

บทสรุป

แต่เดิมมาพระมหากษัตริย์เปรียบเสมือนเจ้าของที่ดินทั่วทั้งประเทศ ราษฎรเป็นเพียงผู้ครอบครองอาศัยทำมาหากินเท่านั้น ครั้นในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ไทยและอังกฤษตกลงนามในสนธิสัญญาที่รู้จักกันในชื่อทั่วไปว่า สนธิสัญญาเบาว์ริง พ.ศ. 2398 เป็นผลให้ระบบเศรษฐกิจของไทยได้เปลี่ยนจากระบบการผลิตเพื่อยังชีพมา การผลิตเพื่อการค้าที่อาศัยตลาดเป็นกลไกข้าวเป็นสินค้าออกที่สำคัญ ที่ดินจึงมีราคาสูงขึ้นโดยเฉพาะมีการขยายตัวของที่เพื่อการเกษตรกรรมจากการขุดคลองทั้งของรัฐบาลและเอกชน

สาเหตุที่พระคสังข์ช้างเข้ามาจัดการผลประโยชน์จากที่ดินเพราะ แต่เดิมรายจ่ายของแผ่นดินและของพระมหากษัตริย์รวมกันไม่มีการแยกออกจากกัน โดยมีพระคสังข์ช้างที่เป็นหน่วยงานที่จัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ครั้นมีการปฏิรูปการคลังในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวใน พ.ศ. 2411 จึงมีการตั้งงบประมาณใช้จ่ายประจำปีของกระทรวงต่าง ๆ รวมทั้งตั้งงบประมาณการใช้จ่ายของพระมหากษัตริย์ให้แก่พระคสังข์ช้างที่ด้วย เมื่อพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวประสบปัญหารายได้ที่ต่ำกว่าไม่พอกับรายจ่าย พระคสังข์ช้างที่จึงต้องแสวงหาผลประโยชน์จากกิจการอื่นด้วย โดยเฉพาะจากที่ดิน ซึ่งพระคสังข์ช้างที่ได้รับที่ดินมากมายอยู่แล้วจากที่

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มรดก ที่ซึ่งโอนมาจากกระทรงต่าง ๆ ที่มิได้ใช้ประโยชน์และที่หลวงซึ่งพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวพระราชทานให้แก่พระบรมวงศานุวงศ์และข้าราชการพักอาศัย แต่ผู้รับพระราชทานหาชีวิตไม่แล้ว ที่เหล่านี้จึงกลับเป็นของหลวงอีกครั้ง ที่ดินอีกประเภทที่พระคลังข้างที่ได้รับคือ ที่ดินและตึกแถวซึ่งบรรดานักลงทุนทั้งหลายเข้ามาประกันไว้ในการกู้ยืมเงินไปจากพระคลังข้างที่ และที่นั่นหลุดการจำนองเป็นของพระคลังข้างที่ ดังนั้นพระคลังข้างที่จึงจัดว่าเป็นเจ้าของที่ดินรายใหญ่ที่สุดของประเทศในขณะนั้น เพราะตัวบทกฎหมายและสถานะภาพของพระมหากษัตริย์ที่ อื้ออำนวยในฐานะ เจ้าแผ่นดินเจ้าของที่ดินรายใหญ่รองลงไปให้แก่พระบรมวงศานุวงศ์และขุนนางชั้นผู้ใหญ่ เพราะเป็นผู้รับใช้ใกล้ชิดเบื้องยุคลบาทมากกว่าราษฎรสามัญ อีกประการหนึ่งในต้นรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ยังไม่มีการพระราชทานเงินเดือนให้แก่ข้าราชการ ที่ดินพระราชทานจึงเท่ากับ เป็นบำเหน็จตอบแทนการเข้ารับราชการนั่นเอง การพระราชทานที่ดินนี้คงมีมาจนกระทั่งถึงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวการพระราชทานที่ดิน เริ่มมีลดน้อยลงมาก เพราะมีการพระราชทานเงินเดือนให้แก่ข้าราชการตั้งแต่ พ.ศ. 2418

นอกจากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมจะขยายตัวที่เพื่อการพาณิชย์ในพระนครก็ขยายตัวมากขึ้น เพราะมีการสร้างถนนสายสำคัญ ๆ หลายสายและพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงมีพระราชดำริ จะให้สร้างตึกแถว 2 ชั้นขึ้นที่บริเวณถนนบำรุงเมืองเพื่อจนคร โดยใช้ทุนของพระคลังข้างที่ เพื่อให้เป็นศรีสง่าแก่บ้านเมืองและเป็นตัวอย่างให้เอกชนรายอื่นที่ลงทุนสร้างตึกแถวลงทุนสร้างตาม ดังนั้นการสร้างตึกแถวเพื่อการพาณิชย์จึงขยายตัว ได้แก่การสร้างตึกแถวของพระสุธรรมโมตรีหลวงสารธรรมาชายุตกเป็นต้น จนในที่สุดความเจริญของพระนครก็ขยายตัวออกจากกรุงเทพฯ ขึ้นในออกสู่รอบนอกกำแพงเมือง จนกระทั่งมีการขออนุญาตต่อกระทรวงโยธาธิการรื้อกำแพงเมืองและป้อมที่เรียงรายรอบกำแพงออก เพื่อขยายถนนออกสู่รอบนอกกำแพงเมือง ผลสุดท้ายเหลือเพียงป้อมพระสุเมรุและป้อมมหาकाพิไไว้เป็นอนุสรณ์แก่คนรุ่นหลัง เท่านั้น

ส่วนที่ดินเอกชนก็มีการขยายตัวสลับจองเต็มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว เช่นกันทั้งจากราษฎรไทยและชาวต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่นาสองฝั่งคลองที่ขุดขึ้นใหม่ แต่การที่ที่ดินมีราคาสูงทำให้มีการฉิววาทเนื่องจากการแย่งชิงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่เสมอ เพราะยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินราษฎรแน่นอน หนังสือสับจองในขณะนั้นก็ผิดราแดง ตราจอง ใบเหยียบย่ำเป็นต้น ซึ่งไม่มีแผนที่แสดง

อาณาเขตที่แน่นอนลุ่มนวล เหตุที่มีการออกพระราชบัญญัติโฉนดที่ดินมีแรงผลักดันเพราะ ชาวต่างชาติ และคนในบังคับต่างชาติที่เข้ามาค้าขายในไทย ได้สิทธิพิเศษจากสนธิสัญญาบาวริงใน พ.ศ. 2398 ว่า ถ้าอยู่ในไทยไม่น้อยกว่า 10 ปี จะได้สิทธิซื้อที่ดินในเขตที่ห่างกำแพงพระนครออกไป 200 เส้น ทั้ง 4 ทิศ และสำหรับที่ห่างกำแพงเมืองระยะทางแฉวงเรือไม่เกินกว่า 24 ชั่วโมงก็อนุญาตให้ซื้อ หรือเช่าได้ ทั้งนี้ต้องขอพระบรมราชานุญาตจากพระมหากษัตริย์ผ่านทางเสนาบดีกระทรวงต่างประเทศของไทยเสียก่อน ประเทศที่ทำสนธิสัญญาตั้งนี้ให้แก่อังกฤษ ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา เดนมาร์ก โปรตุเกส ญี่ปุ่นและปรุสเซีย เป็นต้น รัฐบาลมีความหวังแรงการขยายตัวเข้าสับจองที่ดินของคนในบังคับต่างชาติ เพราะเกรงการเสียเปรียบด้านการเมือง เนื่องจากคนในบังคับต่างชาติได้สิทธิ์สภาพนอกอาณาเขต อีกทั้งมีทุนมากสามารถสับจองที่ดินได้มากกว่าราษฎรไทย ดังนั้นเพื่อระงับกรณีวิวาทแย่งชิงกรรมสิทธิ์ระหว่างราษฎรไทยกับคนในบังคับต่างชาติที่มีสถานกงสุลชาติของตนหนุนหลังอยู่ รัฐบาลจึงต้องรีบออกโฉนดที่ดินเพื่อระงับเหตุการณ์นี้

นอกจากนี้การที่ราษฎรมีการแย่งชิงกรรมสิทธิ์ที่ธรณีสงฆ์ เช่นกรณีแย่งชิงกรรมสิทธิ์ที่วัด ลูทิวรารามในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เพราะที่ธรณีสงฆ์ส่วนใหญ่ไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ส่วนใหญ่ราษฎรที่ยกที่ธรณีสงฆ์ให้วัดจะเป็นการยกให้ด้วยปากเปล่า อีกทั้งข้อเสนองของ ม.ร.ไชล์ เจ้ากรมสรรพากรนอก และ ม.ร.เกรแฮม เจ้ากรมทะเบียนที่ดิน ที่เสนอให้มีการปรับปรุงการเก็บอากรค่านาและอากรสวนเพื่อให้เป็นรายได้สำคัญของรัฐบาลแทนอากรบ่อนเบี้ย อากรฝิ่น และเงินรัชชูปการที่เสนอให้ยกเลิกเสีย แต่การที่จะปรับปรุงการเก็บภาษีที่ดินให้มีประสิทธิภาพและลดกรณีวิวาทเนื่องจากการแย่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะต้องมีการออกโฉนดที่ดินเพื่อมิให้มีการสับของซ้ำซ้อน อีกทั้งรัฐบาลจะได้รู้จำนวนของราษฎรที่สับของรวมทั้งขนาดของที่ดินที่หอกะเป็ยนที่ดิน เพื่อสะดวกในการเก็บอากรค่านาและค่าสวนได้ตามจำนวนโฉนดที่ดินของราษฎร

ภายหลังการออกพระราชบัญญัติโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444 นอกจากจะลดกรณีการสับจองที่ดินซ้ำซ้อน ที่ดินกลายเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคา เนื่องจากมีโฉนดที่ดินแน่นอน ราษฎรสามารถขายที่ดินเป็นหลักทรัพย์ในการให้เข้าขายหรือจำนองได้ ดังนั้นแม้แต่ที่หลวงยังถูกราษฎรจ้างสิทธิ์ครอบครองพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวซึ่งมีพระบรมราชโองการให้ราษฎรที่เคยเข้ามาพึ่งพระบรมโพธิสมภารและอาศัยในที่หลวง เช่นชาวลาวในตำบลบ้านลาวพรวนหรือพวกอิสลามที่อาศัย

ตำบลดงประทุมวัน ให้มาทำสัญญาเข้ากับกรมพระนครบาลเพื่อป้องกันการแอบอ้างกรรมสิทธิ์ เพราะมีกรณีผู้อ้างพระราชบัญญัติโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2451 ที่ระบุให้ "ผู้ใดครองที่ควรมีอำนาจมากกว่าผู้ที่ไม่ได้ครอง" ทั้ง ๆ ที่ตามหลักกฎหมายที่ดินหลวงไม่มีการขาดกรรมสิทธิ์ แต่เนื่องจากศาลได้ตัดสินคดียกที่หลวงนั้นให้แก่ราษฎรไปแล้ว พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงรับสั่งให้สำรวจที่หลวงและออกโฉนดที่ดินให้แก่ที่หลวงเมื่อมิให้เกิดปัญหาขึ้นอีก

ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงยินยอมให้กระทรวงพระคลังมหาสมบัติเก็บอากรค่านา อากรสวน และภาษีโรงเรือนของพระคลังข้างที่ได้ขึ้นเดียวกับราษฎรสามัญ รวมทั้งที่ดินซึ่งได้พระราชทานให้แก่พระบรมวงศานุวงศ์ที่เคยได้รับการยกเว้นการเก็บภาษีที่ดินด้วย เป็นมูลเหตุให้กระทรวงพระคลังมหาสมบัติใช้เป็นข้ออ้างในการเรียกเก็บอากรค่านาและค่าส่วนของที่ธรณีสงฆ์ได้ด้วย อีกทั้งรัฐบาลได้ออกพระราชบัญญัติปกครองคณะสงฆ์ พ.ศ. 2445 เพื่อให้มรรคนายกและกระทรวงธรรมการได้ดูแลผลประโยชน์จากที่ธรณีสงฆ์ และพระราชบัญญัติว่าด้วยสักขณฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก พ.ศ. 2452 โดยมีมุ่งหวังควบคุมและจำกัดจำนวนที่ธรณีสงฆ์ ทั้งวัดไทยและวัดคริสต์คำลัสนา ทั้งนี้เพราะที่ธรณีสงฆ์เป็นค่านาสัมปatti โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ นอกจากนี้หลังจากการออกพระราชบัญญัติโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444 บาทหลวงในคริสต์คำลัสนาต้องการให้รัฐบาลออกโฉนดที่ดินให้โดยเร็ว เพื่อป้องกันการฉ้อฉลของที่ดินซึ่งขึ้นกับราษฎร โดยยอมอยู่ใต้อำนาจศาลไทยซึ่งรวมทั้งบรรดาคนในบังคับต่างชาติ ซึ่งยอมทำสนธิสัญญาขึ้นศาลต่างประเทศของไทย เพื่อแลกกับการมีสิทธิ์ซื้อที่ดินในไทย เช่นเดียวกับคนไทยทุกประการ เช่นกัน

แม้การเกษตรกรรมจะขยายตัวจนรัฐบาลสามารถเพิ่มการเก็บอากรค่านาใน พ.ศ. 2448 ได้ก็ตาม แต่ในกรณีที่ราษฎรประสบปัญหาทำนาไม่ได้ผลไม่ว่าจะเป็นสาเหตุจากภัยธรรมชาติหรือภาวะดินเบสีี้ยว เช่นบุรีเวณคลองรังสิต เมืองรัตนบุรี ซึ่งมีราษฎรละทิ้งที่นามากมาย รัฐบาลจึงยอมลดอัตราอากรค่านาให้ใน พ.ศ. 2453 และ พ.ศ. 2474 สภาเผยแพร่พาณิชย์เคยเสนอให้ปรับปรุงการเก็บภาษีที่ดินใหม่ โดยยกเลิกอากรสวนใหญ่ อากรสัมพัทธ์ อากรค่านา และภาษีโรงเรือน เพื่อเก็บภาษีที่ดินตามราคาของที่ดินโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินในมณฑลกรุงเทพฯ ซึ่งมีราคาแพง แต่ข้อเสนอของสภาเผยแพร่พาณิชย์ล้มเหลว เพราะรัฐบาลไม่สามารถหารายได้อย่างอื่นมาทดแทน

อากรคานา และอากรคาล้วนได้ และรัฐบาลกำลังพยายามจะ เลิกอากรบ่อนเบี้ยและอากรฝิ่นที่ทำราย
 ได้ให้รัฐบาลอยู่ ในสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวไทยประสบปัญหา เศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก
 พระองค์จึงมีพระราชดำริ จะออกพระราชบัญญัติภาษีที่ดินอีก โดยให้เริ่มสำรวจแยกประเภทและตี
 ราคาที่ดิน แต่ยังไม่สำเร็จตามพระราชประสงค์ก็พอดีเกิดการปฏิวัติใน พ.ศ. 2475 เสียก่อน อย่างไร
 ก็ตามผลจากพระราชบัญญัติโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444 ทำให้ชนทุกชั้นหันมาสนใจสับสนที่ดินมากขึ้น แม้
 จะเป็นการกระจายกรรมสิทธิ์ที่ดินจากพระมหากษัตริย์ไปยังราษฎรมากขึ้น แต่การที่รัฐบาลควบคุม
 กฎหมายการค้าที่ดินการถือครองจำนวนที่ดินไม่ได้จึงเป็นโอกาสของผู้มีบรรดาศักดิ์ทั้งหลายเข้าสับ
 จองเป็นเจ้าของที่ดินรายใหญ่มากมาย ดังนั้นการถือครองที่ดินในระยะ เวลาต่อมา (หลัง พ.ศ.
 2475) จึงเป็นเรื่องน่าศึกษารายละเอียดสำหรับนักวิจัยที่สนใจต่อไป



 ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บรรณานุกรม

เอกสารภาษาไทย

เอกสารขึ้นต้นจากหอจดหมายเหตุแห่งชาติ

เอกสารรัชกาลที่ 5

- กษ. 4/10 แบบใบพระบรมราชาอนุญาตที่ดินคนในบังคับ .
- กษ. 4/4 กงสุลฝรั่งเศสร้องว่า เจ้าพนักงานไม่ออกหนังสือสำหรับ
ที่ดินให้คนในบังคับฝรั่งเศส .
- กษ. 4/12 หักที่ส่วนเป็นที่บ้าน .
- กษ. 3.1/8 พระราชบัญญัติตราจรั้งวัดนา ร.ศ. 115 .
- กษ. 4.5/6 รายงาน ม.ร. ไยล์ เรื่องอัตราค่าที่ดิน ร.ศ. 121 .
- กษ. 3.1/8 พระราชบัญญัติตราจรั้งวัดท่านา ร.ศ. 115 .
- กษ. 4.4/5 รางวัดนาออกตราแดงตราจองที่นา .
- กษ. 4.4/12 ห้ามเช่าโฉนดไร่ให้ออกใบเหียบป่าที่ดินในมณฑลกรุงเทพฯ .
- กษ. 4/11 เจ้าพนักงานหอกทะเลเบียนเอาค่าธรรมเนียมไปใช้ .
- กษ. 3.2/11 เล่ม 4 พระราชบัญญัติเก็บเงินค่านา ร.ศ. 119 .
- กษ. 5.1/2 กฎหมายที่ดิน .
- กษ. 4.5/1 ประกาศเรื่องส่งเงินอากรส่วน .
- กษ. 4.5/4 อ้าแดงตรองจะยกอากรส่วนตำบลบางรักแขวงเมืองนนทบุรี .
- กษ. 3.2/1 เล่ม 1 เงินอากรค่านา .
- กษ. 3.2/6 เงินค่านาค้างจากนายสองเมืองบุตรพระยาประยาธิพรบริบาล .
- กษ. 3.2/27 ขออนุญาตเลิกใช้แล้ตมปีปิดหลังใบเสร็จเก็บเงินค่านา .

- กษ. 9.4ก/16 คำตัดสินที่นาธาบลทุ่งคูครั้งที่ 1 .
- กษ. 9.4ก/17 กรรมการตรวจตัดสินคดีที่นา .
- กษ. 9.4/5 เล่ม 1 ม.ร. ชันเตรลักข์อ์กันา .
- กษ. 9.4ก/22 คนในบังคับฝรั่ง เค่งกับที่นาพระองค์เจ้าสายสนิทวงศ์ .
- กษ. 9.3/6 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวถึงเจ้าพระยาสุรศักดิ์ .
- กษ. 3.3/5 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวถึงเจ้าพระยาสุรศักดิ์ .
- กล. 6/6153 เจ้าพระยาวางฆานุประพัทธ์ขอทราบจำนวนเนื้อที่ดินของกรมพระคลังข้างที่ ร.ศ. 121 .
- กล. 6/5979 เล่ม 264 กระทรวงเกษตรสั่งข้าหลวงออกโฉนดที่ธรณีสงฆ์ .
- กล. 9.2/2617 คำสั่งเรื่องคนในบังคับต่างป่าติดถึงกองข้าหลวงเกษตร .
- กล. 1/724 กระทรวงเกษตรออกประกาศว่าด้วยคนในบังคับอังกฤษขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน .
- กล. 9.2/2291 ม.ร. บอน เวิน เอ แมคเมอเธงกลูออเมริกันแจ้งความมายังพระยาพิพัฒน์โกษา .
- กล. 9.2/2524 กรมทะเบียนที่ดินยื่นรายงานการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ข้าหลวงเอเชียในบังคับฝรั่งเค่ง ร.ศ. 128 .
- กล. 6/4985 เล่ม 221 กระทรวงเกษตรให้ข้าหลวงสอบโฉนดที่ดินตำบลต่างๆ ของบริษัทชุดคลองซังค่าง .
- กล. 4/1794 ความเห็นแลวิธีอย่างสังเขปในการจัดการที่ดินและการเพาะปลูกในพระราชนิเวศน์ .
- กล. 1/683 พระยาประยาธิพรบาลยื่นรายงานตรวจการเกษตรและทะเบียนที่ดิน .
- กล. 15.1/239 พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 .
- กล. 9.2/1037 ยี่แจงอัตราอากาศที่ดินโดย ม.ร. ไบล์ .
- กล. 4/12 ขอหักที่ส่วนที่นา เป็นที่บ้าน .
- กล. 9.2/18 คิดเปลี่ยนวิธีเก็บอากาศส่วนใหญ .

- กล. 4/1849 ม.ร. โยลข์อทราบข้อบังคับเรื่องที่ดิน .
- กล. 4/3847 สยามเกษตรบริษัทซื้อที่ดินบริษัทชุดคลองคูนาสยาม .
- กล. 9.2/690 บาทหลวง เต๋อหลวอโอนที่นาตำบลคลองประเวศน์บุรีรัมย์ .
- กล. 9.2/5 ความเห็นแลวิธีอย่างสังเขปสำหรับจัดการเรื่องที่ดินและการ
เพาะปลูกในราชอาณาจักร .
- กล. 2/1 กรมหมื่นนราธิปประพันธ์พงศ์กราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ,
- กล. 4/3 พระราชบัญญัติที่ดิน ร.ศ. 112 .
- กล. 4/1775 การจัดหาหลวง 5 เมษายน ร.ศ. 116 .
- กล. 4/3803 พระยาสิทธิราชย์เดโชชัยชุดคลอง .
- กล. 4/1851 ขอให้จัดการใบสำคัญที่บ้าน .
- ค. 4.1/23 ที่หลวงตำบลบ้านคอกกระบือ .
- ค. 4/10 ที่ดินชั้นวัดฝ้ายโรมันคารอลิค .
- ค. 4.4ค/32 ม.ร. โกชโชคนในบังคับเยอรมันขอรับโฉนดที่ดินตำบลคลอง
ช้อย 7 .
- ค. 14.2ก/16 การออกโฉนดส่วนแลเก็บเงินค่าอากร ร.ศ. 115 .
- ค. 9.4/4 คินถนนบำรุงเมืองเพื่องนคร .
- ค. 9.4ก/8 เจ้าพระยาสุรวงษ์ขอลำนาที่ดินริมถนนสุรวงษ์ .
- ค. 9.4.4ก/9 ชาวเดนมาร์กซื้อที่พระยาภาณุวงศ์ .
- ค. 4.4ก/23 ม.ร. เอนรี่ ยี สักอตขออนุญาตซื้อที่นาฝั่งเหนือคลองรังสิต .
- ค. 4.4ก/12 มิสซิสซิเอ็มมิเมอร์ ชาวอเมริกันขอซื้อที่นาตำบลคลองรังสิต .
- ค. 4.5/5 ที่เขตวัดโล่มนัสวิหาร .
- ค. 4.1/27 ขุนพโยไพชนารักษ์ถวายนฎีกา .
- ค. 9.4/16 พระยาอินทราธิบดีสิทธิราชย์รองเมืองถึงเสนาบดีกระทรวงนครบาล .
- ค. 4.5/7 ที่ธรณีสงฆ์วัดสุทธาวาราม .

- ค. 4.2ก/13 พิกัดท้องตราการเรียกเก็บเงินอากร ร.ค. 115.
- ค. 9.4/7 ที่รื้อสิ่งขมและกลบนา วัดแก้วฟ้า -
- ค. 4.5/3 ที่เขตวัดราชบุรณะ .
- ค. 4.4/10 พระราชบัญญัติลักษณะของวัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก
ร.ค. 128 .
- ค. 9.1/1 พระราชบัญญัติพระคลังข้างที่ ร.ค. 110 .
- ค. 4.1/16 ให้กระทรวงต่าง ๆ สืบราชการภายในที่หลวง .
- ค. 9.4/10 ให้กระทรวง เมืองรวมบรรดาที่หลวงมาไว้พระคลังข้างที่ .
- ค. 9.4/1/2 กรมพระสมมตอมรพันธ์กราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุล-
จอมเกล้าเจ้าอยู่หัว .
- ค. 9.4/8 กรมพระสมมตอมรพันธ์กราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุล-
จอมเกล้าเจ้าอยู่หัว .
- ค. 9.4/9 กรมพระสมมตอมรพันธ์กราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุล-
จอมเกล้าเจ้าอยู่หัว .
- ค. 9.2/5 กรมพระสมมตอมรพันธ์ .
- ค. 9.2/26 เจ้าพระยาสุรศักดิ์ถึงกรมพระสมมตอมรพันธ์ .
- ค. 9.4ก/15 กรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์กราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุล-
จอมเกล้าเจ้าอยู่หัว .
- ค. 9.4/12 กรมพระนเรศวรฤทธิถึงกรมพระสมมตอมรพันธ์ .
- ค. 14.2ก/13 เล่ม 1 เจ้าฟ้ากรมหลวงศิริรัชสังกาศถึงกรมพระสมมตอมรพันธ์ .
- ค. 4/11 บัญชีขอพระมหากรุณาขอพระราชทานที่ดิน .
- ค. 4.1ค/49 กรมหมื่นประจักษ์ศิลปาคมถึงกรมหมื่นสมมตอมรพันธ์ .
- ค. 4.1ค/36 พระราชหัตถเลขาพระราชทานที่ดินถึงกระทรวง เมือง .
- ค. 4.1ค/46 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวถึงกรมหมื่นนเรศวร-
ฤทธิ .

- ค. 14.1ค/41 ส้มเด็จพระศรีพัชรินทราบรมราชินีนาถถึงพระยา เพ็ชรปาณี .
- ค. 41ก/2 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้า เจ้าอยู่หัวถึงกรมหมื่นมหิศราธิบดี
หญิง .
- ค. 9.2/1 การสร้างถนนเจริญกรุง .
- ค. 9.4/3 ตึกถนนบำรุงเมืองเพื่องนคร .
- ต. 22/4 ญี่ปุ่นเข้ามาตั้งกองทัพนามในกรุงสยาม .
- ต. 22/6 กฎหมายจดทะเบียนที่ดิน .
- ต. 22/47 ราชทูตญี่ปุ่นส่งร่างหนังสือเรื่องที่ดินในกรุงสยาม .
- น. 18.1/27 เล่ม 2 กรมหมื่นพิทยลาภพฤฒิธาดาถึงกรมหลวงนเรศวรฤทธิ์ .
- น. 18.1ค/240 ที่ดินกรมพระคลังข้างที่ให้เช่าแลเก็บเงินค่าเช่า ร.ศ. 123 .
- น. 18.4/4 พระยาศรีสุทธานุกษัตริย์ออกทุนทำโรงแกวที่ดินแลแลกเปลี่ยนกับ
ที่ดินของวัด .
- น. 18.3/103 เล่ม 4 แรบโบแรนตัมเรื่องที่ดินบ้านญวน ต.สามเสน .
- น. 15.1/50 จัดการที่หลวงซึ่งได้พระราชทานให้วัดโรมันคาธอลิก .
- น. 18.2/1 ที่นาหลวงชาญญเบตร์เจ้าสาพระยา เทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ .
- น. 18.1ข/19 ชื่อที่ดินกุดปุก .
- น. 18.1ข/8 จัดซื้อที่ทำถนนพาดูร์ตัน .
- น. 18.1/7 เล่ม 1 หลวงสำเร็จราชการฯ ขอดูที่บ้านทวายโรงกะทะเก่าแลกเปลี่ยน .
- น. 46.4/34 กรมหมื่นพิทยลาภพฤฒิธาดา สอบถามการขุดคลองแลทำถนน
ของหลวงสำเร็จราชการฯ ขอดู .
- น. 18.1/22 กรมหมื่นนเรศวรฤทธิ์ถึงพระยาอินทราธิบดีสีหราชรองเมือง .
- น. 18.1/4 กรมพระนเรศวรฤทธิ์กราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอม-
เกล้าเจ้าอยู่หัว .
- น. 18.1ค/1 บัญชีพระราชหัตถเลขาพระราชทานที่ท้าววังพระเจ้าลูกยาเธอ
ร.ศ. 108 .

น. 18.1ค/12	พระยาตรีสุนทรโวหารนกราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว .
น. 18.1ค/11	พระยาตำราจารย์พลชั้นธกราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว .
น. 18.1ค/12	พระยาตรีสุนทรโวหารนกราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว .
น. 18.1ค/19	กรมหมื่นสัสมตอมรพันธ์ถึงกรมพระนเรศวรฤทธิ .
น. 18.จ/10	พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวถึงเจ้าพระยายมราช .
น. 18.1ก/3	ข้าราชการและข้าราชการกราบบังคมทูลขอที่ .
น. 18.12/8	จัดซื้อที่ทำถนนพหลโยธิน .
บ. 8.1/39 เล่ม 3	เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีกราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว .
พล. เล่ม 1,13,14,16	สารบาญลุ่มตึกเคหะพระราชวังหลวงเลขารัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2417-2447) .
ม. 2.11/3	รายงานประชุมเทศาภิบาลคราวที่ 3 และ 4 ร.ศ. 117.
ม. 2.1/11	รายงานประชุมเทศาภิบาล ร.ศ. 123 - 127 .
ม. 2.11/1	ประชุมเทศาภิบาล ร.ศ. 119.
ม. 2.11/8	การประชุมเทศาภิบาล ร.ศ. 119 .
ยร. 9/41	สร้างถนนราชดำเนินนอก .
ยร. 9/44	พระราชวังหลวงเลขารัชกาลที่ 5 .
ยร. 9/19	ถนนตำบลต่าง ๆ เล่ม 2 .
ยร. 8.4/4	รั้วป้อมและกำแพงตัดถนนแปดตำราวจ .
ยร. 8.4/3	ตัดป้อม 2 ป้อมเพื่อบำรุงถนนให้เรียบร้อย .
ยร. 8.4/6	การรั้วกำแพงพระนครหน้าวัดราชบูรณะ .
ยร. 9/46	เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีขอตัดถนนแยกจากถนนสีลมและถนนเจริญกรุง .
ยร. 8.3/4	ก่อสร้างตึกหน้าวัดราชบูรณะ .
ยร. 8.4/5	การรั้วกำแพงเมือง ร.ศ. 119.
ค. 7.6/19	เจ้าอธิการเปี้ยขอมไม่ให้ผู้ใดเข้าที่ธรณีสงฆ์วัดราชบูรณะ .
ค. 25/1	ข้อบังคับสำหรับบรรณนายกเรื่องเงินกัลปนา ร.ศ. 121.
ค. 25/2	บรรณนายก .
ค. 25/3	รายงานบรรณนายก .

- ค. 25.1/3 เล่ม 112 รายงานมรรคนายกวัดไถลยามิตร ร.ค. 130.
 ค. 45/5 กระทรวงเกษตรให้ยืมเงินเขตที่ดินซึ่งอยู่ในความปกครองของกระทรวงธรรมการ.
 ค. 16/1 พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ค. 121.
 ค. 8.3/1 เงินกลบนาสงฆ์พระอารามต่าง ๆ.

เอกสารรัชกาลที่ 6

- กษ. 7/1 พระราชบัญญัติผู้ขอสืบลองที่ดิน ร.ค. 129.
 กษ. 1/6 ราษฎรชาวคลองรังสิตร้องทุกข์ให้ยกเงินที่ค้าง.
 กษ. 3/6 ตั้งพระยาไชยยศสมบัติเป็นเสนาบดีกระทรวงเกษตร.
 กษ. 3/8 ถอดข้าราชการแผนกกระทรวงเกษตร.
 กษ. 3.2/22 พระยาลักษณมัลลพจนเป็นอธิบดีกรมทะเบียนที่ดิน.
 กษ. 3/2 ตั้งและย้ายข้าราชการกระทรวงเกษตร.
 กษ. 7/6 เปลี่ยนเจ้าหน้าที่พนักงานที่ดิน พ.ค. 2465.
 กส. 15.1/278 ข กรรมการพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน พ.ค. 2457.
 กส. 9.1/639 กระทรวงนครบาลให้ช่วยเหลือในการรับโฉนดศาลเจ้าตามกฎเสนาบดีว่าด้วย
 ที่กุศลสถาน.
 กส. 1/1518 เล่ม 95 กระทรวงต่างประเทศขอกฎหมายเลขบังคับต่าง ๆ เกี่ยวด้วยการเก็บภาษี
 อากรให้อัครราชทูตญี่ปุ่น.
 กส. 9.1/53 กระทรวงต่างประเทศสั่งสำเนาหนังสือสัญญาระหว่างญี่ปุ่นกับไทยในการถือ
 กรรมสิทธิ์ที่ดิน.
 กส. 1/884 Bill Regarding landownership by foreigner.
 กส. 9.1/352 คนในบังคับเยอรมันขอขายที่ อ. พระประแดงและอยู่ในบังคับสยาม.
 กส. 15.1/721 พระราชบัญญัติเข้าที่ดินทำการเพาะปลูก ร.ค. 129.
 กส. 9.1/637 เล่ม 31 กระทรวงเกษตรขอวางระเบียบการออกตราจองให้แก่ผู้ขอจองที่ดินเกิน
 2 พันไร่.

- กล. 1/976 ตอนที่ 1 กระทรวงเกษตรประมงเทศบาลตึก 130.
- กล. 1/724 กระทรวงกลาโหมกล่าวหากระทรวงเกษตรแย้งประมวลเจ้าพนักงานรังวัด.
- ค. 5/2 ทำถนนของพระคลังข้างที่ริมถนนเพลินจิต.
- ค. 15.1ก/66 ขอพระบรมราชานุญาตขายที่หลวงถนนบ้านญวนเก่า.
- ค. 4/6 ภาษีอากร เกี่ยวข้องกับกรมพระคลังข้างที่.
- ค. 12.2/8 งดการที่เคยกวันค่านาของพระเจ้าลูกเธอในรัชกาลที่ 4 คลองมหาสวัสดิ์.
- ค. 22.1/23 หลวงประดิษฐ์สหการขอพระราชทานที่ดินหัวลำโพงกับเงิน.
- ค. 12.2-11 คุณหญิง เดือนภาษีล้มบิดาบุตรขอยกเงินค่าเช่านาที่ค้าง.
- ค. 4.4/1 ที่ดินคนในบังคับ พ.ศ. 2452.
- ค. 2/34 เล่ม 2 ประกาศยกเลิกการเก็บค่านาหวงห้าม ร.ศ. 124.
- ค. 12.2/5 เงินค่านาค้างกรมหลวงอดิศรอุดมเดช.
- ต. 2/8 บันทึกความเห็นเรื่อง พ.ร.บ. กรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวในกรุงเทพฯ.
- ต. 2/8 ประกาศอนุญาตให้คนอเมริกันถือที่ดินในสยาม.
- ต. 2/8 รายงานกรรมการร่างกฎหมายเล่นอนาถกรรมการ ด.ร. ฟรานซิส แอล.
- น. 20.18/31 ที่หลวงต่าง ๆ.
- น. 15.1/3 เล่ม 1 ที่หลวงบ้านลาวพวน.
- น. 15.1/2 หลวงศรีณรงค์ถวายฎีกาที่หลวง ต. บ้านทวาย.
- น. 15.1 ฉ/1 พระราชทานที่และวังเป็นสิทธิ์แก่เจ้าฟ้ากรมพระยาภาณุพันธุวงศ์วรเดช.
- น. 11.5 ก/11 ระเบียบการเร่งรัดเงินภาษีอากร.
- น. 15.1 ฉ/10 ร.อ.หลวงไชยพิทักษ์ขอพระราชทานที่.
- น. 2/79 เล่ม 4 กฎเล่นาบตีว่าด้วยศาลเจ้า.
- น. 11.5 ค/13 งดการเก็บเงินอากรส่วนใหญ่นั้นที่เจ้าอธิการไม่ได้รับประโยชน์.
- น. 18.3/100 ขอหนังสือสำหรับที่ ต. บ้านญวนสามเสน.
- น. 2/4 พ.ร.บ. จัดการที่ดินในเรื่องคำร้องขอของโรมันคาทอลิกในกรุงเทพฯ.
- น. 15/27 เล่ม 2 คำรับสั่งเล่นาบตีในที่ประชุมนายทะเบียน.
- น. 11.5 ค/5 เงินอากรค่านาแลส่วนลดค่านาของกำนันค้ำ อ. บางกะปิ.

น. 11.1/3	รายงานประจำปีกรมสรรพากรใน พ.ศ. 2453-2454.
น. 11.5ค/5	กระทรวงพระคลังมหาสมบัติหรือการขัดข้อง เก็บเงินค่านาหวงห้าม
น. 11.5ค/5	ความเห็นเรื่องคลังจะยกเลิกการเก็บค่านาหวงห้าม ร.ศ. 124.
บ. 3.1/38 เล่ม 3	พระยาประชาชีพบริหาร.
ม. 17/13	พระราชดำริที่กรมหลวงพิชิตนุกูลประธานารต เรื่องการสับจองที่ดิน.
ม. 10.2 ฉ/2	ลอบส่วนที่ดินรกร้างว่างเปล่า อ. เสียระดับ.
รล. 21.7/25	ฎีกาหะยีเจกาขอพระราชทานที่ดินหลวง ต. ประทุมวัน.
รล. 21.7/29	ฎีกานายเที่ยง เลิศจรรยา กับพวกขออาศัยที่ดินข้าง วัดบรมนิวาศ.
รล. 26.1/3	ยกที่ป้อมถวายนกรมพระศันทบุรินทร์นารถ.
ว. 10/14	จัดการค่าสนสัมปติ.
ว. 10/15	พระยาวิเทศการบดีเอา เงินค่าสนสัมปติไปใช้.

บอกสำรชั่กาลที่ 7

กล. 15.1/282	ประกาศเตือนชาวนามิให้ตื่นตื่นในสมัยทศวรรษเงินผิดเคื่อง พ.ศ. 2475
กล. 15.1/306 เล่ม 26	คนบังคับปูนถือที่ดิน พ.ศ. 2471.
กษ. 6/4	สำเนาการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127.
กษ. 6/6	การออกตราจองที่ดินต่าง ๆ.
ม. 19/5	นายสุดใจ ลู่โกศล เจ้าของห้างฮวดไช้ขออนุญาตรื้อป้อมเสื่อทายน.
ม. 19/7	กรรมการจัดมรดกกรมหลวงพระมหวรานุรักษ์ขอรื้อกำแพง ต. สะพานหัน.
ม. 19/13	ล้งวนป้อมและกำแพงพระนคร.
มท. 5.15/67 กล่อง 3	ห้ามมิให้เจ้าของนาทำนาในที่ซึ่งถูกยึด พ.ศ. 2479.
ค. 16/1	พ.ร.บ. ปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. 121.
ค. 20/14	ที่วัดร้างและการจดทะเบียนที่ดินของค่าสนสัมปติ.
ค. 20/35	ถวายที่ธรณีสงฆ์ พ.ศ. 2473.
ค. 20/40, ค. 20/48	ถวายที่ธรณีสงฆ์ พ.ศ. 2473.

เอกสารอ้างอิงหนังสือและบทความในหนังสือ

ฉัตรทิพย์ นาถสุภา และสุธี ประคำลณีศรีธรรม. ระบบเศรษฐกิจไทย ค.ศ. 1851-1950.

กรุงเทพมหานคร : คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2519.

ชัย เรืองศิลป์. ประวัติค้าสัตว์ไทยสมัย พ.ศ. 2352 - 2453 ด้านเศรษฐกิจ. กรุงเทพมหานคร :

ไทยวัฒนาพานิช, 2522.

ตำรากราชานาภาพ, สมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมพระยา. ชุมนุมนิพนธ์บางเรื่อง. พระนคร :

โรงพิมพ์พระจันทร์, 2509.

_____ . สิทธิธรรมนิยมต่าง ๆ. 2 เล่ม. พระนคร : ศสจวิทยา, 2515.

เทพย์ หับทอง. กรุงเทพฯ สมัยคุณปู่เล่ม 2. กรุงเทพมหานคร : อักษรบัณฑิต, 2518.

นิพนธ์ พัวพงศกร. "การถือครองที่ดินในประเทศไทย." ในเศรษฐกิจการเกษตรไทย, หน้า 375.

กรุงเทพมหานคร : เกล็ดไทย, 2517.

ประวัติกระทรวงเกษตร. พระนคร : กระทรวงเกษตร, 2500.

แลงกาด, ร. ประวัติค้าสัตว์กฎหมายไทย (กฎหมายที่ดิน). พระนคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

และการเมือง, 2483.

เอนงค์, เตลาส์และโรสเซ็นแบร์ก. เยอรมันมองไทย. กรุงเทพมหานคร : เกล็ดไทย, 2520.

สุนทร อาสะไวย์. บทบาทของรัฐบาลและเอกชนในการพัฒนา : ศึกษาเฉพาะกรณีประวัติโครงการ

รังสิต พ.ศ. 2431-2457. กรุงเทพมหานคร : สถาบันไทยคดีศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,

2521.

บทความจากวารสาร

เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสวีธรรม. "ภาษีที่ดิน." วารสารธรรมศาสตร์ 4 (มิถุนายน-กันยายน 2519) :

2 - 4.

วิทยานิพนธ์และเอกสารอื่น ๆ

- กิตติ ตันไทย. "คลองกับระบบเศรษฐกิจของไทย (พ.ศ. 2367 - 2453)." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2520.
- เกื้อกุล ยืนยงอนันต์. "การพัฒนาการคมนาคมทางบกในสมัยรัชกาลที่ 5." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, 2519.
- ทวิศิษฐ์ สืบวัฒนะ. "การผลิตและการค้าข้าวในภาคกลางตั้งแต่รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่จนถึงสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว (พ.ศ. 2411 - 2457)." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2517.
- นพรัตน์ มนุส์ธรรม. "การปฏิรูปกฎหมายที่ดินในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2519.
- พรเพ็ญ อ้นตระกูล. "การใช้จ่ายเงินแผ่นดินในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2517.
- สุภาภรณ์ จรัสพัฒน์. "ภาษีที่ดินกับนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล พ.ศ. 2367 - 2368." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.
- อัจฉรา กาญจนอมัย. "การฟื้นฟูพระพุทธศาสนาในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น (พ.ศ. 2325 - 2394)." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.

ภาษาต่างประเทศPrimary Source

Statistical Year Book of the Kingdom of Siam. Bangkok : Ministry of Finance, 1923.

Books

Campbell, J. G. D. Siam in the Twentieth Century. London : Edward. Arnold Publisher, 1902.

Graham, W. A. Siam Vol. 1. London : Alexander Moring, 1924.

Ingram, James C. Economic Change in Thailand 1850 - 1970. Kuala Lumpur : Oxford University Press, 1971.

Ishii, Yoneo. ed. Thailand : A Rice Growing Society. Honolulu : The University Press of Hawaii, 1978.

Article

Reynolds, Craig J. "Monastery Lands and Labour Endowments in Thailand : Some Effects of Social and Economic Change, 1868-1910." Journal of the Economic and Social History of the Orient 22 Part 2 (1979) : 190 - 227.

ภาคผนวก ก .

กฎเสนาบดีกระทรวง เกษตราธิการ

รัตนโกสินทรศก 120

ว่าด้วยวิธีแก่ทะเบียนโฉนด

ซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินอย่างใหม่และวิธีจองที่ดินในท้องที่*

ด้วยตามความในประกาศกระแสพระบรมราชโองการ เรื่องออกโฉนดที่ดินซึ่งได้ประกาศ เมื่อวันที่ 15 เดือนกันยายน รัตนโกสินทรศก 120 นั้น ความในข้อ 15 ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เสนาบดีกระทรวง เกษตราธิการตั้งกฎเสนาบดีเป็นข้อบังคับสำหรับการขอถือที่ดินซึ่งเป็นที่ว่างเปล่าอันอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินอย่างใหม่ ทั้งวิธีโอนโฉนดแก่ทะเบียนที่ดิน แลโปรดเกล้าฯ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมสำหรับการนั้น ๆ ความแจ้งอยู่ในประเทศนั้นแล้ว

บัดนี้ เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ เสนาบดีกระทรวง เกษตราธิการได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ตั้งกฎเสนาบดีไว้สืบไปดังนี้

หมวดที่ 1

ว่าด้วยโฉนดที่ดินเต็มโฉนด

ข้อ 1. ผู้ใดจะขายที่ดินที่ได้รับโฉนดอย่างใหม่ ให้ผู้ขายกับผู้ซื้อนำโฉนดที่ดินนั้นไปให้เจ้าพนักงานทะเบียนทำหนังสือสัญญาซื้อขาย ณ หอทะเบียนสำหรับที่ดินแห่งนั้น

(ก) ถ้าผู้ขายหรือผู้ซื้อฝ่ายใดจะไปเองไม่ได้ ต้องทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ใดไปทำแทนตัวหนังสือมอบอำนาจเช่นนี้ต้องทำให้มีสำคัญ ควรเชื่อถือได้ตามกฎหมายผู้รับอำนาจโดยถูกต้องก็มีอำนาจที่จะทำแทนผู้มอบอำนาจได้

* ที่มา :- "กฎเสนาบดีกระทรวง เกษตราธิการ รัตนโกสินทรศก 120 ว่าด้วยวิธีแก่ทะเบียนโฉนด ซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินอย่างใหม่และวิธีจองที่ดินในท้องที่ ลงวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2444" ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 18, หน้า 372 - 378.

(ข) ก่อนที่จะทำหนังสือสัญญาซื้อขาย ให้เจ้าพนักงานทะเบียนสอบสวนก่อนให้เห็นว่าผู้ซื้อผู้ขายมีอำนาจจะซื้อจะขายได้ตามกฎหมาย และให้ตรวจโฉนดที่ดินสอบสำรับและสอบแผนที่เห็นถูกต้องกันแล้ว จึงทำหนังสือสัญญาซื้อขายให้

ข้อ 2. การทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินที่ได้ออกโฉนดอย่างใหม่ ถ้าสอบสำรับและแผนที่ถูกต้องแล้วแต่ไม่ต้องการให้เจ้าพนักงานออกใบรังวัดที่ตามธรรมเนียมเดิม เพราะมีแผนที่แนบนอนอยู่แล้วและไม่ต้องการโฆษณาเพราะชื่อเจ้าของถูกต้องโฉนด แลสำรับแล้ว ถ้าเห็นไม่ถูกต้องก็ไม่ทำหนังสือสัญญาซื้อขายให้ทีเดียว

ข้อ 3. หนังสือสัญญาซื้อขายต้องทำเป็น 2 ฉบับอย่างเดียวกันสำหรับผู้ซื้อเก็บไว้ฉบับหนึ่ง หอทะเบียนเก็บไว้ฉบับหนึ่ง

ข้อ 4. เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายแล้ว ก็ให้ส่งสภหส่งโฉนดหลวงและโฉนดเจ้าของแลหมายสำคัญตามแบบให้ตรงกันทั้ง 2 ฉบับ แล้วแกะทะเบียนให้ถูกต้องต้นหนังสือสัญญาซื้อขายให้เก็บไว้ในสำรับสำหรับที่ดินแปลงนั้น ถ้าผู้ซื้อผู้ขายแต่งผู้ต่างตัวมาก็ให้ปิดหนังสือมอบอำนาจเก็บไว้ในสำรับสำหรับที่ดินแปลงนั้นด้วย เมื่อได้ทำดังนี้แล้ว เป็นเสร็จการโอนทะเบียน ก็ให้มอบโฉนดฉบับสำหรับเจ้าของแลหนังสือสัญญาซื้อขายอีกฉบับ 1 ให้ผู้ซื้อไป

ข้อ 5. การโอนที่ดินเต็มโฉนด มอบกรรมสิทธิ์เป็นเด็ดขาดแก่กันด้วย ประเภทการอย่างอื่นคือ ให้ที่ดินหรือแลกเปลี่ยนที่ดินเป็นต้น การที่จะทำก็เป็นทำนองเดียวกับวิธีซื้อขายที่ดินตั้งวางมาแล้ว

หมวดที่ 2

ว่าด้วยแบ่งโอนที่ดินไม่เต็มโฉนด

ข้อ 6. ถ้าเจ้าของที่ดินจะแบ่งที่ดินขายแต่ส่วนหนึ่ง ไม่ขายเนื้อที่ดินเต็มโฉนด ผู้ซื้อหรือผู้ขายต้องให้ช่างแผนที่หลวง หรือช่างแผนที่ ซึ่งได้รับหนังสืออนุญาตของรัฐบาลจำลองแผนที่ดินแปลงนั้นลงในกระดาษ หรือในผ้าแผ่นหนึ่งต่างหาก ให้ขีดเส้นในแผนที่นั้นให้ปรากฏว่าจะตัดขายเพียงใด และให้ขีดตารางว่าทั้งที่จะขาย และที่จะคงไว้บอกไว้ในแผนที่ด้วย ให้ยื่นแผนที่นี้เป็นสำคัญแก่เจ้าพนักงานทะเบียนเอาเก็บไว้ในสำรับที่ดินแปลงนั้น

ข้อ 7. ในการโอนที่ดินไม่เต็มโฉนดเช่นนี้ ให้เจ้าพนักงานทะเบียนตีเส้นลงในแผนที่ซึ่งมีอยู่หลังโฉนดเดิม ทั้งฉบับหลวงและฉบับสำหรับเจ้าของที่ดินให้ปรากฏรูปที่ ๆ ขยายไปเท่าใด แลคงไว้เท่าใด และให้หมายสีแดงในแผนที่หลังโฉนด เฉพาะตอนที่ตัดขยายไปแล้ว แลให้ลงที่เลขสำหรับที่ดินแปลงนั้น ซึ่งจะได้หมายไว้ในโฉนดใหม่ให้ปรากฏเป็นสำคัญในแผนที่โฉนดเดิม แลให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานเกษตรราชการให้ทำโฉนดใหม่ให้แก่ผู้ซื้อเฉพาะที่ ซึ่งได้ตัดซื้อมานั้นอีกโฉนด 1 ทำขึ้นไว้สำหรับหอกทะเบียนด้วยอีกโฉนดหนึ่งต้องกัน คือ ยกที่ ๆ ตัดซื้อใหม่ออกเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่งต่างหาก โฉนดเก่าคืนให้เจ้าของเดิม โฉนดใหม่มอบให้ผู้ซื้อไป

ข้อ 8. การโอนที่ดินไม่เต็มโฉนดด้วยประการอย่างอื่น คือ แลกเปลี่ยนหรือแบ่งที่กันเป็นต้น ให้ทำโดยในที่ว่ามาดี

หมวดที่ 3

ว่าด้วยแก่ทะเบียนในการขายฝากค่าน้ำแลเช่าถือที่ดิน

ข้อ 9. ในการขายฝากที่ดิน ค่าน้ำที่ดินก็ดี เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนจะทำหนังสือสัญญาให้ตามทั้ง 2 ฝ่ายให้ตกลงกันว่า ฝ่ายใดจะเป็นผู้ถือโฉนดตกลงประการใดให้จดลงไว้ในหนังสือสัญญาให้ชัดเจน

อนึ่ง หนังสือสัญญานั้นให้ทำเป็น 3 ฉบับ สำหรับรักษาไว้กับสำรบบที่ดินแปลงนั้นฉบับ 1 อีก 2 ฉบับ สำหรับให้ 2 ฝ่ายรักษาไว้ฝ่ายละฉบับ แลให้เขียนลงไว้ในหนังสือสัญญาให้ปรากฏว่าเป็นฉบับหลวงฉบับของเจ้าของที่ดินและฉบับของผู้รับค่าน้ำหรือรับซื้อฝาก เมื่อแก่ทะเบียนแล้ว ให้มอบโฉนดแก่ฝ่ายใดตามที่เขาสัญญากัน

ข้อ 10. ในการให้เช่าถือที่ดินมีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ให้ทำสัญญา 3 ฉบับ คือ สำหรับเก็บไว้กับสำรบบที่ดินแปลงนั้นฉบับหนึ่ง สำหรับเจ้าของที่ดินฉบับหนึ่ง สำหรับผู้เช่าฉบับหนึ่ง แลให้จดลงไว้ให้ปรากฏว่าเป็นฉบับหลวง ฉบับสำหรับเจ้าของที่ดิน และฉบับของผู้เช่า เมื่อแก่ทะเบียนแล้ว โฉนดเดิมให้คืนให้เจ้าของที่ดินไป

หมวดที่ 4

ว่าด้วยระบบรดกที่ดิน

ข้อ 11. ผู้ใดได้รับมรดกที่ดินแปลงใด ให้ทำเรื่องราวขอโอนโฉนดยื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียนสำหรับที่ดินนั้น ให้เจ้าพนักงานทะเบียนปิดประกาศโฆษณาการคำขอนั้นไว้ในที่เปิดเผยในบริเวณหอทะเบียนให้หมาชนทราบ ถ้าได้ปิดประกาศโฆษณาการได้ 30 วัน ไม่มีใครโต้แย้งก็ให้บอกผู้ยื่นเรื่องราวให้นำโฉนดมา แลจัดการโอนให้ผู้ยื่นตามคำขอ ถ้าหากว่าในระหว่างประกาศโฆษณาการมีผู้มายื่นคำร้องโต้แย้ง ก็ให้เจ้าพนักงานทะเบียนบอกให้ไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันตามกบิลเสือง แลรอการโอนโฉนดไว้จนกว่าคดีเรื่องนั้นจะได้พิพากษาเด็ดขาดแล้วจึง โอนโฉนดไปตามคำพิพากษา

ข้อ 12. ถ้าผู้รับมรดกหลายคน จะเข้าชื่อกันเป็นเจ้าของที่แปลง เดียว เมื่อได้กระทำถูกต้องตามว่ามาในข้อ 11 แล้ว ก็ให้โอนโฉนดที่ดินให้เป็นชื่อหลายคนในที่ดินแปลง เดียวได้

หมวดที่ 5

ว่าด้วยโฉนดที่ดิน

ข้อ 13. ถ้าที่ดินรายใดเจ้าของจะไถ่จากจำนำก็ตี จะไถ่จากขายฝากก็ตี ให้ส่งหลักฐานหนังสือสัญญาฉบับของผู้รับจำนำหรือผู้รับซื้อฝากซึ่งได้กระทำไว้ต่อกันแลลงสำคัญว่าทั้ง 2 ฝ่ายได้บอกเลิกการนั้นแล้ว ให้เจ้าของที่ดินนำหนังสือสัญญาซึ่งมีสำคัญ เช่นว่ามานี้กับโฉนดมายื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจเห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้แก้ทะเบียนแลส่งโฉนดบอกการไถ่ถอนนั้น แลให้เก็บต้นหนังสือสัญญาซึ่งบอกเลิกการนั้นไว้กับระบบที่ดินแปลงนั้นในหอทะเบียน

ข้อ 14. ในกรณีที่โฉนดที่ดินจากการให้เข้าถือนั้น

(ก) ถ้าถอนเมื่อสิ้นอายุสัญญา ไม่ต้องนำโฉนดมาแก้ทะเบียน เพราะเหตุว่าเมื่อสิ้นอายุแล้ว สัญญานั้นก็เป็นอันเลิกอยู่เอง

(ข) ถ้าถอนในเวลายังไม่สิ้นสัญญา เจ้าของที่ดินต้องนำสัญญาฉบับของผู้เช่าที่มีสำคัญ ยอมตกลงเลิกสัญญากันทั้ง 2 ฝ่ายพร้อมด้วยโฉนดที่ดินมาให้เจ้าพนักงานทะเบียนแก่ทะเบียนก่อน จึงจะให้ถือที่ดินรายนั้น ภายในกำหนดสัญญา เต็มได้ตามความที่ว่างมาในหมวดนี้ ถ้าหนังสือสัญญา เต็มเป็นอันตราายหายสูญประการใด ถ้ามีหนังสือสำคัญอันควร เชื้อถือได้ตามกฎหมายว่า ได้เลิกสัญญากันผู้อื่น เข้าแล้วก็ใช้ได้ เหมือนกับได้นำต้นหนังสือสัญญา เต็มมา

หมวดที่ 6

ว่าด้วยรับใบแทนโฉนด

ข้อ 15. ถ้าโฉนดที่ดินของใครเป็นอันตราายหายสูญ เจ้าของจะขอรับใบแทนโฉนดใหม่ ให้ทำคำตราลินตามกฎหมายแล้วนำคำตราลินแลทำเรื่องราวยื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เพื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจสอบสำบบแลโฉนดฉบับหลวงเห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้ขอใบแทนโฉนดให้ใบแทนโฉนดเหมือนกับโฉนดทุกอย่างผิดกันแต่ให้เขียนคำว่า "ใบแทน" ด้วยเส้นแดงไว้ข้างหน้าคำว่า "โฉนด" แลให้เขียนบอกเหตุไว้ว่า เพราะเหตุใดจึงได้ทำใบแทนให้ และวันให้ลงวันที่ออกใบแทนโฉนด ส่วนข้างหลังใบแทนโฉนด ถ้าโฉนดเดิมมีแผนที่แลจดหมายเหตุประการใดก็ให้จำลองลงไว้ในใบแทนโฉนดด้วยทุกอย่าง แต่จดหมายเหตุซึ่งจำลองจากโฉนดเดิมให้เขียนด้วยเส้นแดงเป็นสำคัญต่อจดหมายเหตุที่จะเขียนต่อไป ตั้งแต่ได้ออกใบแทนโฉนดแล้ว จึงให้เขียนด้วยเส้นดำ

อนึ่ง เมื่อได้ออกใบแทนโฉนดแล้ว เรื่องราวแลหนังสือตราลินให้เก็บไว้กับสำบบโฉนดที่ดินแปลงนั้น แลให้สลักหลังโฉนดฉบับหลวงลงไว้ด้วยว่าได้ออกใบแทนโฉนดเพราะเหตุนั้นเมื่อวันนั้น

หมวดที่ 7

ว่าด้วยเวนคืนที่ดิน

ข้อ 16. ผู้ใดจะเวนคืนที่ดิน ให้ทำเรื่องราวยื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียนแล้วให้นำโฉนดเดิมมาคืน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนสำบบตรวจสอบเห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้รับโฉนดไว้ แลทำใบรับให้ผู้คืนไปเป็นสำคัญ

ข้อ 17. ให้เจ้าพนักงานทะเบียนส่งสำเนาเอกสาร 2 ฉบับ แลกทะเบียนให้ปรากฏว่าได้เวนคืนเมื่อวันนั้น แล้วให้ส่ง โฉนดฉบับสำหรับเจ้าของที่ดินไปให้เจ้าพนักงานเกษตรราชการ แต่โฉนดฉบับหลวงกับเรื่องราวที่ขอเวนคืน แลหนังสือต่าง ๆ บรรดาเกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนั้น ที่ได้มีมาให้คง เก็บรักษาไว้ในหอทะเบียน เมื่อต่อไปภายหน้ารัฐบาลได้ออกโฉนดใหม่สำหรับที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้ใดก็ให้เจ้าพนักงานทะเบียนเก็บรวบรวมหนังสือเรื่องที่ดินแปลงนั้นบวกเข้าในสำเนาเดิมซึ่งได้เคยมีสำหรับที่ดินแปลงนั้นมาแต่ก่อน

หมวดที่ 8

ว่าด้วยการจองที่ดิน

ข้อ 18. ถ้าผู้ใดจะขอจองที่ดินซึ่งเป็นที่ว่างมีอยู่ในเขตท้องที่ที่ได้ออกโฉนดอย่างใหม่มาแล้ว ให้ผู้นั้นปักไม้แก่นหมายเขตที่ซึ่งจะขอจองไว้ทุกมุม แล้วเชิญกำนันผู้ปกครองตำบลท้องที่ซึ่งจะขอจองนั้น พร้อมด้วยผู้ซึ่งปกครองที่ดินอยู่ใกล้ที่ซึ่งจะขอจองไม่ต่ำกว่าอีก 2 นาย เป็นพยานไปขังสุตรที่นั้น แล้วให้ทำเรื่องราวขอจองที่นั้นยื่นต่อกรรมการอำเภอผู้ปกครองท้องที่ เรื่องราวนี้ ต้องลงชื่อกำนันแลพยานรับรองว่าเป็นความจริง

ข้อ 19. เมื่อกรรมการอำเภอได้รับเรื่องราวเช่นนี้ แลเห็นเป็นการถูกต้องแล้ว

(ก) ให้ออกใบเหยียบย่ำให้แก่ผู้ขอไปเป็นสำคัญ แลใบเหยียบย่ำนั้นต้องเซ็นชื่อ แลประทับตราตำแหน่งนายอำเภอเป็นสำคัญ แลลงชื่อกำนันนายตำบลที่นั้น เป็นพยานด้วย

(ข) ให้บอกรายงานขึ้นไปยังเจ้าพนักงานเกษตรราชการ สำหรับเมืองนั้น

(ค) ให้ปิดประกาศโฆษณาการที่มีผู้ขอจองที่รายนั้นไว้ที่ ๆ ว่าการอำเภอแลที่ว่าราชการนั้น นายตำบลนั้นด้วย

ข้อ 20. ที่ซึ่งกรรมการอำเภอได้ออกใบเหยียบย่ำให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดไป แม้ความปรากฏภายหลังว่า เป็นที่ซึ่งรัฐบาลยังมิมีความประสงค์จะให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ เพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น จะเอาไว้เป็นที่สำหรับราชการ เสียสัตว์พาหนะ หรือเป็นที่ทำการภาชีอากร เป็นต้น จะไม่ยอมให้ผู้นั้นจองก็ได้ หรืออีกประการหนึ่งถ้าความปรากฏว่า ผู้นั้นขอจองที่มากเกินกำลังที่ดินสามารถจะทำให้เกิดผลแก่พื้นที่ได้ จะยอมให้ผู้นั้นจองที่แต่พอกำลังที่จะทำได้ก็ดี ผู้ถือใบเหยียบย่ำไม่มีอำนาจที่จะอ้างว่าตนควรจะได้อจองที่รายนั้นตามประสงค์ เพราะเหตุที่มีใบเหยียบย่ำเป็นสำคัญ

ข้อ 21. ใบเหียบย่ำให้ฝอยยี่หัดเป็นกำหนด และผู้รับไม่มีกรรมสิทธิ์ในนั้นอย่างใด เพราะเหตุที่ได้รับใบเหียบย่ำ นอกจากเป็นพยานว่าผู้นั้นได้มาของของที่รายนั้นแต่เมื่อวันนั้น แม้มีผู้มาของของที่หลัง ถ้าใบเหียบย่ำนั้นยังไข้อยู่ได้ตราบิต แต่ถ้าไม่มีความขัดข้องตั้งว่ามาในข้อ 20 แล้ว ผู้ขอก่อนต้องได้จองก่อน

อนึ่ง ผู้ถือใบเหียบย่ำจะเอาใบเหียบย่ำไปโอนให้ผู้อื่นไปไม่ได้ด้วยประการใด ๆ

ข้อ 22. เมื่อเจ้าพนักงานเกษตราริการประจำเมือง ได้รับรายงานแล้วให้แต่งตั้งเจ้าพนักงานออกไปรังวัดทำแผนที่ดินที่ของของนั้น และจัดการไต่สวนว่าจะมีขัดข้องตั้งว่ามาในข้อ 20 ก็ให้ออกประกาศปิดไว้ในที่ดินแปลงนั้นแห่งหนึ่ง ที่ว่าการกำนัน นายตำบลนั้นแห่งหนึ่ง ที่ ๆ ว่าการอำเภอแห่งหนึ่ง เมื่อได้ปิดประกาศไว้แล้วตลอดเวลา 30 วัน ให้ไปว่ากล่าวกันตามกระปิลเมืองให้ศาลพิพากษาเป็นเด็ดขาดหรือพันกำหนดที่จะว่าได้ตามกฎหมาย

ข้อ 23. การทำโฉนดที่ดิน คือ โฉนดออกใหม่ด้วยประการใด ๆ ก็ดี หรือใบแทนโฉนดก็ดี เป็นหน้าที่เจ้าพนักงานเกษตราริการที่จะทำ และจัดการลงชื่อประทับตราเจ้าพนักงานเสร็จแล้วทั้งฉบับหลวงและฉบับสำหรับเจ้าของที่ เมื่อทำโฉนดเสร็จแล้วให้นำไปส่งเจ้าพนักงานทะเบียนจัดการลงทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงมอบโฉนดฉบับสำหรับเจ้าของที่ไปแก่เจ้าของที่

ประกาศมา ณ วันที่ 7 กันยายน ร.ศ. 127.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน

รัตนโกสินทร์ศก 127*

มีพระบรมราชโองการ ในพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์พระจุลจอมเกล้า - เล้าอยู่หัว ดำรัสเหนือเกล้าฯ ให้ประกาศให้ทราบทั่วกันว่า ตั้งแต่รัตนโกสินทร์ศก 118 มา ได้ มีประกาศพระราชบัญญัติว่าด้วยเรื่องวิธีชำระความที่ดินในเขตบริษัทขุดคลองคูน้ำสยามแลคลองประเวศ - บุรรมย์แลที่ดินอื่น ๆ ที่ได้ออก หรือที่จะได้ออกโฉนดตราแดงตราจองที่มีแผนที่โดยได้สำระเวอย่างตะ - แดสตราสึ แต่ประกาศเหล่านี้มิได้มีข้อความกำกวมกำกันแลกระจัดกระจาย จึงได้ทราบพระกรุณา - โปรตให้รวบรวมข้อความในประกาศเหล่านั้นขึ้นเป็นพระราชบัญญัติฉบับนี้ฉบับเดียว เพื่อที่จะได้ - เข้าใจข้อความได้โดยง่ายแลทั้งให้แก้ไขใจความบ้าง เพื่อให้เป็นการดำเนิมนไปโดยสะดวกตาม - กาลสมัย

ภาค 1

วิธีชำระความวิวาทเรื่องที่ดิน

มาตรา ๑. คดีที่บริษัทขุดคลองคูน้ำสยามจะได้เป็นโจทก์ก็คดี หรือเป็นจำเลยก็คดี ซึ่งมี - ข้อที่จะต้องวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ของบริษัทในเขตทุ่งหลวงตามพระบรมราชานุญาตที่บริษัทได้รับพระ - ราชทานไว้แล้ว ให้เล่นาบดีกระทรวงยุติธรรมมีอำนาจบังคับให้เข้ามาชำระกันในศาลสนามสถิตย์ - ยุติธรรมกรุงเทพฯ หรือในศาลหัวเมืองได้ แล้วแต่จะเห็นควร

* ที่มา :- "พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทร์ศก 127 ลงวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2451" ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 25, หน้า 1431-1448.

มาตรา 2 คดีที่เกี่ยวข้องถึงที่นาคลองประเวศบุรีรมย์ ให้ศาลที่มีหน้าที่ตามพระธรรมนูญ เป็นผู้ชำระ คือ แล้วแต่ที่นานั้นจะอยู่ในเขตศาลตำบลใดให้ศาลนั้นเป็นผู้ชำระทุกเมื่อทุนทรัพย์พอประมาณ กับอำนาจของศาลตามพระธรรมนูญทุกประการ

มาตรา 3 คดีความที่ดินในตำบลใด ๆ ทั้งพระราชอาณาเขตที่วิวาทกันในเวลาที่จะรับ โฉนดแผนที่นั้นให้จัดการดังนี้

(1) ให้กระทรวงเกษตรธิการจัดข้าหลวงไปไต่สวน ว่าผู้ใดควรจะได้รับโฉนดแผนที่ใหม่ วิธีที่จะแจกโฉนดให้แก่ใครนั้นให้กระทำโดยวิธีเช่นนี้ คือ

ก. ที่ดินแห่งใดมีเจ้าของ มีอำนาจตามกฎหมายไม่มีผู้ใดคัดค้าน ก็ให้ลงนามออกโฉนดให้แก่ผู้นั้นไป

ข. ที่ดินแห่งใดยังเป็นที่ยกร้างว่างเปล่า และไม่มีหนังสือตราแดงตราจอง แต่เดิมมา ถ้าผู้ใดจะขอโฉนดแผนที่เป็นเจ้าของ ก็ให้ข้าหลวงเกษตรแจ้งความแก่ผู้ว่าราชการเมืองให้ทราบ ผู้ว่าราชการเมืองจะได้กำหนดเขตว่าจะให้จองได้เพียงกี่ไร่

ค. ที่ดินแห่งใดที่สงสัยว่าเป็นที่หลวงหวงห้าม ก็ให้แจ้งความไปยังเจ้าเมืองกรมการเจ้าหน้าที่ให้ทราบ เพื่อที่จะได้จัดการให้รู้แน่ว่าเป็นที่หลวงหวงห้ามจริงหรือไม่ จะได้จัดการไปตามระเบียบที่ได้ทำมา

ง. ที่ดินแห่งใดมีคนแย่งกันอ้างว่าเป็นเจ้าของ ก็ให้เจ้าพนักงานเรียกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินนั้นมาดู และให้ข้าหลวงเกษตรไกล่เกลี่ยให้ผู้วิวาทตกลงกันทางใดทางหนึ่ง ถ้าไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จก็ให้ข้าหลวงเกษตรออกโฉนดแผนที่ใหม่ในนามเดิมที่ปรากฏในหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเก่า ในเวลานี้จะมีตัวก็ตีหรือไม่มีตัวก็ตี ก็ให้ลงชื่อเดียวกันไว้ในโฉนดใหม่ไปพลาง แต่อย่าให้ข้าหลวงเกษตรส่งโฉนดใหม่นี้ไปให้แก่ผู้วิวาท ให้ข้าหลวงเกษตรยึดโฉนดนี้ไว้เป็นกลางก่อน

จ. ที่ดินที่มีข้อวิวาทโดยก้ำกายนั้น ให้ข้าหลวงเกษตรพิจารณาเหตุไต่สวนคดีที่ แลดูหนังสือสำคัญเป็นประมาธ เห็นควรอย่างไรก็ให้ทำโฉนดแผนที่ใหม่ตามความเห็นนั้นเมื่อผู้วิวาทไม่ยอมก็ให้ข้าหลวงเกษตรยึดโฉนดนั้นไว้เป็นกลางก่อน

๑. ที่ดินแห่งใดที่มีผู้วิวาทกัน แต่หาหนังสือสำคัญอย่างใดไม่ หรือมีหนังสือสำคัญแต่ไม่ลงกับที่กีด ให้ข้าหลวงเกษตรออกโฉนดแผนที่แก่ผู้ใด ๆ ได้แล้วแต่ จะเห็นควรให้ระลึกแก่ผู้ใดครองที่อยู่ควรมีอำนาจมากกว่าผู้ที่ไม่ได้ครอง เก้าอยู่ในที่นั้นแล้วยึดโฉนดไว้เป็นกลางก่อน

(2) โฉนดที่ดินที่ยังมีวิวาท แลที่ข้าหลวงเกษตรได้กระทำขึ้นไว้ลงชื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของไปพลาง ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่ยังไม่ยึดโฉนดไว้ นั้นให้ข้าหลวงเกษตรบอกไปยังหอกะเขียนตามระเบียบเหมือนหนึ่งว่าผู้ที่มีชื่อในโฉนดนั้น ๆ เป็นเจ้าของแต่ให้หมายเหตุไว้ในแห่งใดแห่งหนึ่ง เช่น ในทะเบียน เป็นต้นว่ายังมีคดีข้าหลวงเกษตรได้บังคับให้ฟ้องร้องกันแล้ว

(3) เมื่อข้าหลวงเกษตรได้ออกโฉนดแผนที่ในชื่อผู้ใดไปพลาง แลได้ยึดโฉนดนั้นไว้เป็นกลางตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ให้ข้าหลวงเกษตรบังคับฝ่ายที่ไม่เห็นว่าควรจะเป็นเจ้าของได้ไปฟ้องในศาลภายในกำหนดเวลาเท่าใดแล้วแต่จะเห็นควรแต่อย่าให้น้อยกว่า 1 เดือน แลอย่าให้มากกว่า 3 เดือน แลให้หมายเหตุไว้เป็นสำคัญ ส่วนคดีกระทรวงเกษตรธิการจะได้ออกข้อบังคับเป็นครั้งคราว

มาตรา 4 ผู้ใดที่มีอรรถวาท เรื่องที่ดินที่เจ้าพนักงานได้บังคับให้ไปฟ้องร้องยังโรงศาลนั้น ต้องไปฟ้องร้องในศาลที่มีอำนาจชำระในเขตนั้นตามพระธรรมนูญภายในกำหนดเวลาที่ข้าหลวงเกษตรได้กำหนดไว้ แม้ว่าไม่ไปฟ้องในกำหนดเวลา ให้ข้าหลวงเกษตรมีอำนาจส่งโฉนดแผนที่ให้แก่ผู้ซึ่งเห็นว่าควรเป็นเจ้าของ คือ ผู้ที่จะต้องเป็นจำเลยไป ถ้าจะต้องเปลี่ยนชื่อในโฉนดแลโอนทะเบียนอย่างไรก็ให้ทำไปตามการ

มาตรา 5 เมื่อผู้ที่ต้องบังคับให้เป็นโจทก์ไปฟ้องยังโรงศาล ได้ทำฟ้องยื่นศาลแล้ว ห้ามไม่ให้เรียกข้าหลวงเกษตรเป็นจำเลย ให้เรียกผู้โต้แย้งผู้เป็นคู่วิวาทของตนไปเป็นจำเลย เมื่อศาลได้พิจารณาตัดสินยกที่ให้แก่ผู้ใด ให้ศาลแจ้งความไปยังหอกะเขียนให้ทราบ หอกะเขียนจะได้เปลี่ยนชื่อในโฉนดแบ่งแยกตามคำตัดสินนั้น

มาตรา 6 ได้กล่าวแล้วว่าคดีวิวาท เรื่องที่ดินในเวลาออกโฉนดแผนที่ใหม่ต้องฟ้องร้องในโรงศาลที่มีอำนาจในเขตตำบลนั้น ๆ วิธีที่จะอุทธรณ์นั้น จะอุทธรณ์ไปยังศาลชั้นอุทธรณ์แล้ว ศาลอุทธรณ์สามารถลบล้างฎีกา หรือศาลอุทธรณ์ข้าหลวงฯ พิษแล้วสิ่งทุกเกลี้ยงๆ ถวายฎีกาตามระเบียบวิธีพิจารณา นั้นก็ได้ แล้วแต่ส่วนคดีกระทรวงยุติธรรมจะเห็นควรหรือเมื่อส่วนคดีกระทรวงยุติธรรมเห็นควรจะให้ข้ามศาลอุทธรณ์เสียบ้างก็ได้ ให้ออกกฎข้อบังคับไว้เป็นสำคัญ

มาตรา 7 ในชั้นอุทธรณ์คดีเหล่านี้ กระทรวงเกษตรราธิการมีอำนาจที่จะขอกระทรวงยุติธรรมตรวจสอบงานแปลปริศนากับผู้พิพากษา เจ้าหน้าที่ก่อนตัดสินให้ส่งนาบตีกระทรวงเกษตรราธิการแจ้งความมายังกระทรวงยุติธรรมให้ทราบไว้

ภาค 2

วิธีสร้างวัดที่ดิน

มาตรา 8 ในบัดนี้มีความประสงค์จะเปลี่ยนหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นโฉนดแผนที่ทั้งหมด เพราะเหตุฉะนั้นจึงให้ส่งนาบตีกระทรวงเกษตรราธิการมีอำนาจแจ้งความในราชกิจจานุเบกษาให้เจ้าของที่มารับโฉนดหรือเปลี่ยนโฉนดได้ในทุกแห่งทุกตำบล ถ้าผู้ใดขัดขืนไม่ช่วยเจ้าพนักงานกระทำการสร้างวัด หรือการออกโฉนดแผนที่ให้สะดวกอย่างใดให้มีโทษปรับครั้งละ 100 บาท ลงมาเป็นพิมพ์แล้วแต่ศาลจะเห็นสมควร

มาตรา 9 ถ้าผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในตำบลที่กล่าวนี้ได้ทราบประกาศว่าข้าหลวงเกษตรจะสำรวจแลจัดให้ปักเขตที่ดินในท้องของตนเมื่อใดแล้ว ก็ให้เจ้าของมานำหรือให้มีผู้แทนตัวมานำชี้เขตที่ดินของตน ข้าหลวงเกษตรจะได้สร้างวัดแลจัดให้เจ้าของที่ดินปักเขตของตน

มาตรา 10 ถ้าเจ้าของใดนำชี้ว่าเขตที่ดินของตนอยู่เพียงใดก็ให้ข้าหลวงเกษตรสร้างวัดแลจัดให้ปักหลักเขตไว้ทุกมุมที่ เว้นไว้แต่ที่วิวาทซึ่งจะกล่าวต่อไป

มาตรา 11 วิธีที่จะปักเขตที่ดินตามสร้างวัดสำหรับโฉนดแผนที่นั้น ให้กระทรวงเกษตรราธิการมีอำนาจที่จะสั่งให้ทำอย่างไรได้ แล้วแต่จะเห็นควร

มาตรา 12 ถ้าที่ดินแปลงใดมีผู้แย้งซึ่งกันว่าเป็นเจ้าของมากกว่ารายหนึ่งขึ้นไปก็ตี หรือมีผู้นำชี้เขตคาบเกี่ยวกันอยู่ก็ตี ในที่วิวาทเช่นนี้ ให้ข้าหลวงเกษตรจัดให้ปักเขตด้านที่รับรองถูกต้องกันไว้ก่อน แต่ด้านที่วิวาทนั้นให้ตั้งไว้แลกระทำตามข้อบังคับในภาค 1

มาตรา 13 เมื่อข้าหลวงเกษตรได้สร้างวัดแล้งดีให้ปักเขตที่ดินเสร็จแล้วข้าหลวงเกษตรจะได้ประกาศกำหนดวันให้เจ้าของที่มารับโฉนดใหม่ และเมื่อได้ออกโฉนดใหม่แล้ว โฉนดเก่าเป็นอันใช้ไม่ได้

มาตรา 14 ให้เจ้าของที่ดินซึ่งมีหลักเขตปักไว้ติดต่อกันนั้นพร้อมกัน เป็นผู้ดูแลรักษาหลักเขตไว้ให้เรียบร้อยเสมอไป ถ้าหลักเขตนั้นล้มหรือเป็นอันตรายไปประการใดให้รับนำความมาแจ้งแก่กรรมการอำเภอโดยทันที

มาตรา 15 หลักหมายเขตที่ดินซึ่งข้าหลวงหรือข้าราชการเจ้าหน้าที่ได้จัดให้ปักไว้แล้ว ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดนอกจากเจ้าพนักงานถอนเสี้ยนย้ายไปจากที่หรือทำอันตรายอย่างใด ถ้าผู้ใดบังอาจถอนเสี้ยนย้ายหรือทำอันตรายหลักเขตที่ดินซึ่งได้ปักไว้ ให้มีโทษดังที่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมายลักษณะอาญามาตรา 327

มาตรา 16 เมื่อข้าหลวงเกษตรได้จัดให้เจ้าพนักงานออกทำการไต่สวนแล้งกัน เขตที่ดินในตำบลใด เป็นหน้าที่ของกำนันตำบลนั้นจะต้องมาแลแต่ตั้งผู้แทนมาประจำอยู่ในเวลาที่เจ้าพนักงานเกษตรทำการไต่สวนแล้งรังวัดกันเขตที่ดินในท้องที่ของตน ๆ เพื่อเป็นพยานด้วยทุก ๆ ฝ่าย

มาตรา 17 กำนันและผู้แทนกำนันที่มาอยู่ในกองพนักงานเกษตรตามความในมาตรา 16 นั้น จะได้รับประโยชน์เป็นค่าป่วยการตามรายวันที่มาวันละ 1 บาทจากกระทรวงเกษตรราชการกว่าการในตำบลนั้นจะเสร็จ

มาตรา 18 ในเวลาที่ข้าหลวงเกษตรแจกโฉนดนั้น เจ้าของที่ดินต้องทำเรื่องราวมาขึ้นขอรับโฉนดด้วยตนเอง พร้อมด้วยใบนำแลหนังสือสำคัญต่าง ๆ ซึ่งมีอยู่สำหรับที่ดินรายนั้น ถ้าผู้ยื่นเรื่องราวจะขอซื้อแบบเรื่องราวต่อกองข้าหลวงเกษตร ก็ให้ขายให้เป็นราคาฉบับละ .6 สตางค์

มาตรา 19 ถ้าของที่ดินจะมารับโฉนดด้วยตนเองไม่ได้ด้วยความจำเป็นประการใด ๆ ก็ดี ก็ให้มอบสันตะให้ผู้อื่นโดยหนึ่งมารับแทน แต่ผู้มารับแทนต้องได้ใบมอบสันตะตามแบบหลวง พร้อมทั้งใบนำแลหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินรายนั้นมาขึ้นแลต้องเสียค่าธรรมเนียมในการมอบสันตะรายละ 25 สตางค์

มาตรา 20 ให้กระทรวงเกษตราริการมีอำนาจที่จะเรียกตราแดงใบจองใบเหยียบป่าของเดิม สำหรับที่ดินในเขตที่ได้ออกโฉนดอย่างใหม่นี้ มาเก็บไว้กับสำรับที่ดินในหอทะเบียนสำหรับที่นั้น ๆ

มาตรา 21 ในกรุงเทพฯ กิติ หรือในเมืองหรือในตำบลอื่นกิติที่กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นชั้น เล็กชั้นน้อย และราคาสูง ให้กระทรวงเกษตรธิการมีอำนาจออกกฎข้อบังคับให้กรมแผนที่รังวัดอย่างพิเศษในที่ดินได้ และให้มีอำนาจกำหนดอัตราค่ารังวัดที่ดินอย่างพิเศษซึ่งจะเรียกจากผู้ขอโฉนดในที่เหล่านั้น

ภาค 3

วิธีโอนที่ดินในระหว่างรังวัดที่ดินทำแผนที่กับออกโฉนดแผนที่ใหม่

มาตรา 22 ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินผู้หนึ่งผู้ใดเมื่อได้เข้าข่าหลวงเกษตรได้ส่วนแลรังวัดกันเขตที่ดินของตน แลได้รับใบไต่สวนหรือใบนำไว้แล้ว แลเมื่อยังไม่ถึงเวลาออกโฉนดที่ดินในแลงนั้น แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นมีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นด้วยการอย่างใดอย่างหนึ่งใช้ร ให้ผู้นำใบไต่สวนหรือใบนำพร้อมทั้งหนังสือสำคัญแลหลักฐานต่าง ๆ สำหรับที่ดินแปลงนั้นมายื่น แลแสดงความประสงค์ต่อข้าหลวงเกษตรว่า ตนจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นให้แก่ผู้ใดได้ อาการอย่างใด แล้วขอให้ข้าหลวงโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้นั้นเมื่อถึงเวลาออกโฉนดขอให้ข้าหลวงออกโฉนดให้แก่ผู้รับโอนต่อไป

มาตรา 23 เมื่อข้าหลวงเกษตรได้ตรวจตราเห็นว่าผู้ร้องขอเป็นผู้มีอำนาจที่จะกระทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นได้ตามกฎหมายแลไม่เป็นที่วิวาทแล้วก็ให้ข้าหลวงเกษตรรังหนังสือสำคัญแลหลักฐานต่าง ๆ ของที่ดินแปลงนั้นไว้ แลส่งสภหส่งโอนใบไต่สวนหรือใบนำให้ตามคำร้องขอ คืนใบไต่สวนหรือใบนำนั้นให้แก่เจ้าของที่ไปแล้วให้รับแก้หัวขั้วใบไต่สวนหรือใบนำนั้นเสียในทันที เพื่อว่าเมื่อเวลาเขียนโฉนดจะได้ลงชื่อผู้รับโอนได้ถูกต้อง

มาตรา 24 ในการโอนกรรมสิทธิ์นี้ละโอนที่ดินเต็มตามใบไต่สวนหรือใบนำกิติ หรือแบ่งโอนกิติ ให้ข้าหลวงเกษตรจัดการตามวิธีในกฎเสนาบติ ซึ่งว่าด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในหอกะเปียนทุกประการ

มาตรา 26 เมื่อถึงเวลาออกโฉนดที่ดินแปลงนั้นเมื่อใด ให้ผู้รับโอนนำหนังสือสัญญา กับใบไต่สวน หรือใบนำนั้นมาขอรับโฉนดตามธรรมเนียม เมื่อข้าหลวงตรวจตรา เห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้ออกโฉนดให้ไป

มาตรา 27 ถ้าหากว่าต่อไปการที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่รายนั้นไม่ตกลงกันในระหว่างผู้โอนกับ ผู้รับโอนด้วยประการใด ๆ ก็ดี แลเจ้าของที่ดินผู้มาขอโอนกรรมสิทธิ์แล้วนั้น มาขอโอนกรรมสิทธิ์คืนกลับมา เป็นของตนต่อไป ก็ให้ข้าหลวง เกษตร โอนให้ตามวิธีในมาตรา 23 นั้น

มาตรา 28 ในการโอนกรรมสิทธิ์นี้ ให้ข้าหลวง เกษตร เรียกค่าธรรมเนียมตามอัตราอันแก้ ทั่วยุ่ตามกฎ เล่นาบตี ซึ่งสำหรับหอกะเปียนทุกครวว

ภาค 4

กฎหมายที่ดินซึ่งมีโฉนดแผนที่

หมวดที่ 1

ว่าด้วยโฉนดที่ดิน

มาตรา 29 หนังสือโฉนดที่ดินที่จะได้ออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นหนังสือ พิมพ์แบบหลวงบอกชื่อแลตำแหน่งเจ้าพนักงานออกโฉนด ชื่อวงษ์ตระกูลที่อยู่ของผู้รับโฉนด ตำแหน่งแห่งที่ดิน แลขนาดที่ดินซึ่งจดเขตทั้งสี่ทิศแลจำลองรูปแผนที่ดินแปลงนั้นลงไว้ในโฉนดด้วย เป็นสำคัญ ในท้ายโฉนดมี ที่ตารางสำหรับจดหมายเหตุสำคัญในการแก้ทั่วยุ่ที่ดินแปลงนั้นต่อไปภายหน้าด้วย

มาตรา 30 โฉนดที่ดินซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้ที่ดินอยู่ในเขตเมืองใดต้อง ประทับตราตำแหน่งผู้บัญชาการ เมืองนั้น 1 นายอำเภอผู้ปกครองท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นอยู่ในนั้น 1 แลเจ้า พนักงาน เกษตราธิการได้เซ็นชื่อประทับตรา สิ่งเป็นโฉนดอันได้ทำโดยชอบด้วยกฎหมาย

มาตรา 31 โฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ทำเป็น 2 ฉบับอย่างเดียวกันมอบให้เจ้าของที่ดิน ไปรักษาไว้ฉบับ 1 เป็นของหลวงเก็บไว้ในหอกะเปียนที่ดินฉบับ 1

มาตรา 32 โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราหายเสียด้วยประการใด เมื่อเจ้าของได้ทำคำตรา สิ้นตามกฎหมายแล้วก็รับใบแทนโฉนดได้ แลใบแทนโฉนดนั้นต้องเซ็นชื่อประทับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานตาม ความที่ว่ามาในมาตรา 30 นั้น สิ่งใช้ได้ตั้งแต่ได้ออกใบแทนโฉนดไปแล้วโฉนดเดิมเป็นใช้ไม่ได้ต่อไป

มาตรา 33 เมื่อได้ลงมือจัดการตามพระราชบัญญัตินี้ในเมืองใด ให้เสนาบดีกระทรวง เกษตรธิการ สัตตังหอทะเบียนขึ้นไว้สำหรับเก็บรักษาทะเบียนที่ดินในเมืองนั้น ๆ ให้ตั้งกรรมการตำแหน่ง หนาไว้ประจำทำการเกษตร และให้ตั้งเจ้าพนักงานทะเบียนไว้ประจำทำการทะเบียนทุกเมือง และให้มี พนักงานรังวัดแผนที่แลพนักงานกองทะเบียนตามสมควรแก่ราชการ

มาตรา 34 ในการออกโฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้ ถ้าที่ดินมีตราแดงหรือใบจองหรือหน้า โฉนดของเดิมอยู่แล้ว ให้เรียกแต่ค่ากระดาษทำโฉนดค่าเขียนและค่าตราตามกำหนด ไม่ต้องเรียกค่า จอง เว้นแต่ถ้ารังวัดที่ดินได้ กินตราแดงหรือใบจองหรือหน้าโฉนดของเดิมออกไปเท่าใด จึงให้เรียกค่า จองเท่าเนื้อที่ดินที่กินนั้น ที่ดินซึ่งยังไม่มีหนังสือสำคัญตั้งว่ามาแล้ว จึงให้เรียกค่าจองตามอัตราคือ ไร่ละ 25 สลึงคี่ เศษงานละ 6 สลึงคี่ เศษต่างงานเรียกเลมองงานหนึ่ง

หมวดที่ 2

ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน

มาตรา 35 ที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ตามพระราชกำหนด กฎหมาย

มาตรา 36 ไม่ให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ได้ว่ามาในมาตรา 35 เป็นเหตุให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นจะพ้น จากความรับผิดชอบแลความจำ เป็นจะต้องประพฤติดตามพระราชกำหนดกฎหมายซึ่งบังคับในการที่ดิน คือ ในการเก็บภาษีอากร แลการที่รัฐบาลจะต้องการที่เพื่อราชการ หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นต้น

มาตรา 37 คนในบังคับต่างประเทศ เมื่อได้รับพระราชนานใบบพระบรมราชานุญาต พิเศษให้ถือโฉนดฉบับใด ก็มีอำนาจแลหน้าที่เหมือนกับคนในบังคับไทยที่ถือโฉนดนั้นทุกประการ

มาตรา 38 ต่อไปบรรดาคดีที่เกิดขึ้น เกี่ยวข้องด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดตามพระราช บัญญัตินี้ เมื่อศาลได้พิพากษาประการใด ให้คำลมีจดหมายแจ้งต่อเจ้าพนักงานทะเบียน สำหรับที่ดินนั้น ให้ทราบว่าได้ดินตามโฉนดนั้น ๆ ได้พิพากษาให้เป็นของใคร หรือให้แบ่งกันอย่างไร ถ้าหากว่าศาลมิได้มี จดหมายตามความที่ได้ว่ามาในมาตรานี้ ก็ให้ผู้ที่ เกี่ยวข้องรับประโยชน์อย่างใดในคำพิพากษานั้น มี อำนาจที่จะทำคำขอต่อศาล ให้แจ้งความแก่เจ้าพนักงานทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

หมวดที่ 3

ว่าด้วยแก่ทะเบียนโฉนด

มาตรา 39 ผู้ใดได้รับประโยชน์เกี่ยวข้อด้วยเรื่องที่ดินซึ่งได้รับโฉนดตามพระราชบัญญัตินี้คือ โดยการซื้อขาย ให้อำนาจ แลกเปลี่ยน รับมรดก เช่าถือ จำนำ หรือไถ่ถอน เป็นต้น ต้องนำโฉนดมาให้ เจ้าพนักงานทะเบียนลอบแก่ทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงเป็นอันได้กระทำการนั้น โดยถูกต้องด้วยกฎหมาย มิฉะนั้นอย่าให้ถือว่าได้ให้อำนาจอย่างไรก่อนเป็นอันขาด เว้นไว้แต่ในการเช่าถืออันมีกำหนดไม่เกิน 3 ปี จึงไม่จำเป็นต้องแก่ทะเบียน

มาตรา 40 ในการแก่ทะเบียนด้วยประเภทการต่าง ๆ ดังว่ามาในมาตรา 39 นั้น อย่างไรก็ดี จะต้องทำหนังสือบริคณห์สัญญาตามกฎหมาย ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานทะเบียนสำหรับที่ดินนั้นทำหนังสือบริคณห์สัญญาอย่างนั้น ๆ ห้ามมิให้ว่ากล่าวต่อไป

หมวดที่ 4

ว่าด้วยโอนที่ดินเต็มโฉนด

มาตรา 41 ผู้ใดจะขายที่ดินที่ได้รับโฉนดอย่างใหม่ ให้ผู้ขายกับผู้ซื้อนำโฉนดที่ดินนั้นไปให้ เจ้าพนักงานทะเบียน ทำหนังสือสัญญาซื้อขาย ณ หอทะเบียนสำหรับที่ดินแห่งนั้น

(ก) ถ้าผู้ขายหรือผู้ซื้อฝ่ายใดจะไปเองไม่ได้ ต้องทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้ใดไปทำแทน ตัวแล้ว หนังสือมอบอำนาจเช่นนี้ต้องทำให้มีลัทธิสำคัญควรเชื่อถือได้ตามกฎหมาย ผู้รับอำนาจโดยถูกต้องก็มีอำนาจที่จะทำแทนผู้มอบอำนาจได้

(ข) ก่อนที่จะทำหนังสือสัญญาซื้อขาย ให้เจ้าพนักงานทะเบียนลอบส่วนก่อน ให้เห็นว่าผู้ซื้อผู้ขาย มีอำนาจจะซื้อจะขายได้ตามกฎหมาย และให้ตรวจโฉนดที่ดิน ลอบสำรับัญแลลอบแผนที่ถูกต้องแล้ว จึงทำหนังสือสัญญาซื้อขายให้

มาตรา 42 การทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินที่ได้ออกโฉนดอย่างใหม่นี้ ถ้าลอบสำรับัญและแผนที่ถูกต้องแล้ว ไม่ต้องให้เจ้าพนักงานออกใบรังวัดที่ตามธรรมเนียมเดิม เพราะมีแผนที่แน่นอนอยู่แล้ว แต่ไม่ต้องโฆษณา เพราะชื่อเจ้าของถูกต้องโฉนดแลสำรับแล้ว ถ้าเห็นไม่ถูกต้องก็ไม่ทำหนังสือสัญญาซื้อขายให้ทีเดียว

มาตรา 43 หนังสือสัญญาซื้อขาย ต้องทำเป็น 2 ฉบับ อย่างเดียวกัน สำหรับผู้ซื้อเก็บไว้ฉบับหนึ่ง หอทะเบียนเก็บไว้ฉบับหนึ่ง

มาตรา 44 เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายแล้วก็ให้ส่งหลักฐานโฉนดหลวงแลโฉนดเจ้าของแลหมายสำคัญตามแบบให้ตรงกันทั้ง 2 ฉบับแล้วแกะทะเบียนให้ถูกต้อง ต้นหนังสือสัญญาซื้อขายให้เก็บไว้ในสำรับสำหรับที่ดินแปลงนั้น ถ้าผู้ซื้อผู้ขายแต่งผู้ต่างตัวมา ก็ให้ปิดหนังสือมอบอำนาจเก็บไว้ในสำรับสำหรับที่ดินแปลงนั้นด้วย เมื่อได้ทำดังนี้แล้วก็เป็นการเสร็จการโอนทะเบียน ก็ให้มอบโฉนดฉบับสำหรับเจ้าของแลหนังสือสัญญาซื้อขายอีกฉบับ 1 ให้ผู้ซื้อไป

มาตรา 45 การโอนที่ดินเต็มโฉนดมอกรรมสิทธิ์เป็นเด็ดขาดแก่กันด้วยประการอย่างอื่น คือ ให้ที่ดินหรือแลกเปลี่ยนที่ดิน เป็นต้น การที่จะทำก็เป็นทำนองเดียวกับวิธีซื้อขายที่ดินตั้งว่ามาแล้ว

หมวดที่ 5

ว่าด้วยแบ่งโอนที่ดินไม่เต็มโฉนด

มาตรา 46 ถ้าเจ้าของที่ดินจะแบ่งที่ดินขายแต่ส่วนหนึ่งไม่ขาย เนื้อที่ดินเต็มโฉนด ผู้ซื้อหรือผู้ขายต้องให้ช่างแผนที่หลวงหรือช่างแผนที่ซึ่งได้รับหนังสืออนุญาตของรัฐบาล จำลองแผนที่ดินแปลงนั้นลงในกระดาษหรือในผ้าแผ่นหนึ่งต่างหากให้ชัดเจนในแผนที่นั้นให้ปรากฏว่าจะตัดขายเพียงใด และให้ขีดตารางว่าทั้งที่จะขายแลที่จะคงไว้บอกไว้ในแผนที่ด้วย ให้ยื่นแผนที่นี้เป็นสำคัญแก่เจ้าพนักงานทะเบียนแล้วจึงจะทำหนังสือสัญญาซื้อขายได้ แผนที่นี้ให้เจ้าพนักงานทะเบียนเอาเก็บไว้ในสำรับสำหรับที่ดินแปลงนั้น

มาตรา 47 ในการโอนที่ดินไม่เต็มโฉนดเช่นนี้ ให้เจ้าพนักงานทะเบียนส่งลงในแผนที่ซึ่งมีอยู่หลังโฉนดเดิมทั้งฉบับหลวงและฉบับสำหรับสำหรับเจ้าของที่ดินให้ปรากฏรูปที่ขยายไปเท่าใดแลงไว้เท่าใด และให้หมายส่งลงในแผนที่หลังโฉนดเฉพาะตอนที่ตัดขยายไปแล้ว และให้ลงเลขที่สำหรับที่ดินแปลงนั้นซึ่งจะได้นำมาไว้ในโฉนดใหม่ให้ปรากฏเป็นสำคัญในแผนที่โฉนดเดิม และให้แจ้งต่อกรมทะเบียนที่ดินให้ทำโฉนดใหม่ให้แก่ผู้ซื้อเฉพาะที่ซึ่งได้ตัดซื้อมานั้นอีกโฉนดหนึ่งทำขึ้นไว้สำหรับห่อทะเบียนด้วยอีกโฉนดหนึ่งต้องกัน คือ ยกที่ ๆ ตัดซื้อใหม่ออกเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่งต่างหาก โฉนดเก่าคืนให้เจ้าของเดิม โฉนดใหม่มอบให้ผู้ซื้อไป

มาตรา 48 การโอนที่ดินไม่เต็มโฉนดด้วยประการอย่างอื่น คือ แลกเปลี่ยนหรือแบ่งที่กันเป็นต้นให้ทำโดยนับที่ว่ามา

หมวดที่ 6

ว่าด้วยแก่ทะเบียนในการขายฝากจำนำ

และเช่าถือที่ดิน

มาตรา 49 ในการขายฝากที่ดินก็ดี จำนำที่ดินก็ดี เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนจะทำหนังสือสัญญา ให้ถามทั้งสองฝ่ายให้ตกลงกันว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้ถือโฉนดตกลงประการใดให้จดลงไว้ในหนังสือสัญญาให้ชัดเจน

อนึ่ง หนังสือสัญญานั้นให้ทำเป็น 3 ฉบับ สำหรับรักษาไว้กับสำรับที่ดินแปลงนั้นฉบับหนึ่ง อีก 2 ฉบับสำหรับให้ 2 ฝ่ายรักษาไว้ฝ่ายละฉบับ และให้เขียนลงไว้ในหนังสือสัญญาให้ปรากฏว่าเป็นฉบับหลวง ฉบับของเจ้าของที่ดิน และฉบับของผู้รับจำนำหรือรับซื้อฝาก เมื่อแก่ทะเบียนแล้ว ให้มอบโฉนดแก่ฝ่ายใดตามที่เขาสัญญากัน

มาตรา 50 ในการให้เช่าถือที่ดินมีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ให้ทำสัญญา 3 ฉบับ คือ สำหรับเก็บไว้กับสำรับที่ดินแปลงนั้นฉบับหนึ่ง สำหรับเจ้าของที่ดินฉบับหนึ่ง สำหรับผู้เช่าฉบับหนึ่ง และให้จดลงไว้ให้ปรากฏว่าเป็นฉบับหลวง ฉบับสำหรับเจ้าของที่ดินและฉบับของผู้เช่า เมื่อแก่ทะเบียนแล้วโฉนดเดิมให้คืนให้เจ้าของที่ดินไป

มาตรา 51 ข้อความที่มีได้ว่ามาในหมวดที่ 5 ที่ 6 นี้ กระทำตามทำนองวิธีโอนที่ดินทั้ง โฉนด
ทุกประการ

หมวดที่ 7

ว่าด้วยรับมรดกที่ดิน

มาตรา 52 ผู้ใดได้รับมรดกที่ดินแปลงใด ให้ทำ เรื่องราวขอโอนโฉนดยื่นต่อเจ้าพนักงาน
ทะเบียนสำหรับที่ดินนั้น ให้เจ้าพนักงานทะเบียนปิดประกาศโฆษณาการคำขอนั้นไว้ในที่เปิดเผยในบริเวณ
หอบทะเบียน แลในที่ดินรายนั้นให้มหาชนทราบ ถ้าได้ปิดประกาศโฆษณาการได้ 30 วันไม่มีใครโต้แย้ง ก็
ให้บอกผู้ยื่นเรื่องราวให้หน้าโฉนดมา แลจัดการโอนให้ผู้ยื่นตามคำขอ ถ้าหากว่าในระหว่างประกาศโฆษณา
การมีผู้มายื่นคำร้องโต้แย้ง ก็ให้เจ้าพนักงานทะเบียนบอกให้ไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันตามกระปิลเมืองภายใน
ใน 30 วัน แลรอการโอนโฉนดไว้จนสิ้นกำหนด 30 วันนั้น แม้ว่าไม่ได้ฟ้องร้องกันสิ่งให้โอนโฉนดไปตาม
ที่ขอ แต่ถ้าได้ฟ้องร้องกันแล้ว ก็ให้รอการโอนโฉนดไว้จนกว่าคดีเรื่องนั้นจะได้พิพากษาเด็ดขาด แล
จึงโอนโฉนดไปตามคำพิพากษา

มาตรา 53 ถ้าผู้รับมรดกหลายคน ละเข้าชื่อกันเป็นเจ้าของที่แปลงเดียวเมื่อได้กระทำถูกต้อง
ตามว่ามาในมาตรา 52 แล้ว ก็ให้โอนโฉนดที่ดินให้เป็นผู้หลักหลายคนในที่ดินแปลงเดียวได้

หมวดที่ 8

ว่าด้วยไถ่ถอนที่ดิน

มาตรา 54 ถ้าที่ดินรายใดเจ้าของจะไถ่จากจำนำก็ดี จะไถ่จากขายฝากก็ดี ให้ส่งสภหังหนังสือ
สัญญาฉบับของผู้รับจำนำหรือผู้รับซื้อฝากซึ่งได้กระทำไว้ต่อกัน แลลงสำคัญว่า ทั้ง 2 ฝ่ายได้บอกเลิกการนั้น
แล้ว ให้เจ้าของที่ดินนำหนังสือสัญญาซึ่งมีความสำคัญ เช่นว่ามานี้ กับโฉนดมายื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เมื่อ
เจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจเห็นเป็นการถูกต้องแล้ว ก็ให้แก้ทะเบียนแลส่งโฉนดบอกการไถ่ถอนนั้น
แลให้เก็บต้นหนังสือสัญญาซึ่งบอกเลิกการนั้นไว้กับสารบบที่ดินแปลงนั้นในหอบทะเบียน

มาตรา 55 ในการที่จะถอนที่ดินจากการให้เช่าที่นั้น

(ก) ถ้าถอนเมื่อสิ้นอายุสัญญา ไม่ต้องนำโฉนดมาแก้ทะเบียน เพราะเหตุว่าเมื่อสิ้นอายุแล้ว สัญญานั้นก็เป็นอันเลิกอยู่เอง

(ข) ถ้าถอนในเวลาที่ยังไม่สิ้นสัญญา เจ้าของที่ดินต้องนำสัญญาฉบับของผู้เช่าถือมีสำคัญ ยอมตกลงเลิกสัญญากันทั้ง 2 ฝ่าย พร้อมด้วยโฉนดที่ดินมาให้เจ้าพนักงานทะเบียนแก้ทะเบียนก่อน จึงจะให้ผู้อื่นเช่าที่ตนรายนั้นภายในกำหนดสัญญาเดิมได้ ตามความที่ว่ามีมาในหมวดนี้ ถ้าหนังสือสัญญาเดิมเป็นอันตราขายหลุดประการใด ถ้ามีหนังสือสำคัญอันควรเชื่อถือได้ ตามกฎหมายว่าได้เลิกสัญญาไปแล้ว ก็ใช้ได้เหมือนกับได้นำต้นหนังสือสัญญาเดิมมา

หมวดที่ 9

ว่าด้วยรับใบแทนโฉนด

มาตรา 56 ถ้าโฉนดที่ดินของใครเป็นอันตราขายหลุด เจ้าของจะขอรับใบแทนโฉนดใหม่ ให้ทำคำตราสินตามกฎหมาย แล้วนำคำตราสินแลท่าเรื่องราวยื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เพื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจสอบสำระบบแลโฉนดฉบับหลวงเห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้ออกใบแทนโฉนดให้ ใบแทนโฉนดเหมือนกับโฉนดทุกอย่าง ผิดกันแต่ให้เขียนคำว่า "ใบแทน" ด้วยเส้นแดงไว้ข้างหน้าคำว่า "โฉนด" แลให้เขียนบอกเหตุไว้ว่า เพราะเหตุใดจึงได้ทำใบแทนให้ แลวันให้ลงวันที่ออกใบแทนโฉนด ส่วนข้างหลังใบแทนโฉนด ถ้าโฉนดเดิมมีแผนที่แลจดหมายเหตุประการใด ก็ให้จำลองลงไว้ในใบแทนโฉนดด้วยทุกอย่าง แต่จดหมายเหตุซึ่งจำลองจากโฉนดเดิมให้เขียนด้วยเส้นแดงเป็นสำคัญ ต่อจดหมายเหตุที่จะเขียนต่อไปตั้งแต่ได้ออกใบแทนโฉนดแล้วจึงให้เขียนด้วยเส้นดำ

อนึ่ง เมื่อได้ออกใบแทนโฉนดแล้ว เรื่องราวแลหนังสือตราสินให้เก็บไว้กับสำระบบโฉนดที่ดินแปลงนั้น แลให้สลักหลังโฉนดฉบับหลวงลงไว้ด้วยว่าได้ออกใบแทนโฉนดเพราะเหตุนั้น เมื่อวันนั้น

หมวดที่ 10

ว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน

มาตรา 57 ผู้ใดจะเวนคืนที่ดิน ให้ทำเรื่องราวยื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียนแล้วให้นำโฉนดเดิมมาคืน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนตรวจสอบเห็นเป็นการถูกต้องแล้วก็ให้รับโฉนดได้ และทำใบรับให้ผู้ยื่นคืนไปเป็นสำคัญ

มาตรา 58 ให้เจ้าพนักงานทะเบียนส่งโฉนดทั้ง 2 ฉบับ แลแก่ทะเบียนให้ปรากฏว่าได้เวนคืนเมื่อวันนั้น ส่วนโฉนดฉบับสำหรับเจ้าของที่ดินแลโฉนดฉบับหลวงกับเรื่องราวที่ขอเวนคืน แลหนังสือต่าง ๆ บรรดาเกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนั้น ที่ได้มีมาให้คงเก็บรักษาไว้ในหอทะเบียน เมื่อต่อไปภายหน้ารัฐบาลได้ออกโฉนดใหม่สำหรับที่ดินแปลงนั้นแต่ผู้ใด ก็ให้เจ้าพนักงานทะเบียนเก็บรวมหนังสือเรื่องที่ดินแปลงนั้นบวกเข้าในสำบบเดิม ซึ่งได้เคยมีสำหรับที่ดินแปลงนั้นมาแก้ก่อน

หมวดที่ 11

ว่าด้วยการจองที่ดิน

มาตรา 59 ถ้าผู้จะขอจองที่ดิน ซึ่งเป็นที่ว่างมีอยู่ในเขตท้องที่ที่ได้ออกโฉนดแผนที่แล้ว ให้ผู้นั้นปักไม้แก่นหมายเขตที่ซึ่งจะขอจองไว้ทุกมุม แล้วเชิญกำนันผู้ปกครองตำบลท้องที่ซึ่งจะขอจองนั้น พร้อมด้วยผู้ซึ่งปกครองที่ดินอยู่ใกล้ที่ซึ่งจะขอจองไม่ต่ำกว่าอีก 2 คนเป็นพยานไปขึ้นสู่ตงที่นั้น แล้วให้ทำเรื่องราวขอจองที่นั้นยื่นต่อกรรมการอำเภอผู้ปกครองท้องที่ เรื่องราวนี้ต้องลงชื่อกำนันแลพยานรับรองว่าเป็นความจริง

มาตรา 60 เมื่อกรรมการอำเภอได้รับเรื่องราวเช่นนี้ แลเห็นเป็นการถูกต้องแล้ว

(ก) ให้ออกใบเหียบย่ำให้แก่ผู้ขอไปเป็นสำคัญ แลใบเหียบย่ำนั้นต้องเซ็นชื่อแลประทับตราตำแหน่งนายอำเภอเป็นสำคัญ แลลงชื่อกำนันนายตำบลที่นั้นเป็นพยานด้วย

(ข) ให้บอกรายงานขึ้นไปยังเจ้าพนักงานตำแหน่งนาสำหรับเมืองนั้น

(ค) ให้ปิดประกาศโฆษณาการที่มีผู้ขอจองที่รายนั้นไว้ที่ ๆ ว่าการอำเภอแลที่ว่าการกำนันนายตำบลแลบนที่ดินนั้นด้วย

มาตรา 61 ที่ซึ่งกรรมการอำเภอได้ออกใบเหียบย่ำให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดไปแม้ความปรากฏภายหลังว่าเป็นที่ซึ่งรัฐบาลยังไม่ได้มีความประสงค์จะให้ผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ เช่น เป็นที่ ๆ รัฐบาลหวงห้ามจะเอาไว้เป็นที่สำหรับประโยชน์ราชการ หรือสำหรับราษฎร เลี้ยงสัตว์พาหนะ ตัดไม้ ตัดหิน ตักน้ำ ขุดแร่ ทางเดินทางน้ำ หรือสำหรับสาธารณประโยชน์ประการใดประการหนึ่ง จะไม่ยอมให้ผู้นั้นจองที่ดิน หรืออีกประการหนึ่ง ถ้าความปรากฏว่าผู้นั้นจองที่ดินมากเกินไปเกินกำลังที่ดินสามารถจะทำให้เกิดผลแก่พื้นที่ได้ จะยอมให้ผู้นั้นจองที่ดินพอกำลังจะทำให้เกิด ผู้ถือใบเหียบย่ำไม่มีอำนาจที่จะอ้างว่าตนควรจะได้ออกรายนั้นตามประสงค์เพราะเหตุที่ใบเหียบย่ำ เป็นสำคัญ

มาตรา 62 ใบเหียบย่ำให้มีอายุสองปีเป็นกำหนด แต่ถ้ายังไม่ได้รับโฉนด ผู้ถือใบเหียบย่ำต้องมาขอใบเหียบย่ำใหม่ และเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ อนึ่งผู้รับใบเหียบย่ำไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างใด เพราะเหตุที่ได้รับใบเหียบย่ำ นอกจากเป็นพยานว่า ผู้นั้นได้มาขอจองที่ดินนั้นแต่เมื่อวันนั้น แม้มีผู้มาขอจองที่ดิน ถ้าใบเหียบย่ำนั้นยังใช้อยู่ได้ตราบิต แต่ถ้าไม่มีความขัดข้องดังว่ามาในมาตรา 61 แล้ว ผู้ขอก่อนต้องได้จองก่อน

อนึ่ง ผู้ถือใบเหียบย่ำจะเอาใบเหียบย่ำไปโอนให้ผู้อื่นต่อไปไม่ได้ด้วยประการใด ๆ

มาตรา 63 เมื่อเจ้าพนักงานตำแหน่งนาประจำเมืองได้รับรายงานแล้วให้แต่งตั้งเจ้าพนักงานออกไปสำรวจวัดทำแผนที่ดินที่ขอจองนั้น และจัดการได้ส่วนว่าจะมีขัดข้องอันใดแก่การออกโฉนดหรือไม่ ถ้าไม่มีขัดข้องดังว่ามาในมาตรา 61 ก็ให้ออกประกาศปิดไว้ในที่ดินแปลงนั้นแห่งหนึ่ง เมื่อได้ปิดประกาศไว้แล้วตลอดเวลา 30 วัน ไม่มีผู้ใดมาโต้แย้ง ก็ให้ทำโฉนดออกให้แก่ผู้ขอ ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอกการนั้นไว้ให้ไปว่ากล่าวกันตามกระบวนเมือง แต่ถ้าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ได้ฟ้องร้องภายในกำหนด 30 วันแล้ว ให้ออกโฉนดได้

มาตรา 64 การทำโฉนดที่ดินที่ออกโฉนดใหม่ด้วยประการใด ๆ ก็ดีหรือใบแทนโฉนดก็ดี เป็นหน้าที่เจ้าพนักงานตำแหน่งนาที่จะทำ และจัดการจนลงชื่อประทับตรา เจ้าพนักงานตามความในมาตรา 30 เสร็จแล้ว ทั้งฉบับหลวงและฉบับสำหรับเจ้าของก็ เมื่อทำโฉนดเสร็จแล้วให้นำไปส่งเจ้าพนักงานทะเบียนจัดการลงทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงมอบโฉนดฉบับสำหรับเจ้าของที่ไปแก่เจ้าของที่

ภาคแผนก ค.

หมวดเบ็ดเตล็ด

พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่พ.ศ. 2440

การแบ่ง เขตการปกครองมณฑลกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นขอบเขตการศึกษา เรื่องการถือครองที่ดิน
ของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ได้แบ่งมณฑลกรุงเทพฯ ออกพอเห็นได้สังเขปดังนี้

ทิศเหนือ	จดเมืองรัษฎบุรี
ทิศใต้	จดเมืองสมุทรปราการ เมืองนครเขื่อนขันธ์
ทิศตะวันออก	จดเมืองมีนบุรี
ทิศตะวันตก	จดเมืองประทุมธานีและนนทบุรี

ในพ.ศ. 2457 ได้มีการแยกท้องที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นจังหวัดพระนคร
และท้องที่ฝั่งตะวันตกแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นจังหวัดธนบุรี¹

ความหมายของ "กรรมสิทธิ์ที่ดิน"

ก่อนออกพระราชบัญญัติโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444 แม้ว่ากฎหมายตราสามดวงจะไม่มีศัพท์บัญญัติถึง
สิทธิของราษฎรที่มีอยู่ในที่ดินของตน และคำว่า "กรรมสิทธิ์" เพิ่งมีในปลายสมัยพระบาทสมเด็จพระจุล-
จอมเกล้าเจ้าอยู่หัว แต่ก็ได้หมายความว่าราษฎรผู้ถือที่ดินมิได้มีฐานะเป็นเจ้าของที่ดิน ก่อนหน้านั้น
ราษฎรผู้ถือที่ดินมิได้มีฐานะเป็นเจ้าของเป็นแต่ผู้ครอบครอง เพราะถือว่าพระมหากษัตริย์เป็นเจ้าของที่
ดินทั่วทั้งประเทศ จะอ้างสิทธิในที่ดินได้แก่กับราษฎรด้วยกันเท่านั้น แต่ความเป็นจริงการที่พระมหากษัตริย์
จะยึดที่ดินคืนมีน้อยมาก นอกจากเจ้าของมีโทษหรือการเวรคืนในทางราชการเท่านั้น ดังนั้นก่อนออก
พระราชบัญญัติโฉนดที่ดินจึงมีศัพท์แสดงกรรมสิทธิ์ดังนี้

"การจับจอง" ผู้จับจองมีสิทธิอันเนื่องมาจากการแผ้วถางที่ดินนั้น แต่สิทธินั้นมีเบาบางหากละทิ้ง
ที่ดินไป 1 ปีก็ขาดสิทธิ ถ้ามีหนังสือสำคัญเช่น ตราจอง ก็มีสิทธิหวงห้ามไว้ได้ 3 ปี จึงกล่าวได้ว่าจัดอยู่
ในประเภท กรรมสิทธิ์ซึ่งขาดเมื่อละทิ้ง

¹ หจข., ร.6 น. 2/41 พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ ร.ศ. 116.

"กรรมสิทธิ์ที่ดิน" หมายถึงการมีโฉนดที่ดินใช้เป็นหลักฐานแห่งกรรมสิทธิ์แท้จริงโดยตรงเจ้าของที่ดินซึ่งมีเครดิตต่ำกว่าแต่ก่อน ถ้าจะขายเพียงส่งโฉนดต่ออยู่ในประเภทกรรมสิทธิ์อื่นไม่มีกำหนดเวลาไม่ขาดไปโดยการละทิ้ง โดยเฉพาะพระราชบัญญัติโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2451 เจ้าของที่ดินผู้ถือโฉนดจะไม่มีทางขาดกรรมสิทธิ์ได้เลย วันแต่ตนเองจะเว้นคืนที่ดิน ต่อมาในสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวพ.ศ. 2459 จึงให้เพิ่มเติมกำหนดเวลาว่าถ้าเจ้าของที่ดินอพยพทอดทิ้งที่เกิน 9 ปี จึงจะไต่สวนให้เป็นที่ว่างเปล่า (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 กำหนดอายุกรรมสิทธิ์เป็น 10ปีแทน)²

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² หลข., ร.6 น. 2/41 ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย, หน้า 47, 48, 89, 90.



ประวัติการศึกษา

นางสาวอรุณีย์ เทลสิริ เกิดวันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2497 สำเร็จการศึกษาศิลป-
 ศาสตร์บัณฑิต ภาควิชามนุษยศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปีการศึกษา 2518
 เข้าศึกษาต่อภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2519
 ปัจจุบันกำลังรับราชการตำแหน่งอาจารย์ 1 โรงเรียนรัตนาริเบศร์ จังหวัดนนทบุรี .



ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย