



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถือเป็นที่ดินเมื่อเปล่า ที่ผู้ถือที่ดินมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง เนื่องจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเพียงคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่านั้น ไม่ได้เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังเช่นโฉนดที่ดิน แต่ทางราชการได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ราษฎรจำนวนมากไม่น้อย เพราะหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกได้รวดเร็วกว่าโฉนดที่ดิน ซึ่งทางราชการออกให้ไม่ทัน นอกจากนี้ หนังสือรับรองการทำประโยชน์มีคุณค่ารองจากโฉนดที่ดิน ผู้ถือที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีสิทธิต่าง ๆ ดังเช่นผู้มีโฉนดที่ดินพึงมี รวมทั้งมีสิทธิโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นและสามารถนำที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปจำนองได้ เพียงแต่ผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีเพียงสิทธิครอบครอง โดยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในฐานะที่เป็นเจ้าของด้วย แต่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

โดยที่ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า ให้นำบทบัญญัติเรื่องอะไรมาใช้กับที่ดินเมื่อเปล่า และผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่ามีสิทธิอะไรในที่ดิน จึงมีการนำเอาบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินเมื่อเปล่า ทำให้ผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าเป็นเจ้าของที่ผูกพันอยู่กับการครอบครอง เนื่องจากผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ต้องมีโฉนดที่ดิน แต่ถ้าเป็นในสมัยก่อนต้องมีโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจอง ที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ผู้ที่มีเอกสารในที่ดินเป็นอย่างอื่นนอกจากที่กล่าวมา หรือไม่มีเอกสารในที่ดิน ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนั้น สิทธิของราษฎรในที่ดินเมื่อเปล่าจึงผูกพันอยู่กับการครอบครอง จึงมีการนำเอาบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินเมื่อเปล่าซึ่งมีผลทำให้การโอนที่ดินเมื่อเปล่าสามารถโอนกันได้ด้วยการส่งมอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 และผู้ถือที่ดินเมื่อเปล่าสามารถถูกแย่งการครอบครองไปได้ในระยะเวลาเพียง 1 ปี เท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375

การนำบทบัญญัติ เรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินเมื่อเปล่า ซึ่งในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

เน้นเฉพาะที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทำให้เกิดความไม่สอดคล้องขึ้นระหว่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการโอน กล่าวคือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้การโอนสิทธิครอบครอง สามารถทำได้ด้วยการส่งมอบการครอบครองตามมาตรา 1378 โดยที่ถือกันว่าที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีเพียงสิทธิครอบครอง ดังนั้น จึงสามารถโอนได้ด้วยการส่งมอบ แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ได้บัญญัติให้การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นทำให้ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สามารถโอนได้ 2 วิธี คือ 1. โอนโดยการส่งมอบการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 2. โอนโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ และจากแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาก็ได้วินิจฉัยไปในทำนองที่ว่า การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำได้ 2 วิธี คือ โอนโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ซึ่งเป็นการทำตามแบบประการหนึ่ง กับการโอนโดยการส่งมอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 ซึ่งเป็นกรโอนโดยข้อเท็จจริง ถ้ากระทำการโอนโดยไม่ได้ทำตามแบบการโอนตกเป็นโมฆะก็ตาม แต่ถ้าได้โอนโดยการส่งมอบแล้ว ก็ทำให้ได้สิทธิครอบครองในที่ดินไป และการที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โอนได้ 2 วิธีดังกล่าวทำให้เกิดปัญหา คือ ทำให้ผู้รับโอนอาจไม่มีสิทธิในที่ดิน เนื่องจากผู้โอนไม่มีสิทธิในที่ดิน กล่าวคือ เมื่อผู้โอนได้โอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ผู้รับโอนโดยการส่งมอบ ผู้รับโอนก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดินไปตามความเป็นจริง โดยชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ยังเป็นชื่อของผู้โอนอยู่แต่ผู้โอนไม่มีสิทธิในที่ดินแล้ว และถ้าผู้โอนกระทำการโดยไม่สุจริตได้นำที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โอนให้ผู้อื่นต่อไปอีก โดยทำการโอนเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ผู้รับโอนคนหลังก็ไม่ได้สิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากสภาพของการเกิดสิทธิครอบครองเกิดจากการได้ยึดถือและมีเจตนายึดถือเพื่อตน เมื่อผู้รับโอนคนแรกได้เข้าครอบครองที่ดิน โดยมีพฤติกรรมแห่งการยึดถือเพื่อตน ไม่ได้ทำการโอนโดยทางทะเบียน ผู้รับโอนคนแรกก็ได้สิทธิครอบครองไป ดังนั้นการโอนโดยการส่งมอบทำให้ผู้รับโอนคนหลังได้รับความเสียหาย เนื่องจากไม่ทราบว่าผู้โอนมีสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่หรือไม่ เพราะชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้เคลื่อนไหวตามผู้ที่มีสิทธิในที่ดิน เนื่องจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้เป็นทะเบียนที่ดิน ผู้โอนโอนที่ดินไปให้ผู้อื่นโดยการส่งมอบทำให้สิทธิครอบครองของผู้โอนสิ้นสุดไป ผู้โอนจึงไม่มีสิทธิที่จะโอนที่ดินให้ผู้อื่นต่อไปอีก

