

# สารบัญ

ส่วนที่ ๑ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ .....	๑
การแจ้งการครอบครองที่ดิน .....	๒
การขอรับโฉนดที่ดิน .....	๗
การขอคำรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน .....	๑๐
การรับรองว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว .....	๑๒
การให้โอนที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว .....	๑๕
การคุ้มครองที่หวงห้าม .....	๑๖
การคุ้มครองการดำเนินการที่ได้กระทำก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับ .....	๑๕
การออกโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” .....	๑๕
การได้มาซึ่งที่ดินโดยสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่าซื้อ .....	๒๐
การไถ่ถอนการขายฝาก .....	๒๑
การขอจำนองที่ดิน .....	๒๒
ผู้รักษาการและมีอำนาจออกกฎกระทรวง .....	๒๓
ส่วนที่ ๒ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ .....	๒๓
บทที่ ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป .....	๒๓
นิยามของคำต่างๆ ในประมวลกฎหมายที่ดิน .....	๒๓
ความหมายของ “ที่ดิน” .....	๒๔
ความหมายของ “สิทธิในที่ดิน” .....	๒๕
กรรมสิทธิ์ .....	๒๕
สิทธิครอบครอง .....	๓๕
การแย่งการครอบครอง .....	๔๓
ความหมายของ “ใบจอง” .....	๔๓
ลักษณะของที่ดินที่จะจัดให้ประชาชน .....	๔๓
คุณสมบัติของบุคคลที่จะจัดให้เข้าอยู่อาศัย หรือประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ .....	๔๔
การดำเนินการจัดที่ดินให้ประชาชน .....	๔๔

แบบของใบจอง .....	๕๐
ความหมายของ “หนังสือรับรองการทำประโยชน์” .....	๕๑
ความหมายของ “ใบไต่สวน” .....	๕๓
ความหมายของ “โฉนดที่ดิน” .....	๕๕
ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎร .....	๕๖
ข้อความในโฉนดที่ดิน .....	๕๖
ที่ดินที่ต้องห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดิน .....	๕๗
แบบของโฉนดที่ดิน .....	๖๐
โฉนดแผนที่ .....	๖๑
โฉนดตราจอง .....	๖๒
ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” .....	๖๒
เจ้าของที่ดิน .....	๖๔
การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน .....	๖๘
การได้มาตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ .....	๖๘
การได้มาตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน .....	๖๙
การได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ .....	๗๐
การได้มาตามกฎหมายอื่น .....	๗๑
การมีสิทธิครอบครองในที่ดิน .....	๗๔
การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง .....	๗๖
การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน .....	๗๗
การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ .....	๘๐
การเวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ .....	๙๑
การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน .....	๙๒
การถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน .....	๙๕
การขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐ .....	๑๐๔
หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง .....	๑๐๕
การห้ามเข้าไปยึดถือครอบครองหรือทำความเสียหายแก่ที่ดินของรัฐ .....	๑๐๗
การจัดหาผลประโยชน์ซึ่งดินของรัฐ .....	๑๑๔
การมอบหมายให้จัดหาผลประโยชน์ซึ่งดินของรัฐ .....	๑๑๕
การให้สัมปทาน .....	๑๑๖
การจัดตั้งสำนักงานที่ดิน .....	๑๑๙

**ภาคผนวก** แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (สค. ๑) ใบจอง (นส. ๒) (นส. ๒ ก) หนังสือ  
รับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓) (นส. ๓ ก.) (นส. ๓ ข.) ใบได้ส่วน (นส. ๕)  
โฉนดที่ดิน (นส. ๔) (นส. ๔ ก) (นส. ๔ ข) (นส. ๔ ค) (นส. ๔ ง)  
(นส. ๔ จ) หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (ส.ร.๑) ..... ๑๒๑-๑๕๕

<b>บทที่ ๒ การจัดที่ดินเพื่อประชาชน</b> .....	๑๕๖
คณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ .....	๑๕๗
องค์ประกอบของคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ .....	๑๕๗
หน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ .....	๑๖๐
การประชุมของคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ .....	๑๖๓
องค์ประชุม .....	๑๖๓
มติของที่ประชุม .....	๑๖๔
คณะกรรมการจัดที่ดิน .....	๑๖๔
องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดที่ดิน .....	๑๖๕
อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการจัดที่ดิน .....	๑๖๗
การประชุมของคณะกรรมการจัดที่ดิน .....	๑๖๘
องค์ประชุม .....	๑๖๘
มติของที่ประชุม .....	๑๗๐
การดำเนินการตามมติ .....	๑๗๑
การสำรวจที่ดิน .....	๑๗๓
อำนาจการจัดที่ดินของอธิบดีกรมที่ดิน .....	๑๗๕
การแจ้งการครอบครองเพื่อประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน .....	๑๗๖
การได้มาซึ่งใบจอง .....	๑๗๘
การห้ามโอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบ เนื่องมาจากใบจอง .....	๑๘๑

<b>บทที่ ๓ การบังคับจำหน่ายที่ดิน</b> .....	๑๘๗
วิธีการจำหน่ายที่ดิน .....	๑๘๘
สิทธิของผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งจะพึงจำหน่าย .....	๑๘๘
หน้าที่ของผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งจะพึงจำหน่าย .....	๒๐๑
การชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินที่จำหน่าย .....	๒๐๒

การเรียกที่ดินคืน .....	๒๐๓
<b>บทที่ ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน .....</b>	<b>๒๐๔</b>
<b>วิวัฒนาการออกโฉนดที่ดินในประเทศไทย .....</b>	<b>๒๐๔</b>
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ .....	๒๐๕
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน .....	๒๑๐
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ .....	๒๑๐
<b>ที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ</b>	
ที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ .....	๒๑๓
<b>ข้อความสำคัญที่ต้องมีในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ .....</b>	<b>๒๑๓</b>
<b>วิธีการและขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ .....</b>	<b>๒๑๕</b>
<b>การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์</b>	
โดยวิธีการเดินสำรวจ .....	๒๑๕
ผู้ซึ่งมีหนังสือเกี่ยวกับที่ดิน .....	๒๑๘
ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตี .....	๒๒๒
ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่	
ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ	
หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วย	
การจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ .....	๒๒๕
<b>การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์</b>	
โดยวิธีการขอออกเฉพาะราย .....	๒๓๑
ผู้ซึ่งมีสิทธิครอบครองที่ดิน .....	๒๓๒
ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวล-	
กฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์	
และมีได้แจ้งการครอบครอง แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตาม	
มาตรา ๒๗ ตี .....	๒๓๔
<b>การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มี น.ส. ๓ ก. โดยวิธีปรับแก้ระวางรูปถ่าย</b>	
<b>ทางอากาศ.....</b>	<b>๒๔๑</b>
<b>ตัวอย่างการขอออกโฉนดที่ดิน.....</b>	<b>๒๔๓</b>
<b>ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑).....</b>	<b>๒๔๓</b>

ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์และมีได้แจ้ง การครอบครอง .....	๒๔๕
ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์อยู่ภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับและไม่มีใบจอง ใบเหี่ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่า เป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ..	๒๕๖
ผู้ซึ่งมีใบจอง .....	๒๖๐
ผู้ซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ .....	๒๖๖
กรณีเนื้อที่ที่รังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ที่ดิน (ส.ค.๑) .....	๒๗๒
กรณีที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน .....	๒๗๓
การยกเลิกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม .....	๒๗๔
กรณีมีการโต้แย้งสิทธิกันในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ .....	๒๗๔
การเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารรายการ จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ .....	๒๘๐
การแจ้งผลคำพิพากษาอันถึงที่สุด .....	๓๐๕
การออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน .....	๓๐๗
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราาย ชำรุด หรือสูญหาย .....	๓๑๐
<b>ภาคผนวก</b> ตัวอย่างภาพถ่ายหนังสือสำหรับที่บ้าน ภาพถ่ายโฉนดสวน ภาพถ่ายโฉนดป่า ภาพถ่ายโฉนดตราจอง ภาพถ่ายโฉนดแผนที่ ภาพถ่ายโฉนดที่ดินฉบับแรก ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” .....	๓๑๒-๓๑๒
<b>บทที่ ๕</b> การรังวัดที่ดิน .....	๓๒๓
การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน .....	๓๒๓
อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่และคนงาน .....	๓๒๕
การทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตที่ดิน หรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ .....	๓๒๗

การสอบเขตที่ดินโดยทางราชการ .....	๓๒๕
การสอบเขตที่ดินซึ่งดำเนินการโดยผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นการเฉพาะ .....	๓๓๐
การพิสูจน์สอบสวนที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
และการตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ .....	๓๓๕
<b>บทที่ ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม .....</b>	<b>๓๓๘</b>
พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม .....	๓๓๕
การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม .....	๓๔๓
นิติกรรมที่ขอจดทะเบียนเป็นโมฆะหรือโมฆียะ .....	๓๔๕
อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม .....	๓๕๘
อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ .....	๓๕๘
หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ .....	๓๖๑
การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีใบได้ส่วน .....	๓๖๓
หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม .....	๓๖๔
การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ได้มาโดยการครอบครองปรบักษ์	
หรือโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม .....	๓๖๗
การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ได้มา	
โดยการครอบครองปรบักษ์ .....	๓๖๘
ปัญหาเกี่ยวกับการครอบครองปรบักษ์ที่ดิน .....	๓๗๕
ผลทางกฎหมายของการครอบครองปรบักษ์ .....	๓๗๕
การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่ได้มาโดยทางอื่น	
นอกจากนิติกรรม .....	๓๘๓
การแบ่งแยกหรือรวมที่ดิน .....	๓๘๕
การแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง .....	๓๘๕
การรวมที่ดินหลายแปลงเป็นแปลงเดียวกัน .....	๓๙๐
การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝาก .....	๓๙๒
การไถ่ถอนจากจำนอง .....	๓๙๒
การไถ่ถอนจากการขายฝาก .....	๓๙๔
การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก .....	๓๙๖
ทายาทโดยธรรม .....	๓๙๗

ผู้รับพินัยกรรม .....	๔๐๐
แบบของพินัยกรรม .....	๔๐๐
การแบ่งมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรม .....	๔๐๕
การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก .....	๔๐๖
การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก .....	๔๑๘
ผู้จัดการมรดก .....	๔๑๘
การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก .....	๔๒๓
การขออายัดที่ดิน .....	๔๒๓
ความหมายของคำว่าอายัดที่ดิน .....	๔๒๓
ผู้มีสิทธิขออายัดที่ดิน .....	๔๒๘
หลักเกณฑ์และวิธีการอายัดที่ดิน .....	๔๒๘
การอายัดที่ดินซ้ำ .....	๔๓๐
การสิ้นสุดลงของการอายัดที่ดิน .....	๔๓๑
<b>บทที่ ๗ การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา .....</b>	<b>๔๓๓</b>
การได้มาซึ่งที่ดินของวัด มูลนิธิ หรือมัสยิด .....	๔๓๓
การได้มาซึ่งที่ดินของวัด มูลนิธิ หรือมัสยิด เกินกำหนด .....	๔๓๖
<b>บทที่ ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว .....</b>	<b>๔๔๓</b>
กรณีที่ดินต่างด้าวอาจได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทย .....	๔๔๓
การได้มาโดยบทสนธิสัญญา .....	๔๔๔
จำนวนที่ดินที่พึงอนุญาตให้ได้มา .....	๔๔๗
การได้มาซึ่งที่ดินเกินกำหนด .....	๔๔๘
การใช้ที่ดินเพื่อการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต .....	๔๔๘
การจัดการจำหน่ายที่ดินซึ่งไม่ได้ใช้หรือใช้เพื่อกิจการอื่น .....	๔๕๐
การจัดการจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิน .....	๔๕๐
การจัดการจำหน่ายที่ดินกรณีไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด .....	๔๕๑
การได้มาโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม .....	๔๕๒
การได้มาโดยการนำเงินมาลงทุนในประเทศไทย .....	๔๕๔
การจำหน่ายที่ดินซึ่งคนต่างด้าวได้มา .....	๔๕๗

กรณีที่ได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต	
จากรัฐมนตรี.....	๔๕๘
กรณีที่ได้ที่ดินมาในขณะที่มีสัญชาติไทยแล้วภายหลังเปลี่ยนสัญชาติ	
เป็นคนต่างด้าว.....	๔๖๔
กรณีที่ได้ที่ดินมาในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือ	
นิติบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินเสมือนกับคนต่างด้าว .....	๔๖๕
<b>บทที่ ๙ การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท .....</b>	<b>๔๖๕</b>
นิติบุคคลที่กฎหมายให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว .....	๔๖๕
บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด .....	๔๗๐
ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน .....	๔๗๑
สมาคม หรือสหกรณ์ .....	๔๗๑
มูลนิธิ .....	๔๗๒
นิติบุคคลที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นคนต่างด้าว .....	๔๗๓
การจำหน่ายที่ดินของนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว .....	๔๗๔
การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลก่อนที่จะมีลักษณะเป็นนิติบุคคล	
ที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว .....	๔๗๔
<b>บทที่ ๑๐ ค่าธรรมเนียม .....</b>	<b>๔๗๖</b>
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย .....	๔๗๖
ค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์.....	๔๗๘
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ .....	๔๗๕
กรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ....	๔๗๕
กรณีอื่นๆ .....	๔๘๑
กรณียกเว้นค่าธรรมเนียม .....	๔๘๒
<b>บทที่ ๑๑ บทกำหนดโทษ .....</b>	<b>๔๘๓</b>
กรณีไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวน	
การทำประโยชน์ .....	๔๘๓
กรณีฝ่าฝืนมาตรา ๙ .....	๔๘๕
กรณีฝ่าฝืนอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ ใช้บังคับ ...	๔๘๕
กรณีฝ่าฝืนตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ ใช้บังคับ ....	๔๘๒



กรณีขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่

ตามมาตรา ๖๖ ..... ๕๐๔

กรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๔ มาตรา ๖๗ มาตรา ๗๔ ..... ๕๐๔

กรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๙ ..... ๕๐๖

กรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ ..... ๕๐๖

กรณีนิติบุคคลกระทำความผิด ..... ๕๐๗

กรณีได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนคนต่างด้าว ..... ๕๐๘

**บรรณานุกรม** ..... ๕๑๐

**ภาคผนวก** พระราชบัญญัติให้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ..... ๕๑๕

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ..... ๕๑๕

