกร หรืออาจมีประสบการณ์ทางการเกษตรมาก่อน
๒. ที่ดิน ส.ป.ก. ๔ - ๐๑ นี้ ห้ามผู้ครอบครองขาย หรือเปลี่ยนมือให้แก่ผู้อื่น ยกเว้นการเป็นมรดกตกทอดให้แก่ทายาทต่อไป
๓. ที่ดินนี้จะต้องใช้ประโยชน์ในด้านการเกษตร ห้ามนำมาใช้ทำประโยชน์อย่างอื่นเด็ดขาด
๔. หากที่ดินนั้นไม่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว ผู้ครอบครองต้องคืนให้แก่รัฐบาล
๕. หากเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือเขตอุทยานแห่งชาติ หรือบนที่เนินที่ลาด ๓๕ องศา หรือมากกว่านี้ บุคคลไม่สามารถครอบครองได้
๖. บุคคลผู้ครอบครองที่ดินนี้ได้จะครอบครองได้ไม่เกิน ๒๕ ไร่ ส่วนครอบครัวมีสิทธิในการครอบครองที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่

^{๕๑} ที่ดิน ส.ป.ก. คืออะไร กฎระเบียบในการครอบครองมีอย่างไร. www.เกร็ดความรู้.net/ที่ดิน-สปก. สืบค้นเมื่อ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐.

พื้นที่ประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน จำนวน ๕๔.๑๘ ล้านไร่ จัดที่ดินให้เกษตรกรแล้วประมาณ ๒๗ ล้านราย จำนวน ๓.๕ ล้านแปลง หรือ ๓๕.๓๘ ล้านไร่ โดย ส.ป.ก. ได้รับมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ จากกรมป่าไม้จึงจะดำเนินการปฏิรูปที่ดินดังกล่าวให้แก่ราษฎรต่อไป

ข้อสังเกตเกี่ยวกับการใช้สิทธิในที่ดิน ส.ป.ก. ได้แก่^{๕๒}

๑. เอกสารสิทธิ ส.ป.ก. ๔ - ๐๑ ไม่อนุญาตให้ทำการซื้อขายที่ดิน หากมีการซื้อขาย ในขณะที่เอกสารสิทธินี้ยังมีผลอยู่จะเป็นโมฆะ

๒. ที่ดิน ส.ป.ก. สามารถโอน แบ่งแยก และตกทอดทางมรดกให้แก่บุคคลในครอบครัว ได้แก่ สามีภรรยา บุตร บิดามารดา พี่น้องร่วมบิดามารดา พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดา และหลาน สามารถเช่าหรือเช่าซื้อเพื่อเกษตรกรรม (ไม่อนุญาตให้เช่าเพื่อจุดประสงค์อื่น) ได้

๓. ที่ดิน ส.ป.ก. ไม่สามารถจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่เป็นโครงการของรัฐบาลที่อนุญาต ให้ใช้เอกสารสิทธิเป็นประกัน

๔. สิทธิในที่ดินยังคงเป็นของรัฐ

๕. ประชาชนสามารถคืนที่ดินให้รัฐหากไม่ต้องการ

๖. รัฐสามารถเรียกคืนที่ดินได้ หากตรวจสอบพบว่าประชาชนมิได้ใช้ทำการเกษตร

^{๕๒} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๑๙/๒๕๕๒.



๘. ที่ราชพัสดุ

เกิดขึ้นตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มีกรมธนารักษ์ เป็นผู้ดูแล ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็น ทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิดเว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

๒. อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ขายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ด้วยเหตุนี้ จึงอาจกล่าวได้ว่า ที่ราชพัสดุมีองค์ประกอบสำคัญ^{๕๓} คือ

๑.

เป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากลักษณะดังกล่าว ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จึงประกอบด้วย

- ที่ดินทั่ว ๆ ไป มิใช่ที่ดินตามกฎหมายพิเศษ เช่น ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ
- ทรัพย์ที่เกิดหรือติดกับที่ดินโดยธรรมชาติ เช่น ไม้ยืนต้น
- ทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดินโดยมีผู้นำมาติดไว้ในลักษณะตรึงตราติดยึดแน่นถาวร ถ้ารื้อถอนก็จะทำให้เสียสภาพไป
- ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับพื้นดิน เช่น ดิน กรวด ทราย แร่ธาตุในที่ดินราชพัสดุ
- สิทธิอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นต้นว่า กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิจำนอง

เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีได้ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เช่น ที่นา ที่สวน ที่ไร่ บ้านพักข้าราชการ ที่ที่ให้เอกชนเช่าปลูกบ้าน

๒.

๓.

เป็นสาธารณสมบัติที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ ได้แก่ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งสถานที่ราชการ อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ทางราชการ

ต้องไม่ใช่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองท้องถิ่น

๔.

๕.

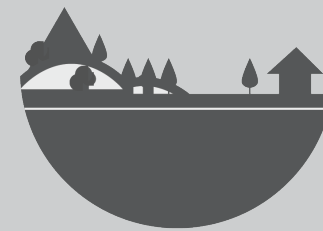
ต้องไม่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินที่มีผู้เวนคืน ที่ดินทอดทิ้ง ที่สาธารณประโยชน์ที่พลเมืองใช้ร่วมกัน หรือสงวนไว้ใช้ร่วมกัน

ไม่รวมถึงที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินเอกชน ที่ดินวัด ที่ดินตามกฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ หรือกฎหมายพิเศษยกเว้นไม่ให้เป็น ที่ราชพัสดุ

๖.

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ที่ราชพัสดุมีทั้งหมด ๑๒.๕ ล้านไร่ ใช้ในราชการเพื่อความมั่นคง ๒.๔๔๒ ล้านไร่ กรมธนารักษ์บริหารจัดการ ๑๐.๐๕๘ ล้านไร่

ที่ราชพัสดุไม่สามารถนำไปออกหนังสือสำคัญให้แก่เอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง ที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ตราจอง ใบเหยียบย่ำ ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ส.ค.๑, น.ส.ล. เป็นต้น แต่ทั้งนี้ อธิบดีกรมที่ดินอาจออกเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้เอกชนได้ใช้สิทธิก็ได้ หรือจะออกเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินประเภทใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ของทางราชการ^{๕๔}



^{๕๓} ที่ราชพัสดุ – กรมธนารักษ์. ที่ราชพัสดุ. http://www.treasury.go.th/pv_sakaeo/download/article/article_20150217151338.pdf สืบค้นเมื่อ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐.

^{๕๔} ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๓๐๘/๒๕๒๐ เรื่อง การออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ.nam.dol.go.th สืบค้นเมื่อ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๐.

สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุนั้น โดยหลักการ คือหน่วยงานราชการเท่านั้นที่จะสามารถใช้ที่ราชพัสดุได้ โดยมีเงื่อนไขให้ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ว่าด้วยที่ราชพัสดุแต่หน่วยงานราชการสามารถนำที่ราชพัสดุดังกล่าวไปจัดสรรให้เอกชนเช่าต่อได้ภายใต้เงื่อนไขของที่ราชพัสดุด้วยเช่นกัน



๙. ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือที่ดินสาธารณประโยชน์

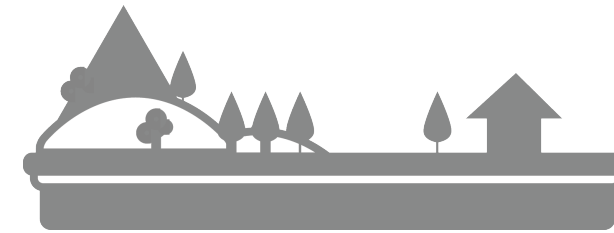
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๕๑) มีนายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจ^{๕๕}

ที่สาธารณประโยชน์ คือ ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เช่น ที่ทุ่งเลี้ยงสัตว์สาธารณะ หนองสาธารณะ บึงสาธารณะ เป็นต้น ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันสามารถนำมาออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง น.ส.ล. ได้ ตามมาตรา ๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๒๒ กำหนดว่า นายอำเภอมีหน้าที่ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่นอันอยู่ในเขตอำเภอแต่ปัจจุบันที่สาธารณประโยชน์สามารถรังวัดออก น.ส.ล. แล้วบางส่วน

^{๕๕} กรมที่ดิน. ที่สาธารณประโยชน์. <http://nam.dol.go.th/Pages/ที่สาธารณประโยชน์.aspx> สืบค้นเมื่อ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๐.

๑๐. นิคมสร้างตนเอง^{๕๖}

ได้แก่ที่ดินที่รัฐกำหนดจัดตั้งนิคมสร้างตนเองเพื่อสงเคราะห์ราษฎรที่เดือดร้อนและยากจนไม่มีที่ดินทำกินและอยู่อาศัยโดยกำหนดขอบเขตด้วยแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ปัจจุบันมีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสร้างตนเอง จำนวน ๔๔ แห่ง เนื้อที่ ๖,๒๔๑,๓๗๕ ไร่ มีพื้นที่ได้รับมอบแต่ยังไม่ได้ดำเนินการจำนวน ๒ แห่ง นิคมสร้างตนเองอยู่ในความรับผิดชอบของกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการหรือกรมประชาสงเคราะห์เดิม



๑๑. นิคมสหกรณ์^{๕๗}

คือ บริเวณที่ดินที่รัฐนำมาจัดสรรให้แก่ราษฎรที่ประกอบอาชีพทางการเกษตร แต่ขาดแคลนที่ดินทำกินให้ได้มีที่ดินในขนาดที่เหมาะสม โดยรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสหกรณ์ด้วยการกำหนดจัดตั้งนิคมสหกรณ์ตามขอบเขตในแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ปัจจุบันมีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสหกรณ์ จำนวน ๓๑ นิคม และยังมีพื้นที่ที่ได้รับมอบ แต่ยังไม่ได้ประกาศพระราชกฤษฎีกา จำนวน ๑๓ แห่ง นิคมสหกรณ์อยู่ในความรับผิดชอบของกรมส่งเสริมสหกรณ์กระทรวงการเกษตรและสหกรณ์

^{๕๖} อภิรัตน์ รัตนไพฑูลย์. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ค. ๑ และ ก.ส.น. ๕). <https://medium.com/laws-and-regulations/>

หนังสือรับรองการทำประโยชน์-น-ค-1-และก-ส-น-5bdb54e88e9a2 สืบค้นเมื่อ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๐.

^{๕๗} เรื่องเดียวกัน.

๑๒. ที่แม่น้ำและที่ชายตลิ่ง

“ เป็นไปตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖ มีกรมเจ้าท่าเป็นผู้มีอำนาจดูแล ”

“ ที่ชายตลิ่ง^{๕๙} หมายถึง ที่ดินที่อยู่ติดกับแม่น้ำ ลำคลอง บึงหรือทะเล ที่แม่น้ำท่วมถึงตามปกติทุกปี และที่ชายตลิ่งของแม่น้ำฤดูน้ำท่วมถึงทุกปีรวมสามเดือนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แม้ที่ชายตลิ่งนั้นจะอยู่ชายทะเลก็ตาม ”

ทางน้ำ หมายถึง แม่น้ำ ลำคลอง ลำธาร ลำราง คู ซึ่งแผ่นดินเป็นผู้ทรงสิทธิโดยประชาชนสามารถใช้สัญจรไปมา แต่ถ้าทางน้ำนั้นอยู่ในที่ดินของเอกชนหรือเป็นคลองที่เจ้าของที่ดินขุดขึ้น แม้จะมีผู้อื่นใช้เรือเข้าออกมานาน แต่เจ้าของมิได้อุทิศให้เป็นสาธารณะ ทางน้ำดังกล่าวก็มีใช้ทางน้ำสาธารณะ

ลำคลองที่เป็นทางน้ำสำหรับประชาชนให้สัญจรไปมาด้วยกัน แม้จะตั้งขึ้นไปโดยธรรมชาติ ไม่มีสภาพเป็นลำคลองมา ๓๐ ปีเศษ และไม่มีราษฎรได้ใช้ประโยชน์ แต่เมื่อยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดินนั้นจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินและทางราชการยังถือเป็นที่ยกห้ามอยู่ทางน้ำจึงยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่เช่นเดิม



^{๕๙} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๗๔/๒๕๕๔.

๑๓. ที่ทางหลวง

เป็นไปตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ มีกรมทางหลวงเป็นผู้มีอำนาจดูแล

ทางหลวง หมายถึง ถนนหนทาง ไม่ว่าจะ เป็นถนนสำหรับรถยนต์หรือเป็นทางเท้า สะพานลอยข้ามถนน แต่ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตามมาตรา ๑๓๐๔ วรรค ๑ ถ้าอยู่ในที่ดินของเอกชน เอกชนต้องอุทิศให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ไม่ว่าจะอุทิศโดยตรงหรือโดยปริยาย เพียงแต่ได้ความว่ามีคนเดินผ่านไปผ่านมาหลายสิบปีเท่านั้นยังไม่ถือว่าที่ดินนั้นเป็นทางหลวง

๑๔. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีกระทรวงมหาดไทยและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจดูแล^{๖๐}

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ได้แก่ ที่ดินของรัฐที่มีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และต้องมีการสงวนหรือหวงห้ามไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่เขา ภูเขา ปริมาณทะเลเขา ภูเขา ๔๐ เมตร ที่ดินที่มีพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามไว้ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ.๒๔๗๘ ที่ดินที่จัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ หรือ ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินที่จัดให้สัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น

^{๖๐} ชัชวาล สมจิตร. กรอบแนวทางในการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินสาธารณะประโยชน์.

<http://www.dol.go.th/publicland/images/medias/publicland/file/pdf/ISSUE/ISSUE011.pdf>

สืบค้นเมื่อ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๐.

๑๕. โฉนดชุมชน

สืบเนื่องจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๖๖ และ ๖๗ ได้กล่าวรองรับสิทธิของชุมชนที่เปิดโอกาสให้ประชาชนหรือชุมชนมีส่วนร่วมในการจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมซึ่งสอดคล้องกับการ ประกาศให้การปฏิรูปที่ดินเป็นวาระสำคัญที่ได้แถลงต่อรัฐสภาเมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ ที่ระบุชัดเจนว่า “...จะเร่งรัดการออกเอกสารสิทธิให้แก่เกษตรกรรายจนและชุมชนที่ทำกิน อยู่ในที่ดินของรัฐที่ไม่มีสภาพป่าแล้ว ในรูปของโฉนดชุมชน รวมทั้งสนับสนุนการพัฒนาการ เกษตรในรูปของนิคมการเกษตร...”^{๖๑}

จากหลักการดังกล่าวจึงกำหนดให้มีการประกาศระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการ จัดให้มีโฉนดชุมชน พ.ศ. ๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓ ให้มีการ กำหนดโฉนดชุมชนในพื้นที่ต่างๆ โดยต้องการแก้ไขปัญหาเรื่องประชาชนอาศัยอยู่ในที่ดินของรัฐ และการกระจายการถือครองที่ดินอย่างยั่งยืน^{๖๒} โดยรัฐบาลนำที่ดินสาธารณประโยชน์ ที่ดิน ภาครัฐ ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือที่ดินที่มีข้อพิพาทเรื่องการพิสูจน์สิทธิมาหาทางออกร่วมกัน เพื่อบริหารจัดการการครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเพื่อความมั่นคงในการอยู่อาศัย และการใช้ประโยชน์ของชุมชนอันเป็นการส่งเสริมให้ชุมชนต้องดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม

^{๖๑} คำแถลงนโยบาย คณะรัฐมนตรี ต่อรัฐสภา โดยนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ เมื่อวันที่จันทร์ที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๑

ข้อ ๔.๒.๑.๘. http://www.soc.go.th/bb2_main31.htm สืบค้นเมื่อ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑.

^{๖๒} สำนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร. โฉนดชุมชนคืออะไร? <http://nam.dol.go.th/kamphaengphet/Pages/โฉนดชุมชน-คืออะไร.aspx> สืบค้นเมื่อ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑.

สาระสำคัญของระเบียบดังกล่าว คือ การระบุว่า “โฉนดชุมชน” หมายถึง หนึ่งคือ อนุญาตให้ชุมชนร่วมกันบริหารจัดการ การครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐเพื่อสร้างความมั่นคง ในการอยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ในที่ดินของชุมชนซึ่งชุมชนมีหน้าที่ต้องดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้โดยกฎหมายและระเบียบฉบับดังกล่าว

โดยชุมชน หมายถึง กลุ่มประชาชนที่รวมตัวกันโดยมีวัตถุประสงค์ร่วมกันเพื่อจัดการ ด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม รวมทั้งการมีส่วนร่วมในการดูแลและรักษาทรัพยากร ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและวางระบบการบริหารจัดการและแสดงเจตนาแทนกลุ่มได้โดยดำเนินการ อย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปีก่อนวันที่ระเบียบฉบับดังกล่าวได้ใช้บังคับ

“ที่ดินโฉนดชุมชนก็คือที่ดิน ส.ป.ก. หรือที่ดินอื่นๆที่รัฐบาลอนุมัติให้เป็นที่ดินทำกิน ส่วนที่ต่างกับที่ดิน ส.ป.ก. ก็คือ ห้ามผู้ถือสิทธิครอบครอง ที่ดินขายให้บุคคลนอกชุมชน

โฉนดชุมชนจึงเป็นการร่วมมือของชุมชนในเขตพื้นที่ทำกินก่อตั้งเป็นสหกรณ์เพื่อป้องกัน ไม่ให้ที่ดินทำกินตกไปอยู่ในมือของกลุ่มนายทุนซึ่งทำให้เกษตรกรสูญเสียพื้นที่ทำกิน

คุณสมบัติของชุมชนที่มีสิทธิที่จะยื่นขอ ก็ให้รวมตัวมาไม่น้อยกว่า ๓ ปี มีคณะกรรมการของชุมชนอย่างชัดเจน ชุมชนครอบครองที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและทำกินในลักษณะที่ใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้นโดยตรง มีความเข้มแข็ง มีกฎระเบียบ มีหลักฐานว่าชุมชนนั้นได้ดำเนินการมาไม่น้อยกว่า ๓ ปี มีทั้งการยื่นคำขอ ทำแผนที่ ทำบัญชีรายชื่อ ทำประวัติของชุมชนและมีข้อเสนอการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรภายในชุมชนนั้นประกอบด้วย^{๖๓}

ระยะเวลาการขอ

เมื่อกรรมการมีมติเห็นชอบจะส่งเอกสารให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาอนุญาตให้ชุมชนได้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐโฉนดชุมชนที่ออกให้แก่ชุมชนแต่ละครั้งให้เป็นไปตามระยะเวลาที่ชุมชนได้รับอนุญาตนั้นหมายความว่ามีการต่ออายุ ถ้าหมดอายุก็ต้องมาต่อโดยพิจารณาเป็นครั้งๆ ไป แต่ถ้าทำผิดเงื่อนไขก็สามารถเพิกถอนโฉนดชุมชนดังกล่าวได้ กรณีทำผิดเงื่อนไขร้ายแรง โดยชุมชนแจ้งประสงค์เองหรือทางกรรมการดำเนินการตรวจสอบโดยขอเพิกถอนโฉนดชุมชนดังกล่าวได้

เมื่อได้รับอนุญาตให้ได้รับโฉนดชุมชนแล้ว อำนาจหน้าที่ของกรรมการชุมชน คือ จัดทำระเบียบฐานข้อมูล แผนพัฒนา รวมทั้งแผนการใช้ประโยชน์จากทรัพยากร กำหนดแผนเรื่องการอนุรักษ์ดำเนินการตั้งกองทุนที่ดินของชุมชน โดยดำเนินการตามนโยบายตามระเบียบที่กำหนดเอาไว้

๖๖ หลักการของโฉนดชุมชนจึงมีดังนี้

๑. ที่ดินที่ได้รับการออกโฉนดชุมชน ทุกคนในชุมชนสามารถเป็นเจ้าของร่วมกันทั้งหมด
๒. ที่ดินนั้นเป็นมรดกตกทอดถึงลูก - หลาน
๓. ห้ามขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกชุมชน
๔. สมาชิกทุกคนต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างต่อเนื่องไม่ปล่อยให้ทิ้งร้างว่างเปล่า
๕. สามารถทำการขายเปลี่ยนมือที่ดินให้แก่คนในกลุ่มได้โดยไม่ต้องผ่านคณะกรรมการชุมชน

โฉนดชุมชนยังสามารถใช้เป็นเอกสารในการจำนองกู้ยืมเงินเพื่อใช้ประโยชน์ในทางเกษตรและครัวเรือนได้อีกด้วย โดยจะใช้กู้ยืมจากกองทุนออมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นภายในกลุ่มปฏิรูปที่ดินของแต่ละชุมชนเป็นการแก้ปัญหาความต้องการการจำนองที่ดินกับสถาบันการเงินภายนอกที่มีความเสี่ยงต่อการสูญเสียที่ดินของเกษตรกรรายย่อยและชุมชน

“

ปัจจุบันที่ดินที่รัฐนำมาออกโฉนดชุมชนยังจำกัดอยู่เฉพาะที่ดินของรัฐที่เป็นที่สาธารณประโยชน์ ดังนั้น จึงช่วยแก้ปัญหาราษฎรไม่มีที่ทำกินได้ในระดับหนึ่ง แต่ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาเรื่องการกระจายการถือครองที่ดินทำกินของเอกชนได้ ทั้งยังมีข้อวิพากษ์อย่างกว้างขวาง

อย่างไรก็ตาม ที่ดินภาครัฐที่ได้กล่าวมาถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันแต่ที่ดินบางประเภทอาจกำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าใช้ที่ดินดังกล่าว เช่น ที่ดิน ส.ป.ก. ผู้ใช้ต้องเป็นเกษตรกร ฯลฯ ดังนั้น วัตถุประสงค์ของที่ดินประเภทนี้ คือ เพื่อให้ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ไม่ว่าจะมีการใช้แล้วหรือไม่ และไม่ว่าผู้ใช้จะอนุญาตให้บุคคลทั่วไปได้ใช้ เช่น ทางหลวง ชายตลิ่ง หรืออนุญาตให้เฉพาะกลุ่มบุคคล เช่น ค่ายทหาร สถานที่ราชการ

ด้วยเหตุนี้ การจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ที่สภาพของที่ดินที่ไม่มีผู้เป็นเจ้าของ และวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินร่วมกัน มิใช่การขึ้นทะเบียนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

”

๓. การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลและช่องทางการพิสูจน์สิทธิ

ในกรณีที่มีการโต้แย้งเกี่ยวกับเรื่องสิทธิเหนือที่ดินระหว่างกัน ย่อมต้องอาศัยช่องทางพิสูจน์ความถูกต้องเหนือที่ดินดังกล่าว ซึ่งการพิสูจน์สิทธินั้นต้องแยกเป็นการพิสูจน์สิทธิระหว่างเอกชนกับเอกชน และเอกชนกับรัฐ

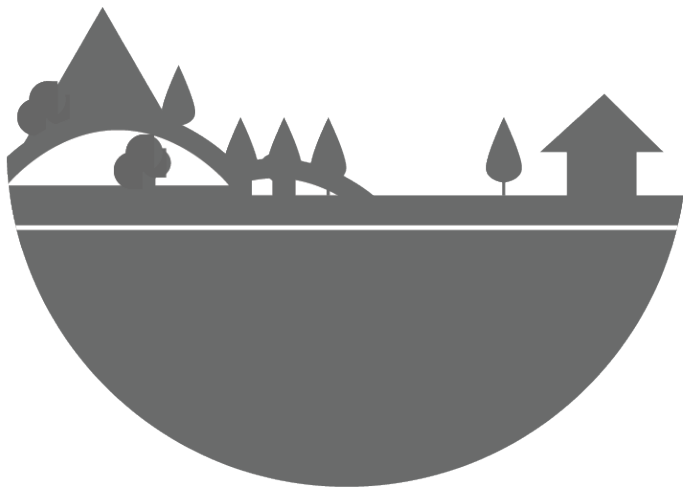
^{๖๓} กฤษฎา บุญชัย. นโยบายโฉนดชุมชนเพื่อสร้างความเป็นธรรม ข้อเสนอการแปลหลักการสู่การปฏิบัติ.

๓.๑ แนวทางในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินระหว่างเอกชนกับเอกชน

ดังที่กล่าวไว้แล้วในเบื้องต้นว่า เอกสารสิทธิในที่ดินทำกินของเอกชนที่จะใช้อ้างระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยกัน ได้แก่ ใบจอง (น.ส. ๒) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส ๓, นส ๓ ก, นส ๓ ข) โฉนดที่ดิน (นส ๔, นส ๔ ก, นส ๔ ข, นส ๔ ค, นส ๔ ง และ นส ๔ จ ตามประเภทและลักษณะของการออกโฉนดที่ดิน) เอกสารดังกล่าวออกโดยกรมที่ดิน

การพิสูจน์สิทธิในเอกสารดังกล่าวย่อมกระทำได้โดยการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ ทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองต้องทำ ณ กรมที่ดิน ทั้งนี้ หากเอกสารถูกต้องแล้ว ผู้ถือครองโฉนดที่ดินย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้ถือครองหนังสือรับรองการทำประโยชน์และใบจอง แต่หากปฏิบัติได้ถูกต้องจะไม่มี การออกเอกสารสิทธิซ้ำซ้อนกันระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยกัน

ส่วนในที่ดินของรัฐนั้น แม้เอกชนจะไม่มีสิทธิในที่ดินของรัฐก็ตาม แต่ในระหว่างเอกชนด้วยกัน ผู้ครอบครองที่ดินที่มีเอกสารรับรองจากผู้ดูแลสิทธิดีกว่า หนังสือแสดงสิทธิครอบครองในที่ดินของรัฐอันได้แก่



๑.

ก.ส.น.๕ เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออกให้ในนิคมสหกรณ์ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๒.

น.ค. ๓ เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งออกให้ในนิคมสร้างตนเอง ตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เช่นกัน

๓.

ส.ท.ก. ให้สิทธิทำกิน (สทก.) ในเขตป่าสงวนแห่งชาติเพื่อช่วยเหลือราษฎรที่มีความจำเป็นในการครองชีพ สามารถเข้าทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติได้โดยไม่เดือนร้อนและโดยมิที่อยู่เป็นหลักแหล่งซึ่งความตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๘ มาตรา ๑๖ ทวิ และมาตรา ๑๖ ตรี หนังสือ “สทก.” ที่มอบให้ราษฎรจะลงนามอนุญาตโดยผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ที่ป่าสงวนแห่งชาตินั้นตั้งอยู่

๔.

ส.ป.ก. ไม่ใช่เอกสารสิทธิ แต่เป็นการปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิและการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมรวมถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยรัฐนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนเจ้าของที่ดินซึ่งมิได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง หรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพและสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่าหรือเข้าทำประโยชน์โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรม การปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิต ตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น ภายใต้ พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และ(ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

ดังนั้นช่องทางในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐเมื่อมีการโต้แย้งกันระหว่างเอกชนในที่ดินของรัฐจึงต้องดำเนินการโดยผ่านหน่วยงานผู้รักษาการตามกฎหมายนั้นๆ อันได้แก่ กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมป่าไม้ และสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

๓.๒ แนวทางในการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินระหว่างเอกชนกับรัฐ

ในทางปฏิบัติเนื่องจากความไม่แน่นอนของการออกหลักฐานในที่ดินเอกชน และการแสดงหลักฐานและแนวเขตของที่ดินของรัฐ ในหลายกรณีจึงเกิดปัญหาความทับซ้อนของที่ดินของรัฐกับที่ดินเอกชน และเขตที่ดินของรัฐกับรัฐเอง^{๖๔} เพื่อให้การแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐมีแนวทางดำเนินการที่ถูกต้องเป็นธรรม เป็นมาตรฐานในทางปฏิบัติเดียวกัน คณะรัฐมนตรีจึงได้จัดตั้ง “คณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ (กบร.)” เพื่อแก้ไขปัญหาและได้ออกระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ พ.ศ. ๒๕๔๕ วางมาตรการเรื่องการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐว่าให้ดำเนินการพิสูจน์สิทธิโดยยื่นขอพิสูจน์ต่อธนารักษ์พื้นที่ที่ดินของรัฐนั้นตั้งอยู่โดยจะมีคณะกรรมการพิสูจน์สิทธิในแต่ละพื้นที่สอบสวนพยานหลักฐานและมีความเห็นเสนอต่อ กบร.

๑. การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ ต้องมีพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนั้น ซึ่งแสดงว่าได้ครอบครองทำประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ เป็นต้นว่า

๑.๑ เอกสารที่ทางราชการทำขึ้นและพิสูจน์ได้ว่าเป็นเอกสารซึ่งลงวันที่ก่อนเป็นที่ดินรัฐ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภาพถ่ายทางอากาศที่รับรองโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

^{๖๔} มาตรการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ. <http://landinfo1.mnre.go.th/landinfo/information/data050456.pdf> สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

๑.๒ เอกสารที่ทางราชการทำขึ้นและพิสูจน์ได้ว่าเป็นเอกสารซึ่งลงวันที่ภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐแต่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) โดยเอกสารดังกล่าวมีข้อความแสดงว่าผู้นั้นหรือผู้ครอบครองก่อนหน้านั้นได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ เช่น การขอเลขบ้าน ภาพถ่ายแสดงถึงการครอบครอง การทำประโยชน์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนั้นในช่วงก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ การแสดงภาพถ่ายทางอากาศ

๑.๓ พยานหลักฐานอื่นนอกจาก ๑.๑ หรือ ๑.๒ เช่น ส.ค.๑ หรือพยานบุคคล เป็นต้น เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าพยานหลักฐานนั้นมีส่วนสนับสนุนค่ากล่าวอ้างว่ามีการครอบครองทำประโยชน์มาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ ให้ดำเนินการอ่านภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพที่นั้นไว้เป็นครั้งแรกหลังจากเป็นที่ดินรัฐ หากปรากฏร่องรอยการทำประโยชน์ที่ดินอยู่ในภาพถ่ายทางอากาศ จึงจะเชื่อตามพยานหลักฐานอื่นนั้น

๒. เมื่อพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินตามข้อ ๑ แล้ว ปรากฏว่ามีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังการเป็นที่ดินของรัฐ กบร. จังหวัดจะแจ้งผลการพิสูจน์สิทธิดังกล่าวให้บุคคลที่ครอบครองที่ดินทราบภายในกำหนด ๓๐ วัน และแจ้งให้หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐดำเนินการ ดังนี้

๒.๑

กรณีที่ผู้ครอบครองที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แจ้งพนักงานที่ดินดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คือ การเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินนั้นและให้กลับคืนมาเป็นที่ดินของรัฐตามเดิม

๒.๒

กรณีที่ผู้ครอบครองที่ดินได้ยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ยื่นคัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้ดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๓

กรณีที่ผู้ครอบครองที่ดินไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และไม่ได้ยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบต่อไป ซึ่งได้แก่การดำเนินคดีกับผู้ครอบครองโดยผิดกฎหมายนั้นทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

๓. เมื่อได้พิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินตามข้อ ๑ แล้ว ปรากฏว่ามีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐให้ กบร. จังหวัดแจ้งผลการพิสูจน์สิทธิดังกล่าวให้บุคคลที่ครอบครองที่ดินทราบภายในกำหนด ๓๐ วันทำการ และแจ้งให้หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐดำเนินการ ดังนี้

๓.๑

กรณีที่หน่วยงานของรัฐดังกล่าวเห็นด้วยกับมติของ กบร.จังหวัดให้แจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบซึ่งก็จะเป็นการพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน เป็นต้นว่า ให้มีการจดทะเบียนในที่ดินแปลงนั้นต่อไป

๓.๒

กรณีที่หน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่เห็นด้วยกับมติของ กบร. จังหวัด ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เช่น การโต้แย้งสิทธิต่อคณะรัฐมนตรีตามกฎหมายระเบียบของทางราชการต่อไป

หากผู้ครอบครองไม่พอใจคำวินิจฉัยของ กบร. สามารถอุทธรณ์ผลการวินิจฉัยของ กบร. ต่อศาลปกครองต่อไป

หน่วยงานหรือช่องทางในการเสนอพิสูจน์สิทธิ

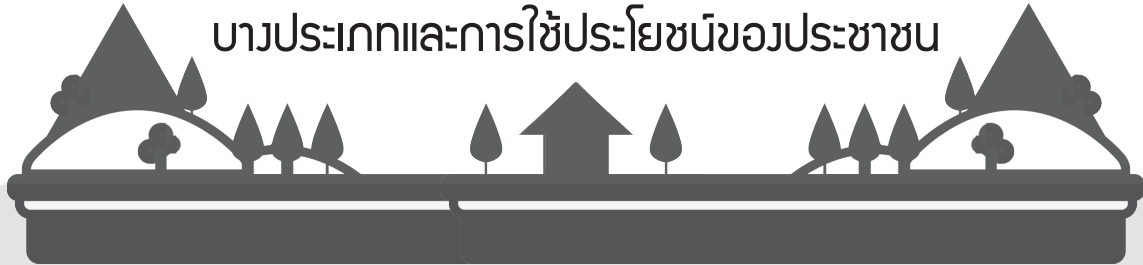
การขอพิสูจน์สิทธิของราษฎรในเขตที่ดินดังกล่าวมีหน่วยงานที่รับผิดชอบหลัก คือ กรมธนารักษ์ ผ่านทางธนารักษ์พื้นที่ นอกจากนี้ ประชาชนผู้อ้างสิทธิยังสามารถไปขอใช้ช่องทางผ่านศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดหรืออำเภอ และยุติธรรมจังหวัด เพื่อประสานไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้อีก

การขอพิสูจน์สิทธิของราษฎรในเขตที่ดินที่มีหน่วยงานดูแลเป็นการเฉพาะยังสามารถกระทำได้โดยยื่นเสนอเรื่องต่อหน่วยงานที่มีกฎหมายระบุให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการที่ดินดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อ กบร. ที่มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหาดังกล่าวต่อไป

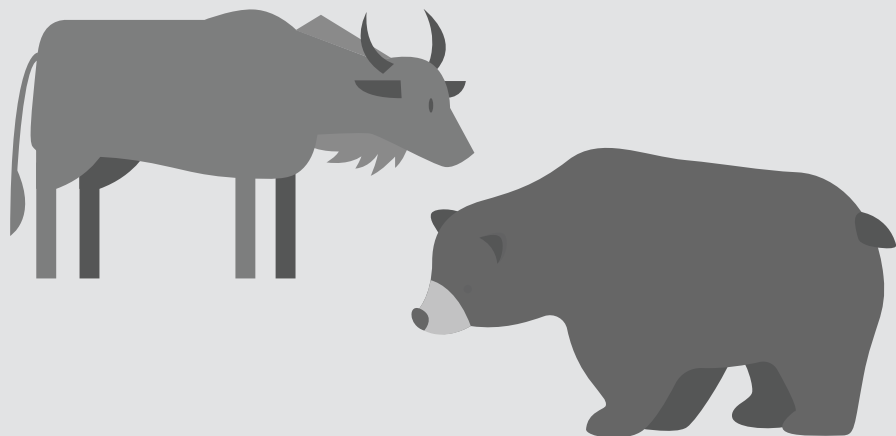
๒

การคุ้มครอง ทรัพยากรธรรมชาติ บางประเภทและการใช้ ประโยชน์ของประชาชน

ส่วนที่ ๒ กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองทรัพยากรธรรมชาติ บางประเภทและการใช้ประโยชน์ของประชาชน



โดยหลักการทรัพยากรธรรมชาติถือว่าเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่รัฐสามารถบริหารจัดการและได้รับผลประโยชน์จากการมีทรัพยากรเหล่านั้น แต่ตามความเป็นจริงรัฐอาจไม่มีอำนาจในการบริหารจัดการและดูแลทรัพยากรธรรมชาติเหล่านั้นได้เป็นอย่างดี จึงเปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้าใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติเหล่านั้นในขณะที่รัฐยังมีหน้าที่ที่จะต้องคุ้มครองดูแลทรัพยากรธรรมชาติเหล่านั้นด้วย ในการวิจัยครั้งนี้จะกล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพยากรธรรมชาติสองประเภท คือ **“ของป่า และสัตว์ป่า”**



๔.๑ การคุ้มครองของป่า

“ของป่า” ตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. ๒๔๘๔ ให้ความหมายว่า บรรดาของที่เกิดหรือมีขึ้นในป่าตามธรรมชาติ คือ

- (๑) ไม้ รวมทั้งส่วนต่างๆ ของไม้ ถ่านไม้ น้ำมันไม้ ยางไม้ ตลอดจนสิ่งอื่น ๆ ที่เกิดจากไม้
- (๒) พืชต่างๆ ตลอดจนสิ่งอื่นๆ ที่เกิดจากพืชนั้น
- (๓) รังนก ครั่ง รวงผึ้ง น้ำผึ้ง ขี้ผึ้ง และมูลค้างคาว
- (๔) หินที่ไม่ใช่แร่ตามกฎหมายว่าด้วยแร่ และหมายความรวมถึงถ่านไม้ที่บุคคลทำขึ้นด้วย



**สาระสำคัญที่จะเป็นของป่าตามกฎหมายป่าไม้นั้น
จะต้องประกอบด้วยข้อเท็จจริง ๒ ประการ คือ**

- (๑) จะต้องเป็นของที่เกิดหรือมีขึ้นในป่า
- (๒) จะต้องเป็นของที่เกิดหรือมีขึ้นตามธรรมชาติ ยกเว้นถ่านไม้
ไม่ว่าจะเป็นถ่านที่บุคคลทำขึ้น หรือเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ
ก็จะเป็นของป่าทั้งสิ้น แต่จะต้องเกิดหรือมีขึ้นในป่า

ของป่าข้างต้นหากจะห้ามไม่ให้เก็บตามกฎหมายป่าไม้
หรือจะกำหนดให้ของป่าอย่างใดในท้องที่ใดจะเป็นของป่าหวงห้ามจะต้องมี
พระราชกฤษฎีกาประกาศว่าเป็นของป่าหวงห้ามซึ่งปัจจุบันมีทั้งสิ้น ๑๘ ชนิด
ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดของป่าหวงห้าม พ.ศ. ๒๕๓๐

ในกรณีที่เป็นของป่าหวงห้ามการเก็บหาของป่า
จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ก่อน ซึ่งการขออนุญาต
จะต้องยื่นแบบฟอร์มตามที่กฎหมายกำหนดต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ในเขตนั้นและเมื่อได้รับอนุญาตก็สามารถเก็บหา
ของป่าได้ โดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่กฎหมายกำหนด
กล่าวคือ การเก็บหาของป่าหวงห้าม หรือทำอันตรายต่อ
ของป่าหวงห้ามในป่าจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่และ
ต้องเสียค่าภาคหลวง และเมื่อจะทำการค้าหรือมีไว้ใน
ครอบครองเพื่อการค้าของป่าหวงห้ามทุกจำนวนจะต้องได้รับ
อนุญาตจากเจ้าหน้าที่ก่อน

การมีของป่าหวงห้ามไว้ในครอบครองเพื่อใช้สอยในครัวเรือนของตนเองถ้ามีไม่เกิน
ปริมาณที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ก็ไม่ต้องขอรับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด เช่น
มีกล้วยไม้ป่าทุกชนิดไม่เกิน ๒๐ ต้น ขึ้นไม้กฤษณาไม่เกินครึ่งกิโลกรัม น้ำมันยางไม่เกิน ๒๐ ลิตร
ใบลานไม่เกิน ๑๐๐ ใบ เปลือกบง เปลือกอบเชย ยางรัก ยางสน หวายทุกชนิดไม่เกิน ๑๐ กิโลกรัม
และถ่านไม้ทุกชนิดไม่เกิน ๑๓๐ กิโลกรัม ฯลฯ

กฎหมายได้กำหนดอัตราโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ สำหรับกรณี

- เก็บหาของป่าหวงห้าม หรือทำอันตรายของป่าหวงห้ามในป่าโดยมิได้รับอนุญาต
- ค้าหรือมีไว้ในครอบครองของป่าหวงห้ามเกินปริมาณที่กำหนดโดยมิได้รับอนุญาต
- นำของป่าเคลื่อนที่เข้าเขตด่านป่าไม้ มิได้แสดงใบเบิกทางกำกับของป่าภายในกำหนด ๕ วัน

นอกจากนั้น การนำของป่าเคลื่อนที่ผ่านด่านป่าไม้ระหว่างเวลาตั้งแต่พระอาทิตย์ตกถึงพระอาทิตย์ขึ้นโดยมิได้รับอนุญาต มีการกำหนดโทษจำคุกไม่เกิน ๕ ปี หรือปรับไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

สำหรับของป่าอันได้มาหรือมีไว้เนื่องจากการกระทำความผิด และสิ่งประดิษฐ์ เครื่องใช้ และสิ่งอื่นใดที่ทำด้วยไม้หวงห้ามที่มีไว้เนื่องจากการค้าหรือครอบครองเพื่อการค้าที่มีชนิดไม้ ขนาด ปริมาณเกินกำหนด เครื่องมือ เครื่องใช้ สัตว์พาหนะ ยานพาหนะ หรือเครื่องจักรกลซึ่งใช้ในการกระทำความผิด หากเป็นของผู้กระทำความผิด กฎหมายยังกำหนดให้ริบเสียทั้งสิ้นอีกด้วย

๔.๒ การคุ้มครองสัตว์ป่า

การคุ้มครองสัตว์ป่าในประเทศไทยมีแนวคิดมาจากบริบททั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ โดยบริบทภายในประเทศมีแนวคิดที่รับมาจากหลักธรรมในทางศาสนาที่เห็นว่าชีวิตมีคุณค่าเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นคนหรือสัตว์และทุกชีวิตย่อมรักและหวงแหนชีวิตของตนเองเช่นกัน^{๖๕} หลักเกณฑ์ทางศาสนาย่อมไม่มีผลบังคับให้เห็นได้ชัดเจน การละเว้นย่อมขึ้นอยู่กับสำนึกของศาสนิกชน ดังนั้น จึงต้องมีกฎหมายกำหนดโทษที่ชัดเจนเป็นรูปธรรม



^{๖๕} ธ. ธรรมรักษ์. “ห้ามฆ่าสัตว์” ศิลข้อแรกที่พระพุทธเจ้าทรงบัญญัติให้งดเว้น ศิลจะขาดก็ต่อเมื่อ?.

<https://torthammarak.wordpress.com/2016/09/30/ห้ามฆ่าสัตว์-ศิลปข้อแรก/> สืบค้นเมื่อ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๖๐.

สำหรับสาเหตุของการกำหนดกฎหมายที่มีบริบทมาจากสังคมระหว่างประเทศนั้นได้แก่ การเข้าร่วมเป็นภาคีอนุสัญญาว่าด้วยการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งชนิดสัตว์ป่าและพืชป่าที่ใกล้จะสูญพันธุ์ (The Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora) หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า อนุสัญญาวอชิงตัน (Washington Convention) แต่รู้จักกันในนาม CITES โดยประเทศไทยเป็นสมาชิกลำดับที่ ๘๐ ซึ่งไทยลงนามรับรองอนุสัญญาในปี ๒๕๑๘ และให้สัตยาบันในวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๒๖ อนุสัญญาฯ ได้วางหลักเกณฑ์การคุ้มครองชนิดพันธุ์สัตว์ป่า และพืชป่า บางประเภทจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการนำชนิดพันธุ์เหล่านั้นข้ามพรมแดนคณะกรรมการ CITES ประจำประเทศไทยสังกัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีหน้าที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ และให้คำปรึกษาแก่รัฐมนตรีในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอนุสัญญา CITES ในประเทศไทย

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้จัดแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับงานของ CITES ในประเทศไทยมอบหมายให้ส่วนราชการที่มีหน้าที่โดยตรงในการดูแลชนิดพันธุ์ที่ CITES ควบคุม คือ



นโยบายในการบริหารจัดการทรัพยากรสัตว์ป่ามีวัตถุประสงค์หลัก คือ เพื่อให้ประชากรของสัตว์ป่า ลดน้อยลงหรือสูญพันธุ์ไปผ่านมาตรการหลายประการ เช่น การร่วมมือและประสานงานกับนานาชาติในการอนุรักษ์สัตว์ป่าและการป้องกันและปราบปรามการกระทำผิด การจัดตั้งด่านตรวจสัตว์ป่าขึ้นที่ท่าอากาศยานนานาชาติ ท่าเรือและจุดตรวจตามแนวชายแดน เพื่อป้องกันการลักลอบการค้าการนำเข้าการส่งออกและนำผ่านแดน ซึ่งสัตว์ป่าที่กระทำผิดพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๓๕

การคุ้มครองสัตว์ป่าภายใต้บริบทดังกล่าวจึงมีลักษณะของการคุ้มครอง ๒ ประการ คือ

๔.๑ การคุ้มครองสัตว์ป่าภายใต้ CITES

ระบบการคุ้มครองสัตว์ป่าของไทยภายใต้ CITES มีการกำหนดประเภทของการคุ้มครอง ๒ ระบบ คือ

(๑) ระบบใบอนุญาต (Permit)

ภายใต้หลักเกณฑ์ของ CITES การค้าสัตว์ป่าพืชป่าและผลิตภัณฑ์ของสัตว์ป่าและพืชป่าเหล่านั้น ในทางระหว่างประเทศจะถูกควบคุม โดยระบบใบอนุญาต (Permit) ซึ่งหมายถึงว่า สัตว์ป่าและพืชป่าที่ CITES ควบคุมต้องมีใบอนุญาตในการ

- ๑. นำเข้า
- ๒. ส่งออก
- ๓. นำผ่าน
- ๔. ส่งกลับออกไป

โดยการดำเนินกิจกรรมดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมป่าไม้หรือกรมวิชาการเกษตรหรือ กรมประมงก่อน การฝ่าฝืนจะทำให้ผู้ฝ่าฝืนต้องรับโทษ

(๒) ระบบการกำหนดบัญชีชนิดพันธุ์คุ้มครอง (Protected List)

CITES ได้แยกวิธีการคุ้มครองและการปฏิบัติตามระดับความรุนแรงในการคุกคามชนิดพันธุ์สัตว์ และพืชป่าที่ CITES ควบคุมโดยระบุไว้ในบัญชีหมายเลข ๑ ๒ ๓ (Appendix) ของอนุสัญญาฯ โดยได้กำหนดหลักการไว้ว่า

ชนิดพันธุ์ในบัญชีหมายเลข ๑

เป็นชนิดพันธุ์ของสัตว์ป่าและพืชป่าที่ห้ามค้าโดยเด็ดขาด เนื่องจากใกล้จะสูญพันธุ์ ยกเว้นเพื่อการศึกษาวิจัยเพาะพันธุ์ แต่ทั้งนี้อาจมีการค้าระหว่างประเทศได้หากได้รับความยินยอมจากประเทศที่จะนำเข้าเสียก่อน ประเทศส่งออกจะออกใบอนุญาตส่งออกให้ได้โดยจะต้องคำนึงถึงความอยู่รอดของชนิดพันธุ์นั้นๆ ด้วยชนิดพันธุ์ในบัญชีหมายเลข ๑ เช่น ช้าง กระต๊อแรด กระซู่ เสือ เต่า บางชนิด เลียงผา เป็นต้น



ชนิดพันธุ์ในบัญชีหมายเลข ๒

เป็นชนิดพันธุ์ของสัตว์ป่าและพืชป่าที่ยังไม่ถึงกับใกล้สูญพันธุ์จึงยังอนุญาตให้ค้าได้ แต่ต้องมีการควบคุมไม่ให้เกิดความเสียหาย หรือลดปริมาณลงอย่างรวดเร็วจนถึงจุดใกล้สูญพันธุ์ โดยประเทศที่จะส่งออกต้องออกหนังสืออนุญาตให้ส่งและรับรองว่าการส่งออกแต่ละครั้งจะไม่กระทบกระเทือนต่อการดำรงอยู่ของชนิดพันธุ์นั้นๆ ในธรรมชาติชนิดพันธุ์บัญชีนี้ เช่น ค้างคาว ลิงไม่มีหาง ลืม ชะมดแปรง อีเห็น เขี้ยว เป็นต้น

ชนิดพันธุ์ในบัญชีหมายเลข ๓

เป็นชนิดพันธุ์ที่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งแล้ว ขอความร่วมมือประเทศภาคีให้ช่วยดูแลการนำเข้า คือ จะต้องมียังหนังสือรับรองการส่งออกจากประเทศถิ่นกำเนิดตัวอย่าง เช่น ชะมด อีเห็น แมวเซา ไก่ฟ้าหน้าเขียว เป็นต้น

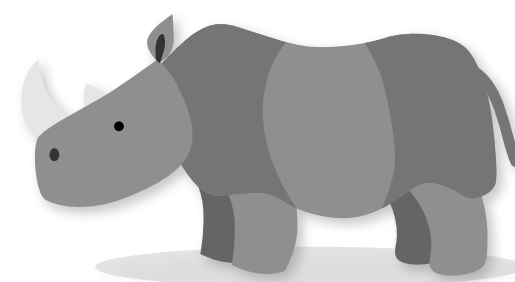
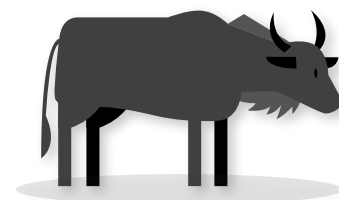
๔.๒ การคุ้มครองสัตว์ป่าภายใต้ระบบกฎหมายภายใน

ตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าฯ ได้กำหนดการคุ้มครองสัตว์ป่าไว้ตามประเภทของสัตว์ป่าและกิจกรรมที่กระทำต่อสัตว์ป่าซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมโดยแยกดังนี้

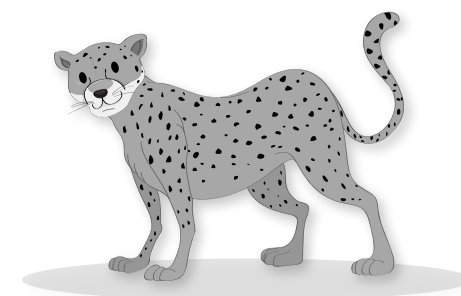
๑) ประเภทของสัตว์ป่า

(๑) สัตว์ป่า หมายความว่า สัตว์ทุกชนิดไม่ว่าสัตว์บก สัตว์น้ำ สัตว์ปีก แมลง หรือแมง ซึ่งโดยสภาพธรรมชาติย่อมเกิดและดำรงชีวิตอยู่ในป่าหรือในน้ำ และให้หมายความรวมถึงไข่ของสัตว์ป่าเหล่านั้นด้วยแต่ไม่หมายความรวมถึงสัตว์พาหนะที่ได้จดทะเบียนทำตัวรูปพรรณตามกฎหมายว่าด้วยสัตว์พาหนะ และสัตว์พาหนะที่ได้มาจากการสืบพันธุ์ของสัตว์พาหนะดังกล่าว

(๒) สัตว์ป่าสงวน หมายถึง สัตว์ป่าที่หายากตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ คือนกเจ้าฟ้าหญิงสิรินธร แรด กระซู่ กูปรีหรือโคไพร ควายป่า ละองหรือละมั่ง สมันหรือเนื้อสมัน เสียงผาหรือเยื่องหรือกูรำหรือโครำ กวางผา นกแต้วแร้วท้องดำ นกกระเรียน แมวลายหินอ่อน สมเสร็จ เก้งหม้อ พะยูงหรือหมูน้ำ และสัตว์ที่จะกำหนดเพิ่ม



(๓) สัตว์ป่าคุ้มครอง หมายถึง สัตว์ป่าที่กฎกระทรวงกำหนดให้เป็นสัตว์ป่าคุ้มครอง เช่น ช้างป่า ชะนี ไก่ฟ้า นกขุนทอง เสือดาว เสือโคร่ง หมิดำ ฯลฯ สัตว์ป่าใดจะเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองต้องดูตามบัญชีสัตว์ป่าคุ้มครองในกฎกระทรวง



(๔) ซากของสัตว์ป่า หมายความว่า ร่างกายหรือส่วนของร่างของสัตว์ป่าที่ตายแล้วหรือเนื้อของสัตว์ป่าไม่ว่าจะได้ปิ้ง ย่าง รุม ตากแห้ง หมัก หรือทำเพื่อไม่ให้เน่าเปื่อย ไม่ว่าจะชำแหละ แยกออกหรืออยู่ในร่างของสัตว์นั้นและรวมถึง เขา หนัง กระดูก ฟัน งา ขน นาย นอ เกล็ด เล็บ กระดอง เปลือก หรือส่วนต่างๆ ที่แยกออกจากร่างของสัตว์ป่าไม่ว่าจะยังมีชีวิตอยู่หรือตายแล้ว



๒) กิจกรรมฯที่อยู่ในการควบคุม ได้แก่

ล่า หมายความว่า เก็บ ดัก จับ ยิง ฆ่า หรือทำอันตรายแก่สัตว์ป่าที่เจ้าของและอยู่
อย่างเป็นอิสระ รวมถึงการล่าไล่ การต้อน การเรียก หรือการล่อเพื่อการกระทำความดังกล่าวด้วย

เพาะพันธุ์ หมายความว่า ขยายพันธุ์สัตว์ป่าที่นำมาเลี้ยงไว้ด้วยการขยายพันธุ์
สัตว์ป่าและรวมถึงขยายพันธุ์สัตว์ป่าด้วยวิธีผสมเทียมหรือย้ายฝากตัวอ่อนด้วยโดยห้ามเพาะพันธุ์
สัตว์ป่าสงวนและสัตว์ป่าคุ้มครองยกเว้นเป็นการเพาะพันธุ์สัตว์ป่าคุ้มครองบางชนิดที่ได้รับ
ใบอนุญาตให้เพาะพันธุ์จากอธิบดีหรือเป็นการเพาะพันธุ์สัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครองของผู้ได้
รับใบอนุญาตในกิจการสวนสัตว์สาธารณะซึ่งได้รับอนุญาตจากอธิบดีให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่าสงวน
หรือสัตว์ป่า



ค้า หมายความว่า ซื้อ ขาย แลกเปลี่ยน จำหน่าย จ่าย แจก หรือโอนกรรมสิทธิ์
เพื่อประโยชน์ทางการค้ารวมถึงมีหรือแสดงไว้เพื่อขายด้วยห้ามค้าสัตว์ป่าสงวน สัตว์ป่าคุ้มครอง
ซากของสัตว์ป่าสงวน ซากของสัตว์ป่าคุ้มครองหรือผลิตภัณฑ์ที่ทำจากซากของสัตว์ป่าดังกล่าว
ยกเว้นเป็นการค้าสัตว์ป่าคุ้มครองชนิดที่ได้มาจากการเพาะพันธุ์ซากของสัตว์ป่าที่ได้มาจากการ
เพาะพันธุ์และได้รับอนุญาตจากอธิบดี

การล่าสัตว์ป่า หมายความว่า การห้ามล่าหรือพยายามล่าสัตว์ป่าสงวนหรือ สัตว์ป่า
คุ้มครอง เว้นแต่เป็นการกระทำโดยทางราชการเพื่อประโยชน์ในการสำรวจการศึกษาและการวิจัย
ทางวิชาการ การคุ้มครองสัตว์ป่า การเพาะพันธุ์ ซึ่งต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก
อธิบดีกรมป่าไม้ แต่หากการล่าสัตว์ป่านั้นทำด้วยความจำเป็น ผู้นั้นไม่ต้องรับโทษถ้าเป็นการทำ
เพื่อให้ตนเองและผู้อื่นพ้นจากอันตรายหรือเพื่อเป็นการรักษาทรัพย์สินของตนหรือผู้อื่น
โดยการล่านั้นได้กระทำพอสมควรแก่เหตุและกรณีเป็นสัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครองต้องมีได้
นำสัตว์ป่าหรือซากสัตว์เคลื่อนที่และได้แจ้งเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบทันที ให้สัตว์ป่าหรือ
ซากของสัตว์ป่าที่ถูกล่าตามวรรคหนึ่งตกเป็นของแผ่นดินหรือสัตว์ป่าคุ้มครองของผู้ได้รับ
ใบอนุญาตในกิจการสวนสัตว์สาธารณะซึ่งได้รับอนุญาตจากอธิบดีให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่าสงวนหรือ
สัตว์ป่าคุ้มครองที่อยู่ในการครอบครอง



การครอบครองสัตว์ป่า หรือซากของสัตว์ป่าห้ามมิให้ผู้ใดครอบครองสัตว์ป่าสงวน
สัตว์ป่าคุ้มครองซากสัตว์ป่าสงวนหรือซากสัตว์ป่าคุ้มครอง เว้นแต่จะเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองชนิดที่
กำหนดให้เพาะพันธุ์ได้ตามกฎหมายที่ได้มาจากการเพาะพันธุ์หรือซากของสัตว์ป่าดังกล่าวและ
ต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดี แต่ไม่รวมถึงการครอบครองสัตว์ป่าคุ้มครองของผู้ได้รับใบอนุญาต
เพาะพันธุ์หรือได้มาจากการเพาะพันธุ์หรือซากของสัตว์ป่าดังกล่าวหรือการครอบครอง
สัตว์ป่าสงวน สัตว์ป่าคุ้มครอง หรือซากของสัตว์ป่าดังกล่าวของผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งและดำเนิน
กิจการสวนสัตว์สาธารณะซึ่งได้รับอนุญาตจากอธิบดีให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครอง
ที่อยู่ในการครอบครอง



๓) ลักษณะของความผิด

พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนให้ต้องรับผิดทางอาญาทั้งโดยการกำหนด
โทษจำคุกและโทษปรับตามลักษณะของการกระทำ อันได้แก่

๑. โทษจำคุกไม่เกินสี่ปีหรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ สำหรับความผิดดังต่อไปนี้

- ๑.๑ ล่า หรือพยายามล่าสัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครอง
- ๑.๒ มีสัตว์ป่าสงวน สัตว์ป่าคุ้มครอง ซากของสัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครองไว้ในครอบครอง
โดยผิดกฎหมาย
- ๑.๓ ค้าสัตว์ป่าสงวน สัตว์ป่าคุ้มครอง ซากของสัตว์ป่าสงวน หรือสัตว์ป่าคุ้มครองหรือ
ผลิตภัณฑ์ที่ทำจากซากของสัตว์ป่าดังกล่าว ยกเว้นเป็นสัตว์ป่าชนิดที่ได้รับอนุญาตให้เพาะพันธุ์ได้
ตามกฎหมายนำเข้าหรือส่งออกสัตว์ป่าหรือซากของสัตว์ป่าหรือนำผ่านสัตว์ป่าสงวน
สัตว์ป่าคุ้มครองหรือซากของสัตว์ป่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับอนุญาตจากอธิบดี

๒. โทษจำคุกไม่เกินสามปีหรือปรับไม่เกินสามหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ สำหรับความผิดดังต่อไปนี้

๒.๑ เพาะพันธุ์สัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครองโดยไม่ได้รับอนุญาต

๒.๒ นำเข้าหรือส่งออกสัตว์ป่าสงวนสัตว์ป่าคุ้มครองหรือซากของสัตว์ป่าดังกล่าวโดยมิใช่กรณีการนำเข้าหรือส่งออกสัตว์ป่าคุ้มครองที่ได้มาจากการเพาะพันธุ์และได้รับอนุญาตจากอธิบดี

๒.๓ จัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะโดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากอธิบดี

๓. โทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทสำหรับความผิดดังต่อไปนี้มิไว้ในครอบครองสัตว์ป่าคุ้มครองที่ได้มาจากการเพาะพันธุ์ หรือซากของสัตว์ป่าที่ได้มาจากการเพาะพันธุ์โดยไม่ได้รับอนุญาต

๔. โทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ สำหรับความผิดดังต่อไปนี้ทำการค้าสัตว์ป่าคุ้มครองที่ได้มาจากการเพาะพันธุ์ซากของสัตว์ป่าที่ได้มาจากการเพาะพันธุ์หรือผลิตภัณฑ์ที่ทำจากซากสัตว์ดังกล่าวโดยมิได้รับอนุญาต

๕. โทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ สำหรับความผิดดังต่อไปนี้

๕.๑ เก็บ ทำอันตราย มีรังของสัตว์ป่าสงวนหรือสัตว์ป่าคุ้มครองไว้ในครอบครอง

๕.๒ ยิงสัตว์นอกเวลาอาทิตยตกและพระอาทิตย์ขึ้น

๕.๓ ล่าสัตว์ป่า สัตว์ป่าสงวน หรือสัตว์ป่าคุ้มครอง หรือสัตว์ป่าอื่นๆ เก็บหรือทำอันตรายแก่รังของสัตว์ป่าในบริเวณวัดหรือในบริเวณสถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนา

๖. โทษปรับไม่เกินห้าพันบาทสำหรับความผิดฐานนำสัตว์ป่าคุ้มครองหรือซากของสัตว์ป่าคุ้มครองเคลื่อนที่เพื่อการค้า โดยมิได้รับใบอนุญาตจากอธิบดีนำสัตว์ป่าสงวน สัตว์ป่าคุ้มครอง หรือซากสัตว์ป่าดังกล่าว เคลื่อนที่ผ่านด่านตรวจสัตว์ป่า โดยไม่แจ้งหรือแสดงใบอนุญาตต่อเจ้าหน้าที่ประจำด่านตรวจสัตว์ป่า

๗. โทษจำคุกไม่เกินห้าปีหรือปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับสำหรับความผิดฐานล่าสัตว์ป่าใดๆ เก็บหรือทำอันตรายแก่รังของสัตว์ป่าในเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

๘. โทษจำคุกไม่เกินเจ็ดปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับสำหรับความผิดดังต่อไปนี้

๘.๑ ยึดถือ ครอบครองที่ดิน ปลูกสร้างสิ่งใด แผ้วถาง ทำลายต้นไม้ พรรณพืชในเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

๘.๒ ล่าสัตว์ เก็บรัง ยึดถือครอบครองที่ดิน ทำลายต้นไม้ พรรณพืช ฯลฯ ในเขตกำหนดห้ามล่าสัตว์ป่า

๙. โทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับสำหรับความผิดฐาน “ช่วยซ่อนเร้น ช่วยจำหน่าย ช่วยพาเอาไปเสีย ซื้อ รับจำนำหรือรับสัตว์ป่าหรือซากของสัตว์ป่าที่ได้มาจากการกระทำความผิดตามกฎหมายนี้”

๔) การกำหนดประเภทของสัตว์ป่าตามกฎหมายไทย

ดังที่กล่าวไว้แล้วว่า CITE ได้กำหนดการปฏิบัติต่อสัตว์ป่าไว้แตกต่างกันตามภาวะที่ชนิดพันธุ์นั้นถูกคุกคามด้วยการแยกเป็นบัญชีสัตว์ ๓ หมายเลขบรรจุไว้ในภาคผนวก ดังนั้นในการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าให้สอดคล้องกับ CITES จึงได้มีการแยกสัตว์ป่าเป็นประเภทต่างๆ เป็นบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติและกฎกระทรวงที่มีการประกาศภายหลังด้วยเช่นกัน

(๑) **บัญชีสัตว์ป่าสงวน** หมายถึง สัตว์ป่าในภาวะที่สูญพันธุ์หรือใกล้สูญพันธุ์ ปัจจุบันมี ๑๙ ชนิด ได้แก่ นกเจ้าฟ้าหญิงสิรินธร แรด กระซู่ กูบรีหรือโคไพร ควายนก ละองหรือละมั่ง สมันหรือเนื้อสมัน เลียงผาหรือเอียงหรือกูรำหรือโครำ กวางผา นกแต้วแร้วท้องดำ นกกระเรียน แมวลายหินอ่อน สมเสร็จ เก้งหม้อ พะยูงหรือหมู่น้ำ วาฬบรูด้า วาฬโอมูระ เต่ามะเฟือง และปลาฉลามวาฬ

(๒) **บัญชีสัตว์ป่าคุ้มครอง** หมายถึง สัตว์ป่าที่ได้รับการคุ้มครองเพื่ออนุรักษ์ เนื่องจากอยู่ในภาวะที่ถูกคุกคามอย่างสำคัญจึงได้มีการกำหนดให้ต้องได้รับความคุ้มครอง ด้วยมาตรการบางอย่าง แต่สัตว์ป่าชนิดนี้สามารถเพาะพันธุ์ได้ตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงได้โดยกฎกระทรวงจะระบุชนิดพันธุ์ของสัตว์ป่าคุ้มครองที่ อนุญาตให้เพาะพันธุ์เพื่อส่งเสริมให้มีการเพาะพันธุ์เพิ่มเติมเพื่อป้องกันมิให้สูญพันธุ์และเพื่อ อนุญาตให้บุคคลมีไว้ในครอบครอง ค่า และเพาะพันธุ์ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย โดยแยก เป็นประเภทของสัตว์ป่า คือ

สัตว์ป่าจำพวกสัตว์เลี้ยงลูกด้วยนม กระจงเล็ก กวางป่า ชะมดเขีตหรือชะมดเขียงทรายหรือเนื้อทรายหรือตามะแน ลิงกัง ลิงวอก ลิงแสม อีเก้งหรือ เก้งหรือฟาน



สัตว์ป่าจำพวกนก ไก่จุก ไก่ป่า ไก่ฟ้าพญาลอ ไก่ฟ้าหน้าเขียว ไก่ฟ้าหลังขาว ไก่ฟ้าหลังเทา ไก่ฟ้าหางลายขวาง นกกระทาแดงแข้งเขียว นกกระทาแดงคอสีแสด นกกระทาแดงจันทบูรณ์ นกกระทาแดงปีกซีใต้ นกกระทาดอกสีน้ำตาล นกกระทาทู่ง นกกระรางคอดำหรือนกขอสู้ นกกระรางสร้อยคอเล็ก นกกระรางสร้อยคอใหญ่ นกกระรางหัวหงอก นกกระรางอกสีน้ำตาลไหม้ นกกะลิงหรือนกกะแล นกกางเขนดง หรือนกบินหลาดง หรือนกบินหลาควน หรือนกจิงปั๋ย นกกางเขนบ้าน หรือนกบินหลาบ้าน หรือนกอีแจ็บ หรือนกจิ้งจู้ นกกิ่งไครงคอดำ นกแก้วมิ่ง นกแก้ว หัวแพร นกขุนทอง นกแขกเต้า นกปรอดหัวโขน หรือนกกรงหัวจุก นกยูง นกแว่นสีเทา หรือนกแว่นเหนือ นกแว่นสีน้ำตาล หรือนกแว่นใต้ นกหกเล็กปากดำ นกหกเล็กปากแดง นกหกใหญ่ นกหัว นกเอี้ยงสาริกา หรือนกเอี้ยงสาลิกา นกเอี้ยงหงอน เป็ดคับแค เป็ดแดง เป็ดเทา เป็ดลาย เป็ดหงส์ เป็ดหางแหลม



สัตว์ป่าจำพวกสัตว์เลื้อยคลาน งูสิง งูสิงหางลาย หรือ งูสิงลาย งูหลาม งูเหลือม จระเข้ น้ำเค็ม จระเข้ น้ำจืด



สัตว์ป่าจำพวกสัตว์สะเทินน้ำสะเทินบก กบทูต หรือ เขียดแลว

สัตว์ป่าจำพวกปลา ปลาตะพัด หรือ ปลาโรวนาน้ำ ปลาเสือดอ ปลาเสือ หรือปลาลาด



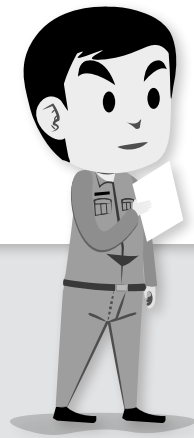
ทั้งนี้ ผู้ประสงค์จะ ล่า ค้า นำเข้า ส่งออก นำผ่าน ครอบครอง เพาะพันธุ์ สัตว์ป่าที่กำหนดไว้ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดด้วย

๕. บทสรุป

การบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติของไทยทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นที่ดิน ป่าไม้ ของป่า สัตว์ป่า อยู่ภายใต้หลักการผสมผสานระหว่างการอนุรักษ์ (conservation) กับการใช้ประโยชน์ อย่างยั่งยืน (sustainable development) โดยรัฐเข้ามาควบคุมการดำเนินกิจกรรมของ ประชาชนเพื่อไม่ให้กระทบต่อสถานะของทรัพยากรเหล่านั้น ในขณะที่เดียวกัน รัฐก็สามารถใช้ ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติเหล่านั้นได้ซึ่งรวมถึงเก็บผลประโยชน์จากผู้ใช้ทรัพยากร ดังกล่าวเช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตามในเรื่องของที่ดินที่เป็นของเอกชนยังอยู่ภายใต้หลักการถือกรรมสิทธิ์ ของเอกชนเป็นสำคัญ ดังนั้นเอกชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินจึงมีอำนาจบริหารจัดการที่ดินที่ตนเอง เป็นเจ้าของตามหลักกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินที่มีระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคาบเกี่ยวกับการใช้อำนาจรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่น โดยเอกชนแม้จะมีสิทธิ ในฐานะผู้เป็นเจ้าของที่ดินแต่มีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดด้วย เช่นกัน

จุดประสงค์ทั้งหมดของการใช้อำนาจบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติเหล่านั้น คือ การรักษา ศักยภาพของทรัพยากรธรรมชาติเพื่อให้ทรัพยากรดังกล่าวสามารถมีใช้ได้ตราบจนถึง รุ่นลูกหลาน เพราะชนทุกรุ่นย่อมมีสิทธิใช้ทรัพยากรเหล่านั้นอย่างเท่าเทียมกันตามหลัก Inter - generation equity



บรรณานุกรม

กฎหมายที่ดิน. <http://mln2010.blogspot.com/2010/05/blog-post.html>. สืบค้นเมื่อ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๐.

กรมที่ดิน. การครอบครองปรปักษ์. <http://www.dol.go.th/lo/smt/article/article11.htm>
สืบค้นเมื่อ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๐.

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. ๑๓๖๗.
<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/fabruary/news12.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐.

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์.
<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/fabruary/news12.htm>. สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๐.

ที่สาธารณประโยชน์. <http://nam.dol.go.th/Pages/ที่สาธารณประโยชน์.aspx> สืบค้น

มารู้จักเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินดีกว่า.
<http://nam.dol.go.th/Pages/มารู้จักเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินกันดีกว่า.aspx>. สืบค้นเมื่อ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การจดทะเบียนการเช่า. <http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/january/news9.htm>
สืบค้นเมื่อ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์.
<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/december/news4.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การจดทะเบียนการจำยอม.
<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/december/news6.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน.
<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/november/news1.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การจดทะเบียนสิทธิอาศัย. <http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/december/news3.htm>
สืบค้นเมื่อ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

บรรณานุกรม

การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน.
<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/december/news5.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีการห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมา
ตามกฎหมาย.<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/fabruary/news10.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๐.

กรมธนารักษ์. ที่ราชพัสดุ.
http://www.treasury.go.th/pv_sakaao/download/article/article_20150217151338.pdf
สืบค้นเมื่อ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐. เมื่อ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๐.

กรมป่าไม้. การจัดการความรู้กรมป่าไม้. http://r07.ldd.go.th/Web/16_Service/service2.pdf
สืบค้นเมื่อ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐.

กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช. ขั้นตอนการประกาศเขตอุทยานแห่งชาติ.
<http://www.dnp.go.th/park/sara/manage/step.htm> สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. มาตรการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เรื่อง
การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ.
<http://landinfo1.mnre.go.th/landinfo/information/data050456.pdf> สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การบริหารจัดการที่ดินของรัฐ.
<http://slbkb.psu.ac.th/jsui/bitstream/การบริหารจัดการที่ดินของรัฐ.pdf> สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การเผยแพร่กฎหมายเรื่องการจำยอม. khaosamyod.net/nitikan/0452_nitikan.doc. สืบค้นเมื่อ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การอายัดที่ดิน?. <https://guru.sanook.com/18988/> สืบค้นเมื่อ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๐.

คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์. ป่าชายเลน.
<http://www.sci.psu.ac.th/chm/biodiversity/mangrove.html>. สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๓๐๘/๒๕๒๐ เรื่อง การออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ.
nam.dol.go.th สืบค้นเมื่อ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๐.

บรรณานุกรม

คู่มือการปฏิบัติงานการจัดการที่ดินและป่าไม้.

http://www.forest.go.th/chaingmai_1/index.php?option=com_content&view=article&id=440&Itemid=617&lang=th สืบค้นเมื่อ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๐.

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๔๗ เรื่องการอายัดที่ดิน.

<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/fabruary/news11.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐.

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. มาตรการของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ.

<http://landinfo1.mnre.go.th/landinfo/information/data050456.pdf> สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การบริหารจัดการที่ดินของรัฐ. <http://slbkb.psu.ac.th/jsui/bitstream/การบริหารจัดการที่ดินของรัฐ..pdf>

สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การเผยแพร่กฎหมายเรื่องการจ่ายอม. khaosamyod.net/nitikan/0452_nitikan.doc.

สืบค้นเมื่อ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

การอายัดที่ดิน?. <https://guru.sanook.com/18988/> สืบค้นเมื่อ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๐.

คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์. ป่าชายเลน.

<http://www.sci.psu.ac.th/chm/biodiversity/mangrove.html>. สืบค้นเมื่อ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๓๐๘/๒๕๒๐ เรื่อง การออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ.nam.dol.go.th สืบค้นเมื่อ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๐.

คู่มือการปฏิบัติงานการจัดการที่ดินและป่าไม้.

http://www.forest.go.th/chaingmai_1/index.php?option=com_content&view=article&id=440&Itemid=617&lang=th สืบค้นเมื่อ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๐.

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๔๗ เรื่องการอายัดที่ดิน.

<http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/fabruary/news11.htm>

สืบค้นเมื่อ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐.

บรรณานุกรม

ชัชวาล สมจิตร. กรอบแนวทางในการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินสาธารณประโยชน์.

<http://www.dol.go.th/publicland/images/medias/publicland/file/pdf/ISSUE/ISSUE011.pdf> สืบค้นเมื่อ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ที่ดิน ภ.บ.ท.5 ซื้อขายได้หรือไม่ มีวิธีการออกโฉนดอย่างไร.

<http://www.lawyers.in.th/2017/08/10/land-tenure/> . สืบค้นเมื่อ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๐.

ที่ดิน ส.ป.ก. คืออะไร? มีกฎ ระเบียบในการครอบครองอย่างไรบ้าง.

www.เกร็ดความรู้.net/ที่ดิน-สปก/ สืบค้นเมื่อ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๐.

ทางภาระจำยอมและทางจำเป็น.

<https://medium.com/laws-and-regulations/การตรวจสอบทางเข้าออก/81-1085f3a43564>

สืบค้นเมื่อ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

เทคนิคการตรวจสอบเอกสารสิทธิง่ายๆ ผู้ซื้อทำเองได้.

<https://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/เตรียมตัวก่อนซื้อ/เทคนิคตรวจสอบเอกสารสิทธิง่ายๆ-ผู้ซื้อทำเองได้> สืบค้นเมื่อ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ัญญวัฒน์ ชาญพินิจ. การจัดการที่ดินของรัฐ.

<http://nam.dol.go.th/train/Documents/2559/เอกสารเดินหน้าให้ความรู้/5.pdf> สืบค้นเมื่อ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๐.

น.ค. ๓. http://nam.dol.go.th/landdoc/DocLib53/other_1.pdf. สืบค้นเมื่อ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๐.

แบบเอกสารสิทธิ ประเภทเอกสารสิทธิที่ดิน. <http://www.land.co.th/land-info-top-12.asp>,

สืบค้นเมื่อ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๐.

ใบไต่สวน (นส. ๕) คืออะไร. <http://www.sureprop.com/page/1400>. สืบค้นเมื่อ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๐.

ประเภทของทรัพย์สิน. <http://www.law.cmu.ac.th/law2011/journal/55356.pdf> สืบค้นเมื่อ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ภ.บ.ท. ๕ คืออะไร. <http://www.sureprop.com/page/ภ-บ-ท-5-คืออะไร3F>. สืบค้นเมื่อ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๐.

บรรณานุกรม

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์). แบบฟอร์มมาตรฐานรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๔๗. <http://www.thaiappraisal.org/thai/standard/standard06.htm> สืบค้นเมื่อ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ว่าด้วยการใช้สิทธิครองครองที่ดินนิคมสหกรณ์เพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๗, ๘.

สิทธิในที่ดิน. <http://www.chawbanlaw.com/LI2.html#axzz51ycOpCF6> สืบค้นเมื่อ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐.

สุรินทร์ อ้นพรม. ชิดจำกัดของ สทก. ต่อการดำรงชีพและการปรับตัวของเกษตรกรในเขตป่า. <http://socanth.tu.ac.th/wp-content/uploads/2015/02/JSA-33-1-surin.pdf> สืบค้นเมื่อ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐.

ส่วนการจำแนกประเภทที่ดิน, ความรู้การจำแนกประเภทที่ดิน. http://osm.ldd.go.th/web_forest/pdf_file/soil.pdf สืบค้นเมื่อ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๐.

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม. อุทยานแห่งชาติ. http://chm-thai.onep.go.th/chm/PA/Detail/Ntional_Park.html สืบค้นเมื่อ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน. โครงการ ตรวจสอบทางเข้า – ออกก่อนทำนิติกรรมของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน. http://nam.dol.go.th/train/ผลงานตัวแบบในการทำงาน/Best_Practice%29/8BP.pdf สืบค้นเมื่อ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๐.

สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน. <http://nam.dol.go.th/nonthaburi/Pages/การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน.aspx> สืบค้นเมื่อ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐.

สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ที่ ๔ สาขาพิษณุโลก. เขตป่าสงวนแห่งชาติ. http://www.forest.go.th/phitsanulok/index.php?option=com_content&view=article&id=518%3Ap10&catid=13%3A2010-06-04-06-%25M-%25S&lang=th สืบค้นเมื่อ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๖๐.

สำนักอนุรักษ์และจัดการต้นน้ำ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช. การส่งเสริมการรับรอง ส.ท.ก. “สิทธิทำกิน”. http://www.dnp.go.th/watershed/knowledge_files/12%20การส่งเสริมการรับรองสทก1.pdf สืบค้นเมื่อ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๐.

บรรณานุกรม

สำนักอุทยานแห่งชาติ. วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งอุทยานแห่งชาติ. <http://portal.dnp.go.th/Content/nationalpark?contentId=1173> สืบค้นเมื่อ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

สำนักอนุรักษ์สัตว์ป่า. เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า. <http://www.dnp.go.th/wildlifednp/index.php?>

เขตห้ามล่าสัตว์ป่า. http://www.dnp.go.th/wildlifednp/index.php?option=com_content&view=article&id=27&Itemid=30 สืบค้นเมื่อ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๐.

อภิรัตน์ รัตนไพบูลย์. ใบจองหรือ น.ส. ๒. <https://medium.com/laws-and-regulations/ใบจองหรือ-น-ส-2-7979ef90b42997>. สืบค้นเมื่อ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๐.

ว่าด้วยเรื่องเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน. <https://medium.com/laws-and-regulations/ว่าด้วยเรื่องเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน-55f24f0ebebe>. สืบค้นเมื่อ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๐.

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ค. ๑ และ ก.ส.น. ๕). <https://medium.com/laws-and-regulations/หนังสือรับรองการทำประโยชน์-น-ค-1-และก-ส-น-5bdb54e88e9a2> สืบค้นเมื่อ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๐.