เพื่อจัดปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้น จึงสมควรที่จะต้องหาแนวทางที่จะปรับปรุงแก้ไข ความไม่สอดคล้องของกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวให้มีความเป็นเอกภาพและเป็นระบบ รวมทั้ง มีความจำเป็นต้องมีการปรับปรุงกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องด้วย

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาหาแนวทางในการนำบทบัญญัติที่เหมาะสมมาใช้กับที่ดินมือเปล่า
2. เพื่อศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากความไม่สอดคล้องของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรอง การทำประโยชน์
3. เพื่อศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาไม่ให้ผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์สูญเสียที่ดินไปโดยง่าย

### สมมติฐาน

ที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยังมีความไม่สอดคล้องกันระหว่าง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องของวิธีการเปลี่ยนแปลงสิทธิ ครอบครอง รวมทั้งมีอุปสรรคในเรื่องการส่งมอบ และการแย่งการครอบครอง ทั้งในเรื่องความ ไม่เหมาะสมเกี่ยวกับเรื่องสิทธิของที่ดินมือเปล่า ดังนั้น ต้องการที่จะศึกษาว่าความไม่สอดคล้อง นี้มีแนวทางที่จะปรับปรุงแก้ไขให้มีเอกภาพให้เป็นระบบ และจำเป็นต้องมีการปรับปรุงกฎหมายใน ส่วนที่เกี่ยวข้องด้วย

### ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงแนวทางในการนำบทบัญญัติที่เหมาะสมมาใช้กับที่ดินมือเปล่า
2. ทำให้ทราบถึงแนวทางแก้ปัญหที่เกิดขึ้นจากการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์โดยการส่งมอบ
3. ทำให้ทราบถึงแนวทางแก้ปัญหที่เกิดขึ้นจากการถูกแย่งการครอบครองโดยใช้ระยะเวลา เพียง 1 ปี

### วิธีการดำเนินการวิจัย

โดยการศึกษา ค้นคว้า รวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ เช่น บทความ หนังสือ  
กฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา ระเบียบวิธีปฏิบัติของกรมที่ดิน เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน  
การปรึกษากับผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องในเรื่อ่นั้น ๆ แล้วนำมาวิเคราะห์ศึกษาหาแนวทางเพื่อ  
เสนอแนะต่อไป

### ขอบเขตของการวิจัย

ในการวิจัยเพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตของการวิจัย  
ในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความไม่สอดคล้องของกฎหมายที่มีอยู่ ทั้งส่งผลกระทบต่อให้เกิดปัญหา  
ต่าง ๆ ตามมา เพื่อที่จะหาแนวทางแก้ไขไม่ให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ศูนย์วิทยพัชร์พยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย